

	BAIL PORTANT MISE A DISPOSITION D'EMPLACEMENTS POUR L'ACCUEIL D'INFRASTRUCTURES	FRA07400043 CASSIOZ
---	--	--

ENTRE-LES SOUSSIGNES

La **COMMUNE DE PRAZ SUR ARLY** 36 ROUTE DE MEGEVE, PRAZ SUR ARLY (74120), Représentée par son Maire, Séverine FONTANGES, dûment habilité(e) à cet effet par une délibération du Conseil Municipal, du , reçue à la Préfecture le , jointe en annexe des présentes.

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »

ET

TOTEM France, Société par actions simplifiée au capital de 416.518.500 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 833 460 918, dont le siège social est sis au 44 avenue de la république - Immeuble Orange Gardens - 92320 CHATILLON

Représentée par Madame Aurélie AUTIER en sa qualité de Directrice du Patrimoine de **TOTEM France**.

Ci-après dénommé « **TOTEM France** »

Ci-après dénommés individuellement : « la Partie » ou ensemble : « les Parties »

EXPOSE :

Le groupe **ORANGE** a transféré la gestion de ses infrastructures passives et leur exploitation à sa filiale, **TOTEM France SAS**, suite à un apport partiel d'actifs.

Ainsi l'ensemble des baux et conventions d'occupation, permettant l'implantation des équipements de radiotéléphonie ainsi que les équipements passifs présents sur ces sites, ont été cédés par **ORANGE** à **TOTEM**, qui se substitue à **ORANGE** dans l'ensemble de ses droits et obligations.

Le Bailleur avait conclu avec la société **Orange SA**, à laquelle la Société **TOTEM France** vient aux droits dans l'exécution et les obligations dudit contrat, un Bail en date du 25/10/2018 pour une durée de 12 An(s) (ci-après : le « **Bail Principal** »), ayant pour objet l'hébergement d'Equipements Techniques sur un immeuble Lieu-dit **LES GRABILLES**, PRAZ SUR ARLY (74120), dont le Bailleur déclare être le propriétaire ou habilité à sous-louer.

Le présent Bail a pour objet de remplacer le Bail Initial et ainsi préciser les nouvelles conditions dans lesquelles le Bailleur loue, à **TOTEM France**, qui l'accepte, l'Emplacement tel qu'il est défini à l'article 4 ci-après, afin de lui permettre d'implanter des Infrastructures Passives et des Equipements Techniques.

Cette condition constitue un élément essentiel et déterminant sans lequel **TOTEM France** ne signerait pas le présent Bail.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de déterminer les nouvelles modalités applicables entre elles qui annulent et remplacent le Bail Principal entre la société Orange et le Bailleur.

Cela étant exposé les Parties sont convenues de qui suit :

ARTICLE 1 – DEFINITIONS

Les termes utilisés au singulier comme au pluriel et comportant une majuscule, dans le Bail et dans les autres documents contractuels, auront le sens qui leur est donné ci-dessous :

Mots	Définitions
Autorisation Administrative	Désigne tout permis, décision, autorisation émanant de l'Administration quelle qu'en soit la nature, donnée expressément ou tacitement, en application des lois et règlements nationaux et conformément aux conditions de ceux-ci, tel que permis de construire, déclarations préalables nécessaires à l'implantation de des Infrastructures passives et des Equipements actifs.
Bail	Désigne l'ensemble des présentes stipulations contractuelles, comprenant le présent bail et ses annexes.
Emplacement	Désigne le lieu loué à TOTEM France par le Bailleur. Selon la configuration du site, ce lieu peut être situé sur l'un des immeubles suivants : une toiture/ un toit-terrasse/ une parcelle/ un château d'eau/ un aéroport/ un silo, et/ou local technique etc. Il comprend les servitudes utiles à l'exercice de l'activité du Preneur et de ses Occupants.
Equipements techniques ou Equipements	Désigne une station radioélectrique ou une station de communications électroniques composée d'un ou plusieurs émetteurs ou récepteurs ou un ensemble d'émetteur(s) et/ou récepteur(s). Sont aussi compris les systèmes antennaires associés et les appareils accessoires (tout élément constitutif permettant le raccordement au cœur de réseau, y compris la liaison Faisceau Hertzien), localisés au sol ou en aérien, appartenant et/ou exploités sous la responsabilité TOTEM France et ses Occupants conformément aux dispositions du Bail et ayant pour fonction d'assurer un service de communications électroniques en un site donné conformément à l'autorisation d'usage des fréquences résultant des licences. Ces équipements peuvent être installés par TOTEM France ou bien par ses clients opérateurs ou par ses clients entreprise dans le cadre de Contrats d'Hébergement conclus entre TOTEM France et ces derniers.
Immeubles	Désigne l'ensemble immobilier qui constitue le terrain d'assiette du Site.
Infrastructures passives	Désigne les infrastructures déployées sur un Site de type Pylône ou toit-terrasse dont TOTEM France est propriétaire (tels que les locaux techniques, les équipements de sécurité), ainsi que l'ensemble des éléments accessoires de l'environnement technique associés (notamment les fourreaux et chemins de câbles inclus).
Occupant(s)	Désigne(nt) tout tiers Opérateurs de réseaux et de services de communications électroniques au sens de l'article 32 du Code des Postes et Communications Electroniques et/ou clients entreprises hébergés sur un Site ayant signé un Contrat d'Hébergement avec TOTEM France .
Pylône	Désigne un support vertical métallique, en béton ou en toute autre matière, reposant au sol sur une dalle de béton ou ancré dans un massif.

