Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHALLEX

Délibération n° 42-2025

Nombres de conseillers :	**18**	L'an deux mille ving-cinq,
En exercice :	**18**	Le 23 octobre,
Présents :	**12**	Le Conseil Municipal de la commune de Challex, dûment convoqué
Votants :	**15**	est réuni sous la présidence d'Aline HOFER FAVRE, maire

Date de convocation du Conseil Municipal :

Présents : Aline HOFER FAVRE – Michel PETER – Jean-Pierre SZWED – Brigitte FLEURY - Corentin RINALDI – Yoann FURNON - Françoise SUDAN – Martial MEDA – Sandrine SHAW - Raquel CAJARAVILLE ORTIGUEIRA – Marie-Julie SENEZE - Jocelyne BLAZER

Absents ayant donné procuration : Patricia ALTHERR a donné procuration à Jean-Pierre SZWED - Cyrielle CHAMOT a donné procuration à Jocelyne BLAZER – Nolwenn SUDAN a donné procuration à Françoise SUDAN

Absents : Cédric HERNALSTEENS - Nicolas JAN - Xavier MAIRE

Secrétaires de séance : Michel PETER et Françoise SUDAN

Objet : Bail TOTEM FRANCE pour l'installation d'un relais de téléphonie mobile 381 rue de la Mairie

Considérant que l'installation envisagée, conduite par la société Orange en qualité d'opérateur chef de file, s'inscrit dans les engagements pris par les opérateurs de téléphonie mobile auprès du Gouvernement et de l'Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des Postes (ARCEP) dans le cadre du programme national d'amélioration de la couverture du territoire en téléphonie mobile ;

Considérant que cette installation a pour objectif de permettre l'accès des administrés aux services de téléphonie mobile à très haut débit (4G), de renforcer la connectivité des objets connectés et, plus largement, de garantir la continuité du service public numérique ;

Considérant que la qualité des services mobiles et des usages associés dépend du nombre d'antennes et de leur répartition équilibrée sur le territoire ;

Après avoir évoqué, lors de la séance du Conseil municipal du 18 septembre 2025, le projet d'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, Madame le Maire informe l'Assemblée de la réception d'un dossier transmis par la société Circet, agissant pour le compte d'Orange. Ce dossier concerne la conclusion d'un bail entre la société Totem France, spécialisée dans l'hébergement d'équipements techniques, et la Commune, en vue de l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile mutualisée.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du dispositif de couverture ciblée prévu par l'accord New Deal Mobile, dont l'objectif est d'améliorer la couverture du territoire en téléphonie mobile, en particulier dans les zones blanches et grises.

La société TOTEM FRANCE souhaite donc installer une telle infrastructure sur le site 381 rue de la Mairie, parcelle cadastrée A382.

Il est précisé que l'implantation de ce type d'équipement est soumise à la réglementation en vigueur :

- En vertu de l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le maire dispose des pouvoirs de la police municipale, laquelle vise à assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique.

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

- Toutefois, la police des télécommunications relève de l'Etat et est exercée par les autorités compétentes telles que le ministre chargé des communications électroniques et les autorités créées à cet effet, dont l'Autorité de Régulation des Communications Electroniques (ARCEP) et l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR).
- L'implantation des antennes-relais de radiotéléphonie est soumise à autorisation d'urbanisme et doit faire l'objet soit d'une demande de déclaration préalable, soit d'une demande de permis de construire, conformément à l'article R.421-9 du code de l'urbanisme.

Le projet prévoit la signature d'un bail d'une durée de douze (12) ans renouvelables par périodes successives de six (6) ans avec une redevance annuelle d'un montant de 2 500 € (deux mille cinq cents euros TTC), indexée annuellement à hauteur de 1%.

Les membres du Conseil municipal ayant pris connaissance du contrat de bail à souscrire entre la commune et la société TOTEM France, sont appelés à se prononcer sur l'opportunité d'engager la commune dans ce contrat.

