



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 23 OCTOBRE 2023

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre;
Monsieur Vincent SAMPAOLI, Monsieur Benjamin COSTANTINI,
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;
Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS;
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,
Monsieur Philippe MATTART, Monsieur Philippe RASQUIN,
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,
Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,
Madame Cassandra LUONGO, Monsieur Jawad TAFRATA,
Madame Caroline LOMBA, Monsieur Kévin GOOSENS,
Madame Christine BODART, Madame Marie-Luce SERESSIA,
Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,
Monsieur Damien LOUIS, Monsieur Hugues DOUMONT, Madame Nathalie ELSÉN,
Monsieur Eddy SARTORI, Conseillers;
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;
Présidence pour ce point : Monsieur Philippe RASQUIN

4. OBJET : Infrastructures - Développement de la fibre optique sur le territoire andennais – Convention de prêt

Le Conseil communal,

En séance publique,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, spécialement son article L 3221-5 ;

Attendu que le Collège communal a décidé de marquer un accord de principe favorable quant au déploiement par la société S.A. UNIFIBER de la fibre optique sur le territoire communal ;

Vu trois projets de convention proposés portant sur le prêt de parcelles communales pour l'aménagement des locaux techniques et la localisation des sites envisagés ;

Considérant qu'il s'agit de concessions sous forme de prêt à usage à titre onéreux d'une partie de parcelle pour l'implantation et la construction d'un local technique d'une durée de 20 ans (renouvellement possible et reconduction tacite d'un an) conclues sous la condition suspensive d'obtention de tous les permis / autorisations requis ;

Considérant que la redevance annuelle est fixée à 3.500 euros et est soumise à indexation ;

Considérant que les travaux d'équipement (eau/ électricité), les assurances et charges d'entretien restent à charge exclusive de l'emprunteur.

Vu les plans de positionnement des locaux techniques portant sur les sites suivants :

- parking rue Frère-Orban ;
- rue de la Papeterie à proximité du parking du Centre culturel ;
- rue du Poilsart.

Vu l'avis favorable de la Direction juridique et territoriale ;

PAR CES MOTIFS,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARRETE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS :

Article 1^{er} :

D'approuver les projets de convention entre la Ville d'ANDENNE et la S.A. UNIFIBER sous forme de prêt à usage à titre onéreux d'une partie de parcelle pour l'implantation et la construction d'un local technique d'une durée de 20 ans (renouvellement possible et reconduction tacite d'un an) conclues sous la condition suspensive d'obtention de tous les permis /autorisations requis.

D'approuver les plans de positionnement des locaux techniques portant sur les sites suivants :

- parking rue Frère-Orban ;
- rue de la Papeterie à proximité du parking du Centre culturel ;
- rue du Poilsart.

Article 2 :

Les conventions et plans d'implantation seront annexés à la présente délibération.

Article 3 :

Une expédition conforme de la présente délibération sera transmise à l'attention de :

- la S.A. UNIFIBER ayant son siège social à Office Park, Drève Richelle 161D, boîte 20, 1410 WATERLOO ;
- la Direction des Services techniques ;
- de la Direction juridique et territoriale ;
- de Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général.

Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.

Par le Conseil,

Le Directeur général,

Le Président,

Ronald GOSSIAUX

Philippe RASQUIN

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX

Claude EERDEKENS

Vu pour être annexé à la délibération du point 4 du Conseil communal du 23 octobre 2023

Ronald GOSSIAUX
Directeur général

Claude EERDEKENS
Bourgmestre

CONTRAT DE BAIL

« Contrat de bail portant sur une parcelle située rue Frère Orban à 5300 Andenne ,
pour l'implantation d'un local technique ».

MISE À DISPOSITION D'UNE PARCELLE

Entre les soussignés :

D'une part,

La Ville d'Andenne , représentée par Messieurs Claude EERDEKENS, Bourgmestre, et, Ronald GOSSIAUX Directeur général, dont les bureaux sont sis Place des Tilleuls 1 à 5300 Andenne,

Ci-après dénommée « le prêteur »

Et

D'autre part,

Unifiber SA, une société ayant son siège social à Office Park, Drève Richelle 161D, boîte 20, 1410 Waterloo, immatriculée sous le numéro d'entreprise TVA BE 0771.870.372, dûment représentée par Haleakala BV, Chief Executive Officer, elle-même dûment représentée par Monsieur Nico Weymaere,

Ci-après dénommée « l'emprunteur »

Le prêteur et l'emprunteur sont individuellement repris ci-après comme la « Partie » et collectivement comme les « Parties ». Les Parties reconnaissent avoir la capacité légale nécessaire pour signer le présent contrat.

IL A ÉTÉ EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention

1.1 Le prêteur déclare détenir en pleine propriété libre de toutes charges la parcelle enregistrée au cadastre sous le numéro Division 1 Section H n0 470 E4 sise à proximité du parking de la rue Frère Orban à 5300 Andenne.

1.2 Le prêteur concède un prêt d'usage à titre onéreux, à l'emprunteur, qui accepte, sous les clauses, charges et conditions de droit et d'usage en pareille matière, et notamment sous celles énumérées aux présentes, la parcelle identifiée ci-dessus.

1.3 La portion de parcelle prêtée est plus amplement définie au sein des plans y annexés (plan de positionnement, plan du local technique et plan cadastral) afin de déterminer la superficie mise à disposition par le prêteur.

Article 2 – Destination de la Parcelle

2.1 Le contrat intervient dans le cadre du déploiement d'un réseau de fibre optique ouvert aux services d'opérateurs de télécommunication sur l'entité d'Andenne.

2.2 Le prêteur autorise l'emprunteur à utiliser la Parcelle pour l'implantation et la construction d'un local technique conformément aux plans annexés qui font partie intégrante du présent contrat (ci-après dénommé « le Local Technique »).

2.3 Le prêteur concède à l'emprunteur le droit d'installer, d'entretenir et d'exploiter ledit Local Technique. Le présent contrat comprend aussi le droit pour l'emprunteur de prévoir tous les raccordements électriques, de télécommunication, de mise à la terre et autres qui permettent le bon fonctionnement du Local en question et des équipements techniques se trouvant à l'intérieur.

