

102318901
MEB/MMR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A POITIERS (Vienne), 21 Bis rue de Chaumont, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marie-Eve MANDIN-BAILLOUX, Notaire Associé de la Société par
actions simplifiée dénommée « OFFICE 21 – NOTAIRES ASSOCIES », titulaire
d'un office notarial" dont le siège est à POITIERS (Vienne), 21 Bis rue de
Chaumont,**

A reçu le présent acte contenant BAIL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNE DE FARNAY**, Autre collectivité territoriale, personne morale
de droit public située dans le département la Loire, dont l'adresse est à FARNAY
(42320), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 214200933.

- "LOCATAIRE" -

La Société dénommée **TOTEM France**, Société par actions simplifiée au
capital de 416518500 €, dont le siège est à VILLEJUIF (94800), 132 avenue
Stalingrad, identifiée au SIREN sous le numéro 833460918 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE FARNAY est représentée à l'acte par Monsieur Jean-
Alain BARRIER, agissant en sa qualité de maire élu à cette fonction, ainsi qu'il résulte
de **délibération du conseil municipal en date du** **OU d'un procès-verbal**
d'installation du Conseil Municipal en date du.

Lequel est chargé d'exécuter les décisions de son conseil municipal ainsi qu'il
résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

Cette délibération / Ce procès-verbal d'installation figure en annexe.

Ledit Monsieur BARRIER spécialement autorisé à l'effet des présentes en
vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du XXX 2023, visée par la
Préfecture **ou** télétransmise à la Préfecture le XXX, dont une ampliation est annexée.

Il est ici précisé que le conseil municipal, conformément à l'article L.1311-10
du Code général des collectivités territoriales, a pu délibérer sans solliciter l'avis du
directeur départemental des finances publiques ;

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6
du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours
devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour
acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

- La Société dénommée TOTEM France est représentée à l'acte par Madame
Margaux MAHE-RETAILLEAU, clerc de notaire en l'Etude de Maître MANDIN-
BAILLOUX, en cette qualité y étant domiciliée, en vertu des pouvoirs qui lui ont été
conférés par Madame Aurélie AUTIER aux termes d'une procuration sous seing privé
en date du **XXX** 2023, annexée.

Ladite Madame Aurélie AUTIER, Directrice du Patrimoine de la société
TOTEM, agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
Monsieur Thierry PAPIN aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à
VILLEJUIF du 3 juillet 2023.

Ledit Monsieur Thierry PAPIN, agissant lui-même en sa qualité de Président et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

EXPOSE

Le BIEN LOUE ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat et :

- n'a pas fait l'objet d'une affectation à l'usage direct du public,
- n'a pas fait l'objet d'une affectation à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement spécial,
- ne constitue pas un accessoire du domaine public,
- a fait l'objet d'un acte de déclassement du domaine public en date du _____, ainsi qu'il sera précisé ci-dessous, sans que depuis le BIEN LOUE ait été à nouveau affecté à la domanialité publique.

En conséquence, le BIEN LOUE dépend du domaine privé du BAILLEUR.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu de la conclusion d'un bail de droit commun, sous les conditions ci-après exposées, conformément aux articles 1713 et suivantes du Code civil.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A FARNAY (LOIRE) 42320 rue des Roches,

Un emplacement d'une superficie d'environ 100 m², tel que défini et figurant en teinte rouge sur le plan ci-annexé, sur le terrain cadastré :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	73	ROCHE PICOT	00 ha 98 a 31 ca

Etant ici convenu que le BAILLEUR veillera à permettre le stationnement d'un véhicule technique à proximité.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "**LE BIEN LOUE**" au sens du présent contrat.

Le **LOCATAIRE** déclare bien connaître le bien.

ACCESSOIRES

En tant qu'accessoires du bien loué, le présent bail comprendra également sur l'ensemble du terrain :

- Le droit d'accès des véhicules et engins d'intervention pour la mise en place, l'entretien et la réparation des différents équipements.