Site	Désigne un ou plusieurs emplacements situé(s) sur le toit-terrasse et/ou en façade et/ou dans les parties communes d'un Immeuble du Bailleur et/ou une emprise sur la parcelle dont dépend l'Immeuble en vue de recevoir les Infrastructures passives et les Equipements actifs.
Toit-Terrasse	Désigne un Site édifié sur un espace sommital localisé sur un bâtiment ou immeuble.
Périmètre de sécurité et d'alimentation	Regroupe tous les éléments ou dispositifs de sécurité : garde-corps / chainette et/ou plots au sol de circulation, échelle, ligne de vie, points d'ancrages, ainsi que toute servitude utile à l'exécution de l'activité du Preneur pour cet Emplacement.

ARTICLE 2 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Le présent Bail est composé des documents contractuels suivants, listés par ordre de priorité décroissante :

- Le présent Bail
- Les Annexes

Il est précisé que les Annexes complètent le présent Bail mais ne le modifie pas. En cas de contradiction entre le présent document et les Annexes, le présent Bail prévaudra sauf stipulation expresse contraire.

Le présent Bail remplace tous les accords antérieurs, oraux ou écrits, entre les Parties relatifs au même objet et constitue l'intégralité de l'accord entre **TOTEM France** et le Bailleur.

Sauf stipulation expresse contraire du présent Bail, celui-ci ne pourra être modifié que par voie d'avenant signé par les représentants habilités des Parties.

ARTICLE 3 – EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION

3.1 – DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT

L'Emplacement mis à disposition de **TOTEM France**, tel que décrit en Annexe Complémentaire, sis Lieu-dit **LES GRABILLES, PRAZ SUR ARLY (74120)** Référence Cadastre : Section : B – Parcelle : 2123 se compose d'une surface globale (surface louée calculée et zone louée) de 50 m² environ.

Le Bailleur s'engage à fournir à **TOTEM France** l'ensemble des pièces référencées en Annexe Complémentaire.

3.2 – ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition effective de l'Emplacement, un état des lieux annexé aux présentes sera dressé contradictoirement par les Parties (état des lieux d'entrée) et lors de la restitution effective des lieux occupés (état des lieux de sortie).

3.3 – AMIANTE

Le Bailleur déclare et garantit que les Infrastructures Passives de **TOTEM France** et les Equipements sont situés dans un Immeuble qui n'est pas soumis à la réglementation applicable en matière de protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à

l'amiante dans les immeubles bâtis et notamment les dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la Santé Publique. Une copie du diagnostic en attestant l'absence est jointe en Annexe Complémentaire des présentes.

Dans l'hypothèse où les Equipements Techniques de **TOTEM France** et Equipements sont situés dans un Immeuble soumis à la réglementation applicable en matière de protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et notamment les dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la santé publique, le Bailleur, en tant que propriétaire de l'immeuble objet des présentes, garantit **TOTEM France** contre toutes les réclamations et actions qui pourraient survenir pendant la durée du Bail. Il déclare expressément avoir fait procéder au diagnostic et avoir constitué un dossier technique. Le Bailleur communiquera à **TOTEM France** une copie du dossier technique amiante (joint en Annexe Complémentaire).

Si le Bailleur n'est pas propriétaire, il s'engage à obtenir auprès du propriétaire le dossier technique (joint en Annexe Complémentaire) et à le communiquer à **TOTEM France**.

3.4 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Si l'Immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, ou dans une zone exposée au risque de radon, ou en secteur d'information sur les sols, un état des risques et pollutions est établi par le Bailleur conformément aux articles L. 125-5 et suivants du Code de l'environnement ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du même Code.

Cet état des risques naturels et technologiques doit être établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du Bail, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au Bail. Ces documents doivent être impérativement fournis avant la signature du Bail et joints en Annexe Complémentaire.

