



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LAUNAGUET

Le dix-neuf septembre deux mille vingt-quatre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Michel ROUGÉ, Maire.

Objet : Convention de mise à disposition de terrain avec la société TDF : installation et exploitation d'une station radioélectrique

Délibération n° 2024.09.19.097

Rapporteur : Tanguy THEBLINE

Monsieur Tanguy THEBLINE rappelle aux membres du Conseil Municipal que par une convention en date du 14 janvier 2014, la commune de Launaguet et la société TDF ont convenu de la mise à disposition d'un terrain nu d'une superficie de 50m², sur la parcelle AD n° 79 sis impasse Pivoulet, pour une durée de 12 ans, afin d'y installer et d'exploiter une station radioélectrique. Cette convention venant à échéance le 31 décembre 2025, les Parties se sont rapprochées en vue de convenir d'un nouveau bail qui annule et remplace la convention sus nommée, assortie d'une réévaluation du loyer.

Dans le cadre de l'extension de la zone industrielle de Pivoulet / Saudrune, la collectivité a sollicité TDF en vue d'organiser à terme le déplacement de l'installation, suivant un délai de prévenance de 24 mois, soit sur l'emprise de la parcelle AD 79, soit sur l'emprise de la parcelle mitoyenne AD 83, pour une surface maximale de 150 m².

Le loyer est décomposé comme suit :

- Une partie fixe, couvrant la mise à disposition du Site pour un montant de mille euros (1000 €).
- Une partie variable forfaitaire, calculée en fonction du nombre d'opérateurs justifiant d'un contrat d'accueil et/ou commercial avec TDF d'un montant de Trois mille cinq cent euros (3500 €). Actuellement, l'antenne TDF accueille trois opérateurs.
- Une indemnité de cinq cent euros (500€) pour la réservation d'une emprise de 150m², nécessaire au déplacement du mat.

Soit, un loyer d'un montant de douze mille euros (12 000 €).

Le loyer est révisable à l'expiration de chaque année civile, sur la base de l'indice du coût de la construction ICC publié par l'INSEE. La première révision aura lieu le 1er janvier de l'année suivant la signature (et au moins au terme d'une année complète) et l'indice de référence est le dernier indice ICC du 2ème trimestre publié à la date de signature de l'acte.

Cette convention conclue avec la société TDF sera applicable à compter du 01/01/2025.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver la convention telle que présentée et jointe en annexe et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention et tous les documents y afférents.

<p>Membres en exercice : 29 Membres présents : 20 Absents excusés Représentés : 9 Absent : /</p> <p>Date convocation 12 septembre 2024</p> <p>Acte rendu exécutoire après - dépôt en Préfecture</p> <p>- publication ou notification</p> <p style="text-align: center;">- 2 OCT. 2024</p>	<p>Étaient présents (es) : Michel ROUGÉ, Tanguy THEBLINE, Jean-Luc GALY, Natacha MARCHIPONT, Bernard DEVAY, Edith PAPIN TOUZET, Antoine MIRANDA, Françoise CHEURET, Martine BALANSA, Didier GALAUP, Christine LAFON, Anne-Marie AGUADO, Isabelle BESSIERES, Pascal BARCENAS, Xavier MOULIGNEAU, Michaël TURPIN, Fabienne MORA, Sylvie IZQUIERDO, Georges DENEUVILLE, Guy BUSIDAN,</p> <p>Étaient excusé(es) représenté(es) : Pascal PAQUELET (pouvoir à M. ROUGÉ), Patricia PARADIS (pouvoir à E. PAPIN TOUZET), Marie-Claude Farcy (pouvoir à T. THEBLINE), Thierry MORENO (pouvoir à I. BESSIERES), Bernard BARBASTE (pouvoir à J-L. GALY), Patrice RENARD (pouvoir à P. BARCENAS), Olivier DESPRINCE (pouvoir à B. DEVAY), P. AGULHON (Pouvoir à A-M AGUADO), Christine COGNET (pouvoir à G. BUSIDAN).</p> <p>Était absent : /</p> <p>Secrétaire de séance : Tanguy THEBLINE</p>
---	---



Entendu cet exposé, et après avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal :

- Approuvent la convention telle que présentée et jointe en annexe,
- Autorisent Monsieur le Maire à signer la convention et tous les documents y afférents.

