



DÉCISION 532 / 2023

PORTANT SIGNATURE D'UN CONTRAT DE BAIL ETABLI PAR METZ METROPOLE AU PROFIT DE LA SOCIETE FREE MOBILE RELATIF A UN TERRAIN SITUE SUR LE PLATEAU DE FRESCATY

Nous soussigné, Pierre FACHOT, Conseiller Délégué en charge de la Gestion Foncière de Metz Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU la délibération en date du 15 juillet 2020 par laquelle le Conseil Métropolitain a donné délégation à son Président,

VU l'arrêté de Monsieur le Président en date du 17 mai 2021 par lequel Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué « Gestion Foncière », a reçu délégation, dans la limite de ses fonctions, pour « conclure toute convention de location ou de mise à disposition de biens »,

VU la convention n° F09FC70D015 par laquelle l'Etablissement Public Foncier de Grand Est a mis à disposition de Metz Métropole, à compter du 1er janvier 2019, l'ensemble des biens dont il est encore propriétaire sur le Plateau de Frescaty,

VU la décision n°428/2023 en date du 3 octobre 2023 par laquelle Metz Métropole a autorisé la signature d'un bail civil au bénéfice de la Société FREE pour la mise à disposition d'un terrain situé sur le Plateau de Frescaty,

CONSIDERANT la modification apportée au projet de bail précité en matière d'assurance,

CONSIDERANT la demande formulée par la Société FREE MOBILE de pouvoir disposer d'un terrain sur le Plateau de Frescaty en vue d'y installer des équipements techniques de communication électroniques et audiovisuels,

DÉCIDONS :

- D'annuler et remplacer par la présente décision, la décision n°428/2023 établie en date du 3 octobre 2023 par Metz Métropole relative à la signature d'un contrat de bail au profit de la Société FREE pour un terrain situé sur le Plateau de Frescaty,

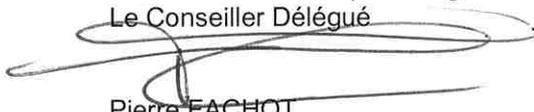
- D'accepter les termes du bail précisés ci-dessous, établi par Metz Métropole au profit de la Société FREE MOBILE dont le siège est situé 16 rue de la Ville l'Evêque à PARIS (75008) pour la mise à disposition d'une emprise sur le Plateau de Frescaty, aux conditions suivantes :

- désignation du bien : emprise non bâtie d'une superficie approximative de 85 m² à extraire de la parcelle cadastrée section 19 n°97 (34a 44ca) à MOULINS-LES-METZ.
- tarif : redevance annuelle de 8 000 € HT, TVA à devoir en sus, révisée chaque année à hauteur de 2 %.
Prix forfaitaire en sus pour chaque installation d'antennes liées à un opérateur sur le pylône fixé à 7 000 € HT / an (révisé chaque année à hauteur de 2 %).
- durée : 9 ans à compter de la date de signature du bail.

- De signer le bail précité et ses annexes.
- D'autoriser la signature des avenants à ce bail devant éventuellement intervenir.

Fait à Metz, le **7 DEC. 2023**

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué



Pierre FACHOT
Maire de Jussy

CONTRAT DE BAIL Plateau de Frescaty

ENTRE

METZ METROPOLE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale
Maison de la Métropole, 1 Place du Parlement de Metz, CS 30353, 57011 Metz Cedex 1
Représentée par Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué, en vertu d'un arrêté de délégation
en date du 17 mai 2021 et de la décision n° 532 / 2023 en date du **- 7 DEC. 2023**

Ci-après désigné par le terme « Le Bailleur » ou « L'Eurométropole de Metz »,

D'une part

ET

FREE MOBILE, Société par Actions Simplifiée, immatriculée sous le numéro B 499 247 138 au
Registre des Commerces et des Sociétés de Paris, dont le siège social est situé au 16 Rue de la
Ville l'Evêque à Paris (75008),
Représentée par Monsieur Antoine LE GAL, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après désignée par le terme « Le Preneur »,

D'autre part

L'Eurométropole de Metz et le Preneur sont dénommées ci-après « Les Parties ».

PREAMBULE

Afin de développer la téléphonie mobile sur la zone ACTISUD, la société FREE MOBILE, le Preneur, a sollicité l'Eurométropole de Metz pour pouvoir disposer d'un terrain sur le Plateau de Frescaty en vue d'y implanter une station relais et des locaux techniques.

