



**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL  
MUNICIPAL**

***SEANCE DU 12 DECEMBRE 2022***

Conseillers en exercice : 23

Conseillers présents : 20

Convocation du :  
06.12.2022

**PRESENTS** : Mme DEPIERRE Maire, Mme REGALDI, M. POULET, Mme BUGADA, M. LECOQ, Mme BRIOT GAIDIOZ, M. PETIGNY Adjoint, MM. CHAZERAND, TAUBATY, FANTOLI, Mmes CALONNE, BAILLY, LAMY, BOUDRY, M. MOLIN, Mmes CHATEAU, PINGAT, JACQUET, MM. BRUNIAUX, MEYNIER

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :**

Mme GRESSER pouvoir à Mme DEPIERRE  
M. CHUARD pouvoir à M. PETIGNY  
M. MARTI pouvoir à M. MOLIN

**SECRETAIRE DE SEANCE** : M. MEYNIER Pierre

***Convention de location  
d'une partie de la parcelle  
communale cadastrée  
section AW numéro 321  
située L'Ermitage, Commune  
ARBOIS (39600), à la  
Société VALOCÎME SAS***

La Maire informe les membres du Conseil Municipal de la démarche de la société VALOCÎME, entreprise spécialisée dans la valorisation de patrimoine, qui a notamment pour objet social la valorisation de patrimoine foncier ou immobilier,

La société VALOCÎME est intéressée pour prendre à bail l'emplacement de 150 m<sup>2</sup> environ sur ladite parcelle, objet de la convention conclue avec l'occupant actuel à l'expiration de cette dernière selon l'offre financière transmise.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention),

**Accepte** le principe de changement de locataire de la parcelle actuellement occupée.

**Décide**, à effet de la décision du Conseil Municipal, de donner en location pour une durée de 12 ans à partir du 24/09/2040, tacitement reconductible, à la société VALOCÎME, les emplacements de 150 m<sup>2</sup> environ sur la parcelle section AW numéro 321.

**Accepte** le montant de l'indemnité de réservation de 3 600 € (200 € versés à la signature plus 200 €/an pendant 17 ans).

**Accepte** le montant d'une avance conditionnelle de 2 000 € par multiplex TNT Perdu (actuellement 6 multiplex TNT sont installés).

**Accepte** un loyer variable annuel de 5 000 € par multiplex TNT installés soit 30 000 € (actuellement 6 multiplex TNT sont installés soit 6 x 5 000 €, net de toute avance comprenant toutes charges éventuelles y compris la TVA si le Contractant y est assujéti) avec une indexation fixe annuelle + 1%.

**Autorise** la Maire à signer la convention de location à intervenir avec VALOCÎME et tous documents se rapportant à cette affaire

Pour copie certifiée conforme au registre,  
Arbois, le 13 décembre 2022

La Maire,

Le Secrétaire de Séance,

Valérie DEPIERRE

Pierre MEYNIER





## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE PARCELLE – EMBLACEMENT *Site hébergeant uniquement de la TNT*

La commune d'ARBOIS sise 10 rue de l'Hôtel-de-Ville 39600 ARBOIS représentée par Madame Valérie DEPIERRE, en sa qualité de Maire dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du \_\_\_/\_\_\_/2022

Dûment habilitée à signer les présentes.

Ci-après désigné le « **CONTRACTANT** ».

**ET**

**VALOCÎME**, société par actions simplifiée au capital de 117 446 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 831 070 503, dont le siège social est situé 98 Boulevard Gabriel Péri, 92240 Malakoff, représentée par Pascal SIMONIN dûment habilité à signer les présentes ;

Ci-après désigné le « **PRENEUR** » ;

Le terme le PRENEUR désignant également toute personne lui étant substitué conformément à l'Article 10 des présentes.

Ci-après collectivement désignés « **Les Parties** ».

### PRÉAMBULE

LE PRENEUR est une entreprise spécialisée dans la valorisation de patrimoine qui a notamment pour objet social toutes prestations relatives à la valorisation de patrimoine foncier ou immobilier (parkings, commerces en pied d'immeuble et terrasses).

LE CONTRACTANT est le propriétaire ou le représentant dûment mandaté du propriétaire, de la parcelle ou de l'emplacement, objet de la présente convention.

Il est ici rappelé que l'objet de la présente convention (**l'Emplacement**), est à ce jour occupé par **ITAS** par suite d'une convention de bail conclue entre (ou reprise par) le CONTRACTANT et l'occupant actuel (**Occupant Actuel**).

Il est précisé que le CONTRACTANT a indiqué au PRENEUR n'avoir consenti aucun pacte de préférence au profit de l'Occupant Actuel, néanmoins, il lui informe que s'il en existe un, il en fait son affaire et s'engage à ne pas le violer.

LE PRENEUR a exprimé le souhait de prendre à bail l'Emplacement, objet de la convention de bail conclue avec l'Occupant Actuel, à l'expiration de cette dernière (ci-après la « **Date de Mise à Disposition** ») et aux charges et conditions, notamment financières, ci-dessous évoquées.

Après avoir échangé par téléphone et pris rendez-vous, les Parties se sont rencontrées à \_\_\_\_\_ reprise(s) afin de discuter des termes de la convention de bail à intervenir et le CONTRACTANT a pleinement été mis en capacité de discuter des termes de celle-ci avant de s'engager avec LE PRENEUR.