Voté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme

Tanguy THEBLINE
Secrétaire de séance,

Michel ROUGÉ
Maire,

<p>Membres en exercice : 29 Membres présents : 20 Absents excusés Représentés : 9 Absent : /</p> <p>Date convocation 12 septembre 2024</p> <p>Acte rendu exécutoire après - dépôt en Préfecture</p> <p>- publication ou notification</p> <p>- 2 OCT. 2024</p>	<p>Étaient présents (es) : Michel ROUGÉ, Tanguy THEBLINE, Jean-Luc GALY, Natacha MARCHIPONT, Bernard DEVAY, Edith PAPIN TOUZET, Antoine MIRANDA, Françoise CHEURET, Martine BALANSA, Didier GALAUP, Christine LAFON, Anne-Marie AGUADO, Isabelle BESSIERES, Pascal BARCENAS, Xavier MOULIGNEAU, Michaël TURPIN, Fabienne MORA, Sylvie IZQUIERDO, Georges DENEUVILLE, Guy BUSIDAN,</p> <p>Étaient excusé(es) représenté(es) : Pascal PAQUELET (pouvoir à M. ROUGÉ), Patricia PARADIS (pouvoir à E. PAPIN TOUZET), Marie-Claude FARCY (pouvoir à T. THEBLINE), Thierry MORENO (pouvoir à I. BESSIERES), Bernard BARBASTE (pouvoir à J-L GALY), Patrice RENARD (pouvoir à P. BARCENAS), Olivier DESPRINCE (pouvoir à B. DEVAY), P. AGULHON (Pouvoir à A-M AGUADO), Christine COGNET (pouvoir à G. BUSIDAN).</p> <p>Était absent : /</p> <p>Secrétaire de séance : Tanguy THEBLINE</p>
---	--

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 031-213102825-20240919-DEL22024097-DE



BAIL Code Civil

Code IG : 3128201 - Nom du site : Launaguet : Pivoulet

Le présent bail ne peut en aucun cas être considéré comme liant les Parties à quelque titre que ce soit sans la signature des personnes compétentes pour les représenter.



BAIL Commune de LAUNAGUET / TDF

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de LAUNAGUET, département Haute Garonne,

Représentée par Monsieur Michel ROUGÉ, domicilié en la mairie de LAUNAGUET, 95 chemin des combes 31140 LAUNAGUET,

Agissant à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de ladite commune et en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du, dont copie certifiée conforme demeurera ci-annexée après mention,

Ci-après dénommée le "**Bailleur**"
d'une part,

ET

TDF, Société par Actions Simplifiée au capital de 166 956 512 €, dont le siège social est 155 bis avenue Pierre Brossolette, 92541 MONTRouGE, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 342 404 399, représentée par TESTE Patrice, agissant en qualité de Responsable Patrimoine Midi Pyrénées, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée "**TDF**"
d'autre part,

Le Bailleur et TDF seront dénommés collectivement les "**Parties**" et individuellement la "Partie".

PRÉAMBULE:

Par convention du 14 janvier 2014, la commune de Launaguet et TDF ont convenu de la location d'un terrain nu d'une superficie de 50m², sis impasse Pivoulet, pour une durée de 12 ans, pour l'installation de l'exploitation d'une station radioélectrique. Cette convention venant à échéance le 31 décembre 2025, les Parties se sont rapprochées en vue de convenir d'un nouveau bail qui annule et remplace la convention sus nommée.

Il est stipulé entre les Parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la durée du présent bail et ses renouvellements éventuels.

Les parties entendent rappeler également que l'ensemble des clauses du présent bail sont librement négociables au sens de l'article 1110 du Code Civil.



IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Site radioélectrique, ci-après dénommé "Site" : désigne un emplacement spécialement aménagé en vue de recevoir des stations radioélectriques, lesdits aménagements étant définis ci-après.

Aménagements : sont constitués par un ensemble d'infrastructures comprenant notamment un ou plusieurs pylônes, pylônets, bâtiments, locaux techniques permettant notamment l'installation, la mise en service, l'exploitation, l'entretien des stations radioélectriques.

Station radioélectrique : désigne une ou plusieurs installations d'émission, transmission ou réception, ou un ensemble de ces installations y compris les systèmes antennaires associés, les multiplexeurs et chemins de câbles ainsi que les appareils accessoires, localisés au sol ou aériens, dont l'ensemble constitue les équipements radioélectriques, nécessaires à la fourniture de communications électroniques.

Communications électroniques : "émissions, transmissions ou réceptions de signes, de signaux, d'écrits, d'images ou de sons par voie électromagnétique" (article L.32 du Code des Postes et Communications Electroniques).

ARTICLE 2 - OBJET

Le présent bail définit les conditions dans lesquelles le Bailleur loue à TDF les biens décrits à l'article "DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS" ci-après, selon les dispositions du Code civil sur le louage.

ARTICLE 3 - PIECES CONTRACTUELLES

Le présent contrat est formé d'un ensemble d'articles numérotés de 1 à 30, et des Annexes dénommées comme suit :

ANNEXE 1 : Plan de situation des Biens loués

ANNEXE 2 : Copie du titre de propriété des Biens loués

ANNEXE 3 : Délibération autorisant le Bailleur

ANNEXE 4 : Conditions d'accès aux Biens loués

ARTICLE 4 - RESILIATION DU OU DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La prise d'effet du présent bail emporte résiliation amiable par les deux parties de la ou des conventions antérieures relatives aux Biens loués.