Il est rappelé que l'emprise foncière concernée est propriété de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE). Toutefois, l'Eurométropole de Metz est devenue gestionnaire du site par convention en date du 1^{er} mars 2019 aux termes de laquelle elle a la possibilité de mettre à disposition de tiers les biens situés sur le Plateau de Frescaty dont elle n'est pas propriétaire.

Les Parties ont convenu de la conclusion d'un bail civil d'une durée de 9 (neuf) ans au bénéfice du Preneur portant sur l'occupation d'un terrain en vue de l'installation d'équipements techniques de communication électroniques et audiovisuels.

Free Mobile est un opérateur de réseaux et de services de communications électroniques au sens des dispositions du code des postes et des communications électroniques, et en particulier de ses articles L.33-1, L.42-1 et L.42-2.

On Tower France a pour objet la gestion, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures passives de réseaux de télécommunications et notamment la fourniture de services d'accueil aux opérateurs de communication électronique et/ou audiovisuels.

Free Mobile a réorganisé son parc de points hauts et a transféré l'activité de gestion et d'exploitation de ces sites à On Tower France.

Free Mobile se réserve donc la possibilité de céder le présent Bail à On Tower France, qui se substituera alors à elle dans l'ensemble de ses droits et obligations, ainsi que la propriété des infrastructures passives de l'Emplacement, étant précisé que Free Mobile restera propriétaire de ses équipements actifs (antennes, baies, ...).

CECI ETANT EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DU BIEN

Le bien concerné (cf. annexes 1 et 2) est situé sur le Plateau de Frescaty et plus précisément sur la commune de MOULINS-LES-METZ.

Il s'agit d'une emprise foncière d'une superficie approximative de 85 m² à extraire de la parcelle suivante

Section	Parcelle	Lieudit	Commune	Superficie
19	97	Frescaty	MOULINS-LES-METZ	34a 44ca

ARTICLE 2 : DESTINATION DU BIEN

Le bien défini à l'article 1 est mis à disposition du Preneur dans le cadre de l'installation d'équipements techniques de communication électroniques et audiovisuels tels que ceux indiqués en annexe 3, et d'une manière générale les adapter pour permettre la fourniture de services de communications électroniques et/ou audiovisuels.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'UTILISATION DU SITE

Le Preneur est tenu de respecter et de faire respecter par son personnel le règlement intérieur du Plateau de Frescaty annexé au présent bail (annexe 4).

Le Preneur s'assurera qu'aucune personne étrangère au présent contrat ou non autorisée par le Preneur, ne se rende ou ne séjourne sur l'espace mis à sa disposition hors de sa présence.

Il prendra toutes dispositions pour ne pas créer, par son intervention, des situations de danger grave et imminent pour les tiers suite à l'occupation des lieux.

Le Preneur s'engage à ne procéder à aucuns travaux ou construction sur les biens mis à disposition sans autorisation préalable de l'Eurométropole de Metz, hormis les travaux liés à l'installation des équipements techniques objet de la présente convention et la mise en place d'une clôture pour sécuriser l'accès à l'emprise mise à disposition.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à son activité sur l'emprise louée.

L'Eurométropole de Metz s'engage, quant à elle, après examen de l'autorisation demandée, à fournir au Preneur dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

Le Preneur ou tout tiers autorisé par le Preneur devra procéder à la mise en place des installations de télécommunication en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art. Ainsi, le Preneur garantit le respect des limites d'émission radioélectrique fixées par toute loi en vigueur ou future. De même, il s'assurera que les équipements et matériaux utilisés soient conformes à la réglementation et aux normes en vigueur, notamment en matière de sécurité, de santé et de salubrité publique.

Toute intervention (élagage, coupe ou abattage) sur les arbres situés sur l'emprise louée et pouvant gêner l'exploitation et/ou l'évolution des Equipements Techniques pourra être réalisée par le Preneur, aux frais de ce dernier, sans autorisation préalable du Bailleur.

De manière générale, le Preneur devra réaliser et prendre en charge tous travaux, quelle qu'en soit la nature, affectant les équipements techniques ainsi que les espaces loués, y compris les travaux suivants : raccordement et branchements de fourreaux, travaux de conformité des équipements techniques issus de la réglementation, tous travaux de force majeure relatifs aux équipements techniques.