Au terme de leurs discussions, les Parties se sont mises d'accord sur les termes de la présente Convention et reconnaissent qu'elle n'entre pas dans le champ d'application des textes relatifs à la vente à distance ou hors établissement ou au démarchage à domicile. Elle n'est ainsi pas soumise au droit de rétractation prévu aux articles L.221-18 et L. 121-21-8 du Code de la consommation.

D'un commun accord, les Parties ont décidé de ne pas déroger aux dispositions ci-dessus.

Ce contrat de bail est régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil, relatifs aux baux civils.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

## TABLE DES MATIERES

ARTICLE 0 : DÉFINITIONS.....	3
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION .....	3
ARTICLE 2 : DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR .....	4
ARTICLE 3 : LOYER ET RÉSERVATIONS.....	4
ARTICLE 4 : DURÉE - RÉILIATION ANTICIPÉE .....	5
ARTICLE 5 : RESPONSABILITE - ASSURANCES.....	6
ARTICLE 6 : DROIT DE PRÉFÉRENCE - OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR DE L'EMPLACEMENT.....	6
ARTICLE 7 : ENTRETIEN – RÉPARATIONS.....	7
ARTICLE 8 : JOUISSANCE ET OCCUPATION DU BIEN .....	8
ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITÉ - INFORMATIQUE ET LIBERTÉ.....	8
ARTICLE 10 : CESSION DE LA CONVENTION .....	9
ARTICLE 11 : RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 1195 ET 1218 DU CODE CIVIL.....	10
ARTICLE 12 : ÉLECTION DE DOMICILE .....	10
ARTICLE 13 : FRAIS .....	10
ARTICLE 14 : CONTESTATIONS - COMPÉTENCE .....	11



## ARTICLE 0 : DÉFINITIONS

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le 16/12/2022

ID : 039-213900137-20221213-MP\_DP\_22\_12\_03-DE



**Éléments Techniques** : désignent l'ensemble des éléments actifs utilisés par tout opérateur de télécommunication pour le fonctionnement de son réseau (antenne, câble...) ou tout élément technique concourant à l'activité d'un occupant de l'Emplacement.

**Éléments d'Infrastructure** : désignent l'ensemble des éléments passifs accueillant les éléments techniques ou utiles pour leur fonctionnement (pylône, mât, chemin de câble, supports métalliques, éléments de serrurerie...).

**Emplacement** : désigne la parcelle actuellement louée par un tiers (l'Occupant Actuel) ainsi que tous les chemins d'accès ou servitudes et dont la présente convention attribue la location ou la jouissance au PRENEUR.

## ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

### 1.1 Location d'un emplacement

Par la présente convention (ci-après appelée la « Convention »), le CONTRACTANT s'engage fermement et irrévocablement à louer au PRENEUR, qui l'accepte, la parcelle ou emplacement (ci-après « l'Emplacement »), dont les références cadastrales sont **SECTION AW NUMERO 321 situé à L'Ermitage 39600 ARBOIS**, y compris les éventuels accès et passages de réseaux et câbles sur sa propriété.

L'Emplacement mis à disposition représente en totalité la partie de la référence cadastrale actuellement louée à l'Occupant Actuel et indiquée ci-dessus pour une surface de **150 m<sup>2</sup>** environ (Annexe 1).

#### 1.1.1 Modalités de jouissance

A compter de la Date de Mise à Disposition, définie comme le lendemain de l'expiration de la convention de l'Occupant Actuel, le PRENEUR disposera de la jouissance complète et exclusive de l'emplacement, ainsi que des éléments d'infrastructures et techniques qui seront installés, ou laissés en l'état par l'Occupant Actuel ou le CONTRACTANT.

Le PRENEUR pourra sous-louer et/ou accueillir librement sur l'Emplacement tous équipements et tous occupants sous réserve de ce qui est dit ci-après, dans le respect de la réglementation en vigueur, cette condition constituant un élément essentiel et déterminant sans lequel le PRENEUR n'aurait pas contracté.

A ce titre, le CONTRACTANT autorise le PRENEUR et ses sous-locataires et/ou ses occupants à raccorder par câbles les différents équipements susvisés notamment aux réseaux d'énergie et de télécommunications. Le CONTRACTANT autorise également le passage des différents réseaux nécessaires à l'exploitation des Éléments Techniques ou des Éléments d'Infrastructure sur les terrains avoisinant l'emplacement et leur appartenant.

Le PRENEUR, l'occupant et leurs préposés, leurs sous-traitants, leurs clients ainsi que toute entreprise appelée à intervenir à leurs demandes, auront, en tout temps, libre accès aux équipements leur appartenant ou par eux détenus pour les besoins de la maintenance, de l'entretien, et de l'évolution des éléments d'infrastructure et des éléments techniques leur appartenant et pour procéder aux modifications et/ou extensions jugées utiles.

La parcelle étant occupée par des infrastructures appartenant à des tiers, le PRENEUR s'engage à reconstruire le pylône dans l'hypothèse où le pylône présent sur l'Emplacement est démonté par leur propriétaire et que les opérateurs en place souhaitent assurer leur continuité de service.

Etant ici précisé, qu'en cas de non-respect du fait du PRENEUR dudit engagement de reconstruction, l'avance de loyer stipulée à l'article 3.1 des présentes, demeurera acquise au CONTRACTANT.

Les parties conviennent, qu'à compter de la date de mise à disposition de l'Emplacement stipulée à l'article 3.1, le PRENEUR informera le CONTRACTANT, par lettre recommandée (sous un délai de 30 jours) de l'arrivée ou du départ de ses nouveaux occupants Multiplex TNT.