3.5 - PROPRIETE

Les Infrastructures et les Equipements implantées sur l'Emplacement visé à l'Article 4.1 du présent Bail, sont la propriété exclusive de **TOTEM France** ou de ses Occupants. En conséquence, et à l'exception d'un dommage causé par le Bailleur, ce dernier n'aura à assumer aucune charge, réparation et imposition afférente à ceux-ci.

Sans que cette liste ne soit exhaustive cela concerne :

- Mâts, pylônets, pylônes
- Armoires techniques et leurs coffrets associés
- Chemins de câbles et coaxiaux
- Câbles, cheminant dans des gaines techniques, dans des chemins de câbles y compris leurs systèmes de fixation
- Systèmes de balisage et d'éclairage
- Systèmes de sécurité conformément à la législation en vigueur (protections des intervenants et délimitation des zones de travail)
- Système de climatisation / ventilation si besoin, y compris leurs protections contre le vandalisme et l'intrusion
- Compteur indépendant pour la fourniture d'électricité doté d'un abonnement spécifique à la charge **TOTEM France**

Ces Infrastructures et Equipements sont implantés dans différentes zones techniques (terrasses, locaux, gaines, etc.) dont l'accès et l'occupation sont concédés par le Bailleur au titre du présent Bail.

Le Bailleur autorise **TOTEM France** à installer tous les Equipements utiles à l'exercice de son activité ainsi que de celle des Occupants. Cette autorisation ne donne pas lieu au versement d'un loyer supplémentaire.

3.6 – CONDITIONS D'ACCES

TOTEM France ou les Occupants et leurs sous-traitants auront libre accès à leurs Infrastructures passives ou Equipements actifs conformément aux conditions indiquées en annexe.

Afin de garantir la sécurité liée aux accès, le Bailleur donne l'autorisation à **TOTEM France** de déployer un système d'accès sécurisé.

À ce titre, le Bailleur autorise **TOTEM France** et les Occupants à raccorder entre eux par câbles les différents Equipements de télécommunications susvisées notamment aux réseaux d'énergie et de communication électroniques. Cette autorisation constitue une servitude ne donnant pas lieu au versement d'un loyer supplémentaire.

3.7 – SERVITUDES

Conformément aux dispositions de l'Article 682 du Code civil, le Bailleur concède, à **TOTEM France** et ses Occupants, pendant toute la durée du Bail, à titre de servitude, un droit de passage afin de leur permettre l'accès à l'Emplacement pour les besoins de l'exploitation, l'entretien et la jouissance des Infrastructures Passives et des Equipements.

Le Bailleur autorise également le passage, sur sa parcelle, des différents réseaux nécessaires à l'exploitation des Infrastructures Passives et des Equipements.

Le Bailleur s'engage à informer **TOTEM France** de tout élément pouvant avoir des effets sur la jouissance paisible de l'Emplacement loué. Ainsi, toute servitude, tout bornage ou arpentage devra être communiqué au Preneur par tout moyen.

3.8 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET MODIFICATIONS DES EQUIPEMENTS

Le Bailleur accepte que **TOTEM France** réalise ou laisse réaliser, par ses Occupants, dans les Emplacements loués, les travaux d'aménagement nécessaires à leurs activités distinctes et les travaux éventuels de modification sur les surfaces louées nécessaires à l'hébergement des Equipements actifs des Occupants.

Les Equipements implantés pourront faire l'objet de toute modification et/ou extension ainsi que de toute évolution technologique que **TOTEM France** ou ses Occupants jugent utile.

3.9 – REPARATIONS OU TRAVAUX

En cas de travaux indispensables, touchant un ou plusieurs Emplacements loués, qui ne pourraient être différés à l'expiration du présent Bail et qui seraient nécessaires au bon entretien ou à la réparation de l'Immeuble, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des Equipements et Infrastructures Passives, le Bailleur s'engage à :

- en avertir **TOTEM France**, par lettre recommandée avec accusé de réception, douze (12) mois avant le début des travaux, sauf cas de force majeure,

- informer **TOTEM France** de la durée d'indisponibilité.

Le Bailleur s'engage, dès à présent, à faire tout son possible pour trouver une solution de substitution pendant la durée d'indisponibilité, afin de permettre à **TOTEM France** et ses Occupants de transférer et de continuer d'exploiter leurs Infrastructures Passives et Equipements dans des conditions techniques similaires à celles des présentes.

Si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, **TOTEM France** pourra, sans préavis, résilier le présent Bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette résiliation n'ouvre aucun droit à indemnisation pour le Bailleur.

Le loyer visé à l'article 13. sera, soit diminué du montant correspondant à la période d'indisponibilité, soit, en cas de résiliation du Bail, calculé au prorata temporis.