ARTICLE 5 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

: Les Biens Loués

Le Bailleur loue à TDF, qui accepte, les biens désignés ci-dessous (dénommés "**Biens loués**"), conformément au plan joint en annexe 1, qui fait intégralement partie du présent contrat :

- Un terrain, d'une contenance de 100 m², à prélever sur la parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune Launaguet, section AD, n°79 d'une superficie globale de 4897 m².

A la date de la signature du présent bail, les Parties précisent qu'il existe sur la parcelle :

- un pylône d'une hauteur d'environ 30mm

- une dalle technique au sol



- une clôture périphérique
- des adductions aériennes ou souterraines pour le raccordement en énergie et les liaisons filaires de télécommunications, nécessaires au bon fonctionnement.

Ces éléments étant et demeurant la propriété exclusive de TDF, ce que le Bailleur reconnaît expressément pour l'avoir accepté lors du précédent bail.

- Projet d'aménagement du Bailleur et emplacement futur

Le Bailleur a informé TDF de son projet d'aménagement éventuel et futur de la parcelle cadastrée section AD n°79. Ce projet pourrait avoir un impact sur l'exploitation des Biens Loués par TDF et pourrait nécessiter le déplacement du Site exploité par TDF sur les Biens Loués. Afin de pérenniser l'exploitation par TDF de son Site, le Bailleur s'engage, dans l'hypothèse où son projet d'aménagement nécessiterait le déplacement du Site :

- A informer TDF de la mise en œuvre de ce projet, au moins vingt-quatre (24) mois avant le début des travaux d'aménagement ;
- A fournir à TDF un emplacement de remplacement pour le Site, d'une superficie d'au moins 150 m², qui sera situé, soit sur la parcelle cadastrée section AD n°79, soit sur la parcelle cadastrée section AD n°83, soit en partie sur ces deux parcelles (« l'Emplacement de remplacement »). A cette fin, le Bailleur réserve à TDF, dès la signature des présentes, l'Emplacement de remplacement, en contrepartie du versement par TDF d'une indemnité d'un montant de CINQ cent (500) euros par an. Cette indemnité sera versée dans les conditions définies à l'article 17.2 et ne sera pas indexée, ni révisée. Elle sera versée dès la prise d'effet du présent bail. Les Parties s'engagent à signer un nouveau bail pour l'Emplacement de remplacement, dont le montant du loyer sera identique au loyer du présent bail.

ARTICLE 6 - DESTINATION DES BIENS LOUES

Les Biens loués sont destinés à l'installation et l'exploitation de site radioélectrique qui seront la propriété de TDF, ceci afin de :

- fournir tout service de communications électroniques à titre principal, connexe ou accessoire, directement ou indirectement, à l'aide de moyens appropriés, et/ou
- y établir et/ou exploiter tout réseau de communications électroniques et/ou tout équipement ou infrastructure participant à un tel réseau ; et/ou
- y effectuer toutes opérations en rapport avec des activités de communications électroniques (telle que, sans que cette liste soit limitative, un contrat de sous location, une prestation d'accueil et/ou de maintenance de tout ou partie d'une station radioélectrique exploitée par un opérateur tiers) notamment en application du droit sectoriel des communications électroniques.

Les Aménagements, lorsqu'ils sont réalisés ou acquis par TDF, demeurent sa propriété pleine et entière, y compris à l'expiration du bail.

ARTICLE 7 - CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS LOUES

7-1 TDF peut développer toute activité sur le Site installé sur les Biens loués, dans le respect de la destination de ceux-ci définie à l'article "**DESTINATION DES BIENS LOUÉS**".

7-2 Le Bailleur s'engage à respecter et à faire respecter par tout tiers le droit d'usage des Biens loués consenti à TDF et à ne pas porter atteinte à l'intégrité du Site. A cet effet, en aucun cas les Biens loués ne peuvent être

utilisés et/ou modifiés par le Bailleur, ainsi que par les préposés et sous-traitants de ce dernier pendant toute la durée d'application du présent bail.

Il est entendu que les Biens loués définis à l'article "**DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS**" ne pourront être mis à disposition par le Bailleur à des tiers pendant la durée du Bail.

7-3 Dans l'hypothèse où le Bailleur serait dans l'obligation d'effectuer des travaux indispensables au maintien en l'état des Biens loués et susceptibles d'interrompre le fonctionnement et/ou l'exploitation du Site, le Bailleur s'engage à informer TDF par lettre recommandée avec accusé de réception de cette opération, en respectant un préavis minimum de 6 mois. En cas d'urgence, le Bailleur saisit sans délai TDF, et les parties négocient entre elles les conditions de réalisation de ces travaux.