## 1.2 Conditions d'accès



Le CONTRACTANT concède, si nécessaire, dans le cadre des dispositions de l'article 682 et suivants du Code Civil et dans les conditions définies par le présent acte, au PRENEUR, qui accepte à titre de servitude continue et/ou discontinue et apparente, un droit de passage sur le fonds servant pour les salariés, les préposés, les sous-traitants et les clients du PRENEUR.

Enfin, le CONTRACTANT s'engage à fournir au PRENEUR l'ensemble des pièces référencées sur l'Annexe 2 (la liste des pièces à fournir) et à informer le PRENEUR des éventuelles modifications de ces informations pendant la durée de la présente Convention.

### ARTICLE 2 : DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

La présente Convention entre en vigueur à la date de signature des présentes par les Parties, laquelle date constitue le point de départ du versement au CONTRACTANT de l'indemnité visée à l'Article 3.1 ci-dessous.

La Date de Mise à Disposition constitue le point de départ du versement au CONTRACTANT du loyer visé à l'article 3.2 ci-dessous.

### ARTICLE 3 : LOYER ET RÉSERVATIONS

#### 3.1 Versement de la Réserve pour l'Emplacement

Les Parties conviennent qu'en contrepartie des engagements du CONTRACTANT pris aux termes de la Convention, le PRENEUR versera le premier jour du mois suivant la date de signature des présentes, un premier versement de **DEUX CENTS EUROS (200 €) TTC**, et chaque année à la date anniversaire de la présente Convention, la somme de **DEUX CENTS EUROS (200 €) TTC** (comprenant toutes charges éventuelles y compris la TVA si le CONTRACTANT y est assujéti), et ce jusqu'à la Date de Mise à Disposition de L'Emplacement (soit le **24/09/2040**).

A compter de Date de Mise à Disposition, le loyer stipulé ci-dessous à l'Article 3.2 se substituera à l'indemnité susvisée.

Le CONTRACTANT transmettra au PRENEUR lors de la signature de la présente Convention :

- Le mandat signé selon le modèle en Annexe 4 à l'effet de procéder aux formalités de non-renouvellement de la convention d'occupation actuelle de l'Emplacement, et à une éventuelle action en expulsion de l'Occupant Actuel au nom et pour le compte du CONTRACTANT.

Le CONTRACTANT s'engage en contrepartie à verser au Preneur toute indemnité d'occupation qu'il percevrait de l'Occupant Actuel si celui se maintenait sur l'Emplacement en violation du droit de jouissance exclusif consenti au PRENEUR.

L'objet de ce mandat, dont le caractère est irrévocable, constitue un élément essentiel et déterminant de la présente convention sans lequel le PRENEUR n'aurait pas contracté.

Les Parties conviennent à titre de conditions particulières, ce qui suit :

- I. A titre d'avance (conditionnelle) sur loyer et en complément des versements des sommes susvisées, le PRENEUR s'engage à verser, en cas de départ d'un Multiplex TNT\* (\*locataires de TDF, conformément aux dispositions contractuelles du bail en cours), de l'Emplacement objet des présentes, la somme de **DEUX MILLE EUROS (2 000 €) TTC** et chaque année à la date anniversaire de la présente Convention, jusqu'à la mise à disposition de l'Emplacement.

A ce titre, le CONTRACTANT déclare qu'au jour de la signature des présentes, sont installés **SIX (6) Multiplex TNT**.

Etant ici précisé, que la somme totale des avances versées, stipulée aux I ci-dessus, s'imputera à due concurrence sur les 12 ans de loyers à percevoir par le CONTRACTANT, à compter de la mise à disposition de l'Emplacement.



### 3.2 Versement du Loyer de l'Emplacement

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le 16/12/2022

ID : 039-213900137-20221213-MP\_DP\_22\_12\_03-DE



En contrepartie des engagements du CONTRACTANT pris aux termes de la présente Convention le PRENEUR versera au CONTRACTANT, à compter de la Date de Mise à Disposition, un loyer annuel forfaitaire et global, (comprenant toutes charges éventuelles y compris la TVA si le CONTRACTANT y est assujéti), d'un montant de **CINQ MILLE EUROS (5 000 €) TTC** par nombre de multiplex installés.

Le CONTRACTANT déclare qu'au jour de la signature des présentes, sont installés **SIX (6) multiplex TNT**. Le montant du loyer ci-dessus s'élève donc à **TRENTE MILLE EUROS (30 000 €) TTC (6 X 5 000 €) TTC**.

Le montant sera donc majoré de **CINQ MILLE EUROS (5 000 €) TTC** dès l'arrivée de tout nouvel **multiplex TNT**. Il est précisé que le montant de majoration sera calculé au *pro rata temporis* entre la date de mise en service des équipements et le 31 décembre de l'année en cours.

Le montant sera donc minoré de **CINQ MILLE EUROS (5 000 €) TTC** dès le départ de tout **multiplex TNT**. Il est précisé que le montant de minoration sera calculé au *pro rata temporis* entre la date de départ des équipements et le 31 décembre de l'année en cours.

Le paiement sera effectué par virement par le PRENEUR le premier jour ouvré du mois de Juillet de chaque année sur présentation d'une facture, si possible dématérialisée, faisant apparaître les références figurant ci-dessous et parvenue à l'adresse de facturation précisée à l'Article 12 « Election de domicile » avant la fin du mois de mai de la même année.

Il est précisé que le montant sera calculé le cas échéant au *pro rata temporis* :

- A compter de la Date de Mise à Disposition.
- Lors de la résiliation dans les cas prévus à l'Article 4 ou de l'échéance de la présente convention en cours d'année.