2.4 Le prêteur autorise l'emprunteur à installer et à utiliser à ses propres frais un système électrique séparé pour le bon fonctionnement du Local Technique et des équipements et systèmes de communication de l'emprunteur ou de ses clients, y compris des conduits, câbles et compteurs séparés ainsi qu'un système de mise à la terre et si nécessaire de protection contre la foudre.

2.5 L'emprunteur est aussi autorisé à installer un système d'accès au Local Technique sous forme de boîte à clefs, lecteur de badges ou autre.

2.6 L'emprunteur pourra aménager si nécessaire un chemin d'accès à la Parcelle permettant l'utilisation et la maintenance du Local Technique.

2.7 En aucun cas, cette Parcelle ne pourra être affectée ou utilisée à d'autres fins.

2.8 Un état des lieux sera dressé avant la prise de possession par l'emprunteur.

Article 3 – Organisation et description du Local Technique

3.1 Le local Technique est préfabriqué en béton a pour dimension $(5.94 + (2 \times 0.15\text{m})) \times (2.44 + (2 \times 0.15\text{m})) \times 2.75$ (Longueur x Largeur x Hauteur) et posé sur une dalle de béton de 10 cm.

3.2 L'emprunteur peut à tout moment améliorer ou changer le Local Technique en suivant l'évolution scientifique et technologique, moyennant notification préalable par écrit au prêteur et dans la mesure où la parcelle allouée n'est pas agrandie. Dans le cas où un excédent de parcelle est souhaité par l'emprunteur, un accord sous forme d'un avenant devra être signé entre les deux Parties.

Article 4 – Durée

4.1 Le présent contrat est consenti pour une durée de 20 ans, à compter de la réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'article 5 ci-après (« la date de l'entrée en vigueur »), sauf renouvellement(s) éventuel(s) conformément à l'article 7 ci-dessous.

4.2 A l'expiration de la durée du contrat, la Parcelle devra être restituée conformément à l'article 10 du présent contrat.

Article 5 – Condition suspensive

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'emprunteur de tous les permis et autorisations nécessaires à la construction, l'aménagement et à l'exploitation du Local Technique et que ces permis et autorisations soient exécutoires.

Article 6 – Redevance

6.1 Le présent contrat est consenti en contrepartie du paiement d'une redevance d'occupation fixée à trois mille cinq cent (3.500) Euros par an.

6.2 La redevance sera payée annuellement par anticipation, par versement ou virement du montant dû au compte bancaire du prêteur, IBAN BE81 0000 0194 2424

6.3 Les Parties conviennent expressément que le premier paiement sera effectué au plus tard le 1^{er} jour du mois suivant l'installation du Local Technique de l'emprunteur. Cette date sera notifiée par écrit au prêteur.

6.4 La redevance est liée à l'indice des prix à la consommation et sera adaptée chaque année au jour anniversaire de la date de l'entrée en vigueur du contrat, selon la formule suivante :

$$\text{redevance adaptée} = \frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

- La redevance de base est le loyer fixé dans cet article.
- Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède l'adaptation de la redevance.
- L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la date de l'entrée en vigueur de ce contrat.

6.5 L'adaptation à l'indice des prix décrite ci-avant se fait uniquement après notification écrite à cet effet par le prêteur et est sans effet rétroactif.

Article 7 – Prolongation - renouvellement

7.1 L'emprunteur devra notifier au prêteur par écrit sa volonté de reconduire ou prolonger le contrat pour une durée à déterminer, et ce au plus tard 6 mois avant la fin de la période initiale du contrat.

7.2 À défaut de demande de reconduction ou de prolongation par l'emprunteur, et de notification par le prêteur de la fin du présent contrat de bail, le contrat de bail sera reconduit tacitement pour une durée d'une année aux mêmes conditions. Ce délai permettant aux Parties de convenir éventuellement d'une prolongation ou d'une reconduction du présent contrat.

Article 8 – Résiliation anticipée

8.1 Le prêteur autorise l'emprunteur à résilier le présent contrat de manière anticipée dans les cas suivants :

- (a) Sans motif, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception au plus tard 6 mois avant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent contrat ou;
- (b) A tout moment, pour des raisons impératives ou techniques ou si une autorisation devait être retirée ou révoquée, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception moyennant un préavis de six (6) mois.

8.2 Les Parties auront le droit de résilier ce contrat de manière anticipée dans l'un des deux cas suivants :

(i) Pour manquement grave par l'une des Parties aux obligations contractuelles essentielles du présent contrat, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception, après avoir donné l'opportunité à l'autre Partie de réparer son manquement dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

(ii) Si l'emprunteur fait l'objet d'un jugement de faillite, ou devient insolvable, ou fait l'objet d'une procédure tombant sous le champ d'application du LIVRE XX du Code de droit économique.

8.3 Le délai de préavis prend cours, au 1^{er} jour du mois qui suit l'accusé de réception de la demande. La date d'accusé de réception correspondra à la date de l'indicateur de l'administration.

Exemple : date d'indicateur le 25 septembre 2020, date de début de préavis le 1^{er} octobre 2020.

Article 9 – Fourniture énergie / eau

Le présent contrat de bail ne comprend pas l'obligation pour le prêteur de fournir un terrain dument desservi en eau et électricité. Les travaux d'équipement sont à charge de l'emprunteur, qui supportera l'ensemble des frais liés à ses besoins.

Article 10 – État des lieux

10.1 La Parcelle est mise à disposition dans l'état où elle se trouve, bien connu de l'emprunteur et du prêteur, qui déclarent l'avoir visitée et examinée dans tous ses détails et n'en demandent pas de plus amples descriptions.

10.2 Un état des lieux contradictoire sera dressé par les Parties ou leurs mandataires avant le début d'exécution de la présente convention.

10.3 Avant toute intervention, l'emprunteur établira un reportage photo.

10.4 Un état des lieux de sortie sera également dressé par les Parties. En cas de désaccord, une tierce personne chargée de rédiger cet état des lieux sera désignée par les Parties conjointement.