Néanmoins, et dans l'hypothèse où le Bailleur aurait consenti à des tiers cohabitants le droit d'occuper des Emplacements sur son Immeuble, le Bailleur s'engage à chercher une solution équitable entre les cohabitants avec lesquels il a, ou aura, contracté.

ARTICLE 4 – DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DUREE DU BAIL

Le Bail est conclu pour une durée de 12 An(s) à compter du 25/10/2026.

Au-delà de ce terme, il sera tacitement prorogé par périodes successives de 12 An(s), sauf congé donné par l'une des Parties, notifié à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception et respectant un préavis de 36 Mois avant la date d'anniversaire du Bail.

ARTICLE 5 – RÉSILIATION

5.1 – RESILIATION DU BAIL A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Sous réserve de l'application de la procédure décrite dans l'Article 12.3, le Bail pourra être résilié à l'initiative du Bailleur moyennant un préavis de six (6) mois en cas de non-paiement des loyers aux échéances, après mise en demeure adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse de **TOTEM France** indiquée à l'Article « Election de domicile », et restée sans effet pendant un délai de deux (2) mois à compter de la date de sa réception.

5.2 – RESILIATION DU BAIL A L'INITIATIVE TOTEM FRANCE

Le Bail pourra être résilié de plein droit à l'initiative de **TOTEM France** moyennant un préavis de trois (3) mois envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au Bailleur dans les cas suivants :

- Refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'activité de **TOTEM France** et des Occupants,
- Absence d'Equipements d'Occupants,
- Arrêt de l'exploitation des Infrastructures passives,
- Non démarrage des travaux dans un délai de trente-six (36) mois,
- Impossibilité d'accès à l'Emplacement loué.

5.3 – FORCE MAJEURE

Chaque Partie est tenue d'informer immédiatement l'autre Partie, par écrit de la survenance d'un événement de force majeure et de son impact sur l'exécution du présent Bail.

La suspension des obligations contractuelles en raison de la force majeure prendra effet à compter de la survenance de l'événement de force majeure et se poursuivra jusqu'à ce que l'événement de force majeure prenne fin ou que les Parties conviennent d'une autre solution.

Dans le cas où la force majeure perdure plus de trois (3) mois consécutifs, les Parties se rencontrent afin de décider des poursuites du Bail.

En cas de suspension, **TOTEM France** ne sera redevable que du loyer annuel dû jusqu'à la date de la résiliation, sans autre indemnisation.

ARTICLE 6 – AUTORISATIONS

TOTEM France fait son affaire personnelle de l'obtention des Autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exploitation du Site.

A cet effet, le Bailleur s'engage à fournir à **TOTEM France**, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

Le Bailleur donne dès à présent son accord à **TOTEM France** pour que ce dernier effectue les démarches liées à l'obtention des Autorisations administratives nécessaires à l'implantation des Infrastructures Passives et à l'installation, l'exploitation et l'évolution des Equipements.

En cas de refus, de non-renouvellement, ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation des Infrastructures Passives et à l'exploitation des Equipements, **TOTEM France** pourra soulever la résolution de plein droit du présent bail en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 7 – CLAUSE DE COMPATIBILITE RADIOELECTRIQUE ET NON IMPACT SUR L'ACTIVITE TOTEM FRANCE ET DE SES OCCUPANTS

Le Bailleur ne pourra créer ou laisser créer de nouveaux Equipements susceptibles de nuire aux Equipements Techniques **TOTEM France** et de ses Occupants.

Le Bailleur s'engage notamment, avant d'installer ou d'autoriser l'installation de nouveaux Equipements, à ce que soient réalisées, à sa charge ou à la charge financière du demandeur, les études de compatibilité nécessaires avec les Equipements Techniques en place.

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait que les "Nouveaux Equipements" envisagés nuiraient aux "Equipements Techniques" en place, le Bailleur s'engage à ce que soit réalisée, à la charge financière du demandeur, la mise en compatibilité des "Nouveaux Equipements" avec ceux existants. Si cette mise en compatibilité s'avère impossible à obtenir, les "Nouveaux Equipements" projetés ne pourront être installés.

Le Bailleur s'engage à faire figurer des clauses similaires à cet article dans les conventions la liant au demandeur.

ARTICLE 8 – DROIT DE PRÉFÉRENCE / OPPOSABILITE AUX FUTURS ACQUEREURS

En cas de projet de mutation, à titre onéreux ou à titre gratuit, contrat de réservation, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres,

cession d'usufruit ou cession de droits personnels portant sur l'Emplacement (objet du présent Bail), sous quelque forme que ce soit et, sans être exhaustif, notamment en pleine ou démembrement de propriété, bail civil, emphytéotique, ou à construction, occupation temporaire ou précaire et plus généralement tout droit quelconque d'occupation ou de jouissance spéciale, le Bailleur s'oblige à en informer **TOTEM France** par courrier recommandé avec avis de réception et à lui communiquer toutes les conditions, notamment de prix, fixées pour le projet ci-dessus afin que **TOTEM France** puisse exercer, le cas échéant, son droit de préférence sur l'Emplacement, conformément aux termes de l'Article 1123 du Code civil.

