

Référence de l'immeuble : FR-27-004863 / T53551 Nom du site : GRAND BOURG THEROULDE

CONTRAT DE BAIL

Entre :

La Communauté de Communes Roumois Seine, 666, rue Adolphe Coquelin à BOURG-ACHARD (27310)
Représenté par son Président, Monsieur Sylvain BONENFANT
dûment habilité à cet effet par une délibération de l'organe délibérant en date du

Ci-après dénommé(e) le « Contractant »,

Et :

CELLNEX France SAS

Société par Actions Simplifiée au capital de 281.543.245 €, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro unique d'identification 821460102, dont le siège social est 58 avenue Emile Zola 92100 Boulogne-Billancourt.

Représentée par Monsieur Jérôme Harrois, en qualité de Directeur du Patrimoine, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « CELLNEX France »,

Ci-après dénommés ensemble les « Parties ».

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT

CELLNEX France, société de droit français, a notamment pour objet social la gestion et l'exploitation de sites points hauts afin de fournir des services d'accueil aux opérateurs de communications électroniques ou/et audiovisuels avec lesquels elle est liée par des contrats de services.

Lesdits opérateurs, clients de CELLNEX France, se sont vu confier une mission d'intérêt public en vue de la fourniture des services de communications électroniques ou audiovisuels avec, comme sujétion, l'obligation de garantir la permanence et la continuité des services considérés.

CELLNEX France s'est déclarée intéressée par la prise à bail d'emplacements objet du présent contrat et s'est en conséquence rapprochée du Contractant afin de déterminer et fixer d'un commun accord les termes et conditions locatives qui pourraient lui être consenties au titre desdits emplacements.

Le Contractant a pu solliciter les informations dont il avait besoin aux fins de consentir le présent bail à CELLNEX France et déclare être titulaire des droits lui permettant de mettre à la disposition de CELLNEX France les emplacements objet du présent contrat aux fins d'y installer les équipements techniques de ses clients opérateurs et d'y accéder.

C'est au vu de ces informations et à l'issue de négociations menées de bonne foi et de gré à gré entre elles que les Parties se sont rapprochées à l'effet de conclure le bail (ci-après la "**Convention**").

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 Objet

Par la présente Convention, le Contractant donne en location à CELLNEX France, qui accepte, les emplacement(s) dépendant d'un immeuble sis à GRAND BOURGTHEROULDE (27520) le Bosc Béranger, références cadastrales ZC /223 afin d'y installer, exploiter et maintenir des Infrastructures (telles que définies en Annexe 2) permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques de communications électroniques et audiovisuels (tels que baies, armoires techniques, faisceaux hertziens, antennes, équipements d'énergie, câbles, branchements, équipements de raccordement transmission etc.) appartenant à des opérateurs.

« Les emplacements mis à disposition se composent d'une surface d'environ 48 m² destinée à accueillir les Infrastructures et les équipements techniques susvisés. Le(s)dit(s) emplacement(s) sont identifiés sur les plans figurant en Annexe 2. »

Afin d'accéder aux emplacements mis à disposition, le Contractant autorise CELLNEX France à aménager un chemin d'accès sur les terrains lui appartenant selon plan figurant en Annexe 2.

La Convention est régie par les dispositions des présentes Conditions Particulières et des Conditions Générales figurant en Annexe 1. En cas de contradiction entre les dispositions des Conditions Générales et celles des Conditions Particulières, les dispositions de ces dernières prévalent.

Article 2 Montant de la redevance

La redevance annuelle, toutes charges éventuelles incluses, est de quatre mille euros Net (4000 € Net).

La redevance est indexée de 2 % chaque année. L'augmentation s'appliquera le 1er janvier de chaque année à compter du 1er janvier de la deuxième année suivant l'entrée en vigueur de la Convention.

Article 3 Date d'entrée en vigueur

Le contrôle de légalité a été exercé le XXXXXX sur la délibération en date du XXXX.

La Convention entrera en vigueur à la date de sa signature, date à laquelle les emplacements seront mis à disposition de CELLNEX France.

Article 4 Paiement et facturation de la redevance

4.1 Paiement de la redevance

La redevance annuelle de l'année civile est exigible au 30 juin de chaque année. La première échéance annuelle sera calculée prorata temporis à compter de la date de démarrage des travaux d'installation des Equipements et au plus tard dix-huit (18) mois après l'entrée en vigueur de la Convention si les travaux n'ont pas démarré. CELLNEX France notifiera au Contractant par lettre recommandée avec avis de réception la date de démarrage des travaux et son paiement sera effectué :

- le 30 juin de l'année en cours si les travaux ont démarré entre le 1er janvier et le 31 mai ou si le terme du délai de dix-huit (18) mois précité se situe entre ces deux dates si les travaux n'ont pas démarré,
- 30 jours après réception d'une facture ou titre de recette si les travaux ont démarré entre le 1er juin et le 31 décembre ou si le terme du délai de dix-huit (18) mois précité se situe entre ces deux dates si les travaux n'ont pas démarré.