10.5 L'établissement de l'état des lieux de sortie sera effectué dans le courant du dernier mois de la durée du présent contrat.

10.6 L'emprunteur devra en tout temps respecter le décret wallon relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Article 11 – Cession - sous-location

11.1 L'emprunteur ne peut pas céder le présent contrat en tout ou en partie à un tiers ou sous-louer la Parcelle en tout ou en partie, sauf moyennant autorisation écrite préalable du prêteur.

11.2 Les Parties sont d'accord de ne pas considérer comme une cession ou sous-location non autorisée sous cet article 11.1 : la location du Local Technique et/ou l'installation ou l'utilisation dans le Local Technique d'équipements, par des opérateurs pour se connecter au réseau de communication de l'emprunteur.

Article 12 – Transfert, vente ou changement d'affectation de la Parcelle

12.1 Si, pendant la durée du contrat et au cas où le contrat ne devait pas encore être transcrit auprès du bureau Sécurité juridique, le prêteur devait décider de vendre toute ou une partie de la Parcelle ou de concéder tout droit sur celle-ci, une telle vente ou cession de droit sera soumise à toutes les dispositions du contrat et devra respecter les droits que ce contrat confère à l'emprunteur. Le prêteur s'engage à faire respecter tous les droits de l'emprunteur et à imposer à tout tiers le respect de toutes les obligations prévues par ce contrat.

12.2 Au cas où le prêteur ne respecterait pas l'article 12.1, il sera tenu au paiement de dommages et intérêts fixés forfaitairement à trois (3) années de redevances, à moins que l'emprunteur ne puisse démontrer que le dommage effectivement subi s'élève à un montant supérieur, auquel cas le prêteur indemniserà le dommage effectivement subi.

12.3 En cas de vente de la Parcelle, le prêteur avisera l'emprunteur du changement de propriétaire au moins trois (3) mois avant de passer l'acte.

12.4 L'emprunteur est tenu de faire enregistrer le présent contrat. Les droits d'enregistrement (en ce compris les éventuelles amendes pour cause de retard) sont exclusivement à charge de l'emprunteur.

Article 13 – Accès à la Parcelle

13.1 Le prêteur confère et garantit à l'emprunteur un accès intégral, illimité et permanent à la Parcelle pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, les réparations et l'apport de modifications au Local Technique. Cet accès sera consenti 24 heures sur 24, sept jours sur sept à l'emprunteur et à toute autre personne désignée par l'emprunteur comme autorisée à pénétrer sur les lieux dans le cadre de l'utilisation de la Parcelle.

13.2 Si nécessaire, le prêteur fournira à l'emprunteur toutes les clés, badges et codes nécessaires à l'accès à la Parcelle.

13.3 Le prêteur garantit, par la présente, qu'aucune autre autorisation n'est requise pour avoir un accès à la Parcelle.

Article 14 – Garanties de bon fonctionnement du Local Technique

14.1 Le prêteur reconnaît que le fonctionnement correct et ininterrompu du Local Technique et de ses diverses alimentations et connexions vers l'extérieur, doit être garanti à tout moment et accepte explicitement que cette circonstance devra être prise en considération en cas de travaux devant être effectués sur la Parcelle.

14.2 Ainsi, le prêteur n'effectuera aucuns travaux sur la Parcelle qui pourraient affecter le bon fonctionnement du Local Technique et de ses dépendances.

14.3 Si des travaux devaient s'avérer indispensables et ne pourraient pas être reportés, le prêteur s'engage à avertir l'emprunteur de ces travaux au moins six (6) mois à l'avance et s'assurera que ces travaux n'affectent pas le bon fonctionnement du Local Technique. Si nécessaire, le prêteur fournira à l'emprunteur une alternative équivalente qui devra permettre à l'emprunteur d'assurer à ses clients une prestation de service similaire à celle présente avant lesdits travaux.

Article 15 – Propriété et garanties

15.1 Le prêteur déclare qu'il a le droit de disposer librement de la Parcelle et qu'il n'existe aucune créance, hypothèque ou gage grevant la propriété de la Parcelle qui pourrait affecter l'utilisation normale de la Parcelle par l'emprunteur.

15.2 Le prêteur garantit, par la présente et pour toute la durée du contrat, la jouissance pleine et entière de la Parcelle dans les limites des stipulations prévues dans ce contrat.

Article 16 – Assurance

16.1 L'emprunteur est responsable, aussi bien envers les tiers qu'envers le prêteur, pour tout dommage direct se rapportant à la présence ou au fonctionnement de ses installations sur la Parcelle, pendant toute la durée du contrat. L'emprunteur souscrira auprès d'une compagnie d'assurances reconnue une police d'assurance, qui couvrira tous les dommages matériels et corporels susceptibles d'intervenir.

16.2 L'emprunteur souscrira auprès d'une compagnie d'assurances reconnue une police d'assurance couvrant l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. L'emprunteur introduira dans sa police d'assurance incendie un abandon de recours à l'égard du prêteur. Réciproquement, le prêteur introduira un abandon de recours à l'égard de l'emprunteur et de son assureur.

16.3 Sur demande d'une Partie, l'autre Partie doit fournir la preuve de la police d'assurance souscrite.

Article 17 – Entretien

L'emprunteur veillera pendant toute la durée du contrat à l'entretien des abords de la Parcelle et des installations temporaires installées.

Article 18 – Permis, licences et autorisations

18.1 L'emprunteur introduira toutes les demandes de permis, licences et autorisations qui sont nécessaires pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, le maintien, la réparation et les modifications au Local Technique, y compris les autorisations nécessaires pour les raccordements au réseau de communication et à l'électricité.

18.2 Le prêteur collaborera avec l'emprunteur pour l'introduction des demandes de permis, licences et autorisations mentionnées ci-dessus, afin notamment de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'introduction des demandes de permis/autorisations/licences.