Après délibération, le **Conseil municipal à la majorité,** par **14 voix « pour »** et **1 voix « abstention »** (Mme Altherr) :

- Approuve l'installation d'une antenne relais sise 381 rue de la Mairie
- Valide le contrat de bail conclu entre la commune et la société TOTEM France, sous réserve des modifications ci-dessous :

  - **Article II – II.5 – Modification des équipements**
    Suppression de la phrase *« cependant, le Bailleur s'engage d'ores et déjà à faire ses meilleurs efforts pour mettre à disposition de Totem France de nouveaux emplacements si ces modifications et / ou extensions le nécessitaient ».*

  - **Article VII – Autorisations**
    Remplacer *« dans un délai de 15 (quinze) jours* ***par 30 (trente) jours*** *»*

- Autorise le Maire à signer le bail de 12 ans, qui entrera en vigueur à compter du 1er décembre 2025, pour un loyer annuel de 2 500 € (deux mille cinq cents euros) nets, toutes charges comprises,
- Le loyer sera augmenté annuellement de 1 % (un pour cent) chaque année à la date anniversaire d'entrée en vigueur au bail, sur la base du loyer de l'année précédente

Ainsi délibéré, les jours, mois et an que dessus ».

Pour extrait conforme,
Fait à Challex, le 23 octobre 2025

Le Maire,

Le Maire certifie exécutoire la présente délibération compte tenu de sa transmission en Sous-préfecture et affichée le :

TOTEM	BAIL PORTANT MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN	FRA00100246 ND_RS_CHALLEX_CENTRE_ORF

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de Challex, sise en l'hôtel de ville situé 216 rue de la Mairie 01630 CHALLEX.

Représentée par **Madame Aline HOFER FAVRE**, en qualité de Maire, dûment habilitée aux fins de signatures des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du ....., reçue à la Préfecture le ....., jointe en annexe des présentes.

Ci-après dénommé **le Bailleur**

ET

TOTEM France, Société par actions simplifiées au capital de 416 518 500 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 833 460 918, dont le siège social est sis Orange Gardens, 46 avenue de la République 92320 CHATILLON.

Représentée par **Madame Aurélie AUTIER** en sa qualité de Directrice du Patrimoine de TOTEM France agissant au nom de TOTEM France.

Ci-après désignée **TOTEM France**

Ci-après désignés ensemble **"Les parties"**

Exposé

TOTEM France est une société spécialisée dans l'hébergement d'Équipements Techniques. Elle possède un parc important d'infrastructures passives.

TOTEM France a notamment pour objet social toutes prestations relatives à la construction, au déploiement, à la commercialisation et à l'exploitation de sites (pylônes, etc...), y compris les prestations d'accueil d'équipements sur sites, et toute activité connexe.

TOTEM France recherche de nouveaux emplacements susceptibles de permettre l'hébergement des infrastructures passives et des Équipements de réseaux communications électroniques.

Quant à lui, le Bailleur est propriétaire d'un terrain susceptible de permettre l'hébergement des Équipements susmentionnés.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de signer un bail.

Cela étant exposé les Parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE I – OBJET DU BAIL

Le présent bail a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le Bailleur loue à TOTEM France, qui l'accepte, l'emplacement technique défini à l'Article II afin d'y construire des infrastructures et de la commercialiser auprès des tiers.

Les Équipements Techniques pouvant appartenir soit à TOTEM France, soit à des tiers, notamment à des opérateurs de communications électroniques ci-après dénommés (« Occupants »).

ARTICLE II – EMPLACEMENTS MIS À DISPOSITION

II.1 – Désignation de l'emplacement

L'Emplacement mis à disposition tel que décrit à l'annexe I, sis **381 rue de la Mairie 01630 CHALLEX** (référence cadastrale : Section : A - Parcelle : 382) se compose d'une surface de 31,50 m² environ.

Par ailleurs, le Bailleur veillera à permettre le stationnement d'un véhicule technique à proximité.

II.2 – Propriété

Toutes les infrastructures et tous les Équipements installés sur les emplacements loués ne seront pas la propriété du Bailleur.

En conséquence, le Bailleur n'aura à assumer aucune charge, réparation et imposition afférente aux dits Équipements Techniques.

II.3 – Conditions de l'autorisation

Afin d'accéder à l'Emplacement mis à disposition, le Bailleur autorise TOTEM France, ainsi que ses Occupants à utiliser le cas échéant un chemin d'accès pour les véhicules et engins d'intervention.

TOTEM France 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.

