

BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ci-après dénommé "Le Bailleur"

D'UNE PART

ET

ci-après dénommé "Le Preneur"

D'AUTRE PART

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

EXPOSE

**A** Le Ministre chargé des Télécommunications a délivré au Preneur en date du 25 Mars 1991, une licence d'exploitation d'un réseau de radiotéléphonie cellulaire numérique. Pour les besoins de l'exploitation dudit réseau, le Preneur doit procéder notamment à l'installation d'antennes, de faisceaux hertziens, de leurs supports, reliés par des liaisons filaires à des armoires ou des locaux techniques, le tout étant ci-après dénommé « Equipements Techniques ».

- Le Bailleur déclare être le propriétaire de l'immeuble<sup>1</sup> sis :

*Ou dans l'hypothèse où le bail est conclu avec le locataire des lieux, il déclare être habilité à sous-louer les emplacements mis à disposition (une copie du bail principal sera jointe en annexe).*

*Dans l'hypothèse où le bail est conclu avec une copropriété, le syndic déclare être dûment habilité en vertu d'une Assemblée Générale des copropriétaires pour louer les emplacements mis à disposition dans le cadre du présent contrat (le procès-verbal de l'Assemblée Générale sera joint en annexe).*

- Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées afin de signer un contrat de bail pour l'implantation d'Equipements Techniques sur l'immeuble suscité.

**B** ARTICLE I - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le Bailleur loue au Preneur, qui l'accepte, les emplacements définis à l'article II afin de lui permettre d'implanter des Equipements Techniques. Par implantation il convient d'entendre l'installation, la mise en service et l'exploitation des Equipements Techniques.

## **ARTICLE II - EMPLACEMENTS MIS A DISPOSITION PAR LE PROPRIETAIRE**

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du Preneur, au plus tard à la date de signature des présentes, les emplacements qui seront contradictoirement définis entre les Parties (voir plans en annexe).

Ces emplacements sont destinés à mettre en place les Equipements Techniques du Preneur nécessaires à son activité d'exploitant de réseaux de radiotéléphonie cellulaire numérique.

## **ARTICLE III - ETATS DES LIEUX**

Lors de la mise à disposition des emplacements, les clés d'accès au site seront remises au Preneur. A cette occasion, il sera dressé contradictoirement un état des lieux, annexé aux présentes. Il en sera de même à l'expiration du présent bail.

Le Bailleur s'engage à informer, dans les plus brefs délais, le Preneur de toutes les modifications des conditions d'accès au site.

## **ARTICLE IV - TRAVAUX D'AMENAGEMENT, ENTRETIEN, REPARATION DES LIEUX LOUES**

### **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 ou ceux de modification techniques ultérieures que le Preneur jugera utiles, nécessaires à son activité d'exploitant en radiotéléphonie cellulaire, dès lors qu'elles seront compatibles avec la configuration générale des lieux, ainsi que les travaux éventuels de modification des installations existantes du Bailleur nécessaires à la réalisation des dits travaux d'aménagement.

L'ensemble de ces travaux devront avoir reçu préalablement l'agrément du Bailleur.

A la demande du Bailleur, le Preneur s'engage à lui remettre un descriptif technique des travaux.

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.

Il est notamment convenu que la mise en place d'un paratonnerre sera réalisé à la charge du preneur en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art, afin de protéger le bâtiment contre la foudre.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation des Equipements Techniques. Le Bailleur s'engage à délivrer au Preneur tout accord nécessaire à l'obtention des dites autorisations.

### **2. Entretien**

#### **2.1 Entretien des emplacements loués**

Le Preneur s'engage à maintenir les emplacements loués en bon état d'entretien 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.

#### **2.2 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.

### **3. 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, 6 mois au moins 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 à exploiter ses Equipements Techniques dans les meilleures conditions.

Si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, le Preneur pourra, sans préavis, résilier le présent bail par lettre recommandée avec accusé de réception, sans que cette résiliation ouvre au Bailleur un quelconque droit à indemnisation.

## ARTICLE V - PROPRIETE

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

## ARTICLE VI - OBLIGATIONS DES PARTIES

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil.

### 1. Cession

Le Bailleur autorise d'ores et déjà la cession du présent bail à toute entité ou filiale [REDACTED]. En pareil cas, le Bailleur sera avisé par lettre recommandée. La cession de bail sera passée avec la nouvelle entité, avec les mêmes droits et obligations que ceux définis aux présentes. Les parties pourront changer leur raison sociale sans que les droits et obligations du présent bail soient modifiés.

### 2. Perturbations radioélectriques

Le Bailleur s'engage à ne pas consentir de nouveaux baux sur les lieux sans avoir, au préalable, demandé au futur locataire de communiquer au Preneur les études de compatibilité radioélectrique avec les Equipements Techniques déjà en place.

Si ces études démontrent que le matériel du nouveau locataire risque de provoquer des interférences avec les Equipements Techniques du Preneur, le Bailleur s'engage à exiger du nouveau locataire, la mise en conformité de ses matériels, et, si celle-ci est impossible, à ne pas lui consentir le bail.