Le Bailleur s'engage à informer préalablement le futur acquéreur ou le futur locataire de l'existence dudit droit de préférence, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A réception de ladite lettre, **TOTEM France** disposera d'un délai de trois (3) mois pour faire connaître sa réponse au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. En cas d'acceptation, l'accord donné par **TOTEM France** vaudra promesse synallagmatique de cession ou de location.

Le Bailleur s'engage à informer, sous huitaine, le futur acquéreur ou le futur locataire de la volonté de **TOTEM France** de s'en prévaloir conformément à l'alinéa 2 de l'Article 1123 du Code civil.

À défaut de réponse au courrier visé à l'alinéa 1^{er} dans le délai de trois (3) mois, le silence gardé par **TOTEM France** vaut renonciation à exercer son droit de préférence.

En cas de renonciation par **TOTEM France** à exercer son droit de préférence suivi d'un changement de propriétaire ou de locataire, **TOTEM France** conserve le bénéfice de son droit de préférence en cas de nouveau projet de mutation à titre onéreux, ou également à titre gratuit, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels portant sur le Site, objet du présent Bail.

Dans le cas de mutation à titre onéreux, ou également à titre gratuit, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels au profit d'un tiers, le présent Bail sera opposable aux acquéreurs éventuels de la parcelle conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Le présent Bail sera opposable aux acquéreurs éventuels de l'Emplacement conformément à l'article 1743 du Code civil.

Le Bailleur devra rappeler l'existence du présent Bail à tout acquéreurs éventuels.

ARTICLE 9 - CESSION DU CONTRAT

Le Bailleur s'interdit de céder à toute personne physique ou morale le présent Bail sans l'accord préalable de **TOTEM France**.

TOTEM France pourra céder librement le Bail à toute société contrôlée ou qui la contrôle au sens de l'Article L. 233-3 du Code de Commerce.

La cession de bail sera passée avec les mêmes droits et obligations que ceux définis aux présentes.

Dans cette hypothèse, Le Bailleur sera avisé par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 10 – SOUS-OCCUPATION

TOTEM France est autorisée à accueillir, librement tout Occupants, sur les Emplacements mis à sa disposition dans le cadre du présent Bail.

ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DES PARTIES

11.1 – OBLIGATIONS TOTEM FRANCE

11.1.1 – Sur les Emplacements mis à disposition

TOTEM France s'engage à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien locatif pendant toute la durée du présent Bail.

A l'expiration du Bail, TOTEM France fera son affaire personnelle de la reprise de ses Infrastructures passives et celles de ses Occupants et de leurs Equipements techniques.

TOTEM France remettra l'Emplacement en bon état d'entretien locatif compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

11.1.2 – Sur les Equipements

TOTEM France devra entretenir ses Infrastructures passives et/ou s'assurer que ses Occupants entretiennent leurs Equipements actifs dans les règles de l'art. Cet entretien sera fait à leur frais et sous leur seule responsabilité.

11.2 – JOUISSANCE PAISIBLE ET OCCUPATION DU BIEN

Le Bailleur garantit que le Site est libre de toute location ou occupation et assure à TOTEM France une jouissance paisible tout au long de l'exécution du présent Bail.

Le Bailleur veille, au sein de ses propriétés, à ce que pendant toute la durée du Bail, l'espace faisant face aux Equipements et l'accès au Site soit dégagé pour permettre à TOTEM France et ses Occupants d'utiliser les Emplacements loués et servitudes utiles en toute sécurité.

Pendant la durée du présent Bail, le Bailleur s'interdit de perturber, même indirectement, l'activité de TOTEM France et des Occupants hébergés sur les Infrastructures Passives.

Le Bailleur donne dès à présent son accord pour que TOTEM France réalise toutes les démarches et travaux relatifs à la mise en place et à l'évolution des différents réseaux (téléphonie, fibre optique, électrique, eau, etc.). L'accord du Bailleur s'applique sur la ou les parcelles dont il est propriétaire qui desserve(nt) l'objet des présentes.

Le Bailleur s'engage à n'effectuer aucun acte susceptible de nuire au fonctionnement, à la maintenance et à la conservation des Infrastructures Passives et Equipements déployés sur l'Emplacement loué et les lieux de servitude.

ARTICLE 12 – LOYER ET MODALITES DE PAIEMENT

12.1 – LOYER

Le présent Bail est accepté moyennant un loyer annuel de : 3 000 EUR nets, toutes charges incluses, qui prendra effet à compter de sa date d'entrée en vigueur.