Article 19 – Sol

Le prêteur est responsable et se porte caution pour toutes revendications y compris celles de l'état, qui portent sur une quelconque pollution du sol et/ou de l'eau souterraine de la Parcelle ou en provenance de celle-ci, sauf dans le cas où il a été démontré que l'emprunteur était à l'origine de la pollution.

Article 20 – Règles de bon voisinage - autres opérateurs

20.1 Le prêteur évitera tout acte ou usage de la Parcelle par des tiers qui, d'une manière ou d'une autre, affecterait le bon fonctionnement du Local Technique. Le prêteur s'engage à se comporter en bon père de famille et de bonne foi afin de maintenir et respecter le bon fonctionnement du Local Technique.

20.2 De même, l'emprunteur évitera tout acte ou utilisation de la Parcelle qui affecterait le fonctionnement normal des installations déjà existantes du prêteur ou appartenant à des tiers.

20.3 Au cas où des perturbations ou interférences devaient être causées par une des Parties, la Partie qui cause ces perturbations ou interférences prendra toutes les mesures utiles ou effectuera tous les changements nécessaires afin de mettre fin à celles-ci, de sorte que le fonctionnement normal des installations affectées soit restauré.

20.4 L'emprunteur s'engage à respecter les normes belges et européennes en vigueur, sur le rayonnement électromagnétique.

Article 21 – Force majeure

21.1 Si, en conséquence d'un cas de force majeure, une des Parties n'est plus en mesure d'exécuter ses obligations en vertu du présent contrat, la Partie subissant le cas de force majeure devra en avvertir l'autre Partie par écrit sans délai. Si le cas de force majeure subsiste plus de trente (30) jours, les Parties se rencontreront de bonne foi pour discuter du sort à donner à la présente convention mais, le prêteur aidera en tous les cas l'emprunteur dans la recherche d'une alternative équivalente permettant à l'emprunteur d'assurer à ses clients une prestation de service similaire à celle présente avant l'apparition du cas de force majeure.

21.2 Est notamment considéré comme un cas de force majeure ; les dégâts provoqués par des conditions climatiques exceptionnelles (tempêtes, inondations, foudre, etc.) ; des catastrophes naturelles (tremblements de terre, raz-de-marée, épidémies, etc.) ; des explosions ; des faits de guerre, des actes de guérillas ou des actes de terrorisme ; des désordres publics ; des lois, des décrets, des règlements, des directives, des décisions de nature réglementaire ou toute décision ayant force de loi émanant des autorités ou des nécessités résultant de l'urgence nationale ou de mesures de sécurité.

Article 22 – Loi applicable et Tribunal compétent

22.1 Le présent contrat est soumis au droit belge.

22.2 Tout litige se rapportant à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat relève de la compétence exclusive de la Justice de paix du canton d'Andenne.

Article 23 – Annexes

1. Plan de positionnement
2. plan du local technique
3. plan cadastral

En foi de quoi, nous avons dressé et signé le présent contrat, pour valoir ce que de droit. Et dressé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de Parties.

Fait à Andenne, le

En deux (2) exemplaires,

Les Parties,

<u>La Ville d'Andenne</u>	
_____	_____
Ronald GOSSIAUX	Claude EERDEKENS
Directeur général.	Bourgmestre

<u>Unifiber SA</u>

Haleakala BV, représentée par son représentant permanent Monsieur Nico Weymaere
Fonction : Chief Executive Officer

Vu pour être annexé à la délibération du point 4 du Conseil communal du 23 octobre 2023

Ronald GOSSIAUX
Directeur général

Claude EERDEKENS
Bourgmestre

CONTRAT DE BAIL

« Contrat de bail portant sur une parcelle située rue du Poilsart à 5300 Andenne , pour l'implantation d'un local technique ».

MISE À DISPOSITION D'UNE PARCELLE

Entre les soussignés :

D'une part,

La Ville d'Andenne , représentée par Messieurs Claude EERDEKENS, Bourgmestre, et, Ronald GOSSIAUX Directeur général, dont les bureaux sont sis Place des Tilleuls 1 à 5300 Andenne,

Ci-après dénommée « le prêteur »

Et

D'autre part,

Unifiber SA, une société ayant son siège social à Office Park, Drève Richelle 161D, boîte 20, 1410 Waterloo, immatriculée sous le numéro d'entreprise TVA BE 0771.870.372, dûment représentée par Haleakala BV, Chief Executive Officer, elle-même dûment représentée par Monsieur Nico Weymaere,

Ci-après dénommée « l'emprunteur »

Le prêteur et l'emprunteur sont individuellement repris ci-après comme la « Partie » et collectivement comme les « Parties ». Les Parties reconnaissent avoir la capacité légale nécessaire pour signer le présent contrat.

IL A ÉTÉ EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention

1.1 Le prêteur déclare détenir en pleine propriété libre de toutes charges la parcelle enregistrée au cadastre sous le numéro Division 11 Section B n° 18 b3 et 18 z2 sise rue du Polisart à 5300 Andenne.

1.2 Le prêteur concède un prêt d'usage à titre onéreux, à l'emprunteur, qui accepte, sous les clauses, charges et conditions de droit et d'usage en pareille matière, et notamment sous celles énumérées aux présentes, la parcelle identifiée ci-dessus.

1.3 La portion de parcelle prêtée est plus amplement définie au sein des plans y annexés (plan de positionnement, plan du local technique et plan cadastral) afin de déterminer la superficie mise à disposition par le prêteur.

Article 2 – Destination de la Parcelle

2.1 Le contrat intervient dans le cadre du déploiement d'un réseau de fibre optique ouvert aux services d'opérateurs de télécommunication sur l'entité d'Andenne.

2.2 Le prêteur autorise l'emprunteur à utiliser la Parcelle pour l'implantation et la construction d'un local technique conformément aux plans annexés qui font partie intégrante du présent contrat (ci-après dénommé « le Local Technique »).

2.3 Le prêteur concède à l'emprunteur le droit d'installer, d'entretenir et d'exploiter ledit Local Technique. Le présent contrat comprend aussi le droit pour l'emprunteur de prévoir tous les raccordements électriques, de télécommunication, de mise à la terre et autres qui permettent le bon fonctionnement du Local en question et des équipements techniques se trouvant à l'intérieur.

