

**Procès-verbal – Séance extraordinaire - Conseil Municipal de GRIGNOLS  
Lundi 22 octobre 2018 à 19h00**

***Date de convocation du Conseil Municipal : 17 octobre 2018***

L'an deux mille dix-huit, le vingt-deux octobre, le Conseil Municipal de la commune de Grignols, dûment convoqué, s'est réuni en session extraordinaire, en son lieu habituel, sous la Présidence de M. Jean Pierre BAILLÉ, Maire.

**PRÉSENTS** : Jean Pierre BAILLÉ, Patrick BAYLET, Lucienne BIES, Michel CARRETEY, Patrick CHAMINADE, Françoise DUPIOL TACH, Marylène GACHET, Bernard JAYLES, Marianne LAGÛE, Claudine MAILLOU, Dominique MARROT, Christian MAUBARET, Roseline PIGANIOL.

**ABSENT(S) EXCUSÉ(S)** : Christian BEZOS, Christine ESPAGNET.

**Secrétaire de Séance** : Marylène GACHET.

**Ordre du jour unique :**

***Contrat de bail pour implantation d'une antenne relais ORANGE lieu-dit « Le Poteau »***

Monsieur le Maire informe l'assemblée que, dans le cadre de son activité d'opérateur de communications électroniques, la Sté ORANGE doit procéder, pour l'exploitation de ses réseaux, à l'implantation d'une antenne relais pour améliorer la couverture téléphonie sur le territoire, notamment la 4G.

Dans ce contexte, ORANGE propose un contrat de bail pour l'implantation de cet équipement sur un terrain appartenant à la commune : lieudit "Le Poteau" référence cadastrale : Section : AB - Parcelle : 426.

Les conditions du contrat de bail sont portées à la connaissance du Conseil Municipal :

**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 techniques définis à l'article II afin de lui permettre l'implantation, la mise en service et l'exploitation des « Équipements Techniques ».*

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

**ARTICLE II – EMBLEMES 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 de 30 m<sup>2</sup> environ, 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 communications électroniques.*

**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 aux dits « Equipements Techniques ».*

**ARTICLE IV – ETATS DES LIEUX**

*Lors de la mise à disposition effective des emplacements, 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 loués (état des lieux de sortie).*

**ARTICLE V – CONDITIONS D'ACCES**

*« Le Preneur », ainsi que toute personne mandatée par lui, auront libre accès au site, aux conditions d'accès définies ci-dessous, tant pour les besoins de l'installation de ses « Equipements Techniques », que pour ceux de leur maintenance et entretien, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.*

*« 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 (clés et badges éventuels).*

**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 du présent bail 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 ».

A ce titre, « Le Bailleur » s'engage à autoriser « Le Preneur » à souscrire et faire installer un compteur à son nom.

### **VII. 5 – Modifications / extension des Equipements Techniques**

Les « Equipements Techniques » implantés pourront faire l'objet de toutes modifications et / ou extensions que « Le Preneur » jugera utiles, dès lors que celles-ci ne modifieront pas les surfaces louées par le présent bail.

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 avertir 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 le présent bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception, cette résiliation n'ouvrant 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 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.

« 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**

Le présent bail est soumis 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 du présent bail. 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. Les Parties pourront changer leur dénomination sociale sans que les droits et obligations du présent bail soient modifiés.

##### **X. 2 – Opposabilité aux futurs acquéreurs**

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

##### **X. 3 – Environnement législatif et réglementaire**

Pendant toute la durée du bail, « 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.

Pour plus de précisions, « Le Bailleur » se reportera à l'annexe « V » « les antennes-relais et la santé » où il trouvera des informations utiles sur la réglementation en vigueur, les connaissances scientifiques à ce jour.

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 dans le délai de 15 jours minimum, « Le Preneur » de toute intervention prévue dans le périmètre de sécurité de ses « Equipements Techniques » afin que « Le Preneur » puisse prendre toute mesure utile s'il y a lieu.

#### **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**

Chaque Partie à la présente convention 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 ».

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

#### **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 du présent bail.

#### **ARTICLE XIII – DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de 12 (douze) ans, qui prendra effet à compter de la date de signature des présentes.