La dernière échéance sera calculée prorata temporis jusqu'à la date d'effet de la résiliation, quelle qu'en soit la cause ou le terme de la Convention.

4.2 Facturation de la redevance

Le paiement sera effectué le 30 juin, par virement sur le compte du Contractant, à la condition qu'une facture faisant apparaître les références suivantes FR-27-004863 soit parvenu(e), avant le 31 mai de l'année facturée, à l'adresse suivante :

Cellnex France
58 avenue Emile Zola
92100 Boulogne-Billancourt

A défaut, le paiement sera effectué trente (30) jours après la réception de ladite facture ou titre de recette. L'IBAN original sera fourni par le Contractant lors de la signature de la Convention.

Article 5 Election de domicile

Le Contractant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.
CELLNEX France élit domicile à l'adresse suivante :

*CELLNEX France
58 avenue Emile Zola
92100 Boulogne-Billancourt*

Courriel :

- *Pour la transmission des factures dématérialisées : facture.bailleur@cellnextelecom.fr*
- *Pour toute autre correspondance : support.bailleur@cellnextelecom.fr*

Téléphone : 0800 97 10 10

Toute notification à effectuer dans le cadre de la Convention sera faite par écrit à l'adresse susvisée. Toute modification fera l'objet d'une notification dans les plus brefs délais.

Article 6 Annexes

La Convention est composée des documents suivants :

- Les présentes Conditions Particulières
- Les Annexes suivantes :

Annexe 1 : Les Conditions Générales
Annexe 2 : Plan indiquant le(s) emplacement(s) mis à disposition
Annexe 3 : Informations sur les consignes de sécurité
Fiche de demande de coupure des antennes radio

Annexe 4 : L'autorisation de travaux
Annexe 5 : La fiche « Informations Pratiques »

Article 7.1 – L'Article 1 des Conditions Générales est complété par la disposition suivante :

« CELLNEX France est autorisé à accueillir sur les emplacements mis à sa disposition au titre de la Convention, les équipements techniques de Bouygues Telecom exclusivement. »

Article 7.2 – L'Article 3.1 des Conditions Générales est complété par la disposition suivante :

La Convention est conclue pour neuf (9) ans à compter de sa date d'entrée en vigueur. Au-delà de ce terme, elle est prorogée par périodes successives de neuf (9) ans, sauf congé donné par l'une des Parties, notifié à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception et respectant un préavis de vingt-quatre (24) mois avant la date d'échéance de la période en cours.

Article 7.3 – L'Article 4-3 et 4-4 des Conditions Générales est complété par la disposition suivante :

4-3 La responsabilité de CELLNEX France n'est engagée que pour les conséquences d'un dommage direct qui lui est imputable (y compris son personnel, ses sous-traitants ou plus généralement toute personne agissant pour son compte et/ou sous son autorité) et limitée à la somme de 2 millions d'euros par sinistre et par an, moyennant quoi

le Contractant déclare renoncer expressément et faire renoncer expressément leur assureur à tout recours au-delà de ce montant.

4-4 Chacune des Parties s'engage à remettre à l'autre partie à sa première demande, les attestations d'assurance correspondantes faisant notamment mention de la renonciation à recours de leurs assureurs telle que prévue ci-dessus ».

« 7.3 Mise à disposition d'emplacements sur le pylône de CELLNEX France

CELLNEX France met à la disposition du Contractant des emplacements sur son pylône aux fins d'y installer [liste des équipements à installer par le bailleur] (ci-après dénommés « Matériel »), à savoir :

- un emplacement à l'altitude de 163 m NGF soit une hauteur de 27 m sur le pylône de CELLNEX France, destiné à recevoir le Matériel
- des emplacements nécessaires au passage des coaxiaux,

selon le descriptif et le plan joints en annexe 2

Ces emplacements sont destinés à un seul usage technique et sont compatibles avec les équipements techniques. Le Contractant s'interdit de sous-louer les emplacements ainsi mis à disposition. Le Contractant reconnaît avoir été informé que cette mise à disposition n'est en aucun cas exclusive, en conséquence CELLNEX France se réserve le droit d'accueillir d'autres opérateurs sur le pylône.

7-3-1- Travaux d'installation effectués par le Contractant

Le Contractant réalisera à ses frais exclusifs les travaux d'installation du Matériel en respectant strictement les normes en vigueur et les règles de l'art.

Le Contractant fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation et à l'exploitation de son Matériel.