2.4 Le prêteur autorise l'emprunteur à installer et à utiliser à ses propres frais un système électrique séparé pour le bon fonctionnement du Local Technique et des équipements et systèmes de communication de l'emprunteur ou de ses clients, y compris des conduits, câbles et compteurs séparés ainsi qu'un système de mise à la terre et si nécessaire de protection contre la foudre.

2.5 L'emprunteur est aussi autorisé à installer un système d'accès au Local Technique sous forme de boîte à clefs, lecteur de badges ou autre.

2.6 L'emprunteur pourra aménager si nécessaire un chemin d'accès à la Parcelle permettant l'utilisation et la maintenance du Local Technique.

2.7 En aucun cas, cette Parcelle ne pourra être affectée ou utilisée à d'autres fins.

2.8 Un état des lieux sera dressé avant la prise de possession par l'emprunteur.

Article 3 – Organisation et description du Local Technique

3.1 Le local Technique est préfabriqué en béton a pour dimension $(5.94 + (2 \times 0.15\text{m})) \times (2.44 + (2 \times 0.15\text{m})) \times 2.75$ (Longueur x Largeur x Hauteur) et posé sur une dalle de béton de 10 cm.

3.2 L'emprunteur peut à tout moment améliorer ou changer le Local Technique en suivant l'évolution scientifique et technologique, moyennant notification préalable par écrit au prêteur et dans la mesure où la parcelle allouée n'est pas agrandie. Dans le cas où un excédent de parcelle est souhaité par l'emprunteur, un accord sous forme d'un avenant devra être signé entre les deux Parties.

Article 4 – Durée

4.1 Le présent contrat est consenti pour une durée de 20 ans, à compter de la réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'article 5 ci-après (« la date de l'entrée en vigueur »), sauf renouvellement(s) éventuel(s) conformément à l'article 7 ci-dessous.

4.2 A l'expiration de la durée du contrat, la Parcelle devra être restituée conformément à l'article 10 du présent contrat.

Article 5 – Condition suspensive

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'emprunteur de tous les permis et autorisations nécessaires à la construction, l'aménagement et à l'exploitation du Local Technique et que ces permis et autorisations soient exécutoires.

Article 6 – Redevance

6.1 Le présent contrat est consenti en contrepartie du paiement d'une redevance d'occupation fixée à trois mille cinq cent (3.500) Euros par an.

6.2 La redevance sera payée annuellement par anticipation, par versement ou virement du montant dû au compte bancaire du prêteur, IBAN BE81 0000 0194 2424

6.3 Les Parties conviennent expressément que le premier paiement sera effectué au plus tard le 1^{er} jour du mois suivant l'installation du Local Technique de l'emprunteur. Cette date sera notifiée par écrit au prêteur.

6.4 La redevance est liée à l'indice des prix à la consommation et sera adaptée chaque année au jour anniversaire de la date de l'entrée en vigueur du contrat, selon la formule suivante :

$$\text{redevance adaptée} = \frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

- La redevance de base est le loyer fixé dans cet article.
- Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède l'adaptation de la redevance.
- L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la date de l'entrée en vigueur de ce contrat.

6.5 L'adaptation à l'indice des prix décrite ci-avant se fait uniquement après notification écrite à cet effet par le prêteur et est sans effet rétroactif.

Article 7 – Prolongation - renouvellement

7.1 L'emprunteur devra notifier au prêteur par écrit sa volonté de reconduire ou prolonger le contrat pour une durée à déterminer, et ce au plus tard 6 mois avant la fin de la période initiale du contrat.

7.2 À défaut de demande de reconduction ou de prolongation par l'emprunteur, et de notification par le prêteur de la fin du présent contrat de bail, le contrat de bail sera reconduit tacitement pour une durée d'une année aux mêmes conditions. Ce délai permettant aux Parties de convenir éventuellement d'une prolongation ou d'une reconduction du présent contrat.

Article 8 – Résiliation anticipée

8.1 Le prêteur autorise l'emprunteur à résilier le présent contrat de manière anticipée dans les cas suivants :

- (a) Sans motif, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception au plus tard 6 mois avant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent contrat ou;
- (b) A tout moment, pour des raisons impératives ou techniques ou si une autorisation devait être retirée ou révoquée, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception moyennant un préavis de six (6) mois.

8.2 Les Parties auront le droit de résilier ce contrat de manière anticipée dans l'un des deux cas suivants :

(i) Pour manquement grave par l'une des Parties aux obligations contractuelles essentielles du présent contrat, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception, après avoir donné l'opportunité à l'autre Partie de réparer son manquement dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

(ii) Si l'emprunteur fait l'objet d'un jugement de faillite, ou devient insolvable, ou fait l'objet d'une procédure tombant sous le champs d'application du LIVRE XX du Code de droit économique.

8.3 Le délai de préavis prend cours, au 1^{er} jour du mois qui suit l'accusé de réception de la demande. La date d'accusé de réception correspondra à la date de l'indicateur de l'administration.

Exemple : date d'indicateur le 25 septembre 2020, date de début de préavis le 1^{er} octobre 2020.

Article 9 – Fourniture énergie / eau

Le présent contrat de bail ne comprend pas l'obligation pour le prêteur de fournir un terrain dument desservi en eau et électricité. Les travaux d'équipement sont à charge de l'emprunteur, qui supportera l'ensemble des frais liés à ses besoins.

Article 10 – État des lieux

10.1 La Parcelle est mise à disposition dans l'état où elle se trouve, bien connu de l'emprunteur et du prêteur, qui déclarent l'avoir visitée et examinée dans tous ses détails et n'en demandent pas de plus amples descriptions.

10.2 Un état des lieux contradictoire sera dressé par les Parties ou leurs mandataires avant le début d'exécution de la présente convention.

10.3 Avant toute intervention, l'emprunteur établira un reportage photo.

10.4 Un état des lieux de sortie sera également dressé par les Parties. En cas de désaccord, une tierce personne chargée de rédiger cet état des lieux sera désignée par les Parties conjointement.

