

**COMMUNE DE BAYONNE**  
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 DECEMBRE 2020**  
**DELIBERATION N° 039**

L'an deux mil vingt, le 9 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Maison des Associations, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h38.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

**Présents :**

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (à partir de 18h30), Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT (jusqu'à 21h50), M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD (jusqu'à 22h58), Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

**Absents représentés par pouvoir :**

M. SUSPERREGUI à Mme MOTHES (jusqu'à 18h30), M. DUZERT à Mme DUPREUILH (à partir de 21h50), Mme BROCARD à M. ETCHETO (à partir de 22h58).

**Absent(s) :**

Mme BENSOUSSAN, M. BOUTONNET-LOUSTAU.

**Secrétaire :**

M. ERREMUNDEGUY

---

*Entendu le rapport de Mme BISAUTA,*

**OBJET : FONCIER** – Convention tripartite entre les sociétés Koric, Cellnex France SAS et la Ville de Bayonne pour l'installation d'une antenne relais - complexe cinématographique CGR - Glain.

La société Cellnex France, a notamment pour objet social la gestion et l'exploitation de sites dans l'objectif de fournir des services d'accueil aux opérateurs de communication électroniques et/ou audiovisuels avec lesquels elle est liée par des contrats de services.

Lesdits opérateurs, clients de Cellnex France, se sont vus confier une mission d'intérêt public en vue de la fourniture des services de communications électroniques ou audiovisuels avec, comme sujétion, l'obligation de garantir la permanence et la continuité des services considérés.

C'est dans ce contexte que la société Cellnex France s'est montrée intéressée par l'implantation d'une antenne-relais sur une emprise de 32 m<sup>2</sup> environ, située sur l'emprise supportant le complexe cinématographique CGR, 5 allée de Glain, laquelle a fait l'objet d'un bail à construction en date du 22 décembre 2004 consenti par la ville de Bayonne à la société Koric.

Dans le cadre de l'article 5 « charges et conditions » du contrat ci-dessus visé, il est expressément stipulé que le bailleur, à savoir la ville de Bayonne, doit impérativement donner son accord et autoriser le preneur, représenté par la société Koric, à faire effectuer à l'installation dudit équipement et à percevoir les fruits de la redevance afférente, d'un montant de 10 000 € HT annuellement.

Il est précisé que ladite antenne relais sera dédiée prioritairement à la société Bouygues Télécom mais pourra également profiter à un autre opérateur du choix de la société Cellnex France.

Il est donc proposé de conclure une convention tripartite entre les sociétés Cellnex, Koric et la ville de Bayonne valant contrat de bail entre ces deux sociétés et prenant acte de l'autorisation expresse accordée par la Ville quant à l'installation de cette antenne-relais, qui prendra fin à l'échéance du bail à construction susvisé, soit le 21 décembre 2084.

Il est demandé au conseil municipal d'approuver les conditions de ce projet de bail tripartite et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ce contrat avec les sociétés Cellnex France SAS et Koric ou toutes personnes physiques ou morales qui se substitueraient à elles sur la base du projet de document ci-annexé.

*Ont signé au registre les membres présents.*

**Adopté à l'unanimité des votes exprimés**

Abstention : 3, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ

Non-participation au vote : 7, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire  
Marc Wittenberg  
Directeur général des services

Référence de l'immeuble : FR-64-004630 / T64218 Nom du site : BAYONNE/CGR

**CONTRAT DE BAIL**

Entre :

La Commune de **BAYONNE**,

Hôtel de Ville, 1, Avenue du Maréchal Leclerc à BAYONNE (64100),  
Représentée par son Maire, **Monsieur Jean-René ETCHEGARAY**,  
dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal, en date du 15/10/2020,

**Ci-après dénommée le « Propriétaire »,**

Et :

**La société KORIC**,

Société à responsabilité limitée au capital de 7 622,45 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Rochelle sous le numéro 317 781 748, dont le siège social est situé 16, rue Blais Pascal - 17180 PERIGNY, représentée par **Monsieur Charles RAYMOND** en sa qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes

**Ci-après dénommée le « Contractant »,**

Et :

**CELLNEX France SAS**

Société par Actions Simplifiée au capital de 21.543.245 €, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro unique d'identification 821460102, dont le siège social est au 58 avenue Emile Zola 92100 Boulogne-Billancourt

Représentée par **Madame Sylvie GUINET**, en qualité de Directrice du Patrimoine, dûment habilitée à l'effet des présentes

**Ci-après dénommée « CELLNEX France »,**

**Ci-après dénommées ensemble les « Parties ».**

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT

CELLNEX France, société de droit français, a notamment pour objet social la gestion et l'exploitation de sites points hauts afin de fournir des services d'accueil aux opérateurs de communications électroniques ou/et audiovisuels avec lesquels elle est liée par des contrats de services.

Lesdits opérateurs, clients de CELLNEX France, se sont vus confier une mission d'intérêt public en vue de la fourniture des services de communications électroniques ou audiovisuels avec, comme sujétion, l'obligation de garantir la permanence et la continuité des services considérés.

CELLNEX France s'est déclarée intéressée par la prise à bail d'emplacements objet du présent contrat et s'est en conséquence rapprochée du Contractant afin de déterminer et fixer d'un commun accord les termes et conditions locatives qui pourraient lui être consenties au titre desdits emplacements.

Le Contractant précise qu'il n'est pas le propriétaire de la parcelle concernée. Le contractant a signé avec le Propriétaire de la parcelle, un bail à construction en date du 22 décembre 2004 pour une durée de 80 ans.

Le Contractant a pu solliciter les informations dont il avait besoin aux fins de consentir le présent bail à CELLNEX France et déclare être titulaire des droits lui permettant de mettre à la disposition de CELLNEX France les emplacements objet du présent contrat aux fins d'y installer les équipements techniques de ses clients opérateurs et d'y accéder.

C'est au vu de ces informations et à l'issue de négociations menées de bonne foi et de gré à gré entre elles que les Parties se sont rapprochées à l'effet de conclure le bail (ci-après la "**Convention**").

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

## CONDITIONS PARTICULIERES

### **Article 1**      **Objet**

Par la présente Convention, le Contractant donne en location à CELLNEX France, qui accepte, les emplacement(s) dépendant d'un immeuble sis à CGR, 5 Allée de Glain à BAYONNE (64100), références cadastrales section CY parcelle numéro 255 afin d'y installer, exploiter et maintenir des Infrastructures (telles que définies en Annexe 2) permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques de communications électroniques et audiovisuels (tels que baies, armoires techniques, faisceaux hertziens, antennes, équipements d'énergie, câbles, branchements, équipements de raccordement transmission etc.) appartenant à des opérateurs.

« Les emplacements mis à disposition se composent d'une surface d'environ 32 m<sup>2</sup> destinée à accueillir les Infrastructures et les équipements techniques susvisés. Le(s)dit(s) emplacement(s) sont identifiés sur les plans figurant en Annexe 2. »

La Convention est régie par les dispositions des présentes Conditions Particulières et des Conditions Générales figurant en Annexe 1. En cas de contradiction entre les dispositions des Conditions Générales et celles des Conditions Particulières, les dispositions de ces dernières prévalent.

### **Article 2**      **Montant de la redevance**

Le Contractant percevra une redevance annuelle, toutes charges éventuelles incluses, est de Dix Mille Euros Hors Taxes (10 000€ H.T.), augmentée de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité de la redevance.

Une augmentation de Vingt % (20%) sera ajoutée à la redevance initiale, à compter de l'accueil d'un second opérateur de communications électroniques ou audiovisuel sur les emplacements loués.

La redevance est indexée de 2 % chaque année. L'augmentation s'appliquera le 1er janvier de chaque année à compter du 1er janvier de la deuxième année suivant l'entrée en vigueur de la Convention.

### **Article 3**      **Date d'entrée en vigueur**

La Convention entrera en vigueur à la date de sa signature, date à laquelle les emplacements seront mis à disposition de CELLNEX France.