Les Parties conviendront des modalités pratiques de l'installation du Matériel (date, durée des travaux et heures d'interventions ...) qui ne pourra intervenir qu'après la signature d'un état des lieux d'entrée. Le Contractant devra communiquer la liste des personnes agissant pour son compte dans le cadre de ses travaux d'installation (sous-traitants etc.) ainsi que le nom et la qualification du responsable de la direction des travaux. Avant tout commencement des travaux d'installation du Matériel, les Parties effectueront une visite préalable au cours de laquelle elles réaliseront :

- La prise de connaissance des consignes de sécurité, la validation des consignes de sécurité et les conduites à tenir en cas d'accident,
- L'analyse des risques liés aux interférences d'activité ou de matériel et définition des mesures de prévention
- Lorsque nécessaire les Parties rédigeront un plan de prévention définissant les mesures qui doivent être prise par chaque Partie pour prévenir les risques identifiés. Ce plan de prévention sera validé et signé par les Parties, avec en annexe le DIUO.

A l'issue des travaux, les Parties signeront un procès-verbal de conformité des travaux réalisés et effectueront une visite sur le site afin de redéfinir si nécessaire les consignes de sécurité et de remettre à jour le plan de prévention.

7-3-2- Travaux supplémentaires du Contractant - Entretien

Le Contractant ne pourra procéder ou faire procéder sur l'emplacement mis à sa disposition, à toute opération de modification, de déplacement, de renouvellement, ou de réorientation de son Matériel, qui apparaîtrait nécessaire, qu'après accord écrit de CELLNEX France. Cet accord ne pourra intervenir qu'après réception d'informations techniques sur le nouveau matériel, ou les modifications projetées (notamment les caractéristiques mécaniques, dimensions, fréquences utilisées...) et sous réserve de la réalisation, si nécessaire, par le Contractant et à ses frais, d'études de faisabilité concernant la capacité du pylône de CELLNEX France à supporter de nouveaux matériels et la compatibilité radioélectrique avec les équipements existants sur le site.

Si la mise en compatibilité avec lesdits équipements présents sur le pylône s'avère impossible, le projet ne pourra être réalisé.

Le Matériel reste et demeure la propriété du Contractant, en conséquence le Contractant devra en assumer la garde ainsi que les charges, réparations et impositions.

Le Contractant devra entretenir le Matériel dans les règles de l'art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun dommage ne soit apporté au pylône et/ou aux autres équipements et services exploités depuis le site, et plus généralement de manière à ce que les emplacements ainsi mis à sa disposition soient maintenus en bon état d'entretien pendant toute la durée de la Convention.

7-3-3- Accès aux Matériels

Le Contractant et toutes personnes agissant pour son compte devront respecter strictement les consignes d'accessibilité et d'intervention sur le site, définies ci-dessous ou celles transmises ultérieurement par CELLNEX France, et ce tant pour les besoins de la maintenance que de l'entretien de son Matériel.

Avant toute intervention sur le pylône, le Contractant devra prévenir CELLNEX France au moins 48 heures à l'avance par télécopie conformément aux modalités prévues dans la fiche « d'Informations Pratiques » en lui précisant la durée de son intervention, le nombre des personnes chargées de l'intervention. L'accès au pylône, ne pourra s'effectuer qu'en présence d'un représentant de CELLNEX France, sauf autorisation d'accès sans accompagnement écrite. Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de force majeure ou d'urgence dûment justifiée. Toutefois, en cas de force majeure ou d'urgence, le Contractant sera tenu d'informer CELLNEX France de toute intervention dans les meilleurs délais.

Le Contractant s'engage à faire respecter la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité et notamment le plan de prévention. Il s'engage à faire équiper son personnel et toute personne agissant pour son compte de tout équipement de sécurité adapté au pylône de CELLNEX France qui lui transmettra les renseignements relatifs audit équipement de sécurité.

Le Contractant sera responsable de l'habilitation de son personnel ou de toutes personnes intervenant pour son compte et/ou à sa demande.

De plus, le Contractant devra :

- communiquer à CELLNEX France par écrit, et actualisera, la liste des personnes susceptibles d'intervenir sur son Matériel et le nom du responsable des interventions ainsi que sa qualification.
- informer CELLNEX France des modifications du site présentant un risque pour la sécurité de leurs personnes afin que ce dernier organise une réunion ou inspection sur site.

7-X-4- Continuité d'exploitation

En cas de cessation d'occupation des emplacements mis à disposition du Contractant, pour quelque cause que ce soit, celui-ci fera enlever à ses frais l'ensemble du Matériel.

Il remettra les emplacements occupés par lui dans l'état tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée du pylône, sans qu'il soit porté atteinte à la continuité des services exploités par CELLNEX France ou par tout autre opérateur depuis ce site, au plus tard dans un délai d'un (1) mois après la notification de la résiliation de la Convention ou de la cessation de l'occupation des emplacements par les Matériels.

En cas de résiliation de la Convention à l'initiative de CELLNEX France, pour quelque cause que ce soit, celle-ci fera enlever à ses frais l'ensemble de ses Equipements Techniques à l'exception du pylône. CELLNEX France cédera en l'état au Contractant au prix négocié entre les Parties, le pylône ainsi que les équipements éventuels restants sur le site, de telle façon qu'il ne soit porté atteinte à la continuité des services exploités depuis ce site par le Contractant.