10.5 L'établissement de l'état des lieux de sortie sera effectué dans le courant du dernier mois de la durée du présent contrat.

10.6 L'emprunteur devra en tout temps respecter le décret wallon relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Article 11 – Cession - sous-location

11.1 L'emprunteur ne peut pas céder le présent contrat en tout ou en partie à un tiers ou sous-louer la Parcelle en tout ou en partie, sauf moyennant autorisation écrite préalable du prêteur.

11.2 Les Parties sont d'accord de ne pas considérer comme une cession ou sous-location non autorisée sous cet article 11.1 : la location du Local Technique et/ou l'installation ou l'utilisation dans le Local Technique d'équipements, par des opérateurs pour se connecter au réseau de communication de l'emprunteur.

Article 12 – Transfert, vente ou changement d'affectation de la Parcelle

12.1 Si, pendant la durée du contrat et au cas où le contrat ne devait pas encore être transcrit auprès du bureau Sécurité juridique, le prêteur devait décider de vendre toute ou une partie de la Parcelle ou de concéder tout droit sur celle-ci, une telle vente ou cession de droit sera soumise à toutes les dispositions du contrat et devra respecter les droits que ce contrat confère à l'emprunteur. Le prêteur s'engage à faire respecter tous les droits de l'emprunteur et à imposer à tout tiers le respect de toutes les obligations prévues par ce contrat.

12.2 Au cas où le prêteur ne respecterait pas l'article 12.1, il sera tenu au paiement de dommages et intérêts fixés forfaitairement à trois (3) années de redevances, à moins que l'emprunteur ne puisse démontrer que le dommage effectivement subi s'élève à un montant supérieur, auquel cas le prêteur indemniserà le dommage effectivement subi.

12.3 En cas de vente de la Parcelle, le prêteur avisera l'emprunteur du changement de propriétaire au moins trois (3) mois avant de passer l'acte.

12.4 L'emprunteur est tenu de faire enregistrer le présent contrat. Les droits d'enregistrement (en ce compris les éventuelles amendes pour cause de retard) sont exclusivement à charge de l'emprunteur.

Article 13 – Accès à la Parcelle

13.1 Le prêteur confère et garantit à l'emprunteur un accès intégral, illimité et permanent à la Parcelle pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, les réparations et l'apport de modifications au Local Technique. Cet accès sera consenti 24 heures sur 24, sept jours sur sept à l'emprunteur et à toute autre personne désignée par l'emprunteur comme autorisée à pénétrer sur les lieux dans le cadre de l'utilisation de la Parcelle.

13.2 Si nécessaire, le prêteur fournira à l'emprunteur toutes les clés, badges et codes nécessaires à l'accès à la Parcelle.

13.3 Le prêteur garantit, par la présente, qu'aucune autre autorisation n'est requise pour avoir un accès à la Parcelle.

Article 14 – Garanties de bon fonctionnement du Local Technique

14.1 Le prêteur reconnaît que le fonctionnement correct et ininterrompu du Local Technique et de ses diverses alimentations et connexions vers l'extérieur, doit être garanti à tout moment et accepte explicitement que cette circonstance devra être prise en considération en cas de travaux devant être effectués sur la Parcelle.

14.2 Ainsi, le prêteur n'effectuera aucuns travaux sur la Parcelle qui pourraient affecter le bon fonctionnement du Local Technique et de ses dépendances.

14.3 Si des travaux devaient s'avérer indispensables et ne pourraient pas être reportés, le prêteur s'engage à avertir l'emprunteur de ces travaux au moins six (6) mois à l'avance et s'assurera que ces travaux n'affectent pas le bon fonctionnement du Local Technique. Si nécessaire, le prêteur fournira à l'emprunteur une alternative équivalente qui devra permettre à l'emprunteur d'assurer à ses clients une prestation de service similaire à celle présente avant lesdits travaux.

Article 15 – Propriété et garanties

15.1 Le prêteur déclare qu'il a le droit de disposer librement de la Parcelle et qu'il n'existe aucune créance, hypothèque ou gage grevant la propriété de la Parcelle qui pourrait affecter l'utilisation normale de la Parcelle par l'emprunteur.

15.2 Le prêteur garantit, par la présente et pour toute la durée du contrat, la jouissance pleine et entière de la Parcelle dans les limites des stipulations prévues dans ce contrat.

Article 16 – Assurance

16.1 L'emprunteur est responsable, aussi bien envers les tiers qu'envers le prêteur, pour tout dommage direct se rapportant à la présence ou au fonctionnement de ses installations sur la Parcelle, pendant toute la durée du contrat. L'emprunteur souscrira auprès d'une compagnie d'assurances reconnue une police d'assurance, qui couvrira tous les dommages matériels et corporels susceptibles d'intervenir.

16.2 L'emprunteur souscrira auprès d'une compagnie d'assurances reconnue une police d'assurance couvrant l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. L'emprunteur introduira dans sa police d'assurance incendie un abandon de recours à l'égard du prêteur. Réciproquement, le prêteur introduira un abandon de recours à l'égard de l'emprunteur et de son assureur.

16.3 Sur demande d'une Partie, l'autre Partie doit fournir la preuve de la police d'assurance souscrite.

Article 17 – Entretien

L'emprunteur veillera pendant toute la durée du contrat à l'entretien des abords de la Parcelle et des installations temporaires installées.

Article 18 – Permis, licences et autorisations

18.1 L'emprunteur introduira toutes les demandes de permis, licences et autorisations qui sont nécessaires pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, le maintien, la réparation et les modifications au Local Technique, y compris les autorisations nécessaires pour les raccordements au réseau de communication et à l'électricité.

18.2 Le prêteur collaborera avec l'emprunteur pour l'introduction des demandes de permis, licences et autorisations mentionnées ci-dessus, afin notamment de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'introduction des demandes de permis/autorisations/licences.

Article 19 – Sol

Le prêteur est responsable et se porte caution pour toutes revendications y compris celles de l'état, qui portent sur une quelconque pollution du sol et/ou de l'eau souterraine de la Parcelle ou en provenance de celle-ci, sauf dans le cas où il a été démontré que l'emprunteur était à l'origine de la pollution.