Référence facturation : **F\_39600\_00**

*VALOCÏME* communiquera à la commune chaque année avant le 30/05 le montant de la redevance à verser au titre de l'année (réservation et/ou loyer). Montant que la commune adressera à la trésorerie pour émission du titre de recette.

*En cas de pluralité de bénéficiaires du règlement du loyer à intervenir annuellement, le CONTRACTANT s'oblige à communiquer au PRENEUR les coordonnées d'un compte d'indivision sur lequel le versement du loyer sera effectué en une seule fois, à charge pour les bénéficiaires de procéder eux-mêmes à la répartition des fonds devant leur revenir.*

### 3.3 Réévaluation

A compter de la date du premier versement du loyer, le montant du loyer tel que défini à l'Article 3.2 versé au CONTRACTANT sera réévalué chaque année de **1%**.

### 3.4 Mission de conseil à titre gracieux

A compter de la date de signature de la présente Convention et jusqu'à Date de Mise à Disposition :

- Le PRENEUR s'engage à fournir, sans obligation de résultat, au CONTRACTANT une mission de conseil de nature technique et/ou juridique à **titre gracieux**, concernant toute demande de modification (technique ou juridique) faite par l'Occupant Actuel des Equipements Techniques situés sur l'Emplacement.

A réception de l'envoi par le CONTRACTANT (courrier ou mail) indiquant la demande de modification du site ou de la convention faite par l'Occupant Actuel, le PRENEUR produira sous 15 jours une note de conseil permettant d'éclairer le CONTRACTANT sur les avantages et inconvénients des différentes options susceptibles de répondre à la demande.

- Afin que le PRENEUR puisse assurer cette mission de conseil, le CONTRACTANT s'engage par la présente Convention à informer le PRENEUR sous 15 jours de toute demande de modification juridique ou technique faite par l'Occupant Actuel de l'Emplacement.
- Les Parties s'engagent mutuellement à garder confidentiels leurs engagements réciproques tout au long de l'exécution de la présente Convention.



#### ARTICLE 4 : DURÉE - RÉSILIATION ANTICIPÉE

Envoyé en préfecture le 16/12/2022  
Reçu en préfecture le 16/12/2022  
Publié le 16/12/2022  
ID : 039-213900137-20221213-MP\_DP\_22\_12\_03-DE



##### 4.1 Durée

La Convention est conclue pour une durée de 12 ans à compter de la Date de Mise à Disposition de l'Emplacement

Au-delà de ce terme, elle sera tacitement reconduite par périodes successives de 12 ans, sauf congé donné par l'une des Parties, notifié à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception sous réserve de respecter un délai de préavis minimum de 24 mois avant la fin de la période en cours.

##### 4.2 Clause résolutoire

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du CONTRACTANT en cas de non-paiement des redevances aux échéances, après mise en demeure adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse du PRENEUR indiquée à l'Article 12 « Election de domicile » ou toute nouvelle adresse signifiée en cours de contrat, et restée sans effet pendant un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception.

Dans ce cas le PRENEUR renonce à tous ses droits et libère le CONTRACTANT de tous ses engagements et l'autorise à se substituer au PRENEUR pour l'ensemble des conventions d'occupation dans lesquelles il sera subrogé dans les droits de cette dernière.

##### 4.3 Résiliation

La Convention pourra être résiliée de plein droit à tout moment à l'initiative du PRENEUR moyennant un préavis de trois (3) mois envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au CONTRACTANT dans les cas suivants :

- Décision de retrait ou d'annulation des droits nécessaires à l'activité du PRENEUR par toute autorité administrative ;
- Absence d'occupant ou d'Eléments Techniques sur l'Emplacement ou arrêt ou suspension de l'exploitation des Eléments Techniques situés sur l'Emplacement.

##### 4.4 Indemnités de résiliation abusive

En cas de résiliation à l'initiative d'une des Parties et en dehors des cas prévus à l'article 4 ci-dessus, la partie ayant unilatéralement résilié la Convention sera redevable envers l'autre partie d'une indemnité de résiliation abusive qui sera déterminée en fonction du préjudice subi.

#### ARTICLE 5 : RESPONSABILITÉ- ASSURANCES

Le PRENEUR s'assurera que les Eléments Techniques installés sur les éléments d'infrastructure soient toujours conformes à la réglementation applicable.

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs Compagnie(s) d'Assurances représentée(s) en France, une ou plusieurs police(s) d'Assurances garantissant la responsabilité civile en général et tous risques liés à son activité.

Le CONTRACTANT déclare être titulaire d'une ou plusieurs polices d'assurances garantissant l'ensemble des risques de responsabilité civile.

Le PRENEUR remettra l'attestation correspondante au CONTRACTANT à première demande de sa part et réciproquement.



ARTICLE 6 : **DROIT DE PRÉFÉRENCE - OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR DE L'EMPLACEMENT**

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le 16/12/2022

ID : 039-213900137-20221213-MP\_DP\_22\_12\_03-DE



### 6.1 Droit de préférence en cours de la Convention

En cas de vente, ou tout projet de cession, apport en société ou échange de tout ou partie de l'Emplacement sous quelque forme que ce soit (sans être exhaustif, notamment en pleine propriété, usufruit, nue-propriété, bail emphytéotique, bail à construction, autorisation d'occupation temporaire, tout droit quelconque et de jouissance spéciale ...) (l'ensemble ci-après, désigné, La ou Les Cession(s)), le CONTRACTANT s'oblige à en informer le PRENEUR par courrier recommandé avec avis de réception et à lui communiquer les conditions de prix fixées pour la Cession ainsi que la copie de l'offre du tiers (ci-après désigné, l'Acquéreur) afin que le PRENEUR, qui bénéficie alors d'un droit de préférence à l'acquisition ou la location de tout ou partie de l'Emplacement, puisse l'exercer.