Le Preneur pourra procéder aux suppressions, modifications, extensions et/ou adaptations des Equipements Techniques qu'il jugera utiles sur les emplacements loués, et ce dans la limite des emplacements déterminés en Annexe 1 des présentes et dans le respect des règles de l'art et des normes qui s'imposent à lui.

Il est rappelé que l'usage de produits phytosanitaires ou tout autre substance chimique est formellement interdit sur le site.

L'Eurométropole de Metz décline toute responsabilité en cas d'accident ou incident quelconque causés par le Preneur ou par des tiers et quelle qu'en soit la nature, pouvant survenir à des personnes et/ou du matériel pendant l'occupation du site.

Sous ces mêmes réserves, le Preneur renonce à tout recours à l'encontre de l'Eurométropole de Metz ou le Propriétaire et de leurs assureurs pour les dommages de toute nature qu'il pourrait subir, pour quelque cause que ce soit et s'engagent à ne réclamer à l'Eurométropole de Metz aucune indemnité pour quelque motif que ce soit.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives prenant effet à compter de sa date de signature par les Parties.

Au-delà de son terme, le Bail se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de TROIS (3) années entières et successives dans la limite de 2 reconductions, soit une durée totale et maximale de QUINZE (15) années, faute de congé donné par l'une

des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, douze mois au moins avant l'expiration de chaque période en cours.

A l'expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur reprendra tout ou partie des Equipements Techniques qu'il aura installés ou fait installer dans les lieux mis à disposition hors génie civil et remettra les lieux mis à disposition en leur état primitif, tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée à première requête du Bailleur, dans les 3 mois suivant l'expiration du Bail

ARTICLE 5 : TARIF

Le montant du loyer annuel est fixé à 8 000 € HT (huit-mille euros hors taxes), TVA à devoir en sus.

Le loyer est payable d'avance, semestriellement. Il fera l'objet de l'émission de titres de recette adressés au Preneur par la Trésorerie Municipale de Metz.

Le montant du loyer sera révisé chaque année à hauteur 2% à la date anniversaire du présent contrat.

Les appels de loyer feront l'objet de l'émission de titres de la Trésorerie principale Metz. Ils seront réglés dans un délai de 30 jours à compter de l'émission du titre.

Le prix forfaitaire dû en sus pour chaque installation d'antennes liées à un opérateur sur le pylône est fixé à 7 000 €HT / an. Il fera également l'objet d'une révision chaque année, à hauteur de 2%.

Le Preneur pourra sous-louer à toute personne de son choix une ou plusieurs parties de l'Emplacement, à condition de verser au Bailleur, pour chaque occupant nouvellement installé (Free Mobile n'étant pas considéré comme un occupant nouvellement installé), un loyer complémentaire annuel de 7000€ (sept mille euros) nets incluant les charges éventuelles. Ce loyer complémentaire sera versé aux mêmes conditions que le loyer prévu à l'article 5 du Bail. Dans le cas où ce(s) nouvel/nouveaux opérateur(s) ne serait plus, au cours du présent bail, accueilli dans les emplacements loués par le Preneur, le loyer sera diminué en conséquence.

ARTICLE 6 : IMPOTS ET CHARGES

Le Preneur devra payer toutes les contributions personnelles mobilières, tous impôts et taxes (y compris la taxe foncière) et charges de ville, de police et de voirie relatifs au terrain loué ou relatifs à son activité à l'installation et l'exploitation des Equipements Techniques et, de manière générale tous impôts, contributions, redevances et taxes existant ou pouvant être créés, de quelque nature et sous quelque dénomination dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que l'Eurométropole de Metz ne puisse être recherchée à ce sujet.

ARTICLE 7 : RISQUES PARTICULIERS

L'Eurométropole de Metz s'engage à informer le Preneur, au plus tard le jour de la signature du présent contrat, de la présence de tout risque particulier, même non visible (réseau électrique HT aérien ou enterré, réseau de transport de gaz ou autres fluides, galeries ou anciennes fouilles, ...).

ARTICLE 8 : ASSURANCE

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription d'une police d'assurance en responsabilité civile et accident du travail nécessaire à ses interventions sur le bien mis à disposition. Il s'engage à justifier du paiement des primes d'assurance dès que le bail sera signé entre les deux Parties et à fournir une attestation d'assurance sur première demande à l'Eurométropole de Metz.

Le Preneur fera son affaire de toutes les actions intentées contre le Bailleur par des tiers liées directement et exclusivement aux équipements techniques de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où lesdits recours seraient intentés directement contre le Bailleur, le Preneur s'engage par avance à relever le Bailleur des dommages et intérêts qu'une condamnation définitive trouvant sa source directement et exclusivement dans la présence et/ou le fonctionnement des équipements techniques pourrait l'exposer à verser.

Aux fins d'application de cette clause et à titre de condition essentielle, le Bailleur s'engage, dans ce cadre, à informer le Preneur dès qu'il en a connaissance, de toute réclamation et/ou action d'un tiers relatives aux équipements techniques et à lui communiquer toutes les informations en sa possession, de manière à permettre au Preneur de prendre toutes les mesures utiles au traitement de ladite réclamation. En particulier, il est convenu que le Bailleur appellera le Preneur dans la cause dès la procédure de première instance afin qu'il puisse défendre ses propres intérêts. Faute pour lui d'avoir satisfait à ces engagements, la garantie visée ci-dessus ne pourra être mise en œuvre

Ainsi, l'intervention du Preneur ou toute autre société mandatée par ce dernier sur le bien mis à disposition, sera sous l'entière responsabilité du Preneur notamment quant aux dommages qui pourraient être causés sur ledit bien ou aux tiers intervenant pour son compte.

Le Preneur reste donc seul responsable envers l'Eurométropole de Metz ainsi qu'à l'égard des tiers (visiteurs, personnel, prestataires, intervenants...) de tous accidents ou dommages dans les conditions prévues aux présentes.–En cas de péril imminent ou de dégradation anormale qu'il constaterait sur les lieux, il s'engage à alerter immédiatement l'Eurométropole de Metz et à prendre les mesures conservatoires adéquates.

La responsabilité de chaque Partie pour la durée du Bail est plafonnée à un (1) million d'euros par sinistre et par an, à l'exception des dommages corporels. Au-delà de ce plafond, chacune des Parties renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours à l'encontre de l'autre Partie et ses assureurs.

Il est précisé qu'en cas de faute intentionnelle ou dolosive, la présente clause de renonciation à recours ne pourra s'appliquer.

ARTICLE 9 : CESSIION DU BAIL ET SOUS-LOCATION

Le Preneur est autorisé à sous-louer une ou plusieurs parties du bien désigné à l'article 1 à condition d'en informer préalablement le Bailleur et dans la limite des droits et obligations prévues aux présentes.

La sous-location réalisée par le propriétaire du pylône devra obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Eurométropole de Metz et être formalisée par la signature d'un avenant au présent bail.

Le Preneur ne pourra pas céder son droit au bail hormis à la Société ON TOWER FRANCE, agissant en tant que gestionnaire du parc de sites du Preneur.

Ainsi, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à céder le présent bail et les équipements passifs du bien objet de la présente à la société ON TOWER FRANCE, étant précisé que FREE MOBILE continuera d'occuper le bien avec ses équipements actifs. Dans ce cadre, l'Eurométropole de Metz s'engage à délivrer au Preneur son accord écrit et signer tout avenant de transfert sans contrepartie dès que le Preneur le sollicitera.

ARTICLE 10 : RESILIATION

L'une des deux Parties peut procéder à la résiliation du présent bail en respectant un préavis de 12 (douze) mois avant l'échéance de chaque période en cours adressé à l'une ou l'autre des Parties par lettre en recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

11.1 En cas de non-paiement d'un avis d'échéance (loyer d'occupation et charges) à son terme exact, de l'inexécution de l'une des conditions du présent bail, de non-respect du règlement général du site, et un mois après un commandement de payer ou 15 jours après une sommation d'exécuter, restés sans effet et contenant l'indication par le bailleur de sa volonté d'exercer la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit.

Cette résiliation s'applique sans préjudice de tous dépens ou dommages et intérêts.