Les travaux visés à l'alinéa précédent ouvrent à TDF le droit de signifier au Bailleur par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, la suspension du bail pendant toute la durée desdits travaux.

En toute hypothèse, les préjudices financiers directs et indirects subis par TDF du fait de ces travaux seront à la charge du Bailleur.

7-4 Sauf accord préalable de TDF ou péril imminent relatif à la sécurité, le Bailleur ne pourra intervenir sur le Site.

7-5 TDF s'engage à respecter pour l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien d'un Site les normes et recommandations en vigueur sur le territoire français. TDF s'engage à répondre dans un délai raisonnable à toutes les préconisations que la loi et/ou les règlements imposeraient en France, même dans le cas où celles-ci nécessiteraient l'arrêt définitif ou temporaire de l'exploitation du Site et ce, dans les délais impartis par ces mêmes lois et règlements.

Le loyer ne sera pas dû pendant la période d'arrêt temporaire.

En cas d'arrêt définitif, le bail sera résilié de plein droit sans qu'aucune indemnité ne soit due au Bailleur à ce titre.

ARTICLE 8 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

TDF fait personnellement son affaire d'obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien d'un Site. Elle est autorisée à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme requise par la réglementation en vigueur (permis de construire, déclaration préalable, etc...).

A cet effet et aux termes des présentes, le Bailleur donne dès à présent à TDF son accord permettant l'accomplissement des formalités susvisées.

ARTICLE 9 - TRAVAUX

Les travaux nécessaires à l'installation, la mise en service des Aménagements et Stations radioélectriques, l'exploitation et la modification du Site et des Biens loués sont réalisés aux frais, risques et périls de TDF. Les travaux seront effectués dans le respect des normes techniques et règles de l'art.

TDF pourra procéder à l'implantation et au maintien, sur les Biens loués et/ou sur les parcelles dont Bailleur est propriétaire, en aérien ou en sous-sol, des câbles, gaines, chemins de câble, lignes et fourreaux nécessaires à l'arrivée de l'énergie électrique et aux connexions du Site de TDF (y compris Fibre Optique), aux réseaux filaires de communications électroniques présents sur le domaine public à proximité des Biens loués.



Le Bailleur autorise dès à présent TDF à exécuter ou à faire exécuter tous travaux nécessaires à l'activité déployée sur les Biens loués conformément à la destination précisée à l'Article "**DESTINATION DES BIENS LOUÉS**" du présent bail.

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DU PYLONE

Le cas échéant, TDF procédera au remplacement de l'installation technique du pylône et des câbles de raccordement en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art.

ARTICLE 11 - COMPATIBILITE ELECTROMAGNETIQUE

Dans l'hypothèse où un tiers solliciterait du Bailleur l'autorisation d'installer des équipements techniques à proximité des Biens loués, le Bailleur s'engage, avant d'autoriser ladite installation, à ce que soient réalisées, sans que la charge financière en soit supportée par TDF, des études de compatibilité électromagnétique avec les équipements techniques constitutifs du Site de TDF et leur éventuelle mise en compatibilité. TDF s'engage à transmettre au Bailleur les informations nécessaires à la réalisation des études de compatibilité. Si cette mise en compatibilité s'avère techniquement impossible à réaliser, ou si le tiers renonce à la réaliser pour quelque motif que ce soit, le Bailleur s'engage à refuser son accord à l'installation desdits équipements techniques projetés par le tiers.

ARTICLE 12 - ALIMENTATION ELECTRIQUE

TDF conservera son alimentation électrique telle qu'elle a pu être consentie lors du précédent bail.

ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES BIENS LOUES

Le Bailleur s'oblige aux charges de gros entretien des Biens loués, conformément à l'article 1720 du Code civil.

TDF maintient en bon état les Biens loués pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 14 - ACCES AUX BIENS LOUES

Le Bailleur autorise les personnels de TDF, ses sous-traitants, préposés et tout tiers autorisés par TDF, à accéder aux Biens loués à tout moment, suivant les modalités préalablement définies en annexe 4, faisant partie intégrante du présent bail.

Le Bailleur fait bénéficier TDF des servitudes éventuelles dont lui-même est bénéficiaire. Si ces servitudes n'existent pas, TDF pourra demander au Bailleur d'exercer son droit à servitude, notamment de passage.

Le Bailleur accorde un droit de passage temporaire sur les terrains dont il est propriétaire, aux fins de permettre le passage de tout véhicule nécessaire à la construction et l'évolution du site et à l'entretien des Biens loués par TDF.