A réception de ce courrier, le PRENEUR disposera d'un délai d'un (1) mois pour faire connaître sa décision d'exercer son droit de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. En cas d'exercice de son droit de préférence par le PRENEUR, celui-ci vaudra acquisition ou location aux conditions de prix fixées dans l'offre de l'Acquéreur. Si La Cession était finalement consentie à des conditions différentes, que celles notifiées au PRENEUR, une nouvelle notification devra lui être faite, portant à sa connaissance les conditions modifiées. Cette notification réitérée ouvrirait à son profit un nouveau délai d'un mois pour lui permettre d'exercer son droit de préférence dans les conditions sus-indiquées. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, le silence gardé par le PRENEUR vaut renonciation à exercer son droit de préférence.

Ce droit de préférence est applicable à compter de la signature des présentes et pendant toute la durée d'exécution de la présente Convention. Par ailleurs, ce droit de préférence s'imposera à toutes Les Cessions successives, pendant toute la durée de la présente convention, de ses prorogations ou de ses renouvellements. Le CONTRACTANT s'oblige à reproduire la présente clause dans toutes Les Cessions, et à faire prendre par son Acquéreur, l'engagement de respecter le pacte de préférence et d'en assurer la transmission aux Acquéreurs successifs.

Le non-respect de ce droit de préférence sera sanctionné, au choix du PRENEUR, par :

- La nullité de tout acte contraire au profit d'un Acquéreur et/ou,
- Le paiement par le CONTRACTANT au PRENEUR de l'indemnité forfaitaire fixée à l'Article 4.4 des présentes.

Ces sanctions pourront être cumulatives.

### 6.2 Opposabilité à l'acquéreur de l'Emplacement

En cours d'exercice de la présente Convention et dans le cas d'une Cession de l'Emplacement au profit d'un Acquéreur si le PRENEUR a refusé d'exercer son droit de préférence, ou si La Cession a eu lieu en violation de ses droits mais que le PRENEUR n'a pas souhaité demander la nullité de l'acte contraire conformément à l'Article 6.1, la présente Convention sera opposable aux Acquéreurs éventuels de l'Emplacement conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Le CONTRACTANT devra impérativement rappeler l'existence de la présente Convention à tout Acquéreur éventuel et notifier La Cession de l'Emplacement à un nouveau CONTRACTANT au PRENEUR, par courrier recommandé avec avis de réception dans le délai d'un (1) mois suivant la date de La Cession, à défaut, La Cession ne sera pas opposable au PRENEUR.

### 6.3 Droit de préférence à l'issue de la Convention

En cas de résiliation de la Convention à l'initiative du CONTRACTANT dans les conditions décrites à l'Article 4, et ce, quel que soit le motif de la résiliation, le PRENEUR dispose d'un droit de préférence à l'issue de la présente Convention selon les modalités suivantes :

- Si le CONTRACTANT envisage dans un délai de [12 mois] suivant la date de résiliation de la présente Convention de céder, apporter en société, échanger ou vendre l'Emplacement sous quelque forme que ce soit ou,
- Si le CONTRACTANT envisage postérieurement à la date de résiliation de la présente Convention et dans un délai de [12 mois] suivant le départ de l'Occupant Actuel ou du sous-locataire de mettre à disposition ou en location l'Emplacement à un Acquéreur et ce, sous quelque forme que ce soit (notamment bail civil, emphytéotique, à construction...);



(L'ensemble ci-après désigné, La ou Les Cession(s))

Il s'engage à en informer au préalable le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé.

La notification devra contenir le montant de la Cession proposé, ainsi qu'une copie de l'offre faite par un Acquéreur au CONTRACTANT. Elle vaudra offre d'acquisition ou de location au PRENEUR, qui disposera alors d'un délai de trente (30) jours pour se prononcer.

Par ailleurs, ce droit de préférence, s'imposera aux Cessions successives, à l'issue de la présente Convention, de ses prorogations ou de ses renouvellements. Le CONTRACTANT s'oblige, à reproduire la présente clause dans toutes Les Cessions, et à faire prendre par son cocontractant, l'engagement de respecter le pacte de préférence et d'en assurer la transmission aux cocontractants successifs.

Si La Cession, était finalement consentie à des conditions différentes que celles notifiées au PRENEUR, une nouvelle notification devra lui être faite, portant à sa connaissance les conditions modifiées. Cette notification réitérée ouvrirait à son profit un nouveau délai d'un mois pour lui permettre d'exercer son droit de préférence dans les conditions sus-indiquées.

En cas d'acceptation, l'acquisition ou la location sera conclue avec le PRENEUR dans les 30 jours de l'acceptation selon les mêmes conditions que celles offertes par l'Acquéreur au CONTRACTANT et notifiées au PRENEUR. A défaut, le PRENEUR sera réputé y avoir renoncé.

## ARTICLE 7 : ENTRETIEN – RÉPARATIONS

### 7.1 Sur l'Emplacement

Le PRENEUR assurera l'entretien des lieux qui lui sont loués en bon état d'entretien pendant toute la durée de la présente Convention, à compter de la Date de Mise à Disposition de l'Emplacement.

