



CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC NON ROUTIER CHATELLERAULT EST – P1 - 18701

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de CHATELLERAULT,
sise, 78, boulevard de Blossac –CHATELLERAULT (86100)
représentée par son Maire Mr Jean Pierre ABELIN,
dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du
jointe en annexe des présentes

ci-après dénommé « **Le Bailleur** »,

D'UNE PART

ET

Le SIVEER (Syndicat des Eaux de la Vienne),
dont le siège social est sis au 55, route de Bonneuil Matours à Poitiers (86000)
représenté par Mr Gilbert BEAUJANEAU, en sa qualité de Président,
dûment habilité à cet effet par les délibérations du Bureau Syndical en date du 16/01/2004 et
01/03/2006

ci-après dénommé « **L'Exploitant** »,

D'AUTRE PART

ET

Orange France, Société Anonyme, au capital de 2. 096. 517. 960 Euros,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro B 428 706 097,
dont le siège social est sis au 1 avenue Nelson Mandela – 94475 Arcueil cedex,

représenté par Monsieur André CLOUD
en sa qualité de Directeur de l'Unité Pilotage Réseau Sud Ouest
1 avenue de la gare 31128 PORTET SUR GARONNE CEDEX
agissant au nom d'Orange France

ci-après dénommé « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

Il est exposé et convenu ce qui suit.

Exposé

« Le Preneur », dans le cadre de son activité d'opérateur de téléphonie mobile, doit procéder, pour l'exploitation des réseaux, à l'implantation d'« Equipements Techniques ».

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées afin de signer la présente convention d'occupation du domaine public non routier et de ses renouvellements éventuels pour l'implantation d'« Equipements Techniques » sur l'immeuble dont « le Bailleur » déclare être propriétaire ou habilité à sous-louer sis :

Château d'Eau de CHATELLERAULT (Antoigné)
Rue des Hautes Perrières
86100 CHATELLERAULT

Référence Cadastre : section B K parcelle 2 8 0.

Il est stipulé entre les parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la durée de la présente convention d'occupation du domaine public non routier et de ses renouvellements éventuels signés en application de l'article XIII ci-après. Ainsi, « le Bailleur » observera un comportement impartial et équitable à l'égard du « Preneur ».

Le présent exposé fait partie intégrante du présent bail.

ARTICLE I – OBJET DU CONTRAT

La présente convention d'occupation du domaine public non routier a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles « le Bailleur » loue au « Preneur », qui l'accepte, les emplacements techniques définis à l'Article II afin de lui permettre l'implantation, la mise en service et l'exploitation des « Equipements Techniques ».

Par « Equipements Techniques », il convient d'entendre l'ensemble des matériels composant une station relais, à savoir notamment et selon la configuration des lieux, un ou plusieurs supports d'antennes, des antennes, des câbles, des armoires techniques, le tout relié aux réseaux électriques et de télécommunications.

ARTICLE II – EMBLEMENTS MIS A DISPOSITION PAR « LE BAILLEUR »

« Le Bailleur » s'engage à mettre à la disposition du « Preneur », au plus tard à la date de signature des présentes, les emplacements d'une surface d'environ 15m², dont les plans figurent en Annexe II.

Ces emplacements sont destinés à mettre en place les « Equipements Techniques » du « Preneur » nécessaires à son activité d'exploitant de systèmes de radiocommunications avec les mobiles.

ARTICLE III – PROPRIETE

Les « Equipements Techniques » installés sont et demeurent la propriété du « Preneur ». En conséquence, ce dernier assumera toutes les charges, réparations et impositions afférentes auxdits « Equipements Techniques ».

ARTICLE IV – ETATS DES LIEUX

Lors de la mise à disposition effective des emplacements, un état des lieux, annexé aux présentes (Annexe IV), sera dressé contradictoirement par les parties à la signature de la présente convention d'occupation du domaine public non routier. Par ailleurs, un état des lieux sera dressé par huissier à l'ouverture de chantier et lors de la restitution effective des lieux loués (état des lieux de sortie).

ARTICLE V – CONDITIONS D'ACCES

Orange France, ainsi que toute personne mandatée par elle, auront libre accès au site, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 aux équipements techniques installés en limite de parcelle pour les besoins de l'installation de ses « Equipements Techniques », que pour ceux de leur maintenance et entretien.

« Le Bailleur » s'engage à informer dans les plus brefs délais « le Preneur » de toutes les modifications des conditions d'accès au site et à remettre au « Preneur » tous les nouveaux moyens d'accès.

ARTICLE VI – AUTORISATIONS

« Le Preneur » fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

A cet effet, « le Bailleur » s'engage à fournir au « Preneur », 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.