Le bailleur accorde à TDF un droit de passage et de passage de réseaux enterrés si nécessaire sur la (les) parcelle(s), cadastrée(s) section AD n°79, AD 83 et AD 86 sur la Commune de Launaguet dont il est propriétaire et permettant l'accès aux Biens loués.

De même, il fera bénéficier TDF des servitudes éventuelles dont lui-même est bénéficiaire.

Si ces servitudes n'existent pas, TDF demandera au bailleur du fonds enclavé, objet du présent bail, d'exercer son droit à la servitude de passage.



ARTICLE 15 - ASSURANCES

Le Bailleur assure les Biens loués et est couvert par une assurance "responsabilité civile".

Le Bailleur maintiendra ses assurances pendant toute la durée du bail.

TDF s'oblige à justifier au Bailleur, à première demande de celui-ci, d'une assurance en cours de validité garantissant sa responsabilité civile professionnelle au cas où celle-ci serait engagée.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre TDF, les mandataires de TDF et les assureurs des personnes précitées, au titre du présent bail, au-delà de 7.600.000 euros par sinistre et par an.

ARTICLE 16 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 ans (12) années à compter du 01/01/2025.

A l'expiration de cette période initiale, le présent bail est ensuite renouvelé dans les mêmes termes et aux mêmes conditions par périodes de dix (10) ans, sauf dénonciation par le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, vingt-quatre (24) mois au moins avant la fin de la période contractuelle en cours.

ARTICLE 17 - LOYER

17-1 Calcul du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel comprenant :

- une partie fixe, couvrant la location des biens définis à l'article "DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS" et l'utilisation du Site pour les services audiovisuels, pour les services de Communications électroniques à caractère de service public (gendarmerie, police nationale, service de lutte contre l'incendie, SAMU...) ou des services locaux à caractère d'intérêt général, ainsi que pour les services type Machine to Machine d'un montant de MILLE Euros (1000 €)

- une partie variable forfaitaire, calculée en fonction du nombre d'opérateurs de Communications électroniques justifiant d'un contrat d'accueil et/ou commercial avec TDF et ayant la propriété d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, d'un montant de TROIS MILLE CINQ CENT Euros (3500 €) par opérateur.

Au jour de la signature du présent bail, compte tenu de la présence de 3 opérateurs de Communications électroniques disposant d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, le loyer s'élève à ONZE MILLE CINQ CENT Euros (11500 €) net. Le Bailleur déclare ne pas être assujetti à la TVA.

Si le Bailleur, en cours de bail, devait opter pour un assujettissement à la TVA, le montant net du loyer sera alors augmenté de la TVA en vigueur au jour où le loyer est exigible.

Le montant du loyer sera donc majoré de la part variable correspondante, par l'arrivée de tout nouveau client ou service sur le Site. Le montant de l'augmentation pour la première année, sera calculé prorata temporis entre la date de mise en service des équipements et le 31 décembre de l'année en cours.

Le montant du loyer sera minoré de la part variable correspondante, par le départ de tout client ou service sur le Site. Le montant de la minoration pour l'année de départ, sera calculé prorata temporis entre la date de départ des équipements et le 31 décembre de l'année en cours.



TDF s'engage à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la date d'entrée sur le site ou de départ du site de tout client ou équipements visé à la partie variable.

Le loyer comprend toutes les charges.

Il est rappelé que TDF versera en sus au Bailleur l'indemnité visée à l'article 5.

17-2 Modalités de paiement du loyer

Le Loyer est payé par avance annuellement sur présentation d'un avis de sommes à payer établi par la perception dont dépend le Bailleur. Afin que le règlement puisse être effectué dans les meilleures conditions, l'avis de sommes à payer devra comporter les indications suivantes :

- Centre De Responsabilité (CDR) : PA32
- Code IG (Identifiant Géographique) du site : 3128201

Les avis de sommes à payer sont à adresser à :

TDF
TSA 92002
59711 LILLE CEDEX 9

Le paiement est réalisé durant le mois de janvier par virement à 30 jours à compter de la date d'émission de l'avis de sommes à payer.

Le virement est réalisé sur le compte N° E31600000015 ouvert à la banque de France, code établissement 30001, code guichet 00833, clé 15.

Le paiement du premier loyer est exigible dès la date de prise d'effet du présent bail. Il est calculé prorata temporis depuis la date d'effet du bail jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

17-3 Révision du loyer

Le loyer est révisable à l'expiration de chaque année civile, sur la base de l'indice du coût de la construction ICC publié par l'INSEE.

La première révision aura lieu le 1er janvier de l'année suivant la signature (et au moins au terme d'une année complète) et l'indice de référence est le dernier indice ICC du 2ème trimestre publié à la date de signature de l'acte.