Article 20 – Règles de bon voisinage - autres opérateurs

20.1 Le prêteur évitera tout acte ou usage de la Parcelle par des tiers qui, d'une manière ou d'une autre, affecterait le bon fonctionnement du Local Technique. Le prêteur s'engage à se comporter en bon père de famille et de bonne foi afin de maintenir et respecter le bon fonctionnement du Local Technique.

20.2 De même, l'emprunteur évitera tout acte ou utilisation de la Parcelle qui affecterait le fonctionnement normal des installations déjà existantes du prêteur ou appartenant à des tiers.

20.3 Au cas où des perturbations ou interférences devaient être causées par une des Parties, la Partie qui cause ces perturbations ou interférences prendra toutes les mesures utiles ou effectuera tous les changements nécessaires afin de mettre fin à celles-ci, de sorte que le fonctionnement normal des installations affectées soit restauré.

20.4 L'emprunteur s'engage à respecter les normes belges et européennes en vigueur, sur le rayonnement électromagnétique.

Article 21 – Force majeure

21.1 Si, en conséquence d'un cas de force majeure, une des Parties n'est plus en mesure d'exécuter ses obligations en vertu du présent contrat, la Partie subissant le cas de force majeure devra en avvertir l'autre Partie par écrit sans délai. Si le cas de force majeure subsiste plus de trente (30) jours, les Parties se rencontreront de bonne foi pour discuter du sort à donner à la présente convention mais, le prêteur aidera en tous les cas l'emprunteur dans la recherche d'une alternative équivalente permettant à l'emprunteur d'assurer à ses clients une prestation de service similaire à celle présente avant l'apparition du cas de force majeure.

21.2 Est notamment considéré comme un cas de force majeure ; les dégâts provoqués par des conditions climatiques exceptionnelles (tempêtes, inondations, foudre, etc.) ; des catastrophes naturelles (tremblements de terre, raz-de-marée, épidémies, etc.) ; des explosions ; des faits de guerre, des actes de guérillas ou des actes de terrorisme ; des désordres publics ; des lois, des décrets, des règlements, des directives, des décisions de nature réglementaire ou toute décision ayant force de loi émanant des autorités ou des nécessités résultant de l'urgence nationale ou de mesures de sécurité.

Article 22 – Loi applicable et Tribunal compétent

22.1 Le présent contrat est soumis au droit belge.

22.2 Tout litige se rapportant à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat relève de la compétence exclusive de la Justice de paix du canton d'Andenne.

Article 23 – Annexes

1. Plan de positionnement
2. plan du local technique
3. plan cadastral

En foi de quoi, nous avons dressé et signé le présent contrat, pour valoir ce que de droit. Et dressé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de Parties.

Fait à Andenne, le

En deux (2) exemplaires,

Les Parties,

<u>La Ville d'Andenne</u>	
_____	_____
Ronald GOSSIAUX	Claude EERDEKENS
Directeur général.	Bourgmestre

<u>Unifiber SA</u>

Haleakala BV, représentée par son représentant permanent Monsieur Nico Weymaere
Fonction : Chief Executive Officer

Vu pour être annexé à la délibération du point 4 du Conseil communal du 23 octobre 2023

Ronald GOSSIAUX
Directeur général

Claude EERDEKENS
Bourgmestre

CONTRAT DE BAIL

« Contrat de bail portant sur une parcelle située rue de la Papeterie à 5300 Andenne ,
pour l'implantation d'un local technique ».

MISE À DISPOSITION D'UNE PARCELLE

Entre les soussignés :

D'une part,

La Ville d'Andenne , représentée par Messieurs Claude EERDEKENS, Bourgmestre, et, Ronald GOSSIAUX Directeur général, dont les bureaux sont sis Place des Tilleuls 1 à 5300 Andenne,

Ci-après dénommée « le prêteur »

Et

D'autre part,

Unifiber SA, une société ayant son siège social à Office Park, Drève Richelle 161D, boîte 20, 1410 Waterloo, immatriculée sous le numéro d'entreprise TVA BE 0771.870.372, dûment représentée par Haleakala BV, Chief Executive Officer, elle-même dûment représentée par Monsieur Nico Weymaere,

Ci-après dénommée « l'emprunteur »

Le prêteur et l'emprunteur sont individuellement repris ci-après comme la « Partie » et collectivement comme les « Parties ». Les Parties reconnaissent avoir la capacité légale nécessaire pour signer le présent contrat.

IL A ÉTÉ EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention

1.1 Le prêteur déclare détenir en pleine propriété libre de toutes charges la parcelle enregistrée au cadastre sous le numéro Division 2 Section G n° 164Nsise à proximité du parking du Centre culturel à 5300 Andenne.

1.2 Le prêteur concède un prêt d'usage à titre onéreux, à l'emprunteur, qui accepte, sous les clauses, charges et conditions de droit et d'usage en pareille matière, et notamment sous celles énumérées aux présentes, la parcelle identifiée ci-dessus.

1.3 La portion de parcelle prêtée est plus amplement définie au sein des plans y annexés (plan de positionnement, plan du local technique et plan cadastral) afin de déterminer la superficie mise à disposition par le prêteur.

Article 2 – Destination de la Parcelle

2.1 Le contrat intervient dans le cadre du déploiement d'un réseau de fibre optique ouvert aux services d'opérateurs de télécommunication sur l'entité d'Andenne.

2.2 Le prêteur autorise l'emprunteur à utiliser la Parcelle pour l'implantation et la construction d'un local technique conformément aux plans annexés qui font partie intégrante du présent contrat (ci-après dénommé « le Local Technique »).

2.3 Le prêteur concède à l'emprunteur le droit d'installer, d'entretenir et d'exploiter ledit Local Technique. Le présent contrat comprend aussi le droit pour l'emprunteur de prévoir tous les raccordements électriques, de télécommunication, de mise à la terre et autres qui permettent le bon fonctionnement du Local en question et des équipements techniques se trouvant à l'intérieur.