Les frais de procédure ou de mesures conservatoires, ainsi que de notification, seront à la charge du preneur. En cas de résiliation ou d'expulsion, les loyers payés d'avance seront acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

11.2 Le Preneur pourra résilier le présent Bail en cas de changement de l'architecture du réseau exploité sur les Emplacements conduisant au démontage des équipements actifs et/ou résiliation des contrats de service conclus le cas échéant entre le Preneur et tout opérateur présent sur les Emplacements, sous réserve d'en avertir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception avec respect d'un préavis de trois mois.

11.3 Au-delà de la période ferme des 9 années

ARTICLE 12 : ATTRIBUTION JURIDICTION

Tout litige né du présent bail sera soumis à la juridiction compétente du lieu de la situation du bien.

ARTICLE 13 : DIVERS

13.1 En cas de travaux indispensables à la réparation de l'immeuble, ne pouvant attendre la fin du Bail et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement de tout ou partie des Equipements Techniques, le Bailleur en avertira le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de six (6) mois avant le début des travaux, en lui précisant, à titre indicatif, leur durée. Ce préavis ne s'applique pas en cas de travaux rendus nécessaires par la force majeure. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour trouver une solution de remplacement pendant cette durée des travaux, afin de permettre le transfert et l'exploitation des Equipements Techniques dans les meilleures conditions, sans obligation de résultat.

Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour le Preneur ne serait trouvée, le Preneur se réserve le droit de résilier le Bail sous réserve d'un préavis de trois (3) mois, sans contrepartie pour l'une ou l'autre des Parties.

13.2 Les Parties conviennent qu'elles sont soumises à une obligation de confidentialité concernant le présent bail, ses éléments et les informations qui pourront être échangées dans le cadre de cet accord sous réserve du respect des obligations de publicité de l'Eurométropole de Metz de la décision approuvant le présent contrat (la décision précitée et le contrat y afférent devront faire l'objet d'une communication au Conseil Métropolitain par délibération, publiés sous forme d'affichage d'extrait du compte rendu de la séance, et d'une publication sur le site internet de l'Eurométropole de Metz, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit) et de son obligation de communication des documents à tout tiers qui en fait la demande en vertu de la loi

13.3 Dans le cadre du présent bail, les Parties pourront traiter des données à caractère personnel (« DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 (« RGPD »), relatives à des personnes physiques et notamment aux salariés, sous-traitants et/ou partenaires de l'autre Partie. Les Parties s'engagent à traiter ces DCP dans le respect des lois applicables en matière de protection des données. Les traitements réalisés sur les DCP ont pour finalité la conclusion, gestion et/ou exécution du Bail. Ces DCP sont destinées aux services internes de la Partie opérant le traitement conformément au Bail, qui en ont besoin pour sa conclusion, sa gestion et/ou son exécution. Elles sont susceptibles d'être transférées et communiquées à ses sous-traitants, partenaires, prestataires et sous-occupants. Elles peuvent également être transmises aux autorités compétentes, à leur demande ou afin de se conformer à des obligations légales.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la réglementation applicable exige. Les titulaires des DCP bénéficient de droits d'accès, de rectification, d'effacement, de portabilité des DCP les concernant, ils peuvent demander la limitation des traitements et émettre des directives sur le sort de leurs DCP après leur décès. Les titulaires des DCP peuvent exercer ces droits auprès des contacts indiqués au Bail comme interlocuteur.

13.4 Dans le cadre de ses activités, le Preneur met en œuvre les principes et valeurs inscrits dans le code éthique auquel il a adhéré.

Ce Code Ethique se réfère à un ensemble de dispositions légales et réglementaires et de principes fondamentaux, incluant notamment la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, les normes de l'Organisation Internationale du Travail, les directives de l'OCDE, particulièrement en matière de lutte contre la corruption.

Le Bailleur s'engage à agir conformément à la réglementation en vigueur.

ANNEXES :

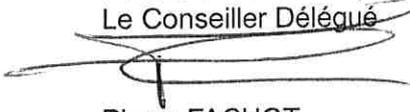
Annexe 1 : plan de situation du bien loué

Annexe 2 : emprise mise à disposition et accès

Annexe 3 : Equipements Techniques

Fait en deux exemplaires à Metz, le

Pour METZ METROPOLE
Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué


Pierre FACHOT
Maire de Jussy

Pour FREE MOBILE
Président

Antoine LE GAL