TOTEM France pourra accueillir librement sur les emplacements loués tous Équipements et tous occupants, dans le respect de la réglementation en vigueur, cette condition constituant un élément essentiel et déterminant sans lequel TOTEM France ne signerait pas le présent bail.

Par « Équipements », 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 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.

À ce titre, le Bailleur autorise TOTEM France et les occupants à raccorder entre eux par câbles les différents Équipements de télécommunications susvisées notamment aux réseaux d'énergie et de communication électroniques. Le Bailleur autorise également le passage sur sa parcelle des différents réseaux nécessaires à l'exploitation.

Le Bailleur concède à TOTEM France toute autorisation d'accès et de passage pendant toute la durée du bail afin de permettre à TOTEM France et à ses Occupants, l'accès à l'Emplacement pour les besoins de son exploitation, de son entretien et de la jouissance des Équipements Techniques.

Le Bailleur concède, dans le cadre des dispositions de l'article 682 et suivants du Code Civil et dans les conditions définies par le présent bail, à TOTEM France qui accepte à titre de servitude continue et/ou discontinue et apparente, un droit de passage pour les représentants de TOTEM France et ses Occupants.

Il est précisé que le présent bail n'est pas soumis aux dispositions relatives aux baux commerciaux.

Enfin, le Bailleur s'engage à fournir à TOTEM France l'ensemble des pièces référencées à l'Annexe II (liste des pièces à fournir).

Installation d'une boite à clés dans la clôture du site.

Accès aux aériens par nacelle.

II.4 – Travaux d'aménagement

Le Bailleur accepte que TOTEM France 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.

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

II.5 – Modification des Équipements

Les Équipements implantés pourront faire l'objet de toutes modifications et / ou extensions que TOTEM France jugera utiles, dès lors que celles-ci ne modifieront pas les surfaces louées par le 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 de TOTEM France.

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

II.6 – État des lieux

Lors de la mise à disposition effective des emplacements, un état des lieux sera dressé contradictoirement par les parties (état des lieux d'entrée) et lors de la restitution effective des lieux loués (état des lieux de sortie).

II.7 – Amiante

Le Bailleur déclare et garantit que les Équipements Techniques de TOTEM France sont situés dans un immeuble qui n'est pas soumis à la réglementation applicable en matière de protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et notamment les dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE III – DATE ENTRÉE EN VIGUEUR

Le bail entrera en vigueur à compter du 1er décembre 2025.

ARTICLE IV – DURÉE

Le bail est consenti pour une durée de 12 (douze) ans à compter de sa date d'entrée en vigueur.

Au-delà de ce terme, elle sera tacitement prorogée par périodes successives de 6 (six) 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 36 (trente-six) mois avant la date anniversaire du bail.

ARTICLE V – RÉSILIATION

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 de TOTEM France indiquée à l'Article « Election de domicile », et restée sans effet pendant un délai de 2 (deux) mois à compter de la date de sa réception.

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

- Refus, retrait ou annulation des autorisations administratives nécessaires à l'activité de TOTEM France et/ou à l'implantation d'Équipements
- Absence d'équipements techniques d'opérateur mobile et/ou d'occupant
- Arrêt de l'exploitation des Équipements.
- En 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, TOTEM France ne sera redevable que du loyer en cours, sans autre indemnisation.

ARTICLE VI – RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

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.

À ce titre, TOTEM France répondra desdits dommages dans la mesure où ceux-ci trouvent directement et exclusivement leur source dans ses Équipements 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.

TOTEM France remettra à première demande l'attestation correspondante au Bailleur.

ARTICLE VII – AUTORISATIONS

TOTEM France fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exploitation du site.

À cet effet, le Bailleur s'engage à fournir à TOTEM France, 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 à TOTEM France pour que ce dernier effectue les démarches liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation et à toute évolution des Équipements.

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

ARTICLE VIII – DROIT DE PRÉFÉRENCE/OPPOSABILITE AUX FUTURS ACQUEREURS

En cas de projet de mutation à titre onéreux, ou également à titre gratuit, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels portant sur l'Emplacement, objet du présent bail, visé à l'article II et suivant le plan joint, le Bailleur s'oblige à en informer TOTEM France par courrier recommandé avec avis de réception et à lui communiquer les conditions notamment de prix fixées pour le projet ci-dessus pour que TOTEM France puisse exercer, le cas échéant, son droit de préférence, conformément aux termes de l'article 1123 du Code civil.