A défaut d'accord sur le prix, le Contractant sera tenu d'enlever à ses frais son Matériel et de remettre les emplacements occupés par lui dans l'état tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée du pylône.

Cette cession de pylône sera formalisée par la signature d'un acte de cession sous seing privé et prendra effet au jour de la signature dudit acte.

Fait à [] en 2 (deux) exemplaires originaux, dont 1 (un) pour le Contractant et 1 (un) pour CELLNEX France, le []

Le Contractant

CELLNEX France

ANNEXE 1 CONDITIONS GENERALES

Article 1 Objet et nature de la Convention

1.1 Objet de la Convention

Par la présente Convention, le Contractant donne en location à CELLNEX France les emplacements visés à l'article 1 des Conditions Particulières afin que soient installés des Infrastructures permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques d'opérateurs de communications électroniques et/ou audiovisuels.

Lesdits Infrastructures et équipements techniques seront implantés en fonction des nécessités de CELLNEX France et de ses clients et pourront évoluer pendant la durée de la Convention CELLNEX France pouvant librement en ajouter, en supprimer, les déplacer ou les modifier dans la limite de l'emprise des emplacements mis à sa disposition.

1.2 Nature de la Convention

La présente Convention est soumise aux articles 1709 et 1714 à 1759 du Code Civil à l'exclusion de tout autre article relevant du louage de chose. En conséquence, les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce ne sont pas applicables et la Convention ne pourra donner lieu à la propriété commerciale pour CELLNEX France. Le Contractant rappellera l'existence de la Convention à tout acquéreur éventuel des emplacements objets de la Convention.

Article 2 Etats des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties lors de la mise à disposition des lieux (état des lieux d'entrée), et lors de la restitution de ces lieux (état des lieux de sortie).

Article 3 Durée — Résiliation anticipée

3-1 La Convention est conclue pour douze (12) ans à compter de sa date d'entrée en vigueur. Au-delà de ce terme, elle est prorogée par périodes successives de douze (12) ans, sauf congé donné par l'une des Parties, notifié à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception et respectant un préavis de vingt-quatre (24) mois avant la date d'échéance de la période en cours.

3-2 La Convention pourra être résiliée à l'initiative du Contractant :

- En cas de non-paiement des redevances aux échéances, après mise en demeure adressée, par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse indiquée aux Conditions Particulières, et restée sans effet pendant un délai de deux mois à compter de la date de sa réception.
- En cas de démolition de l'immeuble objet de la Convention, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, sous réserve du respect d'un préavis de douze (12) mois. Dans cette hypothèse, la résiliation de la Convention n'interviendra que si aucune solution temporaire (dans l'attente de la reconstruction de l'immeuble et de la réinstallation des Infrastructures et des équipements techniques) ou définitive n'a pu être trouvée entre les Parties pour retrouver d'autres emplacements et/ou local susceptibles d'accueillir les Infrastructures et équipements techniques, aux mêmes conditions que celles définies dans la Convention.

3-3 La Convention pourra être résiliée de plein droit, sans préavis, ni indemnité, à l'initiative de CELLNEX France dans les cas suivants :

- résiliation des contrats de services conclus entre CELLNEX France et les opérateurs de communications électroniques pour l'installation et l'exploitation d'équipements techniques dans l'emprise de la surface louée,
- refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'implantation et l'exploitation des équipements techniques,
- perturbations des émissions radioélectriques des opérateurs hébergés sans possibilité avérée de les faire cesser,
- impossibilité technique de procéder à l'installation des Infrastructures et/ou des Equipements Techniques sur les emplacements loués.

3-4 En cas de résiliation anticipée de la Convention, le Contractant devra restituer à CELLNEX France toute somme versée d'avance et qui ne correspondrait pas à une occupation effective des emplacements mis à disposition.

Article 4 Assurances

4-1 CELLNEX France s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances représentée(s) en Europe, et à maintenir pendant toute la durée de la Convention, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant :

- sa responsabilité civile résultant de son activité, des Infrastructures et des équipements techniques installés, de son personnel intervenant dans le cadre des opérations de maintenance et d'entretien,
- les dommages subis par ses propres matériels et les équipements techniques installés notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux,
- les recours des voisins et des tiers.

CELLNEX France veillera à ce que les personnels et équipements techniques des opérateurs hébergés soient assurés pour les mêmes garanties.

4-2 Le Contractant s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile.

4-3 CELLNEX France renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs et les assureurs des opérateurs hébergés à tous recours contre le Contractant et ses assureurs pour tous dommages causés aux équipements techniques. Réciproquement, le Contractant renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre CELLNEX France et ses assureurs, prestataires, fournisseurs ou sous-traitants et leurs assureurs pour les dommages causés aux biens du Contractant.