### **Article 4**      **Paiement et facturation de la redevance**

#### **4.1 Paiement de la redevance**

La redevance annuelle de l'année civile est exigible au 30 juin de chaque année. La première échéance annuelle sera calculée prorata temporis à compter de la date de démarrage des travaux d'installation des Equipements et au

plus tard douze (12) mois après l'entrée en vigueur de la Convention si les travaux n'ont pas démarré. CELLNEX France notifiera au Contractant par lettre recommandée avec avis de réception la date de démarrage des travaux et son paiement sera effectué :

- le 30 juin de l'année en cours si les travaux ont démarré entre le 1er janvier et le 31 mai ou si le terme du délai de douze (12) mois précité se situe entre ces deux dates si les travaux n'ont pas démarré,
- 30 jours après réception d'une facture ou titre de recette si les travaux ont démarré entre le 1er juin et le 31 décembre ou si le terme du délai de douze (12) mois précité se situe entre ces deux dates si les travaux n'ont pas démarré.

La dernière échéance sera calculée prorata temporis jusqu'à la date d'effet de la résiliation, quelle qu'en soit la cause ou le terme de la Convention.

#### **4.2 Facturation de la redevance**

Le Contractant donne mandat à CELLNEX qui l'accepte, d'établir en son nom et pour son compte les factures de la redevance et des éventuelles charges locatives forfaitisées dues au titre de la Convention. Les factures relatives aux dépôts de garantie et charges non forfaitisées sont exclues du mandat et leur émission resteront à la charge du Contractant.

CELLNEX établira selon l'échéancier de la Convention, la facture du Contractant en deux (2) exemplaires. Un exemplaire sera adressé au Contractant, le second sera conservé par CELLNEX. Le Contractant s'engage à réclamer cette facture si celle-ci ne lui est pas parvenue.

A compter de la réception de la facture, le Contractant dispose d'un délai de quinze (15) jours pour faire les réserves, dûment motivées, qu'il estime nécessaires.

CELLNEX s'engage à régler le montant de la redevance dans les vingt (20) jours de l'émission des factures à condition d'être en possession du Relevé d'Identité Bancaire du Contractant.

Le Contractant reste seul redevable de la TVA due au titre de la redevance perçue en application de la Convention sans que la responsabilité de CELLNEX ne puisse être recherchée à ce titre de quelque manière que ce soit. En conséquence, il s'engage, en particulier, à verser au Trésor Public, la TVA mentionnée sur les factures établies en son nom par CELLNEX dans le délai d'exigibilité prévu à l'article 269-2 du Code Général des Impôts.

Le Contractant s'engage à signaler, sous huitaine, par lettre recommandée avec avis de réception, toute modification dans les mentions prévues ci-après : A COMPLETER IMPERATIVEMENT

Raison sociale ( dénomination ) : **société KORIC**

Forme juridique : **société à responsabilité limitée**

Adresse complète : **16, rue Blais Pascal - 17180 PERIGNY**

N° d'inscription au registre du commerce : **B 317 781 748** N° SIREN : **317 781 748**

N° de TVA intracommunautaire : **FR 62 661 780221**

#### **Article 5 Election de domicile**

Le Contractant élit domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.  
CELLNEX France élit domicile à l'adresse suivante :

*CELLNEX France  
1 avenue de la Cristallerie  
92310 Sèvres*

*Courriel : guichet.patrimoine@cellnextelecom.fr*

*Téléphone : 0 800 941 099*

Toute notification à effectuer dans le cadre de la Convention sera faite par écrit à l'adresse susvisée. Toute modification fera l'objet d'une notification dans les plus brefs délais.

## **Article 6            Annexes**

La Convention est composée des documents suivants :

- Les présentes Conditions Particulières
- Les Annexes suivantes :

Annexe 1 :	Les Conditions Générales
Annexe 2 :	Plan indiquant le(s) emplacement(s) mis à disposition
Annexe 3 :	Informations sur les consignes de sécurité Fiche de demande de coupure des antennes radio
Annexe 4 :	L'autorisation de travaux
Annexe 5 :	La fiche « Informations Pratiques »
Annexe 6 :	Délibération du Conseil Municipal
Annexe 7 :	Bail à construction

## **Article 7            Dispositions Particulières**

### **7-1- Autorisation expresse du "PROPRIETAIRE"**

Il est ici précisé que le co-contractant représenté par la société KORIC dispose à son bénéfice d'un bail à construction consenti suivant contrat du 22 décembre 2004 par la commune de Bayonne, établi à l'époque sur les parcelles cadastrales originaires CY 213, CY 215, CY 217, CY 219 et CY 222 au lieu-dit Madure (et qui est ci-annexé à la présente, annexe n°7), aujourd'hui cadastrée parcelle CY 255.

Au regard des dispositions de l'article "CHARGES ET CONDITIONS", n°5 "constitution et acquisition de droits réels" page 6 du bail susvisé, le BAILLEUR représentée par la Commune de BAYONNE, ici intervenante et signataire de la présente autorise la société KORIC en sa qualité de PRENEUR audit bail et de co-contractant à la présente, à installer une antenne-relais sur l'emprise d'une partie du bien donné à bail à construction et à percevoir la redevance d'occupation par la société CELLNEX FRANCE SAS, propriétaire et gestionnaire de cet équipement. Cette autorisation au regard des dispositions ci-dessus rappelées s'éteindra de plein droit à l'échéance du bail à construction en date du 22/12/2004 liant la commune de Bayonne (BAILLEUR) à la société KORIC (PRENEUR), par arrivée du terme soit le 21 décembre 2084, ou résiliation amiable ou judiciaire.

### **7-2- L'Article 1 des Conditions Générales est complété par la disposition suivante :**

Le Preneur est autorisé à accueillir sur les emplacements mis à sa disposition au titre de la Convention Bouygues Telecom ainsi qu'un opérateur de communications électroniques ou audiovisuel supplémentaire de son choix.

**Fait à Bayonne, en 4 (quatre) exemplaires originaux, dont 1 (un) pour le Propriétaire, 1 (un) pour le Contractant et 2 (deux) pour CELLNEX France, le [ ]**

**Le Contractant**

**CELLNEX France**

**Le Propriétaire**

## ANNEXE 1 CONDITIONS GENERALES

### Article 1 Objet et nature de la Convention

#### 1.1 Objet de la Convention

Par la présente Convention, le Contractant donne en location à CELLNEX France les emplacements visés à l'article 1 des Conditions Particulières afin que soient installés des Infrastructures permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques d'opérateurs de communications électroniques et/ou audiovisuels.

Lesdits Infrastructures et équipements techniques seront implantés en fonction des nécessités de CELLNEX France et de ses clients et pourront évoluer pendant la durée de la Convention CELLNEX France pouvant librement en ajouter, en supprimer, les déplacer ou les modifier dans la limite de l'emprise des emplacements mis à sa disposition.

#### 1.2 Nature de la Convention

La présente Convention est soumise aux articles 1709 et 1714 à 1759 du Code Civil à l'exclusion de tout autre article relevant du louage de chose. En conséquence, les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce ne sont pas applicables et la Convention ne pourra donner lieu à la propriété commerciale pour CELLNEX France. Le Contractant rappellera l'existence de la Convention à tout acquéreur éventuel des emplacements objets de la Convention.

### Article 2 Etats des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les Parties lors de la mise à disposition des lieux (état des lieux d'entrée), et lors de la restitution de ces lieux (état des lieux de sortie).

### Article 3 Durée — Résiliation anticipée

**3-1** La Convention est conclue pour douze (12) ans à compter de sa date d'entrée en vigueur. Au-delà de ce terme, elle est prorogée par périodes successives de douze (12) ans, sauf congé donné par l'une des Parties, notifié à l'autre par lettre recommandée avec avis de réception et respectant un préavis de vingt-quatre (24) mois avant la date d'échéance de la période en cours.