En fin de contrat, le PRENEUR s'engage à restituer l'Emplacement en bon état d'entretien locatif, compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

### 7.2 Sur l'installation technique

Le PRENEUR devra entretenir ou faire entretenir les Eléments Techniques installés sur les éléments d'infrastructure 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 au CONTRACTANT de l'Emplacement.

## ARTICLE 8 : JOUISSANCE ET OCCUPATION DU BIEN

Le CONTRACTANT garantit au PRENEUR une jouissance paisible dudit Emplacement libéré par l'Occupant Actuel tout au long de l'exécution de la présente Convention.

Le CONTRACTANT veillera à ce que pendant toute la durée de la Convention, l'espace entourant les Equipements Techniques et l'accès à l'Emplacement mis à disposition soit dégagé pour permettre au PRENEUR d'utiliser paisiblement et au mieux de ses capacités l'Emplacement.

Le CONTRACTANT donne dès à présent son accord pour que le PRENEUR réalise toutes les démarches et travaux relatifs à l'obtention des autorisations administratives et aux travaux nécessaires à l'évolution du site et/ou à la mise en place et à l'évolution des différents réseaux (équipements radio de téléphonie, fibre optique, électrique, eau, etc.). L'accord du CONTRACTANT s'applique sur les terrains et immeubles dont il est bailleur qui desservent l'objet des présentes.

Pour faciliter les démarches administratives, incombant au CONTRACTANT, ce dernier délivrera une autorisation dans les formes prévues en Annexe 3. Le PRENEUR s'engage à informer au préalable le CONTRACTANT de tous travaux envisagés.



Le CONTRACTANT s'engage à n'effectuer aucun acte susceptible de nuire au fonctionnement, à la maintenance et à la conservation des équipements déployés sur l'Emplacement. Pendant la durée de la présente Convention, le CONTRACTANT s'interdit de perturber, même indirectement, l'activité du PRENEUR et des occupants hébergés sur les infrastructures.

Afin d'éviter toute perturbation et incompatibilité technique et radio, pendant la durée de la présente Convention, de ses prorogations ou de ses renouvellements, le CONTRACTANT ne pourra, sans l'accord exprès du PRENEUR, autoriser l'installation d'équipements techniques similaires à ceux implantés par cette dernière et/ou les occupants dans un périmètre de 1000 mètres à proximité des terrains, terrasses contigus, limitrophes ou mitoyens à l'Emplacement objet du présent bail et dont il est propriétaire ou occupant à quelque titre que ce soit.

#### ARTICLE 9 : CONFIDENTIALITÉ - INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

Les Parties s'engagent à garder la confidentialité des échanges intervenus entre eux que ce soit au titre de la signature de la présente Convention ou tout au long de son exécution et s'engagent en conséquence à ne pas les divulguer auprès d'un tiers sauf accord préalable et écrit de l'autre Partie.

Le PRENEUR porte à l'attention du CONTRACTANT que les données collectées à l'occasion de la présente Convention font l'objet d'un traitement informatique pour la gestion du patrimoine et la gestion financière.

Le CONTRACTANT dispose d'un droit d'accès, d'interrogation, de modification, de rectification et de suppression des données à caractère personnel le concernant.

Le CONTRACTANT dispose également d'un droit d'opposition au traitement de ses données à caractère personnel pour des motifs légitimes, ainsi que d'un droit d'opposition à ce que ces données soient utilisées à des fins de prospection commerciale.

Pour exercer ses droits, le CONTRACTANT doit adresser un courrier au PRENEUR accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé à l'adresse indiquée en tête de la présente Convention.

#### ARTICLE 10 : CESSION DE LA CONVENTION

##### 10.1 Cession libre à une entité du groupe

Conformément aux articles 1216 et suivants du Code civil, le CONTRACTANT reconnaît avoir donné son consentement préalable à la cession par le PRENEUR, de la présente Convention à toute entité contrôlante (affiliée) ou contrôlée (filiale) au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce.

Etant précisé que :

- La cession entre le PRENEUR et le cessionnaire fera l'objet d'un contrat de cession qui sera annexé à la notification qui sera envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception au CONTRACTANT dans le délai d'un (1) mois suivant la date de la cession ;
- Le cessionnaire, dont la qualité a été notifiée au CONTRACTANT pourra, à son tour, céder la présente Convention à une entité filiale ou affiliée au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, et ce, même s'il n'est plus lui-même contrôlé par le cédant ;
- La cession ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des droits faisant l'objet des présentes ; et
- dans le cas de l'exécution de la présente Convention par une autre entité que VALOCÎME, cette dernière, en sa qualité de société tête de groupe, restera solidairement tenue de toutes les obligations contractées envers le CONTRACTANT aux termes de la présente Convention avec le cessionnaire, notamment du paiement du loyer et de l'indemnité de réservation (définis à l'Article 3) et de l'exécution de l'ensemble des stipulations de la présente Convention, et ce, tant que le cessionnaire appartient au groupe VALOCÎME (au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce).



## 10.2 Cession à un tiers sous condition de consentement



En dehors des cas prévus à l'Article 10.1 ci-dessus, toute cession de la présente Convention est soumise au consentement exprès ou tacite du CONTRACTANT.

Dans le cas où le PRENEUR entend céder la présente Convention à un tiers n'appartenant pas au groupe VALOCÎME au sens de l'Article 10.1, il est tenu de suivre la procédure suivante :

- Le PRENEUR notifie le CONTRACTANT par courrier recommandé avec accusé de réception de sa volonté de céder la présente Convention ;
- Le CONTRACTANT dispose alors d'un (1) mois pour notifier son éventuel refus au PRENEUR par courrier recommandé avec accusé de réception ;
- En l'absence de réponse du CONTRACTANT dans ce délai d'un mois, il sera réputé avoir donné son accord à la cession de la Convention ;
- En cas de consentement exprès ou tacite donné à la cession, la cession fera l'objet d'un contrat qui sera annexé à la notification qui sera envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception au CONTRACTANT dans le délai d'un (1) mois suivant la date de la cession conformément aux articles 1216 et suivants du Code civil.