4-4 Chacune des Parties s'engage à remettre à l'autre partie à sa première demande, les attestations d'assurance correspondantes faisant notamment mention de la renonciation à recours de leurs assureurs telle que prévue ci-dessus.

Article 5 Installation - Travaux - Réparations - Restitution des lieux

5-1 Installation, Travaux et Réparations effectués par CELLNEX France et sous sa responsabilité

Le Contractant autorise l'installation, dans les emplacements mis à disposition des Infrastructures qui sont et demeurent la propriété de CELLNEX France, d'équipements techniques qui sont et demeurent la propriété d'opérateurs de communications électroniques et/ou d'opérateurs audiovisuels, et l'exécution, par

CELLNEX France, de tous travaux nécessaires à leur fonctionnement, ce compris tous branchements et installations nécessaires au raccordement de ces équipements techniques (notamment EDF, lignes téléphoniques, réseaux filaires de communications électroniques, fibres optiques, fourreaux et faisceaux hertziens...), lesquels pourront cheminer dans/sur l'(es) immeuble(s) du Contractant. CELLNEX France pourra utiliser les gaines techniques, chemins de câble, lignes, fourreaux et boîtiers (y compris fibre optique) existants dans l'immeuble ou créer les cheminements et boîtiers nécessaires dans les parties communes de l'immeuble ou depuis l'extérieur de l'immeuble.

CELLNEX France et ses clients opérateurs auront accès directement et en tous temps aux emplacements et cheminements empruntés pour ces raccordements.

Le Contractant s'engage à informer CELLNEX France avec un préavis de 15 jours de tous travaux dans l'immeuble et/ou dans les gaines techniques susceptibles d'entraîner des coupures et des interruptions de service.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient une interruption de service d'une durée supérieure à 48h les parties se rencontreront et feront leurs meilleurs efforts pour définir une solution de raccordement provisoire.

La signature de la Convention vaut accord donné à CELLNEX France de réaliser des travaux et d'effectuer les démarches liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation des Infrastructures et des équipements techniques.

CELLNEX France devra procéder ou faire procéder à l'installation des Infrastructures et équipements techniques en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art, et réalisera à ses frais ou ceux des opérateurs les balisages et l'affichage requis par la réglementation en vigueur.

CELLNEX France assumera toutes réparations et impositions afférentes à la surface louée, Infrastructures et aux équipements techniques installés.

5-2 Travaux de réparations effectués par le Contractant

En cas de travaux indispensables à la réparation de l'immeuble et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des équipements techniques installés, le Contractant en avertira CELLNEX France par lettre recommandée avec avis de réception avec un préavis de douze (12) mois avant le début des travaux, en lui précisant leur nature et leur durée. Le préavis ne s'appliquera pas en cas de travaux rendus nécessaires par la force majeure.

Les Parties se concerteront pour trouver une solution de remplacement pendant la durée des travaux, afin de permettre la continuation et l'exploitation des équipements techniques installés.

Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante ne serait trouvée, CELLNEX France se réserve le droit de résilier la Convention sans contrepartie. En tout état de cause, la redevance sera diminuée à proportion de la durée de suspension du fonctionnement des équipements techniques.

A l'issue des travaux, CELLNEX France pourra réinstaller les équipements techniques, les laisser sur le (les) nouvel(eaux) emplacement(s) trouvé pendant la durée des travaux, ou décider sans préavis de résilier la Convention.

5-3 Restitution des emplacements mis à disposition

A l'expiration de la Convention, CELLNEX France exigera des opérateurs hébergés le retrait des équipements techniques installés. Ce retrait devra être constaté lors de l'état des lieux de sortie.

Les Parties se réuniront préalablement au démontage pour déterminer les infrastructures et les raccordements que le Contractant souhaiterait conserver en l'état.

Article 6 Libre accès aux lieux mis à disposition

Le Contractant, et tout occupant de son chef, pour qui il se porte fort aux termes des présentes, autorise CELLNEX France, ses préposés, tout tiers - autorisé par CELLNEX France et/ou accompagné par CELLNEX France ou ses préposés - à avoir à tout moment libre accès et 24h/24 et 7J/7 aux emplacements loués et mis à disposition, conformément aux dispositions figurant dans la fiche « Informations Pratiques ».

Le Contractant avertira CELLNEX France de tout changement des modalités d'accès dans les plus brefs délais.

En cas d'impossibilité d'accès imputable au Contractant ou à tout occupant de son chef, le montant de la redevance sera diminué prorata temporis de la durée pendant laquelle cette impossibilité aura été constatée.

CELLNEX France et ses préposés s'engagent lors de leurs déplacements sur les lieux mis à disposition à respecter la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Le Contractant ne pourra intervenir sur les Infrastructures et les équipements techniques, hormis le cas d'urgence dûment justifié à CELLNEX France.

Le Contractant veillera à ce que pendant toute la durée de la Convention l'espace faisant face aux antennes et faisceaux hertziens soit dégagé, dans la limite de l'emprise de l'immeuble visé aux Conditions Particulières.