Le **LOCATAIRE** ou les Occupants et leurs préposés, leurs sous-traitants, ainsi que toute entreprise appelée à intervenir à leurs demandes, auront, en tout temps, libre accès aux équipements leur appartenant pour les besoins de la maintenance et de l'entretien des éléments d'infrastructures leur appartenant et pour procéder aux modifications et/ou extensions jugées utiles.

- Le droit de passage de toutes canalisations, gaines et réseaux divers, nécessaires à l'alimentation.

À ce titre, le **BAILLEUR** autorise TOTEM France et les occupants à raccorder entre eux par câbles les différents Equipements de télécommunications susvisés notamment aux réseaux d'énergie et de communication électroniques.

Le notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de ne pas annoter le fichier immobilier des accessoires audit bail, s'agissant uniquement de droits personnels qui s'éteindront à l'expiration du bail.

EFFET RELATIF

XXX

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare, sous sa responsabilité, que **le BIEN LOUE n'est concerné par aucune servitude**, autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et que personnellement il n'en a créée aucune.

Il déclare que son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude.

Le **BAILLEUR** restera tenu au titre des servitudes occultes connues de lui et non révélées aux présentes au **LOCATAIRE**.

DESTINATION

Le bien est loué pour permettre au **LOCATAIRE** 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 pylône ou mats supports d'antennes, des antennes, des câbles et chemins de câbles, un éventuel local technique, des coffrets et armoires techniques, le tout relié aux réseaux électriques et de communications électroniques. Lesdits Équipements Techniques pouvant appartenir soit à TOTEM France, soit à des tiers, notamment à des opérateurs de communications électroniques ainsi qu'il sera dit ci-après.

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de trente (30) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2054.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

TERME DU BAIL

Le bail cesse de plein droit à son terme. Si le reste et est laissé en possession, le bail suivra le régime des baux faits « sans écrit ».

Les Parties conviennent de se rencontrer vingt-quatre (24) mois avant le terme prévu du bail, pour décider ou non d'un éventuel renouvellement.

RESILIATION ANTICIPEE

Résiliation par le locataire

Le bail pourra être résilié de plein droit à l'initiative du **LOCATAIRE** moyennant un préavis de trois (3) mois envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au **BAILLEUR** dans les cas suivants :

- Refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à son activité et/ou à l'implantation d'Équipements

- Absence d'équipements techniques d'opérateur mobile et/ou d'occupant
- Arrêt de l'exploitation des Equipements.
- En cas de cas de force majeure temporaire, l'exécution des obligations des parties en vertu du présent bail sera suspendue sauf à ce que ce retard ne justifie la résolution du bail par les parties.

En cas de résiliation pour les motifs visés au présent article, le **LOCATAIRE** ne sera redevable que du loyer en cours, sans autre indemnisation.

Résiliation par le bailleur

Le bail pourra être résilié à l'initiative du **BAILLEUR** en cas de non-paiement des loyers aux échéances, après mise en demeure adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, à l'adresse du **LOCATAIRE**, et restée sans effet pendant un délai de deux (2) mois à compter de la date de sa réception.

CONDITIONS DE JOUISSANCE ET D'OCCUPATION

Le **LOCATAIRE** ou les occupants et leurs préposés, leurs sous-traitants, ainsi que toute entreprise appelée à intervenir à leurs demandes, auront, en tout temps, libre accès aux Equipements leur appartenant pour les besoins de la maintenance et de l'entretien des éléments d'infrastructures leur appartenant et pour procéder aux modifications et/ou extensions jugées utiles.

À cet effet, le **BAILLEUR** déclare que le BIEN LOUE est libre de toute location ou occupation et garantit au **LOCATAIRE** une jouissance paisible dudit BIEN LOUE tout au long de l'exécution du présent bail.

Le **BAILLEUR** veillera, au sein de ses propriétés, à ce que pendant toute la durée du présent bail, l'espace faisant face au Point Haut et l'accès à l'Emplacement mis à disposition soit dégagé pour permettre au **LOCATAIRE** d'utiliser paisiblement et au mieux de ses capacités les emplacements.