En cas de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation et l'exploitation des « Equipements Techniques » visés par les présentes, « le Preneur » pourra soulever la résolution de plein droit de la présente convention d'occupation du domaine public non routier en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE VII – TRAVAUX D'AMENAGEMENT, ENTRETIEN, REPARATION DES LIEUX LOUES

VII. 1 – Travaux d'aménagement dans les lieux loués

« Le Bailleur » accepte que « le Preneur » réalise à ses frais exclusifs, dans les lieux loués, les travaux d'aménagement nécessaires à l'activité d'opérateur de téléphonie mobile et les travaux éventuels de modification sur les surfaces louées nécessaires à la réalisation desdits travaux d'aménagement.

A la demande du « Bailleur », « le Preneur » s'engage à lui remettre un descriptif technique desdits travaux d'aménagement.

« Le Preneur » devra procéder ou faire procéder à l'installation de ses « Equipements Techniques » en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art.

VII. 2 – Entretien des emplacements loués

« Le Preneur » s'engage à maintenir les emplacements loués en bon état d'entretien locatif pendant la durée de leur occupation.

« Le Bailleur » s'engage quant à lui à assurer au « Preneur » une jouissance paisible des emplacements loués, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant aux emplacements loués.

VII. 3 – Entretien des Equipements Techniques

« Le Preneur » devra entretenir ses « Equipements Techniques » dans les règles de l'art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'immeuble ou à ses occupants.

De la même façon, « le Bailleur » s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement des « Equipements Techniques » du « Preneur » ou lui créer un quelconque trouble de jouissance.

VII. 4 – Raccordement en énergie

« Le Preneur » souscrira en son nom l'abonnement nécessaire au fonctionnement de ses « Equipements Techniques ».

VII. 5 – Modifications / extension des Equipements Techniques

Les « Equipements Techniques » implantés pourront faire l'objet de toutes les modifications et / ou extensions que « le Preneur » jugera utiles, dès lors que celles-ci ne modifieront pas les surfaces louées par la présente convention d'occupation du domaine public non routier.

Il est expressément convenu entre les parties que toute modification et / ou extension modifiant les surfaces louées seront soumises au « Bailleur » pour accord. Elles seront effectuées aux frais du « Preneur ».

Cependant, « le Bailleur » s'engage d'ores et déjà à faire ses meilleurs efforts pour mettre à disposition du « Preneur » de nouveaux emplacements si ces modifications et / ou extensions le nécessitaient.

VII. 6 – Réparations

En cas de travaux indispensables, touchant l'un ou plusieurs des 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 Techniques » mis en place par « le Preneur », « le Bailleur » devra en avvertir ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois avant le début des travaux.

« 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 au « Preneur » de transférer et de continuer d'exploiter ses « Equipements Techniques » dans des conditions techniques similaires à celles des présentes.

Si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, « le Preneur » pourra, sans préavis, résilier la présente convention d'occupation du domaine public non routier par simple lettre recommandée avec accusé de réception, cette résiliation n'ouvre au « Bailleur » aucun droit à indemnisation.

Le loyer visé à l'article XV 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 faire ses meilleurs efforts pour la recherche impartiale d'une solution équitable entre les cohabitants avec lesquels il a, ou aura, contracté.

ARTICLE VIII – RETRAIT DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

A l'échéance du terme de la présente convention d'occupation du domaine public non routier, pour quelque cause que ce soit, « le Preneur » reprendra les « Equipements Techniques » qu'il aura installés dans l'immeuble objet du bail.

Les parties s'entendent que « le Preneur » s'engage à restituer les lieux dans les trois (3) mois à compter de l'échéance du présent contrat. Dans cette hypothèse, le bail continuera de produire ses effets jusqu'au retrait complet de ses « Equipements Techniques ».

« Le Preneur » s'engage à restituer les lieux en bon état d'entretien locatif compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

ARTICLE IX – COMPATIBILITE RADIOELECTRIQUE

« Le Bailleur » ne pourra créer ou laisser créer de « Nouveaux Equipements » susceptibles de nuire aux « Equipements Techniques » déjà en place.

« Le Bailleur » s'engage, 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 déjà 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 contrats le liant au demandeur.

ARTICLE X – OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente convention d'occupation du domaine public non routier est soumise aux dispositions du Code Civil.

X. 1 – Cession – Sous-location

« Le Bailleur » autorise expressément « le Preneur » à sous-louer les lieux loués dans les mêmes droits et conditions qu'aux présentes.

« Le Bailleur » autorise d'ores et déjà la cession de la présente convention d'occupation du domaine public non routier. La cession de la convention d'occupation du domaine public non routier 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.

Les parties pourront changer leur raison sociale sans que les droits et obligations de la présente convention d'occupation du domaine public non routier soient modifiés.

X. 2 – Opposabilité aux futurs acquéreurs

La présente convention d'occupation du domaine public non routier est opposable aux acquéreurs éventuels de l'immeuble. « Le Bailleur » devra en rappeler l'existence à tout acquéreur éventuel.