**3-2** 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 indiquée aux Conditions

Particulières, et restée sans effet pendant un délai de deux mois à compter de la date de sa réception.

- En cas de démolition de l'immeuble objet de la Convention, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, sous réserve du respect d'un préavis de douze (12) mois. Dans cette hypothèse, la résiliation de la Convention n'interviendra que si aucune solution temporaire (dans l'attente de la reconstruction de l'immeuble et de la réinstallation des Infrastructures et des équipements techniques) ou définitive n'a pu être trouvée entre les Parties pour retrouver d'autres emplacements et/ou local susceptibles d'accueillir les Infrastructures et équipements techniques, aux mêmes conditions que celles définies dans la Convention.

**3-3** La Convention pourra être résiliée de plein droit, sans préavis, ni indemnité, à l'initiative de CELLNEX France dans les cas suivants :

- résiliation des contrats de services conclus entre CELLNEX France et les opérateurs de communications électroniques pour l'installation et l'exploitation d'équipements techniques dans l'emprise de la surface louée,
- refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'implantation et l'exploitation des équipements techniques,
- perturbations des émissions radioélectriques des opérateurs hébergés sans possibilité avérée de les faire cesser.
- impossibilité technique de procéder à l'installation des Infrastructures et/ou des Equipements Techniques sur les emplacements loués.

### Article 4 Assurances

**4-1** CELLNEX France s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances représentée(s) en Europe, et à maintenir pendant toute la durée de la Convention, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant :

- sa responsabilité civile résultant de son activité, des Infrastructures et des équipements techniques installés, de son personnel intervenant dans le cadre des opérations de maintenance et d'entretien.
- les dommages subis par ses propres matériels et les équipements techniques installés notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ;
- les recours des voisins et des tiers.

CELLNEX France veillera à ce que les personnels et équipements techniques des opérateurs hébergés soient assurés pour les mêmes garanties.

**4-2** Le Contractant s'engage à souscrire auprès d'une ou plusieurs sociétés d'assurances une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile.

**4-3** CELLNEX France renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs et les assureurs des opérateurs hébergés à tous recours contre le Contractant et ses assureurs pour tous dommages causés aux équipements techniques. Réciproquement, le Contractant renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre CELLNEX France et ses assureurs, prestataires, fournisseurs ou sous-traitants et leurs assureurs pour les dommages causés aux biens du Contractant.

**4-4** Chacune des Parties s'engage à remettre à l'autre partie à sa première demande, les attestations d'assurance correspondantes faisant notamment mention de la renonciation à recours de leurs assureurs telle que prévue ci-dessus.

## **Article 5 Installation - Travaux - Réparations - Restitution des lieux**

### **5-1 Installation, Travaux et Réparations effectués par CELLNEX France et sous sa responsabilité**

Le Contractant autorise l'installation, dans les emplacements mis à disposition des Infrastructures qui sont et demeurent la propriété de CELLNEX France, d'équipements techniques qui sont et demeurent la propriété d'opérateurs de communications électroniques et/ou d'opérateurs audiovisuels, et l'exécution, par CELLNEX France, de tous travaux nécessaires à cette fin, ce compris tous branchements et installations nécessaires (notamment EDF, lignes téléphoniques, fibres optiques, fourreaux et faisceaux hertziens) au fonctionnement de ces équipements techniques, lesquels devront cheminer sur le(s) terrain(s) du Contractant étant précisé que les gaines techniques de l'immeuble peuvent être utilisées à ce titre.

La signature de la Convention vaut accord donné à CELLNEX France de réaliser des travaux et d'effectuer les démarches liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation des Infrastructures et des équipements techniques.

CELLNEX France devra procéder ou faire procéder à l'installation des Infrastructures et équipements techniques en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art, et réalisera à ses frais ou ceux des opérateurs les balisages et l'affichage requis par la réglementation en vigueur.

CELLNEX France assumera toutes réparations et impositions afférentes à la surface louée, Infrastructures et aux équipements techniques installés.

### **5-2 Travaux de réparations effectués par le Contractant**

En cas de travaux indispensables à la réparation de l'immeuble et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des équipements techniques installés, le Contractant en avertira CELLNEX France par lettre recommandée avec avis de réception avec un préavis de douze (12) mois avant le début des travaux, en lui précisant leur nature et leur durée. Le préavis ne s'appliquera pas en cas de travaux rendus nécessaires par la force majeure.

Les Parties se concerteront pour trouver une solution de remplacement pendant la durée des travaux, afin de permettre la continuation et l'exploitation des équipements techniques installés.

Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante ne serait trouvée, CELLNEX France se réserve le droit de résilier la Convention sans contrepartie. En tout état de cause, la redevance sera diminuée à proportion de la durée de suspension du fonctionnement des équipements techniques.

À l'issue des travaux, CELLNEX France pourra réinstaller les équipements techniques, les laisser sur le (les) nouvel(eaux) emplacement(s) trouvé pendant la durée des travaux, ou décider sans préavis de résilier la Convention.

### **5-3 Restitution des emplacements mis à disposition**

À l'expiration de la Convention, CELLNEX France exigera des opérateurs hébergés le retrait des équipements techniques installés. Ce retrait devra être constaté lors de l'état des lieux de sortie.

Les Parties se réuniront préalablement au démontage pour déterminer les infrastructures que le Contractant souhaiterait conserver en l'état.

## **Article 6 Libre accès aux lieux mis à disposition**

Le Contractant, et tout occupant de son chef, pour qui il se porte fort aux termes des présentes, autorise CELLNEX France, ses préposés, tout tiers - autorisé par CELLNEX France et/ou accompagné par CELLNEX France ou ses préposés - à avoir à tout moment libre accès aux emplacements mis à disposition, conformément aux dispositions figurant dans la fiche « Informations Pratiques ».

Le Contractant avertira CELLNEX France de tout changement des modalités d'accès dans les plus brefs délais.

En cas d'impossibilité d'accès imputable au Contractant ou à tout occupant de son chef, le montant de la redevance sera diminué prorata temporis de la durée pendant laquelle cette impossibilité aura été constatée.



CELLNEX France et ses préposés s'engagent lors de leurs déplacements sur les lieux mis à disposition à respecter la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Le Contractant ne pourra intervenir sur les Infrastructures et les équipements techniques, hormis le cas d'urgence dûment justifié à CELLNEX France.

Le Contractant veillera à ce que pendant toute la durée de la Convention l'espace faisant face aux antennes et faisceaux hertziens soit dégagé, dans la limite de l'emprise de l'immeuble visé aux Conditions Particulières.

#### **Article 7 Environnement législatif et réglementaire - Information du Contractant**

Pendant toute la durée de la Convention, CELLNEX France veillera à ce que les opérateurs de communications électroniques et audiovisuels s'assurent que le fonctionnement des équipements techniques soit toujours conforme à la réglementation applicable notamment en matière de santé publique ou d'émission de champs électromagnétiques.

Afin de permettre au Contractant de se tenir informé de l'état des connaissances scientifiques, une information est accessible sur le site Internet du Ministère de l'emploi et la solidarité suivant : [www.sante.gouv.fr](http://www.sante.gouv.fr).

#### **Article 8 C.N.I.L**

Le Contractant autorise CELLNEX France à transmettre si besoin ses coordonnées aux opérateurs habilités à établir et exploiter un réseau de communications électroniques.

Les données personnelles du Contractant sont traitées dans le cadre des dispositions de la loi « Informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978, modifiée par la loi du 6 août 2004 et du Règlement Général sur la Protection des Données entré en vigueur le 25 mai 2018.

Le Contractant est habilité à obtenir communication de ces données fournies dans le cadre de la Convention et, le cas échéant, à en demander toutes rectifications auprès de CELLNEX France.

#### **Article 9 Droit de Préférence**

##### **9-1 Principe**

Durant la durée de la Convention si le Contractant:

- (i) reçoit une proposition d'une tierce partie pour la location future des emplacements mis à disposition de CELLNEX France ou de tout droit équivalent ou similaire CELLNEX France aura un droit de préférence pour la location future desdits emplacements ;
- (ii) si le Contractant souhaite vendre les emplacements mis à disposition de CELLNEX France ou reçoit une proposition d'une tierce partie pour l'acquisition des emplacements ou de tout droit équivalent ou similaire, CELLNEX France aura un droit de préférence sur la vente desdits emplacements.

##### **9-2 Modalités**

Le Contractant s'engage à notifier sans délai à CELLNEX France son projet de vendre ou de louer et à en proposer l'achat ou la location par priorité à CELLNEX France. La notification devra être effectuée par le Contractant par lettre recommandée avec accusé de réception et préciser à CELLNEX France, le prix et les conditions de vente ou de location et comporter, lorsqu'elle existe, copie de la proposition de la tierce partie.

CELLNEX France aura un droit prioritaire pendant une durée de trois mois (3 mois) à compter de la réception de la notification susvisée pour notifier au Contractant son intention ou non de s'aligner sur les conditions proposées.

En cas de modification des conditions, le Contractant s'engage à notifier sans délai à CELLNEX France par lettre recommandée avec accusé de réception lesdites modifications.

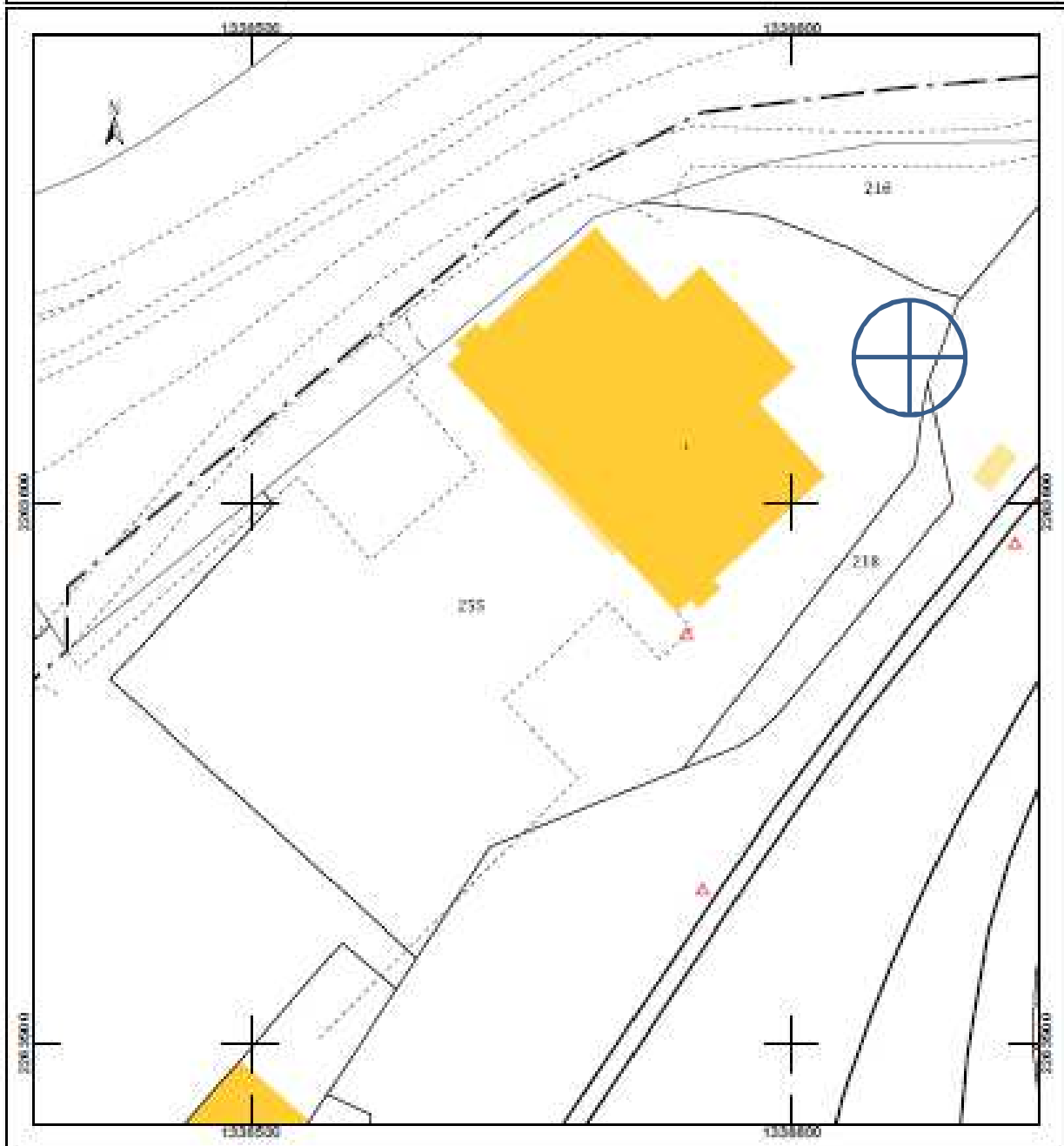
CELLNEX France disposera d'un nouveau droit prioritaire pendant une durée d'un mois (1 mois) à compter de la réception de la (des) nouvelle(s) notification(s).

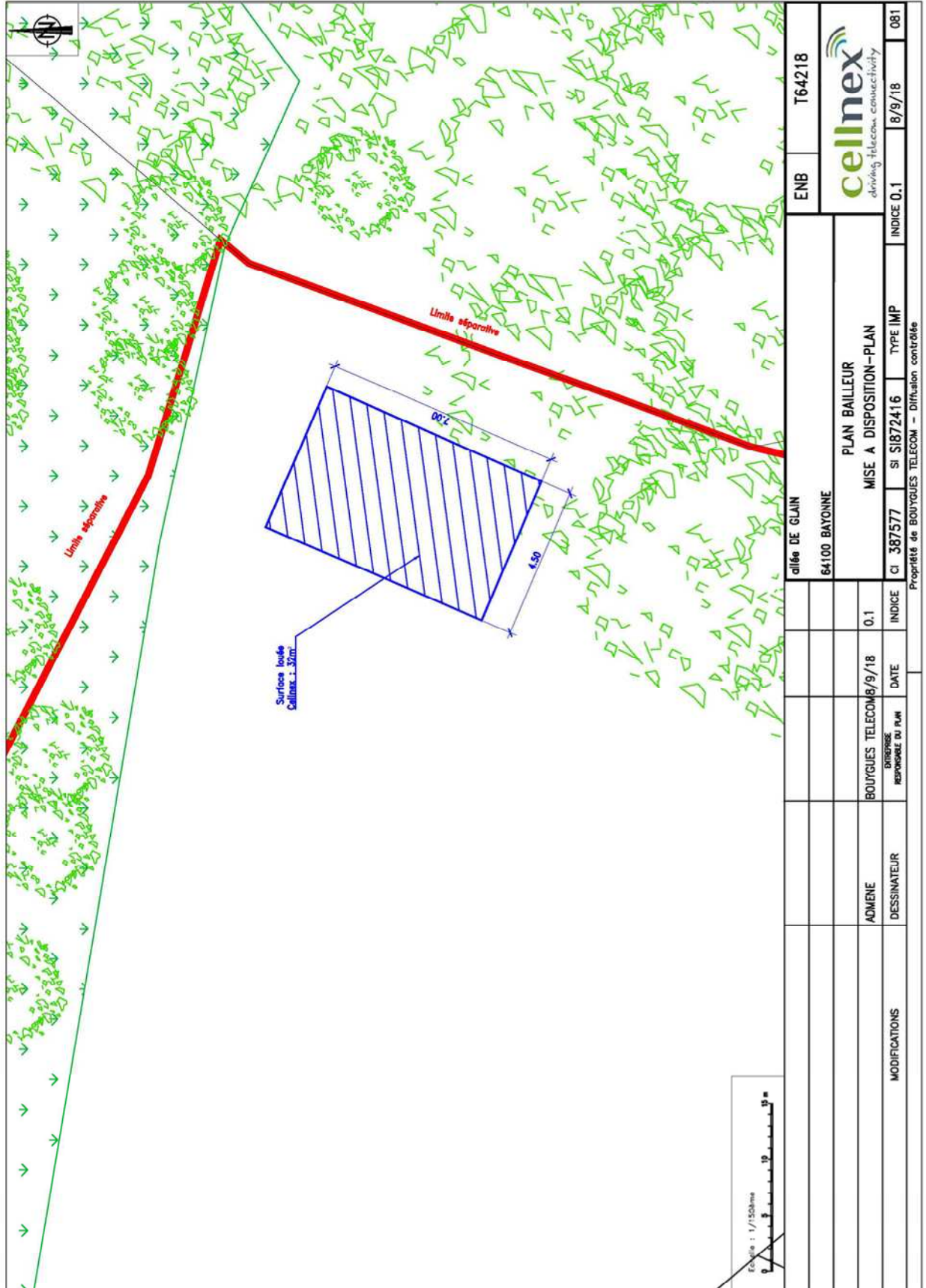
En cas d'absence de location ou de vente dans les conditions notifiées à CELLNEX France, le droit de préférence demeurera en vigueur pour toute nouvelle location ou cession (ou tout droit équivalent ou similaire) qui serait envisagée par le Contractant pendant la durée d'exécution de la Convention.


## ANNEXE 2

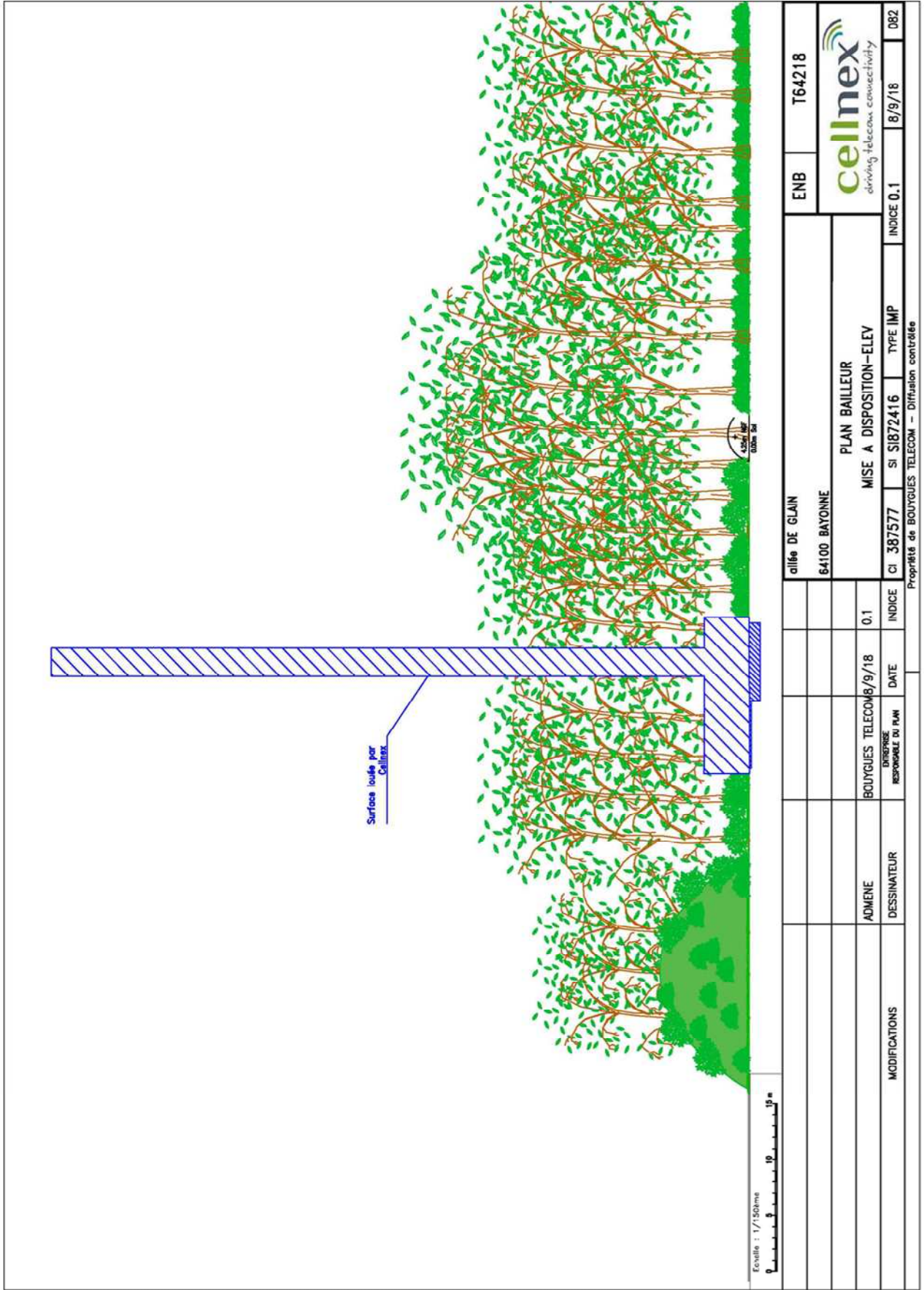
- Par Infrastructures, il convient d'entendre notamment, selon la configuration des lieux, les équipements de sécurité ( échelles d'accès, équipements de sécurité collective et individuelle etc.), les équipements d'aménagement et d'environnement (ex : support des baies, paratonnerre, ventilation, shelters, etc.), les équipements et câbles d'énergie et l'ensemble des aménagements au sol ou enterrés ou verticaux ou aériens (fourreaux, chemins de câbles et/ou regards), dont les mâts et/ou pylônets et/ou pylônes, appartenant à CELLNEX France.

<p>Département : PYRÉNÉES ATLANTIQUES</p> <p>Commune : BAYONNE</p>	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BAYONNE 11 Rue Vieuban BP 11 64109 64109 BAYONNE CEDEX tel. 05 59 44 88 54 - fax 05 59 44 88 21 odf.bayonne@dgi.fr finances.gouv.fr</p>
<p>Section : 01 Feuille : 000 01 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 05/11/2016 (Bureau foncier de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF930043 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>	<b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>





allée DE GLAIN		ENB	T64218
64100 BAYONNE		 <small>driving telecom connectivity</small>	
ADOMENE			
BOUYGUES TELECOM/8/9/18		PLAN BAILLEUR	
DESSINATEUR		MISE A DISPOSITION-PLAN	
DATE		TYPE IMP	
DIRECTEUR RESPONSABLE DU PLAN		INDICE 0.1	
INDICE		8/9/18	
INDICE		081	
Propriété de BOUYGUES TELECOM - Diffusion contrôlée			



## ANNEXE 3

COMPOSEE de :

- **Information sur les consignes de sécurité à respecter**
- **Fiche de « demande de coupure des antennes radio »**

## Informations sur les consignes de sécurité à respecter

L'objectif de cette annexe est d'informer le Contractant sur les consignes de sécurité mises en œuvre par les opérateurs de communications électroniques et audiovisuels à la demande de CELLNEX France pour garantir au public le respect des limites d'exposition aux champs électromagnétiques.

Les opérateurs de communications électroniques et audiovisuels s'assureront que le fonctionnement des équipements techniques sera toujours conforme à la réglementation applicable, notamment en matière de santé publique ou d'émission de champs électromagnétiques.

Sur tous les sites qui le nécessitent, un affichage est mis en place à proximité des antennes pour informer le public des consignes de sécurité à respecter. Dans certains cas, il arrive que l'affichage soit complété par un balisage qui renforce les consignes écrites.

Les zones ainsi balisées sont déterminées conformément à la réglementation en vigueur.