Pendant la durée du présent bail, le **BAILLEUR** s'interdit de perturber, même indirectement, l'activité du **LOCATAIRE** et des occupants hébergés sur les infrastructures.

Le **BAILLEUR** donne dès à présent son accord pour que le **LOCATAIRE** réalise toutes les démarches et travaux relatifs à la mise en place et à l'évolution des différents réseaux (téléphonie, fibre optique, électrique, eau, etc.). L'accord du **BAILLEUR** s'applique sur la ou les parcelles dont il est propriétaire qui desserve(nt) le fonds loué.

Le **BAILLEUR** s'engage à n'effectuer aucun acte susceptible de nuire au fonctionnement, à la maintenance et à la conservation des équipements déployés sur la parcelle.

Le **BAILLEUR** donne son accord au **LOCATAIRE** pour que cette dernière effectue les démarches liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation et à toute évolution du site.

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au Code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

Usage

Le **LOCATAIRE** usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière que le **BAILLEUR** ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **LOCATAIRE** utilisera, s'ils existent, les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle

façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Renonciation à l'accession

Le **BAILLEUR** déclare expressément renoncer à l'accession à la propriété des installations.

De convention expresse, les infrastructures et tous les équipements installés par le **LOCATAIRE** sur le fonds loué, dans le respect des procédures légales, resteront sa propriété pendant toute la durée du bail, en ce compris ses éventuels renouvellements successifs.

En conséquence, le **BAILLEUR** n'aura à assumer aucune charge, réparation et imposition afférente aux dits Equipements Techniques.

Lors de la fin du bail, pour quelque cause que ce soit, en ce la résiliation anticipée pour faute du **LOCATAIRE**, le **LOCATAIRE** devra procéder à l'enlèvement des Equipements Techniques ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Cession - Sous-location

Le **LOCATAIRE** ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, sans accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à toute société contrôlée ou qui contrôle TOTEM France, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

Le **LOCATAIRE** est autorisé à sous-louer, librement à un tiers, tout ou partie des lieux mis à sa disposition.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **LOCATAIRE** prendront fin de plein droit.

Assurance

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 **LOCATAIRE** 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 exceptées, 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.

Le **LOCATAIRE** devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer le bien loué pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de **LOCATAIRE**, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins, sa responsabilité civile.

Il devra justifier de cette assurance lors de la prise d'effet du bail, puis chaque année, à première demande du **BAILLEUR**, ainsi que de l'acquit régulier des primes.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Sur les emplacements mis à disposition

Le **LOCATAIRE** s'engage à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien pendant toute la durée du présent bail.

A l'expiration du bail, le **LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de la reprise de tous les Equipements et remet le terrain en bon état d'entretien locatif compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

Sur les Equipements

Le **LOCATAIRE** devra entretenir les Equipements et/ou s'assurer de l'entretien des Equipements par ses occupants dans les règles de l'art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté au **BAILLEUR**.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le **LOCATAIRE** pourra accueillir librement sur le fonds loué tous Equipements dans le respect de la réglementation en vigueur, cette condition constituant un élément essentiel et déterminant du consentement du **LOCATAIRE**.

Par « Equipements », il convient d'entendre l'ensemble des matériels, à savoir notamment et selon la configuration des lieux, un pylône ou mats support(s) d'antennes, des câbles et chemins de câbles, un éventuel local technique, des coffrets et armoires techniques, le tout relié aux réseaux électriques et de communications électroniques.

Le **BAILLEUR** accepte que le **LOCATAIRE** réalise ou laisse réaliser, dans les lieux loués, les travaux d'aménagement nécessaires à leur activité et les travaux éventuels de modification sur les surfaces louées nécessaires à la réalisation desdits travaux d'aménagement.

Les Equipements implantés pourront faire l'objet de toutes modifications et / ou extensions que le **LOCATAIRE** jugera utiles, dès lors que celles-ci ne modifieront pas les surfaces louées aux termes du présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties que toutes modifications et / ou extensions modifiant les surfaces louées seront soumises au **BAILLEUR** pour accord. Elles seront effectuées aux frais du **LOCATAIRE**.