Pour chaque révision à intervenir, l'indice de référence sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Les Parties conviennent expressément qu'en fonction de la variation de l'ICC, la révision s'effectuera de la manière suivante :

- si la variation annuelle de l'ICC est comprise entre 0% et 2 %, le loyer sera augmenté conformément à la variation de l'indice ;
- si la variation annuelle de l'ICC est négative, le loyer ne subira pas de baisse et restera identique au loyer de l'année précédente ;
- si la variation annuelle de l'ICC est supérieure à 2 %, le montant du loyer sera forfaitairement réévalué de 2 %.



Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les Parties ou désigné, faute d'accord entre elles, par le juge des référés compétent, statuant sur requête de la Partie la plus diligente.

ARTICLE 18 - IMPÔT ET TAXES

TDF s'engage à acquitter tous impôts et taxes auxquels sont soumis les Aménagements.

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de refus de l'une des autorisations mentionnées à l'article "**AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**", nécessaires à l'implantation et l'exploitation du Site radioélectrique, le présent bail pourra être résolu, de plein droit, à l'initiative de TDF. Dans cette hypothèse, le Bailleur conservera, à titre d'indemnité, le loyer versé par TDF au titre de la période courant jusqu'à la date de signification par TDF au Bailleur, par lettre recommandée adressée avec accusé de réception, de la réalisation de la clause résolutoire.

TDF procédera, s'il y a lieu, à la remise en état des Biens loués.

ARTICLE 20 - RESILIATION

Dans l'éventualité où TDF n'aurait plus l'utilité des Biens loués, par suite de l'évolution des techniques ou pour toute autre cause, elle pourrait résilier le présent bail à tout moment, moyennant le respect d'un préavis de douze (12) mois signifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 21 - OPPOSABILITE DU BAIL

En cas de mutation des Biens loués, le Bailleur s'engage à informer de l'existence du bail et de l'existence des Aménagements et à communiquer le présent bail à tout cessionnaire, et à lui rendre opposable l'ensemble des dispositions qui y sont contenues.

ARTICLE 22 - RESTITUTION DES BIENS LOUES

A la cessation du bail, pour quelle que cause que ce soit, lesdits Aménagements devront être enlevés et les Biens loués remis en leur état initial par TDF, sauf si un accord préalable entre les parties en décidait autrement.

ARTICLE 23 - DROIT DE PREEMPTION CONVENTIONNEL

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le Bailleur accorde à TDF un droit de préemption pour l'achat des Biens loués.

Ainsi, dans le cas où le Bailleur souhaite vendre la pleine propriété ou en démembrement tout ou partie du ou des terrains d'assiette des Biens loués, le Bailleur devra proposer la vente en priorité à TDF par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant le prix et les conditions de la vente projetée et, le cas échéant, les coordonnées exactes du ou des acheteur(s) intéressé(s).

A compter de la réception par TDF de la lettre recommandée mentionnant l'offre de vente du Bailleur, TDF disposera d'un délai d'un mois pour accepter l'offre ou formuler une contre-proposition.



A l'expiration du délai susvisé si les Parties ne sont pas parvenues à un accord ou si TDF n'a pas répondu, TDF sera déchu de plein droit de son droit de préemption et cela n'emportera aucune modification du Bail qui se poursuivra dans les mêmes conditions et notamment sa transmission à tout nouvel acquéreur le cas échéant.

Par dérogation à l'alinéa précédent, dans l'hypothèse où les Parties n'ont pas conclu d'accord pour la vente susvisée et que le Bailleur décide de modifier à la baisse le prix et les conditions de la vente projetée, le Bailleur devra en aviser préalablement TDF par lettre recommandée avec avis de réception afin que TDF puisse se positionner selon les nouvelles conditions du Bailleur à peine de nullité de la vente avec le tiers acquéreur. TDF disposera alors d'un délai de quinze jours pour y répondre favorablement. Passé ce délai ou silence gardé par TDF, cela vaudra renonciation au bénéfice du droit de préemption.

Il est d'ores et déjà convenu que TDF prendra à sa charge les droits de mutation et les frais de notaires. De même, les frais de bornage et le coût des diagnostics obligatoires seront également pris en charge par TDF. Le Bailleur restera seul redevable des éventuelles plus-values immobilières et tout autre taxe ou impôt lui incombant normalement dû en pareille vente.

La vente sera soumise à minima à la levée des conditions suspensives suivantes : (i) absence de toutes suretés sur les Biens vendus (ii) purge de tout droit de préemption.

ARTICLE 24 – CLAUSE D'AGRÉMENT EN CAS DE CESSIION DE CRÉANCE(S)

Les créances nées ou à naître au titre du Bail, et notamment les créances de loyer, sont incessibles, sauf accord préalable et écrit de TDF.