Le Contractant doit respecter les consignes de sécurité affichées et éventuellement le balisage et informer toutes personnes concernées par celles-ci.

Toute intervention dans les périmètres de sécurité - matérialisés ou précisés par affichage – devra faire l'objet d'une demande de coupure des émissions des antennes.

Avant l'intervention d'une personne dans un périmètre de sécurité - matérialisé ou précisé par affichage – une fiche de demande de coupure d'émission (dont le modèle est joint à la présente annexe) doit être remplie et envoyée aux opérateurs de communications électroniques et audiovisuels . Le numéro de téléphone du responsable technique est précisé dans cette fiche.

**Demande de coupure des antennes radio**

**Pour tous travaux nécessitant de pénétrer dans le périmètre de balisage des antennes**

Cette demande doit être adressée, par le Contractant, **10 jours ouvrés avant la date prévue pour les travaux.**

**Partie à remplir par le demandeur (propriétaire ou son représentant)**

Date de la demande : .../.../..... Fax :..... Adresse email : .....

Opérateur concerné : CELLNEX FRANCE	Interlocuteur :	Tél :
-------------------------------------	-----------------	-------

N° Site (figurant sur le contrat) :	Nom et adresse du site :
-------------------------------------	--------------------------

**Le demandeur**

Société :	Interlocuteur :	Tél :	Fax :
-----------	-----------------	-------	-------

**L'intervenant (Entreprise intervenant pour le compte du demandeur)**

Société :	Interlocuteur :	Tél :	Fax :
-----------	-----------------	-------	-------

Responsable direct de travaux (personne sur le site le jour des travaux) :	Tél mobile :
--	--------------

**Les travaux**

Nature de l'intervention :
----------------------------

Date, heure, début de coupure, fin de coupure, durée	Date JJ/MM/AA	(Début) Heure/minute	(Fin) Heure/minute	Durée : minute

**Si les travaux doivent s'interrompre dans la journée sur une durée supérieure à une heure, il faut prévoir de rétablir le service pendant cette période (exemple : pendant la pause déjeuner du chantier entre 12h et 14h le service est rétabli)**

Localisation sur terrasse (identification secteur) :
--

**Partie à remplir par CELLNEX FRANCE**

Validation par : .....

Validation    oui                     non

Si non                    Motif du refus

--

Date et  
Heure proposée

**Le responsable de coupure**

Interlocuteur :	Tél mobile :	Tél fixe :
-----------------	--------------	------------

Rappel des coordonnées de CELLNEX France :

Courriel : guichet.patrimoine@cellnextelecom.fr

Numéro de téléphone : 0 800 941 099

Signature demandeur	
Nom	Visa
Date	

Validation retour	
Nom	Visa
Date	



**ANNEXE 4**  
**AUTORISATION DE TRAVAUX**

**Société KORIC**  
16, rue Blais Pascal  
17180 PERIGNY

**CELLNEX France**  
1 avenue de la Cristallerie  
92310 Sèvres

....., le .....

**Objet : Immeuble situé à : CGR, 5 Allée de Glain à BAYONNE (64100).**

Madame, Monsieur,

Conformément à la Convention signée le ....., nous vous confirmons, par la présente lettre, notre accord pour l'exécution des travaux nécessaires à l'installation des Infrastructures et équipements techniques, sur l'immeuble référencé ci-dessus.

Cette autorisation vaut également accord de notre part afin que CELLNEX France et/ou son mandataire accomplisse toutes les démarches administratives afférentes à ces travaux.

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

**LE PROPRIETAIRE**  
**OU LE REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE**

**ANNEXE 5**  
**FICHE INFORMATIONS PRATIQUES**

**❶ Conditions d'accès**

Le Contractant s'engage à informer dans les plus brefs délais CELLNEX France de toutes modifications des informations suivantes :

Le Contractant s'engage à remettre à CELLNEX France tous les moyens d'accès au Site.

L'accès sécurisé et restreint au site pour CELLNEX France, ses préposés, tout tiers - autorisé par CELLNEX France et/ou accompagné par CELLNEX France ou ses préposés. C'est un impératif ayant pour but d'interdire l'accès à l'antenne à toutes personnes étrangères à CELLNEX France. CELLNEX France est ainsi responsable de l'accessibilité et de la sécurité entourant l'antenne et s'engage ainsi à entretenir tous dispositifs permettant la sécurité du public ou des tiers.

**❷ Interlocuteurs**

Courriel : [guichet.patrimoine@cellnextelecom.fr](mailto:guichet.patrimoine@cellnextelecom.fr)

Numéro de téléphone : *0 800 941 099*

**ANNEXE 6 - Délibération du Conseil Municipal**

**ANNEXE 7 - Bail à Construction**

04-1688  
JExp 24p  
JAuto 11p

Taxé

DROITS DE TIMBRE  
SUR ÉTATS  
AUTORISATION DU 14 JUILLET 1971

PUBLIE AU *Remerciement* BUREAU  
DES HYPOTHEQUES DE  
*Bayonne*  
LE 22 FEVRIER 2005 VOL. 205 N° 1616  
et Le 24 MARS 2005 VOL 205 N° 2633

103024 01  
DL/MFP

L'AN DEUX MILLE QUATRE  
Le VINGT DEUX DECEMBRE

A PERIGNY (17)

Maître Dominique LARRALDE, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Dominique LARRALDE, Pierre FAGOAGA, Olivier COUSTOU et Claudine SALHA, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à SAINT JEAN DE LUZ (Pyrénées-Atlantiques) 21, Rue Chauvin Dragon, BP 419, Résidence « les Palmiers », soussigné,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL A CONSTRUCTION.

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### - "BAILLEUR" - :

La Ville de BAYONNE, identifiée au SIREN sous le n° 216 401 026.

Dénommée ci-après par le vocable "LE BAILLEUR".

##### - "PRENEUR" - :

La Société dénommée KORIC, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), Zone Industrielle de Perigny Voie C, identifiée au SIREN sous le numéro 317 781 748 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE

Dénommée ci-après par le vocable "LE PRENEUR".

#### PRESENCE OU REPRESENTATION

- La Ville de BAYONNE est représentée par :



Monsieur Jean GRENET, Député Maire de BAYONNE, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de BAYONNE des 26 et 27 mars 2003, visée par la Sous-Préfecture de Bayonne en date du 09 avril 2003, et du 05 juin 2003, visée par la Sous-Préfecture de Bayonne en date du 13 juin 2003.

Une copie de chacune de ces délibérations est demeurée ci-jointe et annexée après mention. (*annexe 1*) et (*annexe 2*)

- La SARL KORIC est représentée par :

Monsieur Roger-Marc LECOQ, domicilié à LA ROCHELLE, Zone Industrielle de Périgny, agissant aux présentes en qualité de Directeur Général de la société KORIC et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de ceux qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Luc RAYMOND, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LA ROCHELLE du 17 décembre 2004, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. (*annexe 3*)

Monsieur RAYMOND ayant lui-même agi en qualité de Gérant de la SARL KORIC, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 17 décembre 2004, dont le procès-verbal est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. (*annexe 3bis*)

**LESQUELS**, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

### EXPOSE

#### 1) Propriété du terrain.

Le BAILLEUR est propriétaire d'un terrain situé à BAYONNE (64100), lieudit Madure,

Figurant cadastré sous les relations suivantes :

Secteur	N°	Parcelle	Surface
CY	213	Madure	19a 74ca
CY	215	Madure	38a 60ca
CY	217	Madure	42a 52ca
CY	219	Madure	11a 59ca
CY	222	Madure	02a 54ca

Contenance totale..... 1ha 14a 99ca

#### DIVISION CADASTRALE

Les parcelles objet des présentes, et ci-dessus désignée, proviennent de la division de plusieurs parcelles, à savoir :

\* la parcelle CY n° 5 pour une contenance de 49a 70ca est divisée en deux parcelles cadastrées CY n°212 pour 29a 96ca et CY n°213 pour 19a 74ca,

\* la parcelle CY n°6 pour une contenance de 54a 25ca est divisée en deux parcelles cadastrées CY n°214 pour 3a 13ca, CY n°215 pour 38a 60ca et CY n°216 pour 12a 52ca,

\* la parcelle CY n° 7 pour une contenance de 48a 10ca est divisée en deux parcelles cadastrées CY n° 217 pour 42a 52ca et CY n° 218 pour 05a 58ca,

\* la parcelle CY n° 8 pour une contenance de 12a 80ca est divisée en deux parcelles cadastrées CY n° 219 pour 11a 59ca et CY n°220 pour 1a 21ca,

\* la parcelle CY n° 9 pour une contenance de 13a 15ca est divisée en deux nouvelles parcelles cadastrées CY n°221 pour 10a 61ca et CY n°222 pour 02a 54ca.