Cependant, le **BAILLEUR** s'engage d'ores et déjà à faire ses meilleurs efforts pour mettre à disposition du **LOCATAIRE** de nouveaux emplacements si ces modifications et / ou extensions le nécessitaient.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le **LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exploitation du site.

A cet effet, le **BAILLEUR** s'engage à fournir au **LOCATAIRE**, dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

Le **BAILLEUR** donne dès à présent son accord au **LOCATAIRE** pour que ce dernier effectue les démarches liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation et à toute évolution des Equipements.

Le **LOCATAIRE** déclare être parfaitement informé qu'avant toute construction, il devra obtenir une autorisation administrative purgée du délai de recours des tiers, du délai de retrait administratif, et de l'intérêt de faire constater l'affichage de l'autorisation administrative sur le terrain par exploit d'huissier.

En cas de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des Equipements Techniques visés par les présentes, le **LOCATAIRE** pourra soulever la résolution de plein droit du présent bail en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 12 juillet 2013 dont une copie est demeurée annexée.

Cet état des lieux a été réalisé lors de l'entrée dans les lieux du **LOCATAIRE** en vertu d'un précédent bail sous seing privé régularisé directement entre les parties, lesquelles déclarent qu'aucune modification n'est intervenue depuis.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par un Huissier de Justice, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

DISPARITION DE LA PERSONNE MORALE

En cas de disparition de la personne morale **LOCATAIRE** aux présentes, il sera mis fin au présent bail à compter de la radiation du registre du commerce et des sociétés de cette personne morale. En cas de transformation de la personne morale, il ne sera pas mis fin au présent bail.

LOYER

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)** toutes charges incluses, payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du présent bail, sur présentation d'une facture, émise par le **LOCATAIRE** pour le compte du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** dispose d'un délai de trente (30) jours, à compter de l'émission de la facture pour émettre des réserves par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'erreur ou d'omission du **LOCATAIRE**, celui-ci établira une facture rectificative qu'il adressera au **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** donne mandat au **LOCATAIRE** pour établir la facture pour son compte.

De convention expresse entre les parties le loyer sera soumis à une indexation annuelle de 1%.

DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **BAILLEUR** déclare ne pas être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée à la date de signature du présent bail et s'engage à informer le **LOCATAIRE** de toute modification par lettre recommandée avec accusé de réception.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré sous le numéro CUa 042 093 23 S1006 le 11 août 2023 par la mairie de FARNAY.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.

- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 11 août 2023.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

CERTIFICAT DE NUMÉROTAGE

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 11 août 2023. Il résulte de ce certificat que la parcelle est numérotée 100 chemin de la Loge 42320 FARNAY.

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le **BAILLEUR** se déciderait à vendre le terrain sur lequel se trouve le fonds loué, il sera tenu de faire connaître au **LOCATAIRE**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le **BAILLEUR** devra donner la préférence au **LOCATAIRE** sur toutes autres personnes.

Pour le cas où le **BAILLEUR** venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au **LOCATAIRE** d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, le **LOCATAIRE** aura le droit d'exiger que le terrain dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le

LOCATAIRE aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au **BAILLEUR** dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le **BAILLEUR** précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du **BAILLEUR** avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du **BAILLEUR**, le **LOCATAIRE** ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le **BAILLEUR** ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au **LOCATAIRE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le **LOCATAIRE**, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le **LOCATAIRE** de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au **LOCATAIRE** et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que le **LOCATAIRE** entendra substituer. Pour être opposable au bailleur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés du **LOCATAIRE**.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR** seront supportés par le **LOCATAIRE** qui s'y oblige.

Le **LOCATAIRE** ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au **BAILLEUR** les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du **LOCATAIRE** aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de SAINT ETIENNE 1er.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR), sauf lorsqu'il concourt à la production d'immeubles et dans ce cas se trouve assujéti sur option à la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR).

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET