

**ESPACE ENTREPRISES MEDITERRANEE DE RIVESALTES
EQUIPEMENT EN TRES HAUT DEBIT
BAIL DE LOCATION D'UN LOCAL TECHNIQUE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES, représenté par son Président M. Christian BOURQUIN, agissant en vertu d'une délibération de l'Assemblée départementale en date du 19 novembre 2007

**Ci-après dénommé « Le bailleur »
De première part,**

La Société FRANCE TELECOM, SA au capital de 10 426 692 520 € dont le siège social est à PARIS, 75015, 6 Place d'Alleray immatriculée au RCS de Paris sous le n°B 380 129 866 représentée par M. Hervé MOUNIER, Directeur du Développement Immobilier dûment habilité, en vertu d'un pouvoir qui demeurera annexé aux présentes après mention.

**Ci-après dénommée « Le Preneur »
De seconde part,**

PREAMBULE :

Vu le potentiel de développement et d'implantation d'entreprises du secteur de la zone d'activités « Espace Entreprises Méditerranée » de Rivesaltes, aménagée par le Département : 100 ha en activités, 160 ha en projet (ZAC 3 de 90ha et ZAC FER de 70ha), parc d'activités régional de 130 ha en projet, Mémorial du Camp Joffre en cours ...)

Vu la volonté de la société France Telecom d'équiper cette zone d'activités dans le cadre de son plan « haut débit pour tous » visant à accélérer la desserte en fibre optique de 2 000 zones d'activités économiques à l'échelle nationale

Vu la déclaration effectuée par France Telecom auprès de l'ARCEP en date du 08/02/06 en vue de procéder à ces équipements

Vu la volonté du Département d'une part, de développer l'attractivité du secteur de l'Espace Entreprises Méditerranée d'activités et, d'autre part, d'offrir aux entreprises de cette zone d'activités des conditions optimales de développement

Vu l'article 1425-1 du CGCT autorisant les collectivités à établir sur leur territoire des infrastructures passives et les mettre à disposition d'opérateurs ou d'utilisateurs de réseaux indépendants

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

**ARTICLE PREMIER
Objet du bail**

Le présent bail a pour objet de déterminer les modalités de location par le Département à France Telecom d'un local technique nécessaire à la mise en place du très haut débit sur le secteur d'intérêt général de la zone d'activités Espace Entreprises Méditerranée de Rivesaltes.

Il est stipulé que les parties prenantes, le Département, bailleur, et France Telecom, preneur, s'engagent, conformément aux articles 2 et 3 ci-après, à mettre en œuvre et à prendre en charge les équipements actifs et passifs nécessaires, désignés ci-après.

**ARTICLE SECOND
Définition des équipements passifs
Engagements du bailleur**

Le Département s'engage à prendre en charge les équipements passifs, nécessaires à l'installation des équipements pour la desserte en très haut débit du secteur précité.

Les travaux consistent à la pose d'un local technique, désigné à l'article 7, la réalisation de la dalle support et des adductions pour l'arrivée des câbles.

Le local technique sera ouvert aux autres opérateurs qui en feront la demande auprès du Département, dans la limite des surfaces réservées (à titre indicatif, pour un shelter de 6,50m x 2,50 m, la capacité d'accueil permet de réserver une surface pour 3 baies de 300 x 600 dédiés à d'autres opérateurs).

**ARTICLE TROISIEME
Définition des équipements actifs
Engagements du preneur**

France Telecom s'engage à installer la totalité des équipements actifs en vue de fournir sur la zone d'activités économiques Espace Entreprises Méditerranée du très haut débit, et ce, dès que les travaux d'installation du local technique seront réalisés.

Les travaux consistent en la réalisation du raccordement fibre optique et génie civil associé, adduction au réseau local en cuivre avec le génie civil associé, la pose de têtes de câbles et réglettes, génie civil adduction EDF, équipements actifs HD....etc

Les équipements actifs sont la propriété de France Telecom qui en assure la gestion et l'entretien.