Cette division résulte d'un procès-verbal d'arpentage portant le n° 1845 C établie par Madame DREVET, géomètre-expert à BAYONNE, le 12 mai 2003 et vérifié par le service du cadastre de BAYONNE, le 02 juillet 2003.



## **2) Constructions projetées.**

Le PRENEUR se propose de faire édifier sur le terrain loué un bâtiment à usage de complexe cinématographique élevé d'un rez-de-chaussée qui comprendra à son achèvement 1.106 places et l'espace d'accueil y attaché.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse établi par les services techniques, qui fait apparaître l'emplacement des parkings réalisés par le bailleur et nécessaires à la desserte de cet ensemble. Ce plan est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. (*annexe 4*)

En outre, figure annexé aux présentes, un croquis faisant apparaître le schéma de principe de l'aménagement intérieur du bâtiment ainsi que l'esquisse de façade principale. (*annexe 5*)

L'implantation de surfaces commerciales complémentaires en liaison directe avec l'activité du futur complexe cinématographiques pourra être autorisée sur le terrain concerné.

La réalisation de ces implantations nécessitera, bien entendu, la signature d'un avenant au bail à construction et l'octroi des différentes autorisations administratives rendues nécessaires par le contexte réglementaire existant au moment du montage de l'opération.

La limite des prestations au sujet des aménagements des abords de l'ouvrage considéré et des V.R.D. le desservant est définie dans une note établie par la direction du service technique de la Ville de BAYONNE datée du 28 octobre 2003, qui est demeurée annexée aux présentes après mention. (*annexe 9*)

## **3) Permis de construire**

Le permis de construire de l'ensemble immobilier projeté a été accordé suivant arrêté de Monsieur le Maire de BAYONNE, délivré le 06 juillet 2004 sous le n° PC 64 102 04B1030, dont une copie est demeurée ci-annexée. (*annexe 8*)

Ce permis de construire a été affiché en mairie du 06 juillet au 07 septembre 2004, ainsi qu'il résulte d'un certificat établi par Monsieur le Maire de BAYONNE en date du 7 septembre 2004.

L'affichage du permis de construire tant sur le terrain qu'en mairie, a été constaté par un procès-verbal établi par la SCP PENNES et GUILLAUME, Huissiers de justice à BAYONNE en date du 8 juillet 2004, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention. (*annexe 9bis*)

Il est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait que du délai de recours des tiers, ainsi que le déclare Monsieur le Maire de BAYONNE.

**Ceci exposé, il est passé au bail à construction.**

## **BAIL A CONSTRUCTION**

Le BAILLEUR, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes de la loi Numéro 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret numéro. 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application, et de tous les textes subséquents,

Au PRENEUR, ici présent et qui accepte,

Le terrain à bâtir dont la désignation suit:

### **DESIGNATION**

Le BAILLEUR est propriétaire d'un terrain situé à BAYONNE (64100), lieudit Madure,

Figurant cadastré sous les relations suivantes :

Section	N°	Etat	Surface
CY	213	Madure	19a 74ca
CY	215	Madure	38a 60ca
CY	217	Madure	42a 52ca
CY	219	Madure	11a 59ca
CY	222	Madure	02a 54ca

Contenance totale..... 1ha 14a 99ca

Tel que ces parcelles figurent entourées d'un liseré de teinte rouge sur un plan dressé par la SCP Dominique DREVET, géomètre-expert à BAYONNE, demeuré joint et annexé aux présentes après mention. (annexe 6)

### EFFET RELATIF

Les terrains objet des présentes appartiennent à la Ville de BAYONNE, Bailleur, depuis des temps immémoriaux.

### ETAT DU TERRAIN - URBANISME - SERVITUDES

I - Le PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

II - Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant dans le secteur.

### III - ETAT DU SOUS-SOL

Le BAILLEUR déclare que le terrain objet des présentes ne figure pas dans le fichier national des sites et sols pollués constitué par l'Etat dans le cadre de sa politique de traitement des sites et sols pollués.

Le PRENEUR fera établir, préalablement au début des travaux, un rapport environnemental sur la nature du sous-sol, à ses frais. Le BAILLEUR s'oblige à procéder à la dépollution du terrain à ses frais dans le cas où ce rapport conclurait à la présence d'une pollution quelconque.

### SITUATION LOCATIVE

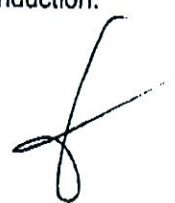
Le BAILLEUR déclare que le terrain présentement donné à bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

### DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de quatre vingt ans (80 ans), qui commencera à courir le 22 décembre 2004 pour se terminer le 21 décembre 2084.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ation rectificative pour  
la foncière rattachée à  
te, le 22/03/2005





## **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter, le tout bien entendu sous réserve d'une éventuelle mise en jeu de la clause résolutoire ci-dessus visée.

### **1°) Engagement de construction**

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptifs analysés en l'exposé qui précède.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'habitabilité de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

### **2°) Délai d'exécution des travaux.**

Le PRENEUR s'oblige à commencer les travaux dans les meilleurs délais et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du 4ème trimestre de l'année 2007, au plus tard.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans interruption, sauf cas de force majeure, tels que la grève générale, les intempéries prises en compte par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux qui ne seraient pas du fait direct du Preneur, les troubles résultants d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies, inondations ou accidents de chantier entraînant l'intervention de l'inspection du travail, et tout retard du Bailleur dans le respect de ses propres obligations.

Au cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, il sera redevable, sauf force majeure, envers le BAILLEUR, à compter du 01 Janvier 2008 d'une indemnité forfaitaire fixée à MILLE EUROS (1.000,00 €) par jour, jusqu'à complet achèvement des constructions et payable fin de semaine.

Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du BAILLEUR d'exiger l'exécution des conditions du bail.

### **3°) Détermination de l'achèvement**

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au PRENEUR comporte, pour ce dernier telle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 460-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **4°) Détermination de la conformité**

Le PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative au permis de construire.

Le PRENEUR, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

**5°) Constitution et acquisition de droits réels.**

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet de privilèges et d'hypothèques.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenties, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra pas invoquer le bénéfice des dispositions du 2° alinéa de l'article L. 251-6 du Code de la construction et de l'habitation.

**6°) Entretien des constructions.**

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les constructions périssent par cas fortuit, ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment ayant péri et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

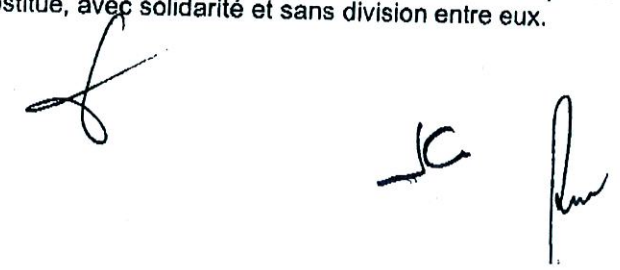
**7°) Cession et apport en société.**

Le PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Ils demeurent tenus solidairement entre eux et avec le PRENEUR, vis à vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que le PRENEUR, et celui-ci en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions que le PRENEUR s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal, conformément à l'article L. 145-16 alinéa 3 du Code de commerce, à y substituer éventuellement tous les garanties quel le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier, au BAILLEUR qui conservera tout droit vis-à-vis tant du PRENEUR que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.



Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

**8°) Location – Utilisation – Destination**

Le PRENEUR pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

Le PRENEUR s'engage à ne pas modifier la destination des lieux de telle sorte que l'immeuble qui sera édifié en vertu du bail demeure pendant sa durée, affecté à l'usage de complexe cinématographique, sauf ce qui a été dit au § 2 de l'exposé qui précède.

**9°) Contributions**

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les Impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis, même ceux qui, de droit, seront à la charge du BAILLEUR.

**10°) Assurances**

Le PRENEUR sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le PRENEUR justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

En cas de destruction totale de l'immeuble et pour assurer au BAILLEUR l'exécution par le PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du BAILLEUR, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus au paragraphe 6°, dernier alinéa, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le PRENEUR, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément au précédent paragraphe dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

**11°) Résiliation**

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son loyer ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que Judiciaire, ne pourra, sous peine d'Inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

Enfin, en cas de mise en copropriété de l'ensemble ci-après évoqué au § 13°) une résiliation partielle du bail pourrait être encourue. En pareille hypothèse le bailleur accepte de maintenir, jusqu'au terme du bail, sous le régime de la copropriété, les droits réels résultant dudit bail pour qu'ils soient en leur totalité maintenus sous le régime de l'indivision forcée résultant de la loi du 10 juillet 1965.

Etant précisé que dans l'éventualité de résiliation partielle du bail évoquée dans le présent paragraphe, les droits indivis du bailleur dans le terrain d'assiette des constructions seront de plein droit réunis à ceux des cessionnaires des autres fractions du droit au bail à construction, pour que la totalité des droits de propriété sur le terrain dont s'agit soit en fin de bail intégrée aux parties communes de l'immeuble, et ce, à titre de convention expresse des présentes.

### 12°) Propriété des constructions.

A - Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

### B - CONVENTIONS PARTICULIERES

Le Bailleur s'engage à conclure avec le Preneur, et à première demande de ce dernier, à l'expiration du présent bail à construction, un bail commercial de quinze années (15 années), autorisant la sous-location, même partielle, des locaux, et moyennant un loyer estimé par le service des domaines, conformément à la législation en vigueur.

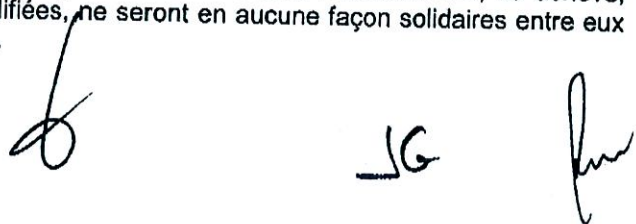
### 13°) Mise en copropriété : Solidarité et Indivisibilité.

Dans le cas de mise en copropriété du bien construit par le preneur, le droit réel conféré aux termes du présent bail constituera une partie commune de la copropriété pendant toute la durée, ainsi qu'il sera stipulé au règlement de copropriété devant régir l'immeuble, partie commune non susceptible d'une action en partage ou d'une licitation forcée, conformément à l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est expressément convenu entre les parties :

1°/ Que le preneur aux présentes ou ses ayants cause restera garant des cessionnaires acquéreurs en état futur d'achèvement, jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions tel que prévu à l'article L. 251-3, 3ème alinéa du Code de la construction et de l'habitation.

2°/ Qu'après achèvement de l'immeuble, le preneur ayant soumis l'ensemble immobilier qu'il a l'obligation d'édifier en vertu du présent bail à construction, au régime de la copropriété des immeubles bâtis, les cessionnaires partiels du présent bail, qui seront en même temps acquéreurs en état futur d'achèvement, ou achevé, des constructions qui seront édifiées, ne seront en aucune façon solidaires entre eux pour l'exécution du présent bail.



3°/ Qu'au surplus le preneur sera dès lors déchargé de plein droit de toutes obligations résultant du présent bail à construction autres que celles nées avant achèvement, le bailleur renonçant à cet égard à la solidarité du preneur tant avec le syndicat des copropriétaires qu'avec les acquéreurs des lots de copropriété et leurs sous-acquéreurs ou cessionnaires après eux, notamment pour le paiement de loyer.

#### LOYER

Le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de **SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €)** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en son domicile en un terme annuel et pour la première fois le **jour de l'ouverture au public du multiplexe et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2005.**

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable annuellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction, publié par l'INSEE, l'indice de départ étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2004, soit 1267.

#### AVIS DES DOMAINES

Par lettre en date du 19 mars 2003 demeurée ci-annexée, la Direction des Services Fiscaux des Pyrénées-Atlantiques a fait connaître son accord pour le montant de la redevance. (*annexe 7*)

#### Déclarations sur la capacité des parties

Le représentant du PRENEUR déclare :

- que le siège social de la société est situé en France,
- que la société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que la société n'est pas en état de cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

#### Situation hypothécaire

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

#### Origine de propriété

L'origine de propriété a été établie au § "EFFET RELATIF" qui précède.

#### Publicité foncière

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

#### Déclarations fiscales

Conformément aux dispositions de l'article 260-5° du Code général des Impôts, le PRENEUR, déclare opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, selon le régime applicable aux ventes de terrain à bâtir visés aux articles 257-7° et 1594-0G du Code général des Impôts, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer hors taxe.

A cet effet, il précise ce qui suit :

Le terrain faisant l'objet de ce bail à construction n'était pas placé antérieurement dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée. Ce terrain est destiné à la construction d'un immeuble qui couvrira la totalité du terrain loué.



2051

Le PRENEUR s'engage à effectuer des travaux nécessaires pour l'édification de ces constructions, dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf ce qui a été dit ci-dessus au § 2°) des CHARGES ET CONDITIONS.

Par suite, le présent bail à construction est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-OG du Code général des Impôts, et de la taxe de la publicité foncière, en vertu de l'article 743-1° du même code.

L'Acquéreur paiera la TVA sur déclaration CA3-CA4 à la recette des impôts de BAYONNE, 11 rue Vauban – 64109 BAYONNE où il est immatriculé sous le n° FR 59317781748.

### DECLARATION PARTICULIERE

Les comparants déclarent que la valeur résiduelle des biens construits en vertu du présent contrat s'élève à UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €).

### Frais

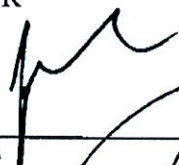
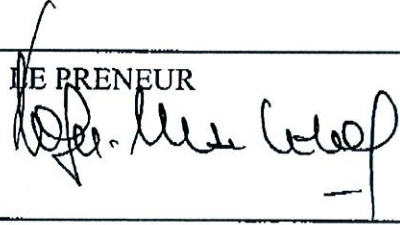
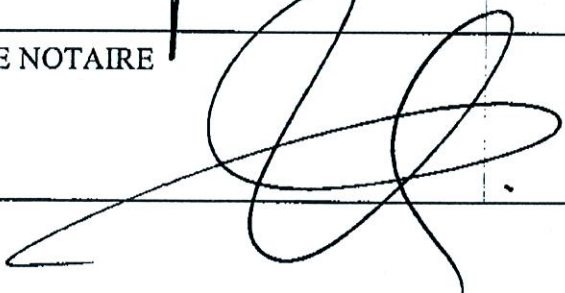
Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

LE PRESENT ACTE rédigé sur dix pages,  
Aux lieu et date indiqués en tête des présentes

Et connaissance du présent acte a été prise par les parties qui le reconnaissent expressément et leur signature a été recueillie par le notaire qui a également signé le même jour.

LE BAILLEUR 	LE PRENEUR 
LE NOTAIRE 	

DUVÉS  
3 :  
DANS BLANCS :  
COMME NULS :

Ja

pan

d