X. 3 – Environnement législatif et réglementaire

Pendant toute la durée de la convention d'occupation du domaine public non routier, « le Preneur » s'assurera que le fonctionnement de ses « Equipements Techniques » est toujours conforme à la réglementation applicable, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et, spécialement aux dispositions du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 pris en application du 12° de l'article L32 du Code des Postes et Communications Electroniques et relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.

En cas d'évolution de ladite réglementation et d'impossibilité pour « le Preneur » de s'y conformer dans les délais légaux, celui-ci suspendra les émissions des « Equipements Techniques » concernés jusqu'à leur mise en conformité ou pourra résilier de plein droit les présentes, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préavis ni indemnité.

« Le Bailleur » accepte que « le Preneur » réalise à ses frais les balisages relatifs au périmètre de sécurité sur le site objet des présentes et l'affichage requis en la matière par la réglementation en vigueur, dont « le Bailleur » reconnaît, par ailleurs, être parfaitement informé et qu'il s'engage, en outre, à respecter.

De même, « le Bailleur » s'engage à informer toute personne mandatée par lui-même de ladite réglementation, ainsi que des balisages et consignes de sécurité affichées par « le Preneur ». Par ailleurs, « le Bailleur » s'engage à informer, préalablement et par écrit, « le Preneur » de toute intervention à proximité de ses « Equipements Techniques ».

X. 4 – Exposition à l'amiante

« Le Bailleur » déclare et garantit que les « Equipements Techniques » du « Preneur » 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.

ARTICLE XI – RESPONSABILITES

XI. 1 – Entre les parties

Chaque partie à la présente convention d'occupation du domaine public non routier supportera la charge des dommages corporels et matériels qui lui sont directement imputables et susceptibles d'être causés à l'autre partie.

A ce titre, « le Preneur » répondra desdits dommages dans la mesure où ceux-ci trouvent directement et exclusivement leur source dans ses « Equipements Techniques », objets du présent bail.

Il est expressément convenu, le cas de malveillance excepté, que chaque co-contractant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'autre ainsi que des assureurs de ce dernier pour tout dommage et/ou préjudice indirect et/ou immatériel.

XI. 2 – A l'égard des tiers

Le Preneur supportera les conséquences pécuniaires du fait des dommages et préjudices causés aux tiers dans le cadre de cette occupation.

ARTICLE XII – ASSURANCES

Chaque partie fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'elle estimera nécessaire pour couvrir les responsabilités visées ci-avant et s'engage à informer ses assureurs des renonciations à recours consenties dans le cadre de la présente convention d'occupation du domaine public non routier.

ARTICLE XIII – DUREE

La présente convention d'occupation du domaine public non routier est consentie pour une durée de douze (12) ans, à compter de la date de signature des présentes.

Elle sera renouvelée par reconduction expresse par périodes de six (6) ans par lettre recommandée, avec accusé de réception, vingt quatre (24) mois avant la date d'expiration de la période en cours.

Cette dénonciation ne pourra donner lieu à une quelconque indemnité.

ARTICLE XIV – RESILIATION

En cas de retrait ou de non renouvellement des autorisations accordées au « Preneur » pour l'exploitation de systèmes de radiocommunications avec les mobiles, ainsi qu'en cas de force majeure rendant impossible l'exercice de l'activité du « Preneur », la présente convention d'occupation du domaine public non routier perdra tout objet. Dans ce cas, « le Preneur » se réserve la possibilité de résilier de plein droit la convention d'occupation du domaine public non routier à tout moment, à charge pour lui de prévenir « le Bailleur » par lettre recommandée avec accusé de réception.

Outre le cas mentionné à l'article VII 6, « le Preneur » pourra, pour toute raison technique impérative (notamment, en cas de modification de l'architecture de son réseau), résilier à tout moment la présente convention d'occupation du domaine public non routier, moyennant un préavis de six (6) mois, adressé au « Bailleur » par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-exécution, par l'une des parties, de ses obligations à la présente convention d'occupation du domaine public non routier, l'autre partie pourra, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant un (1) mois à compter de sa présentation, résilier de plein droit la présente convention d'occupation du domaine public non routier par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résiliation pour les motifs visés au présent article, « le Preneur » ne sera redevable que du loyer en cours, sans autre indemnisation.

ARTICLE XV – LOYER

1) La présente convention d'occupation du domaine public non routier est acceptée moyennant un loyer annuel pour Le bailleur de :

5 000€ nets (cinq mille euros), charges incluses

Le bailleur déclare :

- ☐ Etre
- ☒ Ne pas être

assujetti à la TVA pour les loyers objets de la présente convention

Ce loyer est payable d'avance, à chaque date anniversaire de la présente convention d'occupation du domaine public, sur présentation:

- ☐ d'une facture établie par le Bailleur
- ☒ d'un état établi par la trésorerie de Chatellerault.