Article 7 Environnement législatif et réglementaire - Information du Contractant

Pendant toute la durée de la Convention, CELLNEX France veillera à ce que les opérateurs de communications électroniques et audiovisuels s'assurent que le fonctionnement des équipements techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière de santé publique ou d'émission de champs électromagnétiques.

Afin de permettre au Contractant de se tenir informé de l'état des connaissances scientifiques, une information est accessible sur le site Internet du Ministère de l'emploi et la solidarité suivant : www.sante.gouv.fr.

Article 8 C.N.I.L

Le Contractant autorise CELLNEX France à transmettre si besoin ses coordonnées aux opérateurs habilités à établir et exploiter un réseau de communications électroniques.

Les données personnelles du Contractant sont traitées dans le cadre des dispositions de la loi « Informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978, modifiée par la loi du 6 août 2004 et du Règlement Général sur la Protection des Données entré en vigueur le 25 mai 2018.

Le Contractant est habilité à obtenir communication de ces données fournies dans le cadre de la Convention et, le cas échéant, à en demander toutes rectifications auprès de CELLNEX France.

Article 9 Droit de Préférence

9-1 Principe

Durant la durée de la Convention si le Contractant:

- (i) reçoit une proposition d'une tierce partie pour la location future des emplacements mis à disposition de CELLNEX France ou de tout droit équivalent ou similaire CELLNEX France aura un droit de préférence pour la location future desdits emplacements ;
- (ii) si le Contractant souhaite vendre les emplacements mis à disposition de CELLNEX France ou reçoit une proposition d'une tierce partie pour l'acquisition des emplacements ou de tout droit équivalent ou similaire, CELLNEX France aura un droit de préférence sur la vente desdits emplacements.

9-2 Modalités

Le Contractant s'engage à notifier sans délai à CELLNEX France son projet de vendre ou de louer et à en proposer l'achat ou la location par priorité à CELLNEX France.

La notification devra être effectuée par le Contractant par lettre recommandée avec accusé de réception et préciser à CELLNEX France, le prix et les conditions de vente ou de location et comporter, lorsqu'elle existe, copie de la proposition de la tierce partie.

CELLNEX France aura un droit prioritaire pendant une durée de trois mois (3 mois) à compter de la réception de la notification susvisée pour notifier au Contractant son intention ou non de s'aligner sur les conditions proposées.

En cas de modification des conditions, le Contractant s'engage à notifier sans délai à CELLNEX France par lettre recommandée avec accusé de réception lesdites modifications.

CELLNEX France disposera d'un nouveau droit prioritaire pendant une durée d'un mois (1 mois) à compter de la réception de la (des) nouvelle(s) notification(s).

En cas d'absence de location ou de vente dans les conditions notifiées à CELLNEX France, le droit de préférence demeurera en vigueur pour toute nouvelle location ou cession (ou tout droit équivalent ou similaire) qui serait envisagée par le Contractant pendant la durée d'exécution de la Convention.

Article 10 Clause d'agrément

En cas de cession de dettes / cession de créances

Les Parties conviennent que les dettes nées ou à naître au titre de la présente Convention, notamment les dettes de loyers, sont incessibles sauf accord écrit, express et préalable du Contractant. De même, les Parties conviennent que les créances nées ou à naître au titre de la présente Convention, notamment les créances de loyer sont incessibles sauf accord express écrit, et préalable de Cellnex France.

Aux fins d'obtention de ces accords, la Partie cédante transmettra à l'autre Partie (la Partie cédée) au moins un mois avant la cession projetée, le projet de cession ainsi que l'identité du cessionnaire envisagé par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de cette notification, la Partie cédée disposera d'un délai de quinze (15) jours ouvrés afin de faire connaître sa décision à la Partie cédante, étant précisé que tout refus devra être dûment motivé. Par ailleurs en cas d'absence de réponse dans le délai indiqué, la réponse de la Partie cédée sera considérée comme une acceptation tacite.

En cas de notification d'acceptation dans le délai stipulé ci-avant, la Partie cédée devra, sous peine de nullité de la cession envisagée, être appelée à l'acte de cession.

Sous réserve du respect de ces dispositions, le transfert s'opérera dans les conditions prévues dans l'acte de cession.

Toute cession intervenue en violation des dispositions du présent article sera considérée comme nulle et non avenue et sera inopposable au cédé.

La présente clause ne constitue pas, pour les Parties prises isolément ou ensemble, un élément déterminant de leurs engagements respectifs.

Article 11 Intuitu Personae

La présente Convention est conclue Intuitu Personae. Cette stipulation doit être considérée comme une disposition essentielle du contrat. En conséquence, aucune des Parties ne pourra céder ou transférer la présente Convention de quelque manière, à quelque titre et à quelque personne que ce soit et notamment sous forme de cession de titres ou d'apport en société de l'entreprise exploitée par cette même Partie, sans l'accord exprès, préalable et écrit, de l'autre Partie.