Le Bailleur certifie à **TOTEM France** ne pas être assujetti à la TVA à la date de signature du présent bail et s'engage à informer **TOTEM France** de toute modification par lettre recommandée avec accusé de réception. **TOTEM France** ayant déjà procédé au versement du loyer relatif à l'annuité en cours au titre du bail en date du 25/10/2018. Les Parties conviennent que la première annuité sera calculée au prorata temporis pour la période annuelle courant à compter de la prise d'effet des présentes.

12.2 - REVISION DU LOYER

De convention expresse entre les parties le loyer sera augmenté annuellement de 1.0%. Cette révision interviendra de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail, sur la base du loyer de l'année précédente.

12.3 - MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer est payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du présent bail sur présentation d'une facture établie par le Bailleur.

Les factures, y compris la première, seront payables par virement au plus tard soixante (60) jours à compter de leur date d'émission.

Le Bailleur transmettra, au plus tard le jour de la signature du présent Bail, les pièces nécessaires au paiement du loyer visées à l'Annexe 3.

Les factures sont à établir au nom de :

**TOTEM France
Gestion Immobilière
60 RUE SAINT JEAN
31130 BALMA**

Les factures sont à envoyer par courrier à l'adresse indiquée ci-dessus ou par voie de mail : contact.bailleurs@totemtowers.com

Les factures porteront les références suivantes : FRA07400043 - CASSIOZ

ARTICLE 13 - CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'engage à tenir strictement confidentielles toutes les informations du présent Bail ainsi que celles concernant l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès dans le cadre du présent Bail, quel que soit le mode de communication desdites informations.

Sauf autorisation préalable et écrite de **TOTEM France**, le Bailleur s'interdit notamment d'utiliser ou de divulguer, directement ou indirectement, pour son propre bénéfice ou non, à quelque tiers que ce soit, les informations qui lui seront transmises par **TOTEM France**, ou par les préposés de celles-ci à l'occasion de la négociation, de la conclusion, de l'exécution et/ou de la cessation du présent Bail.

Le Bailleur s'engage à respecter la présente obligation de confidentialité pendant toute la durée du présent Bail et pendant un délai de dix (10) ans à compter de la résiliation ou de la cessation du présent Bail, quel qu'en soit le motif.

A l'expiration du présent Bail, pour quelque cause que ce soit, les Parties s'engagent à se restituer sur demande ou à détruire les informations qu'elles se seront communiquées.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

Chaque Partie au présent Bail supporte uniquement la charge des dommages corporels et matériels qui lui sont directement et exclusivement imputables et susceptibles d'être causés à l'autre Partie.

En contrepartie, chaque Partie et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'autre Partie et ses assureurs pour tout dommage et/ou préjudice indirect et/ou immatériel.

Chaque Partie s'engage à remettre, sur demande, l'attestation d'assurances correspondante à l'autre Partie.

ARTICLE 15 – CONFORMITÉ

15.1 – ANTI-CORRUPTION

15.1.1 – Règles Anti-Corruption

Les **Règles Anti-Corruption** incluent toutes les lois et règlements applicables en matière de lutte contre la corruption, notamment la **loi n° 2016-1691** du 9 décembre 2016 relative à la transparence, la lutte contre la corruption et modernisation de la vie économique (loi SAPIN 2).

Les Parties s'engagent à respecter ces règles et à exiger la même conformité de leurs représentants et sous-traitants.

15.1.2 – Déclarations des Parties

TOTEM France respecte ses valeurs et principes, comme indiqué dans son **Code de Conduite** disponible sur <http://www.totemtowers.com/fr/totem-en-france>, et se conforme aux principes de l'OCDE en matière de lutte contre la corruption.

15.2 – POLITIQUE DE TOLERANCE ZERO

Les Parties appliquent une politique de tolérance zéro envers la corruption et le trafic d'influence, interdisant strictement ces pratiques. Elles s'engagent à mettre en place des mesures de prévention et des moyens efficaces pour garantir la conformité aux Règles Anti-Corruption et à veiller à ce que leurs employés et sous-traitants respectent ces règles.

15.3 – OBLIGATIONS DES PARTIES

Chaque Partie convient que ni la Partie, ni quiconque agissant en son nom, ne doit recevoir, solliciter, offrir ou promettre un émolument illicite pour inciter à des actions inappropriées.

15.4 – SANCTIONS ÉCONOMIQUES

15.4.1 – Définition

Les **Sanctions Économiques** désignent les sanctions, embargos et listes de gels, imposées par le Gouvernement français, l'Union Européenne, les Nations Unies, les États-Unis et le Royaume-Uni.