Le Bailleur s'engage à informer préalablement le futur acquéreur de l'existence dudit droit de préférence.

A réception du courrier visé à l'alinéa 1er, TOTEM France disposera d'un délai de 1 (un) mois pour faire connaître sa réponse au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. En cas d'acceptation, l'accord donné par TOTEM France vaudra promesse synallagmatique de cession.

Le Bailleur s'engage à informer sous huitaine le futur acquéreur de la volonté de la société TOTEM France de s'en prévaloir conformément à l'alinéa 2 de l'article 1123 du code civil.

À défaut de réponse au courrier visé à l'alinéa 1er dans le délai d'un mois, le silence gardé par TOTEM France vaut renonciation à exercer son droit de préférence.

En cas de renonciation par TOTEM France à exercer son droit de préférence suivi d'un changement de propriétaire, TOTEM France conservera le bénéfice de son droit de préférence en cas de nouveau projet de de mutation à titre onéreux, ou également à titre gratuit, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels portant sur l'Emplacement, objet du présent bail, visé à l'article II et suivant le plan joint.

Dans le cas de mutation à titre onéreux, ou également à titre gratuit, vente amiable, vente judiciaire, apport en société, fusion, échange, dation en paiement, cession de titres, cession d'usufruit ou cession de droits personnels au profit d'un tiers, le présent bail sera opposable aux acquéreurs éventuels de la parcelle conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

ARTICLE IX – SOUS-LOCATION

TOTEM France est autorisée à sous-louer, librement à un tiers, les lieux mis à sa disposition.

ARTICLE X – CESSION DU CONTRAT

Le Bailleur s'interdit de céder à toute personne physique ou morale le présent bail sans l'accord écrit et préalable de TOTEM France.

TOTEM France s'interdit de céder à toute personne physique ou morale le bail sans l'accord du Bailleur. Par dérogation à ce qui précède, TOTEM France pourra céder librement le bail à toute société contrôlée ou qui contrôle TOTEM France, au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

ARTICLE XI – ENTRETIEN – RÉPARATIONS

XI.1 – Sur les emplacements mis à disposition

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

A l'expiration du bail, TOTEM France fait son affaire personnelle de la reprise de tous les Équipements et remet le terrain en bon état d'entretien locatif compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

XI.2 – Sur les Équipements

TOTEM France devra entretenir les Équipements et/ou s'assurer de l'entretien des Équipements 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.

ARTICLE XII – JOUISSANCE ET OCCUPATION DU BIEN

TOTEM France 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.

À cet effet, le Bailleur déclare que l'Emplacement visé à l'Article II « EMPLACEMENT MIS A DISPOSITION » est libre de toute location ou occupation et garantit à TOTEM France une jouissance paisible dudit Emplacement 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 à TOTEM France 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 de TOTEM France et des occupants hébergés sur les infrastructures.

Le Bailleur donne dès à présent son accord pour que TOTEM France 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) l'objet des présentes.

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 à TOTEM France pour que cette dernière effectue les démarches liées à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'installation et à toute évolution du site.

ARTICLE XIII – LOYER - MODALITÉS DE PAIEMENT

XIII.1 – Loyer

Le présent bail est accepté moyennant un loyer annuel de 2 500 € (deux mille cinq cents euros) nets, toutes charges incluses, qui prendra effet à compter de la date d'entrée en vigueur.

De convention expresse entre les parties le loyer sera augmenté annuellement de 1 % (un pour cent). Cette révision interviendra de plein droit chaque année à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail, sur la base du loyer de l'année précédente.

Le Bailleur certifie à TOTEM France ne pas être assujetti à la TVA à la date de signature du présent bail et s'engage à informer TOTEM France de toute modification par lettre recommandée avec accusé de réception.

XIII.2 – Modalités de paiement

La redevance est payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du présent bail sur présentation d'un état établi par le Bailleur.

Les états, y compris le premier, seront payables par virement au plus tard 60 jours à compter de leur date d'émission.

Le Bailleur transmettra, au plus tard le jour de la signature du présent bail, les pièces nécessaires au paiement de la redevance visées à l'Annexe II.

Les états sont à établir au nom de :

TOTEM France
Gestion Immobilière
60 rue Saint Jean
31130 BALMA

Les états sont à envoyer par courrier à l'adresse indiquée ci-dessus ou par voie de mail : contact.bailleurs@totemtowers.com.

Les états porteront les références suivantes : **ND_RS_CHALLEX_CENTRE_ORF - FRA00100246**

ARTICLE XIV – CONFIDENTIALITÉ

Chacune des parties s'engage à tenir strictement confidentielles toutes les informations concernant l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès dans le cadre du présent bail, quel que soit le mode communication desdites informations.

Sauf autorisation préalable et écrite de TOTEM France, le Bailleur s'interdit notamment d'utiliser ou de divulguer, directement ou indirectement, pour son propre bénéfice ou non, à quelques tiers que ce soit, les informations qui lui seront transmises par TOTEM France, ou par les préposés de celles-ci à l'occasion de la négociation, de la conclusion, de l'exécution et/ou de la cessation des présentes.

Le Bailleur s'engage à respecter la présente obligation de confidentialité pendant un délai de 5 (cinq) ans à compter de la résiliation ou de la cessation du présent bail quel qu'en soit le motif.

À l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit, les Parties s'engagent à se restituer ou à détruire les informations qu'elles se seront communiquées.

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

ARTICLE XV – RESPONSABILITE SOCIALE

Le développement de la Société TOTEM France est fondé sur un ensemble de valeurs et de principes tels que figurant pour la Société TOTEM France dans sa Charte Déontologique et sa Politique Anticorruption.

Le Présent article traduit l'engagement des Parties à respecter l'ensemble des dispositions légales et règlementaires nationales, européennes et internationales qui leurs sont applicables dans la conduite de leurs activités incluant notamment la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme, les normes de l'Organisation Internationale du Travail , les directives de l'OCDE (notamment celles qui concernent la lutte contre la corruption), la « Loi Sapin II », le « US Foreign Corrupt Practices Act », le « UK Bribery Act », le Code pénal français relatif aux crimes et délits financiers et économiques, ainsi également que les règles relatives aux sanctions économiques internationales (embargos) pouvant être mises en œuvre, en application du chapitre VII de la charte des Nations Unies, par l'Union Européenne, les autorités et lois américaines (y compris OFAC), les autorités et les lois françaises, ou ne pas être inscrit sur des listes notamment la « Consolidated Travel Ban and Assets Freeze List » publiée par le Comité de sanctions des Nations Unies, la « Specially Designated Nationals and Blocked Persons list » conservée par l'OFAC, la « Asset Freeze Target List » conservée le Ministère des Finances du Royaume-Uni et la liste consolidée des personnes et entités soumises à des sanctions financières européennes (ci-après les « Règles »).

En cas de modification du cadre législatif et réglementaire ainsi que de décisions de justice qui auraient pour conséquence la violation par l'une des Parties des Règles, les Parties s'engagent à introduire sans délai les adaptations nécessaires au bail pour y remédier.

Les Parties s'engagent pour leur compte, et à obtenir de leurs actionnaires, dirigeants, mandataires sociaux, employés, affiliés, sous-traitants et leurs représentants respectifs qu'ils s'engagent :

- à avoir mis en œuvre les moyens direct et indirect appropriés à la mise en œuvre effective et au maintien d'un programme de compliance afin de garantir le respect des Règles.
- à ce que (i) chacune des personnes visées au présent paragraphe et qui interviendront de façon directe ou indirecte de quelque façon que ce soit dans l'exécution du bail et (ii) l'ensemble des moyens directs ou indirects, technique, financier et opérationnel nécessaires à l'exécution des présentes qui auront été mis en œuvre par les Parties, respectent les Règles.

Afin de garantir le respect des Règles pendant toute la durée de la présente, les Parties s'engagent d'une part à faire droit à tout moment aux demandes de l'une des Parties tendant à obtenir de l'autre Partie l'ensemble des éléments justifiant de sa conformité aux Règles et d'autre part à informer l'autre Partie sans délai de tout manquement aux Règles commis par elle ou l'une quelconque des personnes visées au paragraphe précédent dont elle aurait connaissance, ainsi que des mesures correctives mises en place pour se conformer aux Règles.

En cas de non-respect par l'une des Parties des Règles et des engagements visés au présent article l'autre Partie pourra résilier le présent bail.

ARTICLE XVI – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

TOTEM France, en tant que Responsable de Traitement, met en œuvre des traitements de Données Personnelles afin de collecter, stocker, accéder et utiliser des informations relatives aux personnes concernées, et ce afin de simplifier les échanges et étapes de validation du présent bail.

Les personnes concernées par le présent traitement sont les cocontractants de TOTEM France et/ou leurs représentants.

Dans ce contexte, TOTEM France traite, en tout ou partie, les catégories de données suivantes :

- Données d'identification : Nom, prénom
- Données de contact : adresse postale, email, numéro de téléphone (fixe et mobile)
- Caractéristiques personnelles (état civil)
- Vie professionnelle (identité de la société le cas échéant)
- Données économiques et financières (IBAN/BIC)

La durée de conservation des données traitées est de 3 (trois) ans après la fin du présent bail. Les données peuvent exceptionnellement être conservées pour une durée plus longue afin de tenir compte des obligations légales incombant à TOTEM France.

L'ensemble des informations collectées est nécessaire au traitement des échanges et étapes de validation du présent bail par TOTEM France.

TOTEM France s'engage à ne pas procéder à d'autres opérations de traitement autres que celles définies aux présentes sur les Données personnelles confiées ou produites dans le cadre des prestations objet du bail.

Si les données nécessitent d'être transférées hors de l'Espace Economique Européen pour les besoins des échanges et étapes de validation, ou dans un pays dont la législation n'a pas été reconnue par la Commission européenne comme apportant un niveau de protection adéquat au sens de la réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles, TOTEM France prend les dispositions nécessaires avec ses sous-traitants et partenaires afin de garantir un niveau de protection adéquat, en toute conformité avec la réglementation applicable.

Ces informations sont destinées aux seules équipes de TOTEM France et de ses éventuels partenaires et sous-traitants en charge des opérations strictement nécessaires au traitement des échanges et étapes de validation du présent bail par TOTEM France.

TOTEM France s'assurera par ailleurs que tous ses employés, sous-traitants et prestataires fournissant des services en vertu du présent bail connaissent et respectent les règles relatives à la confidentialité et à la protection des données personnelles, et soient soumis à une obligation spécifique de confidentialité.

TOTEM France prend les mesures de sécurité techniques et organisationnelles nécessaires pour protéger les données personnelles contre la destruction accidentelle ou illégale, la perte accidentelle, la modification, la divulgation ou l'accès non autorisés conformément aux lois applicables en matière de protection des données, et pour assurer la conservation, la disponibilité et l'intégrité de ces Données personnelles.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des données les concernant. Elles peuvent demander la portabilité de ces dernières et peuvent s'opposer aux traitements réalisés ou en demander la limitation dans les conditions définies par la réglementation en vigueur. Elles peuvent également émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de ces données après leur décès.

Pour l'exercice de leur droit, les personnes peuvent s'adresser à contact bailleurs@totemtowers.com en accompagnant leur demande d'un justificatif d'identité.

ARTICLE XVII – PROCEDURE

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les Parties au sujet de l'application ou de l'interprétation du présent bail feront, au préalable, l'objet d'une tentative d'accord amiable.

En cas d'échec de celui-ci dans un délai de de 3 (trois) mois, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail pourra être porté devant le Tribunal territorialement compétent dans lequel est situé l'immeuble objet du présent bail.

ARTICLE XVIII – NULLITE RELATIVE

Si l'une ou plusieurs stipulations du présent bail sont tenues pour non valables ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

ARTICLE XIX – ÉLECTION DE DOMICILE

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

TOTEM France élit domicile sis Orange Gardens, 46 avenue de la République 92320 CHATILLON.

En cas de changement de domicile, les Parties le notifieront par LRAR dans un délai de 15 (quinze) jours suivants ce changement.

L'ensemble des correspondances est alors adressé à l'adresse nouvelle communiquée.