Le CONTRACTANT consent d'ores et déjà à ce que le PRENEUR soit libéré pour l'avenir des droits et obligations découlant de la présente Convention à compter de la date de la cession au cessionnaire.

### ARTICLE 11 : RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 1195 ET 1218 DU CODE CIVIL

Les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre de la Convention, qui seront de rigueur en toutes circonstances pour toute la durée de la Convention. Par dérogation à l'article 1195 du Code civil, les Parties reconnaissent accepter les risques liés à d'éventuels aléas survenant ultérieurement à la conclusion de la Convention et confirment qu'un éventuel changement de circonstances imprévisible au sens de cet article ne pourra entraîner ni une renégociation du contrat ni sa résolution.

Les Parties déclarent en outre avoir prévu dans la Convention les causes permettant à l'une ou l'autre des Parties de mettre fin à ses obligations. Par conséquent et par dérogation à l'article 1218 du Code civil, les Parties renoncent à invoquer la force majeure en matière contractuelle pour mettre fin à leurs obligations et/ou demander la résolution de la Convention.

### ARTICLE 12 : ÉLECTION DE DOMICILE

Le CONTRACTANT élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le PRENEUR élit domicile à l'adresse suivante :

VALOCÎME  
98 Boulevard Gabriel Péri  
92240 Malakoff  
[guichetunique@valocime.fr](mailto:guichetunique@valocime.fr)

En cas de changement de domicile, le PRENEUR le notifiera au CONTRACTANT par tout moyen dans un délai de 30 jours suivants ce changement. L'ensemble des correspondances est alors adressé à l'adresse nouvelle communiquée.

### ARTICLE 13 : FRAIS

Les frais et honoraires éventuels des présentes ainsi que ceux liés à l'enregistrement ou à la publication de la présente Convention sont à la charge du PRENEUR.



**ARTICLE 14 : CONTESTATIONS - COMPÉTENCE**

Envoyé en préfecture le 16/12/2022  
Reçu en préfecture le 16/12/2022  
Publié le 16/12/2022  
ID : 039-213900137-20221213-MP\_DP\_22\_12\_03-DE



La présente Convention est soumise au droit français.

Tout litige relatif à l'application, à l'interprétation ou à la terminaison de la présente Convention devra faire l'objet d'une tentative de règlement amiable entre les Parties.

A défaut de règlement amiable dans un délai de trois (3) mois à compter de sa survenance, le litige pourra être porté par la Partie la plus diligente devant le Tribunal de Grande Instance de PARIS.