Dans l'hypothèse où le Bailleur souhaite céder tout ou partie de sa ou de ses créances de loyer et aux fins d'obtenir l'accord de TDF, la procédure suivante devra être appliquée :

- au moins un (1) mois avant la cession projetée, le Bailleur transmettra à TDF, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet de cession ainsi que l'identité du cessionnaire envisagée ;
- à compter de la réception de cette notification, TDF disposera d'un délai d'un (1) mois afin de faire connaître sa décision au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Tout refus de TDF devra être dûment justifié. L'absence de réponse de TDF dans le délai précité sera considérée comme une acceptation tacite de la cession envisagée ;
- En cas de notification par TDF au Bailleur de l'acceptation du projet de cession, TDF devra être appelé à l'acte de cession, sous peine de nullité de la cession envisagée.

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

Les Parties conviennent que toute cession de créances intervenue en violation des stipulations du présent article sera considérée comme nulle et non avenue et sera inopposable à TDF.

ARTICLE 25 - CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Le présent bail étant un élément permettant la pérennité de l'activité de TDF, le Bailleur s'engage à conserver strictement confidentiel le Bail y compris ses annexes.

En conséquence, le Bailleur s'interdit de communiquer, directement ou indirectement et sous quelle que forme que ce soit, à aucun tiers les faits et les termes du Bail sauf accord préalable de TDF.

Le Bailleur pourra toutefois divulguer les faits et les termes du Bail sans accord préalable de TDF :



- à ses avocats, notaires, comptables, assureurs qui ont strictement besoin d'avoir accès à ces informations dans le cadre de l'accomplissement de leurs missions et uniquement dans la limite de ce dont ils ont besoin et de ce qui est exigé par la loi, étant observé que chacune des Parties sera réputée responsable des manquements de ses préposés ou mandataires ;
- aux éventuels acquéreurs des Biens loués visés à l'article "**DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS**" du Bail ;
- aux administrations et organismes de tutelle et de contrôle en cas de nécessité ;
- devant les tribunaux en cas de nécessité.

Tout manquement par le Bailleur aux stipulations ci-dessus est susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle.

ARTICLE 26 - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES ET LUTTE ANTI-CORRUPTION ET ANTI-BLANCHIMENT

TDF se conforme (i) à la Loi « Informatique et Libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 (ii) au Règlement européen 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel à compter de sa date d'entrée en application (iii) à l'ordonnance n° 2018-1125 du 12 décembre 2018 et (iv) à toute réglementation relative au traitement de données à caractère personnel en vigueur au cours du contrat (ensemble, la « Législation Applicable en matière de Protection des Données »).

TDF s'engage notamment à :

(i) traiter les données à caractère personnel aux seules fins strictement nécessaires à l'exécution du contrat ;

(ii) mettre en œuvre des mesures techniques et organisationnelles afin d'assurer un niveau de protection adéquat des données à caractère personnel traitées ; et

(iii) supprimer les données à caractère personnel dès lors qu'elles ne sont plus nécessaires aux fins du contrat ou sur demande de l'autre Partie.

TDF s'engage par ailleurs à partager les données à caractère personnel collectées et traitées résultant du contrat uniquement avec des tiers qui offriraient les mêmes garanties que celles définies aux présentes.

TDF et le Bailleur s'engagent pendant la durée des présentes, à respecter l'ensemble des lois applicables, y compris mais de façon non limitative, les lois anti-corruption et anti-blanchiment applicables en France et le cas échéant à l'international.

Les engagements pris sont développés dans le Code d'éthique du Groupe TDF (version française) disponible à l'URL suivant : <https://www.tdf.fr/groupe/nos-engagements> (cf: fichier .pdf "Code d'éthique du Groupe TDF").

ARTICLE 27 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail fera l'objet, préalablement à la saisine de la juridiction compétente, d'une recherche d'accord amiable entre les parties.

A défaut d'un accord dans un délai de 3 mois après la survenance d'un tel différend, le litige sera porté, à l'initiative de la partie la plus diligente, devant la juridiction compétente du lieu de situation des Biens loués.

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

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

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



TDF, sis 155 avenue Pierre Brossolette 92241 Montrouge.

Toute notification à effectuer dans le cadre des présentes sera faite par écrit aux adresses susvisées.

ARTICLE 29 - ENREGISTREMENT OU PUBLICATION DU BAIL

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par TDF qui s'y oblige.

Ainsi TDF prendra à sa charge les frais relatifs à l'enregistrement ou à la publication du bail au fichier immobilier par un notaire.

Le Bailleur s'engage à réitérer son engagement de louer par bail authentique et, le cas échéant, à faire certifier sa signature relative à la procuration qui lui sera transmise dans le cadre de la signature du bail authentique.