ARTICLE QUATRIEME **Dispositions financières**

Les parties s'engagent à budgéter les crédits nécessaires pour conduire l'opération jusqu'à son terme.

ARTICLE CINQUIEME **Planning**

L'accord est conclu pour un engagement de cette opération avant la fin de l'année 2007.

Pour le bailleur, cet engagement sera concrétisé par la délibération de l'assemblée départementale du 19 novembre 2007 validant les conditions d'exécution et autorisant son Président à signer le présent bail.

Le bailleur s'engage à procéder, dès la signature du présent bail, à l'acquisition du local technique selon les règles de la commande publique et fera son affaire des éventuelles autorisations d'urbanisme.

Le preneur s'oblige à mettre en fonctionnement l'installation et procéder à l'ouverture technique du haut débit, dans les deux mois suivant la date de la remise du local.

ARTICLE SIXIEME **Nature du Bail**

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code Civil, portant sur un local situé sur un terrain appartenant au Département.

Il ne relève pas du statut des baux commerciaux.

ARTICLE SEPTIEME **Désignation**

Le présent bail porte sur un local de type shelter béton standard type BM6 d'une surface d'environ 20 m² pour un coût d'environ 30 000 € HT, conforme aux spécifications techniques qui figureront sur la notice annexée aux présentes (annexe 1), laquelle précise également les caractéristiques des réservations pour amener des câbles.

La parcelle sur laquelle se situera le local est une partie de la parcelle n° F 187 de la ZAC 1 de l'Espace Entreprises Méditerranée, propriété du Département (cf plan en annexe 2).

Le preneur sera convoqué, par courrier recommandé avec accusé de réception, à la remise du local.

Il ne pourra s'y opposer que dans l'hypothèse où le bâtiment serait affecté de vices le rendant impropre à sa destination.

La remise du local, constatée par un procès verbal de remise, vaudra point de départ du bail.

ARTICLE HUITIEME

Durée

Le bail prendra effet à la date prévue à l'article précédent.

Il est conclu pour une durée de 30 ans.

Il se reconduira ultérieurement pour des périodes de même durée, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception, en respectant un préavis d'un an minimum avant le terme des 30 ans ou de chacun des renouvellements.

ARTICLE NEUVIEME

Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 500 € HT qui sera payé annuellement et d'avance au début de chaque année civile.

Pour la première année, le loyer sera calculé au prorata du nombre de jours restant à courir entre la prise d'effet du bail et le 31 décembre de l'année en cours.

Le loyer fera l'objet d'une mise en recouvrement à la diligence du comptable public dans le mois suivant la signature du bail, pour la première année et au mois de janvier pour les années suivantes.

Le règlement interviendra dans les 60 jours suivant la date de réception.

A défaut, les sommes dues porteront automatiquement intérêt au taux légal plus cinq points.

ARTICLE DIXIEME

Révision du loyer

Le prix du loyer sera indexé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publiée trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base est le dernier indice connu à la date de la signature du bail, le second indice à prendre en compte sera le dernier indice connu au 1^{er} janvier de chaque année.

ARTICLE ONZIEME

Droits & Obligations du Preneur

FRANCE TELECOM prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

A défaut de réserve mentionnée dans le PV de remise, FRANCE TELECOM sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

Le preneur assurera les travaux d'entretien du bien loué, y compris les grosses réparations.

Il est autorisé à y réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation et au développement de ses installations sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises.

Le preneur sera autorisé, avec l'accord du bailleur, à consentir des conventions d'occupation du bâtiment loué auprès d'autres utilisateurs, dont il demeurera intégralement responsable vis-à-vis du bailleur.

Il fera son affaire des nuisances qui pourraient être subies par le voisinage et garantira le bailleur de tout recours qui pourrait être engagé à son encontre.