Fait à ARBOIS

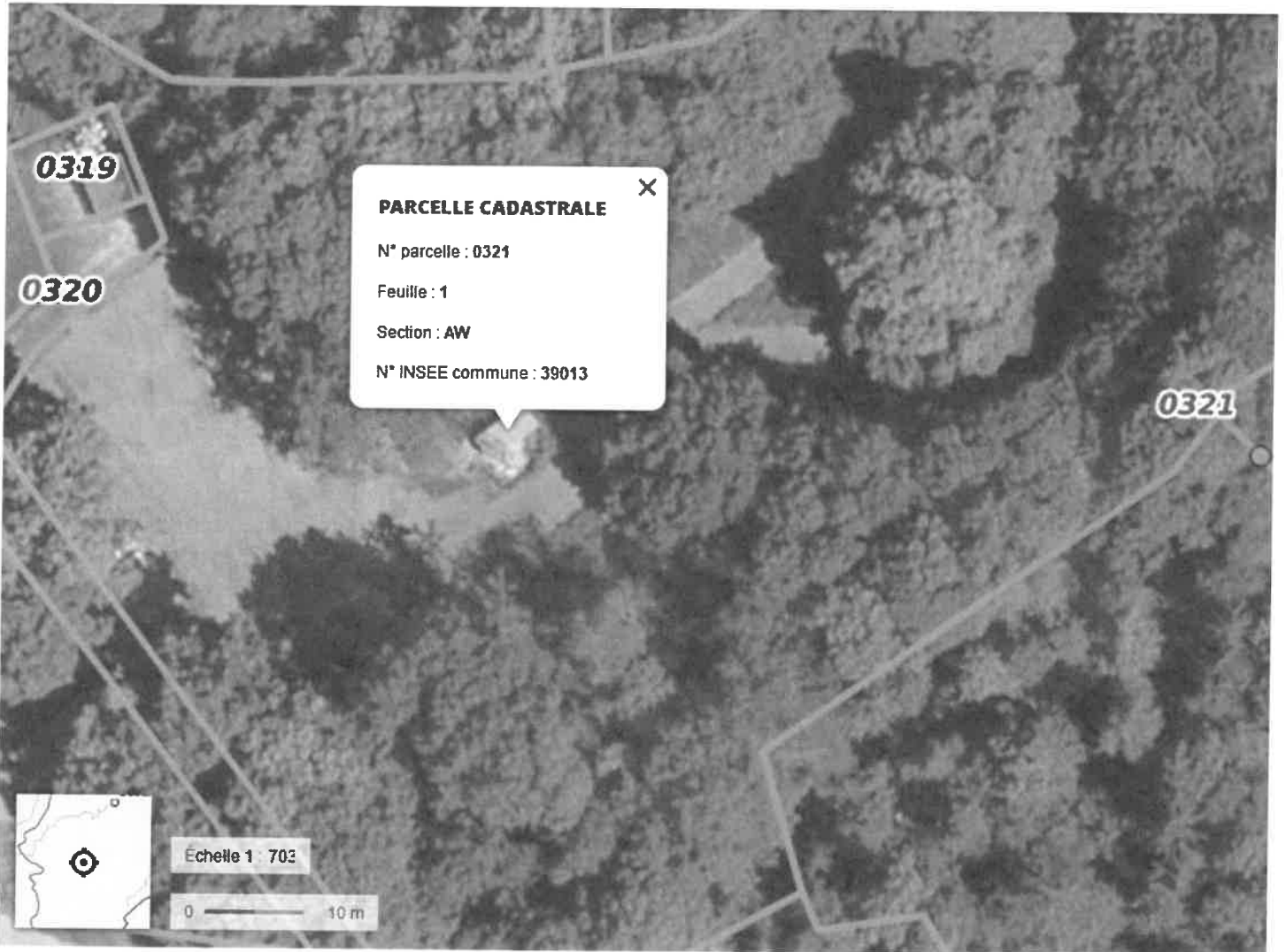
Le \_\_\_/\_\_\_/2022

En 3 exemplaires

Signature du CONTRACTANT	Signature de VALOCÎME



**ANNEXE 1**  
**Plan de mise à disposition**  
**Emplacement**





Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le 16/12/2022



ID : 039-213900137-20221213-MP\_DP\_22\_12\_03-DE

## ANNEXE 2

### Liste des pièces et informations à fournir par le Bailleur

#### PIECES A FOURNIR

- Titre de propriété ou Attestation de propriété
- Procuration (Le cas échéant pour le signataire)
- RIB
- Délibération

#### PIECES SUPPLEMENTAIRES A FOURNIR pour les Personnes morales

- KBIS

#### INFORMATIONS A REMPLIR

NOM du CONTACT : Madame Valérie DEPIERRE

TEL Portable : \_\_\_\_\_ TEL FIXE : 03 84 66 55 55

MAIL : mairie@arbois.fr

RIB

CODE D'ACCÈS PARCELLE / BATIMENT (si nécessaire)



**ANNEXE 3**  
**Autorisation de travaux**  
**Sur l'Emplacement**

**Mairie d'ARBOIS**

Madame Valérie DEPIERRE  
10 rue de l'Hôtel-de-Ville  
39600 ARBOIS

**VALOCÎME**

98 Boulevard Gabriel Péri  
92240 Malakoff

Malakoff,

Le \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022

**Objet : Terrain situé à L'Ermitage 39600 ARBOIS**

**Réf : Facturation : F\_39600\_00**

Madame, Monsieur,

Conformément à la Convention signée \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022, nous vous confirmons, par la présente lettre, notre accord pour l'exécution des travaux nécessaires à l'accueil et l'installation des éléments d'infrastructures, des éléments techniques et leurs supports sur le terrain référencé ci-dessus et toute modification ou évolution ultérieure.

Cette autorisation vaut également accord de notre part afin que VALOCÎME accomplisse toutes les démarches administratives afférentes à ces travaux initiaux ou à tous travaux de modification ou d'évolution ultérieurs durant la durée de la convention qui nous lie.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PROPRIÉTAIRE**

**OU LE REPRÉSENTANT DU PROPRIÉTAIRE**



Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Publié le 16/12/2022

ID : 039-213900137-20221213-MP\_DP\_22\_12\_03-DE



**ANNEXE 4**  
**Mandat irrévocable**

Je (Nous) soussigné(e)(s),

**La commune d'ARBOIS** sise 10 rue de l'Hôtel-de-Ville 39600 ARBOIS représentée par Madame Valérie DEPIERRE, en sa qualité de Maire dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du \_\_\_/\_\_\_/2022

Ci-après « le Mandant »

Déclare(ons) donner mandat irrévocable à :

La société VALOCIME, SAS au capital de 117.446 € ayant son siège social 98 boulevard Gabriel Péri – 92240 MALAKOFF, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°831 070 503,

Ci-après « le Mandataire »

A l'effet de, en mon (notre) nom et pour mon (notre compte) :

- Procéder aux formalités de non-renouvellement de la convention d'occupation conclue avec l'Occupant Actuel, et portant sur l'Emplacement situé à **L'Ermitage 39600 ARBOIS, référencé au cadastre SECTION AW NUMERO 321**, sans frais pour le Mandant.
- Intenter toute action en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation à l'encontre de cette dernière, ou de tout occupant de son chef, si cette dernière se maintenait sur l'Emplacement au-delà du terme de sa convention, sans frais pour le Mandant.

Le présent mandat est consenti à titre irrévocable pour toute la durée de la Convention de Mise à Disposition consentie au profit de la société VALOCIME. Il prendra en conséquence fin à l'expiration de cette dernière et ne pourra être résilié qu'en cas de résiliation de ladite convention dont il constitue un élément déterminant et indissociable.

Fait à ARBOIS, le ...../...../2022

Pour le CONTRACTANT (le(s) Mandant(s))

(« **Bon pour pouvoir** » à recopier à la main au-dessus de votre signature)

Signature

Madame Valérie DEPIERRE, le maire

Pour VALOCIME (le Mandataire)

(« **Bon pour acceptation** » à recopier à la main au-dessus de votre signature)

Signature