Toute modification des présentes devra faire l'objet d'un avenant signé.

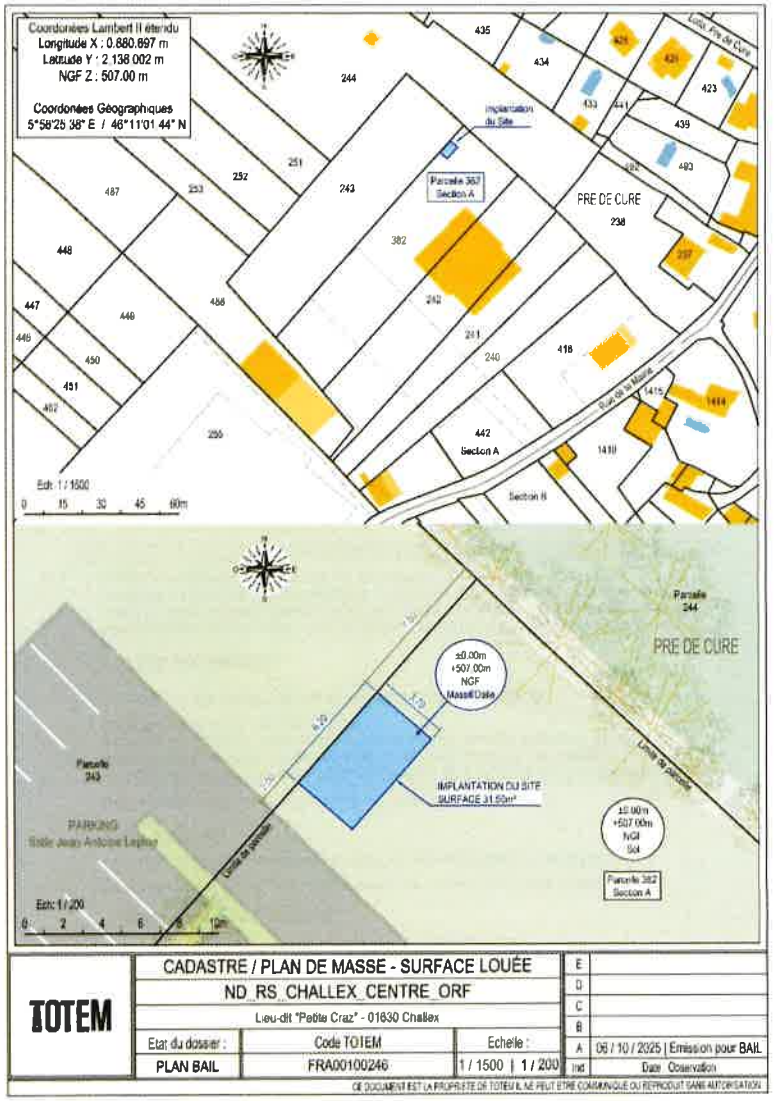
En 3 exemplaires originaux, dont 2 pour TOTEM France et 1 pour le Bailleur.

Pour le Bailleur	Pour TOTEM France
Fait à	Fait à BALMA
Le	Le .....
Aline HOFER FAVRE	**Aurélie AUTIER**
Maire de Challex	**Directrice du Patrimoine de TOTEM France**

LISTE DES ANNEXES

Annexe I : Plan des emplacements mis à disposition
Annexe II : Pièces justificatives à fournir par le Bailleur
Annexe III : Contacts
Annexe IV : État des lieux
Annexe V : Annexes à joindre

ANNEXE I – PLAN DES EMPLACEMENTS MIS À DISPOSITION



Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

ANNEXE II – PIÈCES JUSTIFICATIVES À FOURNIR PAR LE BAILLEUR

Bail pour le site N° FRA00100246

Titulaire du contrat (Le Bailleur) :
Commune de Challex

Mandataire ou représentant (le cas échéant) : .....

A la signature du contrat, afin de garantir le traitement des dossiers et des états dans les meilleurs délais, les pièces et informations suivantes sont indispensables.