Par exception, Cellnex France est autorisée à procéder à cette cession ou transfert à l'une des sociétés du groupe auquel elle appartient ou l'une de ses filiales au sens de l'article L 233-3 du Code de Commerce ou à Bouygues Telecom. Cellnex France en informera le Contractant par courrier recommandé dans un délai de trente (30) jours avant la cession/transfert. Une fois la Convention cédée, Cellnex France ne demeurera plus solidaire avec le cessionnaire de la bonne exécution des dispositions de la Convention.

En cas de refus d'agrément et/ou en cas de défaut de notification, la cession ou le transfert de la présente Convention et des droits et obligations en résultant pourra entraîner la résiliation de plein droit, sans délai et sans mise en demeure préalable, de la présente Convention aux torts exclusifs de la Partie ayant contrevenu aux stipulations du présent article.

Les dispositions de la présente clause n'interdisent pas au Contractant de transférer la propriété de son immeuble, [sous réserves des dispositions de l'Article 9 Droit de Préférence.]

Les Parties s'interdisent, quelles que soient les circonstances, de donner mandat à un tiers ou de se faire subroger par un tiers afin d'exécuter la présente Convention. Par exception, l'alinéa susvisé ne s'applique pas pour les syndicats de copropriété, pour les chargés

de négociation de Cellnex France ainsi que pour tout mandataire dans le cadre des prestations de maintenance, d'hygiène et de sécurité.

Article 12 Confidentialité et Secret des Affaires

Sauf accord exprès, préalable et écrit de l'autre Partie, les Parties conviennent vis-à-vis de tout tiers de conserver un caractère confidentiel à la Convention ainsi qu'à tout document qui pourrait en être la suite ou l'application, à moins qu'il n'entre dans la nature dudit document d'être publié. Il est bien précisé que les Parties s'engagent à conserver confidentielle l'existence même de la Convention.

Par exception, pourront avoir lieu sans autorisation de l'autre Partie, les divulgations nécessaires suivantes :

- À la requête des autorités officielles exerçant leur demande dans un cadre légal, ou bien ;
- Pour l'exercice de la mission des commissaires aux comptes et avocats de la Partie en cause, ou bien ;
- Pour l'exécution de la présente convention, aux salariés, aux prestataires, aux clients de la société Cellnex France et leurs sous-traitants,
- Au cessionnaire de la Convention expressément autorisé (cf Article 12 Intuitu Personae)

Compte tenu de leur caractère stratégique notamment pour Cellnex France, les informations confidentielles et notamment le montant du loyer et les conditions applicables de la présente Convention sont expressément considérées par les Parties comme relevant du secret des affaires tel que défini à l'article L. 151-1 du Code de commerce, ainsi les Parties s'interdisent expressément de divulguer à un tiers toute information confidentielle présente à la Convention.

Ne sont pas considérées comme des tiers, au sens de la présente clause, toute société du groupe auquel Cellnex France appartient ainsi que toute société qui la contrôle ou toute société qu'elle contrôle au sens de l'article L233-3 du Code de commerce.

Toute Partie qui en violation de la présente clause ferait perdre à l'existence même de la Convention, à tout ou partie de la Convention ou encore à un document accessoire sa confidentialité, s'oblige à supporter tous frais qui en résulteraient et à indemniser l'autre Partie à hauteur du montant du dernier loyer annuel payé par Cellnex France, la présente clause valant clause pénale, sans préjudice des recours ouverts à la Partie lésée au titre des dispositions prévues aux articles L.152-1 et suivants du Code de commerce.

Il est encore précisé que la pénalité sera acquise sans que la Partie concernée ne soit tenue de mettre en demeure l'autre Partie et à condition que l'inexécution ne soit pas imputable à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 du Code civil.

ANNEXE 2

- Par Infrastructures, il convient d'entendre notamment, selon la configuration des lieux, les équipements de sécurité (échelles d'accès, équipements de sécurité collective et individuelle etc.), les équipements d'aménagement et d'environnement (ex : support des baies, paratonnerre, ventilation, shelters, etc.), les équipements et câbles d'énergie et l'ensemble des aménagements au sol ou enterrés ou verticaux ou aériens (fourreaux, chemins de câbles et/ou regards), dont les mâts et/ou pylônets et/ou pylônes, appartenant à CELLNEX France.

PLAN A TITRE INDICATIF DES EMPLACEMENTS MIS A DISPOSITION / PLAN DES ACCES

ANNEXE 3

COMPOSEE de :

- **Information sur les consignes de sécurité à respecter**
- **Fiche de « demande de coupure des antennes radio »**

Informations sur les consignes de sécurité à respecter

L'objectif de cette annexe est d'informer le Contractant sur les consignes de sécurité mises en œuvre par les opérateurs de communications électroniques et audiovisuels à la demande de CELLNEX France pour garantir au public le respect des limites d'exposition aux champs électromagnétiques.