ARTICLE 30 - COORDONNEES DU BAILLEUR

Pour faciliter les échanges relatifs au présent bail

Nom(s) : Mairie de Launaguet

Courriel(s) : courrier@mairie-launaguet.fr

Tél(s) : 05 61 74 07 16

Coordonnées (mail + tél) de la perception dont dépend le Bailleur :

ARTICLE 31 - COORDONNEES DU RPS

Sans préjudice des dispositions de l'article 26, pour faciliter les échanges relatifs au présent bail:

TDF :

Nom du Responsable Patrimoine : Patrice TESTE

Courriel : patrice.teste@tdf.fr

Tél : 06 72 45 91 97

Fait à Launaguet

Le

Le

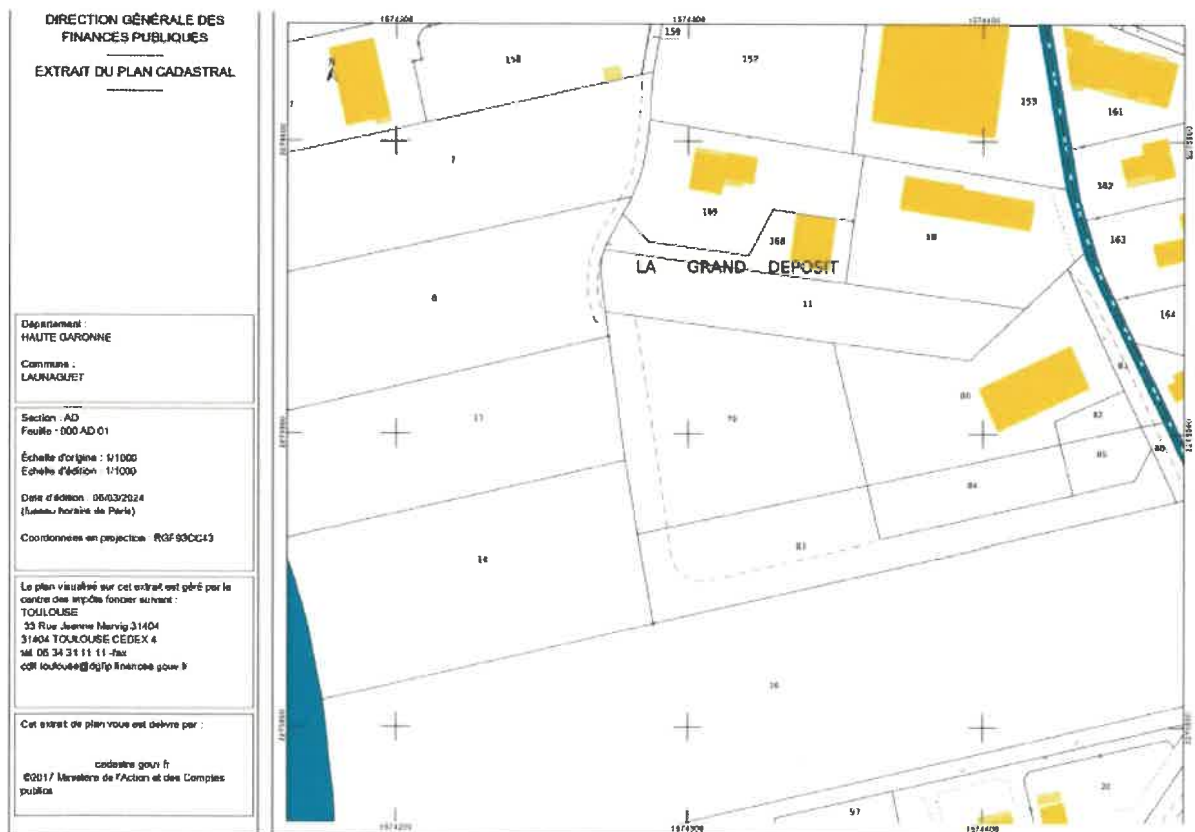
Fait en 2 exemplaires originaux.

Le Bailleur	TDF



Annexe 1

Plan de situation des Biens loués



Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 031-213102825-20240919-DEL22024097-DE



Annexe 2

Copie du titre de propriété des Biens loués

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le



ID : 031-213102825-20240919-DEL22024097-DE

Annexe 3

Délibération autorisant le Bailleur



Annexe 4

CONDITIONS D'ACCES AUX BIENS LOUES

Le bailleur accorde à TDF un droit de passage et de passage de réseaux enterrés si nécessaire sur la (les) parcelle(s), cadastrée(s) section AD n°79, AD n°83 et AD n°86 sur la Commune de Launaguet dont il est propriétaire et permettant l'accès aux Biens loués.

De même, il fera bénéficier TDF des servitudes éventuelles dont lui-même est bénéficiaire.

Si ces servitudes n'existent pas, TDF demandera au bailleur du fonds enclavé, objet du présent bail, d'exercer son droit à la servitude de passage.