Le Bailleur est :	**Liste des pièces ou informations :**
Personne morale non inscrite au RCS ou au répertoire des métiers	Extrait SIREN

Indiquer :
une adresse e-mail pour les avis de virement (celle du mandataire le cas échéant) : clambert@challex.fr
un numéro de téléphone : 04.50.56.50.55

ANNEXE III – CONTACTS

Coordonnées du Bailleur :

N° de téléphone : 04 50 56 50 55

Courriel : clambert@challex.fr

Contact privilégié : Christine LAMBERT, Secrétaire générale de la commune de Challex

Coordonnées Service Patrimoine TOTEM France :

TOTEM France

Gestion Immobilière

60 rue Saint Jean

31130 BALMA

N° de téléphone : 0801 907 893

Courriel : contact.bailleurs@totemtowers.com

ANNEXE IV – ÉTAT DES LIEUX

ETAT DES LIEUX

- **Adresse du site :**

Parcelle A 382

381 rue de la Mairie 01630 CHALLEX

- **Noms et adresses des parties**

Nom(s) et adresse(s) du (des) propriétaire(s) dénommé(s) le(s) BAILLEUR(S) :

La Commune de Challex, sise en l'hôtel de ville situé 216 rue de la Mairie

01630 CHALLEX

Nom et adresse du locataire dénommé TOTEM France :

TOTEM France, Société par actions simplifiées au capital de 416 518 500 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil sous le numéro 833 460 919, dont le siège social est sis Orange Gardens, 46 avenue de la République 92320 CHATILLON.

Représentée par **CIRCET 83 rue Elisée Reclus 69150 DECINES**

- **Conditions générales**

Conformément au bail signé entre le Bailleur et TOTEM France, un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties lors de la mise à disposition des emplacements et lors de leur restitution. A cette fin, le Bailleur et le Preneur se sont rendus sur place afin de constater les éléments ci- dessous :

ETAT DES LIEUX : TERRAIN

		Existant		Propreté		
	R.A.S	OUI	NON	OUI	NON	OBSERVATIONS
Aspect général du terrain	X					
Clôture			X			
Plantation			X			
Nature du sol	X					Terrain en friche en bordure du parking
Construction			X			
Autres						

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

PHOTOS



Le présent état des lieux contradictoire a été dressé en autant d'exemplaires que de parties à la convention.

TOTEM France ou son mandataire

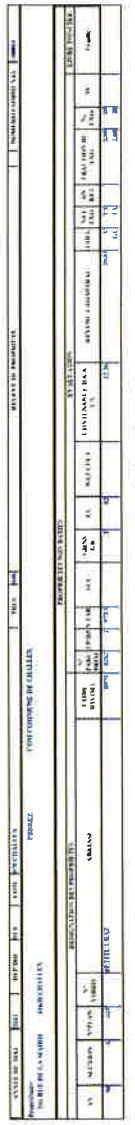
Le BAILLEUR ou son mandataire

ANNEXE V – ANNEXES À JOINDRE

• RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 of 1

RELEVE DE PROPRIETE



Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE

• EXTRAIT SIREN

FRA00100246

DELIBERATION DU .....

Insee
Mesurer pour comprendre

Service Statistique
Répertoire SIRENE

Service Info Sirene
09 72 72 6000
prix d'un appel local

SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

À la date du 07/03/2025

Description de l'entreprise	**Entreprise active depuis le 01/03/1983**
Identifiant SIREN	210 100 780
Identifiant SIRET du siège	210 100 780 00019
Dénomination	COMMUNE DE CHALLEX
Catégorie juridique	7210 - Commune et commune nouvelle
Activité Principale Exercée (APE)	84.11Z - Administration publique générale
Appartenance au champ de l'ESS[1]	Non
Appartenance au champ des sociétés à mission	

Description de l'établissement	**Etablissement actif depuis le 01/03/1983**
Identifiant SIRET	210 100 780 00019
Enseigne	MAIRIE
Adresse	HOTEL DE VILLE 216 RUE DE LA MAIRIE 01630 CHALLEX
Activité Principale Exercée (APE)	84.11Z - Administration publique générale

1 : Economie Sociale et Solidaire

Important : *A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).*
Avertissement : *Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.*

REPUBLIQUE FRANCAISE

Envoyé en préfecture le 31/10/2025
Reçu en préfecture le 31/10/2025
Publié le
ID : 001-210100780-20251023-DE_042_2025-DE