Il sera renouvelé de plein droit par périodes de 6 (six) ans, sauf dénonciation par l'une des Parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, 24 (vingt-quatre) 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 communications électroniques, le « Preneur » pourra soulever la résolution de plein droit du présent bail en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». En cas de force majeure rendant impossible l'exercice de l'activité du « Preneur », le présent bail perdra tout objet. Dans ce cas, « le Preneur » se réserve la possibilité de résilier de plein droit 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 VII. 6, « Le Preneur » pourra, pour toute raison technique impérative, résilier à tout moment le présent bail, 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 au présent bail, 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 le présent bail par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de force majeure temporaire, l'exécution des obligations des Parties en vertu du présent contrat sera suspendue sauf à ce que ce retard ne justifie la résolution du contrat par les Parties.

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**

Le présent bail est accepté moyennant un loyer annuel de 1 000 euros (mille euros) nets toutes charges incluses, qui prendra effet à compter de la date de signature des présentes.

Il est payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du présent bail sur présentation d'un état établi par la trésorerie de Bazas.

Les titres exécutoires, y compris le premier, seront payables par virement à 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 I (RIB, RIP 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).

De convention expresse entre les Parties le loyer sera augmenté annuellement de 1%. Cette révision interviendra de plein droit chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du loyer, sur la base du loyer de l'année précédente.

« Le Bailleur » certifie au « Preneur » ne pas être assujéti à la TVA à la date de signature du présent bail et s'engage à informer « Le Preneur » de toute modification par lettre recommandée avec accusé de réception. Les titres exécutoires sont à établir au nom de : Orange - Gestion immobilière - Relation Bailleur - 1, Avenue de la Gare - 31128 Portet-sur-Garonne Cedex

Les titres exécutoires porteront les références suivantes : GRIGNOLS - 00081843B2

#### **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 du présent bail, 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 échangé au préalable de la conclusion ou à l'occasion de l'exécution du présent bail.

A l'expiration du présent bail, 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 – DONNEES PERSONNELLES**

Orange met en œuvre des traitements de données personnelles afin de simplifier les échanges et étapes de validation du présent bail par Orange.

Dans ce contexte, Orange traite les catégories de données suivantes :

Données d'identification : Nom, prénom

Données de contact : adresse postale, email, numéro de téléphone...

Données relatives à la facturation : RIB

La durée de conservation des données traitées est de trois (3) ans après la fin de contrat. Vos données peuvent être conservées pour une durée raisonnable plus longue afin de tenir compte des durées de prescription et des obligations légales incombant à Orange.

L'ensemble des informations collectées est nécessaire pour le traitement des échanges et étapes de validation du présent bail par Orange. Orange s'engage à ne pas procéder à des opérations de traitement autres que celles définies aux présentes sur les données personnelles confiées ou produites dans le cadre des prestations objet de la convention.

Ces informations sont destinées aux équipes d'Orange et de ses éventuels partenaires et sous-traitants en charge des opérations strictement nécessaires aux opérations de traitement des échanges et étapes de validation du présent bail par Orange. Orange s'assurera que tous ses employés, sous-traitants et prestataires fournissant des services en vertu de la présente convention connaissent et respectent les règles relatives à la confidentialité et à la protection des données personnelles et soient soumis à une obligation spécifique de confidentialité.

Orange prend les mesures de sécurité techniques et organisationnelles nécessaires pour protéger les données personnelles contre la destruction accidentelle ou illégale, la perte accidentelle, la modification, la divulgation ou l'accès non autorisés conformément aux lois applicables en matière de protection des données.

*Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime.*

*Vous pouvez également émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de vos données personnelles après votre décès.*

*Vous pouvez exercer l'ensemble de ces droits en écrivant à : [uprso.relationbailleur@orange.com](mailto:uprso.relationbailleur@orange.com)*

#### **ARTICLE XVIII – 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 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 XIX – 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 XX – ENREGISTREMENT**

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

*Cette formalité sera effectuée par « Le Preneur », à ses frais exclusifs.*

#### **ARTICLE XXI – ELECTION DE DOMICILE**

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

*« Le Bailleur » : Monsieur le Maire en l'hôtel de ville de GRIGNOLS*

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

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

Le Conseil Municipal, après délibération, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Approuve l'installation d'une antenne relais par l'opérateur ORANGE sur la parcelle AB 426 située sur la commune - lieu-dit « Le Poteau » ;
- Valide les conditions de bail exposées ci-dessus ;
- Autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

*L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 19h20.*