2) La présente convention d'occupation du domaine public non routier est acceptée moyennant une indemnité annuelle pour L'Exploitant de :

- 700€ H.T.(sept cents euros),
 - TVA au taux en vigueur de 19.6 de 137,20€ (cent trente sept euros vingt centimes)
 - Soit un montant total 837,20€ T.T.C (huit cent trente sept euros vingt centimes)
- charges incluses

L'Exploitant déclare :

- ☒ Etre

assujetti à la TVA pour les loyers objets de la présente convention

Ce loyer est payable d'avance, à chaque date anniversaire de la présente convention d'occupation du domaine public non routier, sur présentation:

- ☒ d'une facture établie par l'Exploitant

3) Les factures, y compris la première, seront payables par virement à 60 jours à compter de leur date d'envoi.

Lors de l'envoi de la première demande de paiement, le Bailleur et l'Exploitant devront joindre :

- un relevé d'identité postal (RIP) ou bancaire (RIB) original,
- un extrait Kbis datant de moins de 3 mois pour les personnes morales inscrites au RCS,
- un extrait SIREN pour les personnes inscrites au répertoire SIREN.

Ce loyer et cette indemnité seront soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Indice de référence : 1562 du 2^{ème} trimestre 2008

Les factures sont à établir au nom de :

Orange France
Gestion Immobilière
1 avenue de la Gare
31128 Portet sur Garonne Cedex

ARTICLE XVI – CONFIDENTIALITE

Chacune des parties s'engage à tenir strictement confidentielles toutes les informations concernant l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès dans le cadre de la présente convention d'occupation du domaine public, non routier quel que soit le mode de communication desdites informations.

Sauf autorisation préalable et écrite du « Preneur », « 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 « le Preneur » ou ses filiales, ou par les préposés de celles-ci à l'occasion de la négociation, de la conclusion, de l'exécution et/ou de la cessation des présentes.

« Le Bailleur » se porte garant de la bonne exécution de la présente obligation de confidentialité par ses dirigeants, ses représentants, ses salariés, ses sous-traitants et, plus généralement, ses collaborateurs et ses préposés quels qu'ils soient.

« Le Bailleur » s'engage à respecter la présente obligation de confidentialité pendant un délai de cinq (5) ans à compter de la résiliation ou de la cessation du présent bail, quel qu'en soit le motif.

Sont considérés comme confidentiels par nature tous documents, toutes informations ou données, quel qu'en soit le support qu'elles ont échangés au préalable de la conclusion ou à l'occasion de l'exécution du présent bail.

A l'expiration de la présente convention d'occupation du domaine public non routier, pour quelque cause que ce soit, les Parties s'engagent à se restituer ou à détruire les informations qu'elles se seront communiquées.

ARTICLE XVII - PROCEDURE

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les parties au sujet de l'application ou de l'interprétation de la présente convention d'occupation du domaine public non routier 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 territorialement compétent dans lequel est situé l'immeuble objet du présent bail.

ARTICLE XVIII – NULLITE RELATIVE

Si l'une ou plusieurs stipulations de la présente convention d'occupation du domaine public non routier sont tenues pour non valables ou déclarées 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 XIX - ENREGISTREMENT

Paraphe du « Bailleur »

Paraphe de « l'Exploitant »

Paraphe du « Preneur »

page : 9

Le présent bail fera l'objet d'une présentation volontaire à l'enregistrement expressément accepté par les parties.
Cette formalité s'effectuera aux frais exclusifs du Preneur.

ARTICLE XX – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

« le Bailleur » : en Mairie, 78, boulevard de Blossac – 86100 CHATELLERAULT

« l'Exploitant » : 55, route de Bonneuil Matours à Poitiers (86000)

« le Preneur » : Monsieur le Directeur d'Orange France en ses bureaux.

Toute modification des présentes devra faire l'objet d'un avenant signé.

Fait à Chatellerault, le

En 3 (trois) exemplaires originaux, dont respectivement 1 (un) pour « le Bailleur », 1 (un) pour « l'Exploitant » et 1 (un) pour « le Preneur »

Pour « le Bailleur »

Pour « l'Exploitant »

Pour « le Preneur »

Jean Pierre ABELIN
Maire

Gilbert BEAUJANEAU
Président

M. André CLOUD
Directeur de l'Unité
Réseau Sud Ouest

LISTE des ANNEXES :

Annexe I : pièces justificatives à joindre OBLIGATOIREMENT aux présentes

Annexe II : plans

Annexe III : informations pratiques

Annexe IV : état des lieux

Annexe V : copie du justificatif donnant délégation de signataire (statuts, PV de délibération de l'AG, délégation de pouvoir...)