Le preneur n'effectuera aucune démolition ou construction ni percement dans les lieux loués sans le consentement exprès et préalable du bailleur.

En dehors de ces hypothèses, le preneur pourra procéder ou faire procéder par l'entrepreneur de son choix selon les règles de l'art, à tous les travaux d'aménagement qu'il jugera nécessaire à l'entretien, l'extension et la protection des installations de télécommunications et de manière générale au fonctionnement des services de télécommunications sur le bien loué.

Le preneur assurera les biens loués, ainsi que ses propres équipements.

Il assurera également sa responsabilité civile au titre de son activité dans les biens loués.

La justification de cette assurance et de l'acquit des primes seront adressés au bailleur à première réquisition de celui-ci.

ARTICLE DOUZIEME **Obligations du bailleur**

Le Département s'oblige à assurer une paisible jouissance du bien loué au preneur.

Il se réserve toutefois la faculté d'autoriser l'implantation sur le local loué d'autres équipements de radiotéléphonie à la condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement des équipements FRANCE TELECOM.

Le bailleur s'oblige plus généralement à ne pas effectuer de travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au bon fonctionnement des équipements de FRANCE TELECOM et à lui assurer un accès permanent au local loué.

Le bailleur interdira toute implantation de transformateur, ou instrument électrique à moins de 8 m du bâtiment technique sur sa propriété.

Le bailleur fera bénéficier le preneur des actions en responsabilité décennale qui pourraient être dirigées à l'encontre des entreprises étant intervenues dans la réalisation du bien loué.

ARTICLE TREIZIEME **Responsabilité**

Ainsi qu'il a été dit supra FRANCE TELECOM sera responsable de tous les dommages causés par les installations qu'elle réalisera dans l'emprise du présent bail et garantira le bailleur de toute action qui pourrait être dirigée contre lui.

La responsabilité du bailleur pourra toutefois être engagée en cas de faute de sa part.

ARTICLE QUATORZIEME
Résiliation Anticipée & Clause Résolutoire

Le bail pourra être résilié de plein droit à l'initiative de FRANCE TELECOM sans préavis et sans indemnité en cas de retrait par l'administration des Télécommunications de la licence d'opérateur de réseaux ouverts au public dont est titulaire FRANCE TELECOM.

En cas de non paiement du loyer ou de violation d'une des obligations du présent bail, le bail sera résilié de plein droit à l'initiative du bailleur un mois après sommation ou commandement de payer demeuré infructueux.

Il suffira d'une simple ordonnance prise par le Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance de Perpignan, pour constater ladite résolution.

ARTICLE QUINZIEME
Conditions Suspensives

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'implantation et/ou à l'exploitation dans les emplacements loués des équipements techniques du preneur.

A défaut de levée de cette condition dans le délai de deux mois des présentes, celles-ci seront nulles et non avenues sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

ARTICLE SEIZIEME
Publication à la Conservation des Hypothèques

Le présent bail étant consenti et accepté pour une durée supérieure à douze ans, les parties donnent d'ores et déjà tout pouvoir à tout clerc de l'étude de Me BOURDEL, notaire à Paris, afin d'assurer sa publicité à la conservation des hypothèques.

Les frais de publication sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ARTICLE DIXSEPTIEME
Litige

En cas de litige, et exception faite de la clause résolutoire ci-dessus, les parties conviennent de se rencontrer à la demande de l'une d'entre elle, et doivent chercher une solution amiable.

Si aucune solution amiable n'est trouvée dans un délai de deux mois, le litige pourra être soumis à la juridiction compétente.

FAIT ET PASSE EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

A Perpignan, le

**Le Président du Département
des Pyrénées Orientales**

**La Société France Telecom
Le Directeur du Développement Immobilier**

Christian BOURQUIN

M. Hervé MOUNIER

ANNEXES :

1. Descriptif du local technique
2. Plan de situation

ANNEXE 1 :

Descriptif du local technique

**ANNEXE 2 :
Plan de situation**