15.4.2 – Engagement des Parties

Les Parties s'engagent à respecter ces sanctions à chaque fois qu'elles sont applicables et à veiller à leur conformité par tous leurs employés et sous-traitants.

Sur demande écrite, les Parties fourniront des explications sur la conformité de leurs transactions liées au présent contrat avec les Sanctions Économiques applicables.

15.5 – EVOLUTIONS DES REGLES ET MODIFICATIONS CONTRACTUELLES

En cas d'évolution législative ou réglementaire nécessitant des modifications au contrat afin de maintenir la conformité avec les Règles, les Parties s'engagent à les introduire dans un délai maximal d'un mois.

ARTICLE 16 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

1. DEFINITIONS

Les termes « Données Personnelles », « Responsable de Traitement », « Sous-Traitant », « Personne Concernée », « Destinataire », « Violation de Données Personnelles » et « Traitement » sont définis par les lois applicables, y compris le Règlement (UE) 2016/679 et le Règlement ePrivacy.

2. ENGAGEMENT DES PARTIES

Les Parties s'engagent à respecter les lois applicables relatives à la protection des Données Personnelles.

Le traitement des Données Personnelles sera effectué par TOTEM conformément à la charte et à la notice d'information de TOTEM France, disponibles à l'adresse suivante : <http://www.totemtowers.com/fr/totem-en-france>.

3. DONNEES PERSONNELLES ET PERSONNES CONCERNEES

Les Parties peuvent traiter des Données Personnelles limitées aux employés, agents et sous-traitants impliqués dans le contrat. Chaque Partie est Responsable de Traitement, définissant les finalités et moyens du Traitement. Les catégories de Données Personnelles incluent :

- Données d'identification : civilité, nom, prénom
- Données de contact professionnelles : adresse, téléphone, adresse électronique
- Données relatives à la vie professionnelle : fonction, employeur, service

4. TRAITEMENTS ET FINALITES

Les Traitements incluent la collecte, la conservation et l'utilisation des Données Personnelles pour :

- La rédaction et la validation du contrat
- L'exécution et la gestion de la relation contractuelle
- L'accès aux outils de gestion.
- Le respect des obligations légales.

Les Parties s'engagent à ne pas utiliser les Données Personnelles à d'autres fins.

5. CONFIDENTIALITE ET SECURITE

Les Données Personnelles sont destinées aux équipes des Parties et à leurs partenaires. Chaque Partie s'engage à ne pas divulguer ces données sans accord préalable des Personnes Concernées, sauf obligation légale. Les Parties veillent à ce que leurs employés et sous-traitants respectent la confidentialité et la sécurité des Données Personnelles.

6. DUREE DE CONSERVATION

Les Données Personnelles seront conservées uniquement le temps nécessaire pour les finalités définies. TOTEM France communiquera cette durée dans la notice de traitement jointe au contrat et supprimera les données selon les exigences légales.

7. TRANSFERT DES DONNEES

Certaines Données Personnelles peuvent être traitées par des Sous-traitants en dehors de l'UE. Les Parties s'assurent que ces Sous-traitants garantissent un niveau de protection adéquat. En cas de pays non adéquat, des clauses contractuelles types ou des Règles Internes Contraignantes seront mises en place.

8. DROITS DES PERSONNES CONCERNEES

Les Personnes Concernées disposent du droit d'accès, de rectification et de suppression de leurs Données Personnelles, ainsi que de s'opposer à certains Traitements. Pour exercer ces droits, elles peuvent contacter leur employeur ou le délégué à la protection des Données de l'autre Partie :

- Pour TOTEM France,
 - Par courrier électronique à : compliance.totemfrance@totemtowers.com
 - Par courrier à :
TOTEM France
A l'attention du Compliance Officer de TOTEM France
44 avenue de la république - Immeuble Orange Gardens - 92320 CHATILLON
- Pour <la Partie>
 - N° de téléphone : 0451219093
 - Courriel : accueil@mairie-prazsurarly.fr

ARTICLE 17 – RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

Définitions

Les « Règles RSE » désignent les normes éthiques et comportements responsables applicables au niveau national, européen et international, incluant la loi française n°2017-399 relative au devoir de vigilance, ainsi que les règles sur les droits de l'Homme, la santé, la sécurité, la protection de l'environnement et la lutte contre le changement climatique.

Engagements des Parties

TOTEM France agit selon ses Engagements d'Achats Responsables et sa politique RSE, accessibles sur le site www.totemtowers.com/fr/totem-en-france. Ces documents peuvent également être demandés en envoyant un courrier électronique à compliance.totemfrance@totemtowers.com ou par un courrier postal adressé à TOTEM France – Département Compliance - 44 avenue de la république - Immeuble Orange Gardens - 92320 CHATILLON.

Les Parties s'engagent à respecter les Règles RSE et à exiger la même conformité de leurs représentants et sous-traitants.