### 3. Opposabilité aux futurs acquéreurs

Le présent bail est opposable aux acquéreurs éventuels de l'immeuble. Le Bailleur devra en rappeler l'existence à tout acquéreur éventuel.

## ARTICLE VII- RESPONSABILITES

### VII.1 Entre les parties

Chaque partie au présent bail 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 équipements objet du présent bail.

Il est expressément convenu, le cas de malveillance excepté, que chaque cocontractant 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 ou immatériel.

### VII.2 A l'égard des tiers

Chaque partie supportera les conséquences pécuniaires de sa responsabilité propre du fait des dommages et préjudices causés aux tiers dans le cadre ou à l'occasion du présent bail.

## ARTICLE VIII - 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 du présent bail.

## ARTICLE IX - DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **12 ans** à compter de la date de signature des présentes.

Il sera renouvelé de plein droit par périodes de 3 ans, sauf dénonciation par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois avant la date d'expiration de la période en cours. Cette dénonciation ne donnera lieu à aucune indemnité.

Dans l'hypothèse où le présent bail est conclu avec le locataire des lieux, sa durée sera égale à la durée restant à courir jusqu'au terme du bail principal, soit **jusqu'au** / / , et sera tacitement reconduit dans les mêmes formes que celles du bail principal.

A l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le Preneur reprendra les Equipements Techniques qu'il aura installés dans l'immeuble objet du bail. Dans le mois qui suit l'expiration du présent bail, 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 X - RESILIATION

\* En cas de retrait ou de non renouvellement de l'autorisation accordée à [REDACTED] d'exploiter le radiotéléphone ainsi qu'en cas de force majeure extérieure à [REDACTED], rendant impossible l'exercice de son activité, le présent bail perdra tout objet. Dans ce cas, le Preneur se réserve la possibilité de résilier le bail 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 IV, 3, le Preneur pourra, pour toute raison technique impérative, résilier à tout moment le présent bail, moyennant un préavis de six mois, adressé au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

\* En cas de non-exécution, par l'une des parties, de ses obligations au présent bail, l'autre partie pourra, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un mois, résilier de plein droit le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

\* En cas de résiliation, pour quelque motif que ce soit, le Preneur ne sera redevable que du loyer en cours, sans autre indemnisation.

## ARTICLE XI - CONDITION RESOLUTOIRE

En cas de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation des Equipements Techniques visés par les présentes, et dont le Preneur fait son affaire personnelle, le présent bail serait résolu de plein droit.

## ARTICLE XII - FISCALITE

Le loyer peut être soumis au droit au bail, éventuellement à la taxe additionnelle de ce droit, ou le cas échéant, à la TVA dans l'hypothèse où elle est exigible.

## ARTICLE XIII - LOYER

### 1-Modalité de paiement

Le présent bail est accepté moyennant un loyer annuel de<sup>2</sup> : [REDACTED] charges comprises.

Les six premiers versements annuels seront versés d'avance en une seule fois à la première échéance correspondant, sur présentation d'une facture établie par le bailleur, à la date de démarrage des travaux soit un montant de [REDACTED]

Les loyers suivants seront payables d'avance, 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 à 60 jours à compter de leur date d'envoi.

Lors de l'envoi de la première demande de paiement, le Bailleur devra joindre un relevé d'identité postal (RIP) ou bancaire (RIB).

Ce loyer sera 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 : [REDACTED]

Les factures sont à établir au nom de :

[REDACTED]

### 2- Résiliation

En cas de résiliation du présent bail par le bailleur, pour quelque motif que ce soit, pendant la période des six premières années, le bailleur devra reverser au preneur un montant correspondant au loyer calculé au prorata du temps restant jusqu'à la date anniversaire de la 6<sup>ème</sup> année.

#### **ARTICLE XIV - PROCEDURE**

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, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail sera du ressort du Tribunal d'Instance de la juridiction dans laquelle est situé l'immeuble objet du présent bail.

#### **ARTICLE XV - ELECTION DE DOMICILE**

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

[REDACTED]

.....

[REDACTED]

#### **ARTICLE XVI - NULLITE RELATIVE**

Si l'une ou plusieurs stipulations du présent bail 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 XVII - CONFIDENTIALITE**

Les parties s'engagent à considérer comme confidentiels le présent bail, ses annexes et tous autres informations, documents et données, quel qu'en soit le support, que les parties échangent à l'occasion de l'exécution du présent bail. En conséquence, elles s'interdisent de les communiquer ou de les divulguer à des tiers pour quelque raison que ce soit sans l'accord préalable et écrit de la partie concernée.

#### **ARTICLE XVIII - ENREGISTREMENT**

- Le présent bail ne sera pas enregistré.

Fait à ..

[REDACTED]

En deux exemplaires originaux, dont un pour le Preneur et un pour le Bailleur.

Pour le Bailleur

[REDACTED]

Pour

[REDACTED]