Les opérateurs de communications électroniques et audiovisuels s'assureront que le fonctionnement des équipements techniques sera toujours conforme à la réglementation applicable, notamment en matière de santé publique ou d'émission de champs électromagnétiques.

Sur tous les sites qui le nécessitent, un affichage est mis en place à proximité des antennes pour informer le public des consignes de sécurité à respecter. Dans certains cas, il arrive que l'affichage soit complété par un balisage qui renforce les consignes écrites.

Les zones ainsi balisées sont déterminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le Contractant doit respecter les consignes de sécurité affichées et éventuellement le balisage et informer toutes personnes concernées par celles-ci.

Toute intervention dans les périmètres de sécurité - matérialisés ou précisés par affichage – devra faire l'objet d'une demande de coupure des émissions des antennes.

Avant l'intervention d'une personne dans un périmètre de sécurité - matérialisé ou précisé par affichage – une fiche de demande de coupure d'émission (dont le modèle est joint à la présente annexe) doit être remplie et envoyée aux opérateurs de communications électroniques et audiovisuels . Le numéro de téléphone du responsable technique est précisé dans cette fiche.

Demande de coupure des antennes radio

Pour tous travaux nécessitant de pénétrer dans le périmètre de balisage des antennes

Cette demande doit être adressée, par le Contractant, **10 jours ouvrés avant la date prévue pour les travaux.**

Partie à remplir par le demandeur (propriétaire ou son représentant)

Date de la demande : .../.../... Fax : Adresse email :

Opérateur concerné : CELLNEX FRANCE	Interlocuteur :	Tél :
-------------------------------------	-----------------	-------

N° Site (figurant sur le contrat) :T	Nom et adresse du site :
--------------------------------------	--------------------------

Le demandeur

Société :	Interlocuteur :	Tél :	Fax :
-----------	-----------------	-------	-------

L'intervenant (Entreprise intervenant pour le compte du demandeur)

Société :	Interlocuteur :	Tél :	Fax :
-----------	-----------------	-------	-------

Responsable direct de travaux (personne sur le site le jour des travaux) :	Tél mobile :
--	--------------

Les travaux

Nature de l'intervention :

Date, heure, début de coupure, fin de coupure, durée	Date JJ/MM/AA	(Début) Heure/minute	(Fin) Heure/minute	Durée : minute

Si les travaux doivent s'interrompre dans la journée sur une durée supérieure à une heure, il faut prévoir de rétablir le service pendant cette période (exemple : pendant la pause déjeuner du chantier entre 12h et 14h le service est rétabli)

Localisation sur terrasse (identification secteur) :
--

Partie à remplir par CELLNEX FRANCE

Validation par :

Validation oui non Si non Motif du refus

Date et
Heure proposée

--

Le responsable de coupure

Interlocuteur :	Tél mobile :	Tél fixe :
-----------------	--------------	------------

Rappel des coordonnées de CELLNEX France :

Courriel : support.bailleur@cellnextelecom.fr

Numéro de téléphone : 0800 97 10 10

Signature demandeur	
Nom	Visa
Date	

Validation retour	
Nom	Visa
Date	

ANNEXE 4
AUTORISATION DE TRAVAUX

PROPRIETAIRE

La Communauté de Communes Roumois Seine
666, rue Adolphe Coquelin
27310 BOURG-ACHARD

CELLNEX France

58 avenue Emile Zola
92100 Boulogne-Billancourt

....., le

**Objet : Immeuble situé à GRAND-BOURGTHEROULDE Le Bosc Béranger
FR-27-004863**

Madame, Monsieur,

Conformément à la Convention signée le, nous vous confirmons, par la présente lettre, notre accord pour l'exécution des travaux nécessaires à l'installation des Infrastructures et équipements techniques, sur l'immeuble référencé ci-dessus.

Cette autorisation vaut également accord de notre part afin que CELLNEX France et/ou son mandataire accomplisse toutes les démarches administratives afférentes à ces travaux.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PROPRIETAIRE
OU LE REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE**

ANNEXE 5

FICHE INFORMATIONS PRATIQUES

❶ Conditions d'accès

Le Contractant s'engage à informer dans les plus brefs délais CELLNEX France de toutes modifications des informations suivantes :

- Mise en place d'une boîte à clés positionnée dans la clôture du site permettant un accès 24h/24h aux Infrastructures et équipements techniques

Le Contractant s'engage à remettre à CELLNEX France tous les moyens d'accès au Site.

❷ Interlocuteurs Cellnex

Courriel :

- Pour la transmission des factures dématérialisées : facture.bailleur@cellnextelecom.fr
- Pour toute autre correspondance : support.bailleur@cellnextelecom.fr

- Téléphone : 0800 97 10 10

❸ Interlocuteurs Bailleur

- Nom de la personne à contacter :
- Numéro de téléphone :
- Adresse courriel :