Comportement responsable

Les Parties s'engagent, et demandent à leurs sous-traitants de s'engager à :

- Promouvoir et respecter les droits humains et à veiller à ne pas se rendre complice de violations de ces droits,

- Soutenir l'élimination de toutes les formes de travail forcé et obligatoire,
- Éliminer le travail forcé et le travail des enfants.
- Lutter contre la discrimination en emploi.
- Assurer la santé et la sécurité des personnes.
- Éliminer toute forme de harcèlement.
- Respecter la réglementation environnementale et promouvoir des technologies respectueuses de l'environnement.

Violation des Règles RSE

Une violation des dispositions de cet Article par l'une des Parties sera considérée comme substantielle. L'autre Partie pourra alors suspendre ou résilier l'Accord, en tout ou en partie, sans pénalité conformément aux conditions de résiliation prévues.

ARTICLE 18 – LOI APPLICABLE ET REGLEMENT DES LITIGES

Le présent Bail est soumis au droit français.

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les Parties au sujet de l'application ou de l'interprétation du présent Bail feront, au préalable, l'objet d'une tentative d'accord amiable.

En cas d'échec de celui-ci dans un délai de trois (3) mois, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail pourra être porté devant le Tribunal judiciaire territorialement compétent dans lequel est situé l'Immeuble ou le Site, objet du présent Bail.

ARTICLE 19 – NULLITE RELATIVE

Si l'une ou plusieurs stipulations du présent Bail sont tenues pour non valables ou déclarées comme telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

ARTICLE 20 – ENREGISTREMENT

Le présent Bail fera l'objet d'une présentation volontaire à l'enregistrement expressément accepté par les Parties.

ARTICLE 21 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, d'utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société habilitée à cet effet. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à DocuSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de

signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign au cours du processus de signature. Ces dernières seront également reproduites au sein du fichier de preuve qui sera fourni à l'issue du processus.

ARTICLE 22 – ELECTION DE DOMICILE

Le Bailleur élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

TOTEM France élit domicile au 44 avenue de la république – Immeuble Orange Gardens, 92320 CHATILLON

En cas de changement de domicile, les Parties le notifieront par LRAR dans un délai de 15 (quinze) jours suivants ce changement.

L'ensemble des correspondances est alors adressé à l'adresse nouvelle communiquée.

Toute modification du présent Bail doit faire l'objet d'un avenant signé.

En 2 (deux) exemplaires dont 1 (un) pour le Bailleur, 1 (un) pour TOTEM France.

Pour le Bailleur

Pour TOTEM France

COMMUNE DE PRAZ SUR ARLY

Aurélie AUTIER
Directrice du Patrimoine de TOTEM France

Liste des annexes :

- Annexe 1 – Pièces justificatives à fournir par le Bailleur
- Annexe 2 – Contacts
- Annexe 3 – Fiche d'accès site TOTEM

Annexes complémentaires :

- Plan des Emplacements mis à disposition
- Relevé de propriété
- Etat des lieux
- Pouvoir signature
- Dossier technique Amiante

ANNEXE 1 - PIÈCES JUSTIFICATIVES A FOURNIR PAR LE BAILLEUR

- Contrat de bail pour le Site
- Titulaire du contrat (le Bailleur)
- Mandataire ou représentant (le cas échéant)

A la signature du contrat, afin de garantir le traitement des dossiers et des factures dans les meilleurs délais, les pièces et informations suivantes sont indispensables.

Merci de cocher chaque pièce (ou information) adjointe au contrat

<u>Le Bailleur est :</u> Personne morale non inscrite au RCS ou au répertoire des métiers	<u>Liste des pièces ou informations :</u> RIB ou RIP original Extrait KBIS original de moins de 1 (un) mois Numéro SIREN Numéro SIRET (14 chiffres) Code APE (4 chiffres et 1 lettre)
<u>Le Mandataire est :</u> Personne morale non inscrite au RCS ou au répertoire des métiers	<u>Liste des pièces ou informations :</u> RIB ou RIP original Extrait KBIS original de moins de 1 (un) mois Numéro SIREN Numéro SIRET (14 chiffres) Code APE (4 chiffres et 1 lettre)

ANNEXE 2 – CONTACTS

Coordonnées du Bailleur :

- N° de téléphone : 0450219028 / 0663211632
- Courriel : dst@mairie-prazsurarly.fr
- Contact privilégié : Olivier PERRIN

Coordonnées Service Patrimoine TOTEM France :

TOTEM France
60 RUE SAINT JEAN
31130 BALMA

Mail : contact.bailleurs@totemtowers.com

Téléphone : 0 801 907 893

ANNEXE(S) COMPLÉMENTAIRE(S)