2.4 Le prêteur autorise l'emprunteur à installer et à utiliser à ses propres frais un système électrique séparé pour le bon fonctionnement du Local Technique et des équipements et systèmes de communication de l'emprunteur ou de ses clients, y compris des conduits, câbles et compteurs séparés ainsi qu'un système de mise à la terre et si nécessaire de protection contre la foudre.

2.5 L'emprunteur est aussi autorisé à installer un système d'accès au Local Technique sous forme de boîte à clefs, lecteur de badges ou autre.

2.6 L'emprunteur pourra aménager si nécessaire un chemin d'accès à la Parcelle permettant l'utilisation et la maintenance du Local Technique.

2.7 En aucun cas, cette Parcelle ne pourra être affectée ou utilisée à d'autres fins.

2.8 Un état des lieux sera dressé avant la prise de possession par l'emprunteur.

Article 3 – Organisation et description du Local Technique

3.1 Le local Technique est préfabriqué en béton a pour dimension $(5.94 + (2 \times 0.15\text{m})) \times (2.44 + (2 \times 0.15\text{m})) \times 2.75$ (Longueur x Largeur x Hauteur) et posé sur une dalle de béton de 10 cm.

3.2 L'emprunteur peut à tout moment améliorer ou changer le Local Technique en suivant l'évolution scientifique et technologique, moyennant notification préalable par écrit au prêteur et dans la mesure où la parcelle allouée n'est pas agrandie. Dans le cas où un excédent de parcelle est souhaité par l'emprunteur, un accord sous forme d'un avenant devra être signé entre les deux Parties.

Article 4 – Durée

4.1 Le présent contrat est consenti pour une durée de 20 ans, à compter de la réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'article 5 ci-après (« la date de l'entrée en vigueur »), sauf renouvellement(s) éventuel(s) conformément à l'article 7 ci-dessous.

4.2 A l'expiration de la durée du contrat, la Parcelle devra être restituée conformément à l'article 10 du présent contrat.

Article 5 – Condition suspensive

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'emprunteur de tous les permis et autorisations nécessaires à la construction, l'aménagement et à l'exploitation du Local Technique et que ces permis et autorisations soient exécutoires.

Article 6 – Redevance

6.1 Le présent contrat est consenti en contrepartie du paiement d'une redevance d'occupation fixée à trois mille cinq cent (3.500) Euros par an.

6.2 La redevance sera payée annuellement par anticipation, par versement ou virement du montant dû au compte bancaire du prêteur, IBAN BE81 0000 0194 2424

6.3 Les Parties conviennent expressément que le premier paiement sera effectué au plus tard le 1^{er} jour du mois suivant l'installation du Local Technique de l'emprunteur. Cette date sera notifiée par écrit au prêteur.

6.4 La redevance est liée à l'indice des prix à la consommation et sera adaptée chaque année au jour anniversaire de la date de l'entrée en vigueur du contrat, selon la formule suivante :

$$\text{redevance adaptée} = \frac{\text{redevance de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

- La redevance de base est le loyer fixé dans cet article.
- Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède l'adaptation de la redevance.
- L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la date de l'entrée en vigueur de ce contrat.

6.5 L'adaptation à l'indice des prix décrite ci-avant se fait uniquement après notification écrite à cet effet par le prêteur et est sans effet rétroactif.

Article 7 – Prolongation - renouvellement

7.1 L'emprunteur devra notifier au prêteur par écrit sa volonté de reconduire ou prolonger le contrat pour une durée à déterminer, et ce au plus tard 6 mois avant la fin de la période initiale du contrat.

7.2 À défaut de demande de reconduction ou de prolongation par l'emprunteur, et de notification par le prêteur de la fin du présent contrat de bail, le contrat de bail sera reconduit tacitement pour une durée d'une année aux mêmes conditions. Ce délai permettant aux Parties de convenir éventuellement d'une prolongation ou d'une reconduction du présent contrat.

Article 8 – Résiliation anticipée

8.1 Le prêteur autorise l'emprunteur à résilier le présent contrat de manière anticipée dans les cas suivants :

- (a) Sans motif, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception au plus tard 6 mois avant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent contrat ou;
- (b) A tout moment, pour des raisons impératives ou techniques ou si une autorisation devait être retirée ou révoquée, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception moyennant un préavis de six (6) mois.

8.2 Les Parties auront le droit de résilier ce contrat de manière anticipée dans l'un des deux cas suivants :

(i) Pour manquement grave par l'une des Parties aux obligations contractuelles essentielles du présent contrat, par écrit notifié par courrier recommandé avec accusé de réception, après avoir donné l'opportunité à l'autre Partie de réparer son manquement dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

(ii) Si l'emprunteur fait l'objet d'un jugement de faillite, ou devient insolvable, ou fait l'objet d'une procédure tombant sous le champ d'application du LIVRE XX du Code de droit économique.

8.3 Le délai de préavis prend cours, au 1^{er} jour du mois qui suit l'accusé de réception de la demande. La date d'accusé de réception correspondra à la date de l'indicateur de l'administration.

Exemple : date d'indicateur le 25 septembre 2020, date de début de préavis le 1^{er} octobre 2020.

Article 9 – Fourniture énergie / eau

Le présent contrat de bail ne comprend pas l'obligation pour le prêteur de fournir un terrain dument desservi en eau et électricité. Les travaux d'équipement sont à charge de l'emprunteur, qui supportera l'ensemble des frais liés à ses besoins.

Article 10 – État des lieux

10.1 La Parcelle est mise à disposition dans l'état où elle se trouve, bien connu de l'emprunteur et du prêteur, qui déclarent l'avoir visitée et examinée dans tous ses détails et n'en demandent pas de plus amples descriptions.

10.2 Un état des lieux contradictoire sera dressé par les Parties ou leurs mandataires avant le début d'exécution de la présente convention.

10.3 Avant toute intervention, l'emprunteur établira un reportage photo.

10.4 Un état des lieux de sortie sera également dressé par les Parties. En cas de désaccord, une tierce personne chargée de rédiger cet état des lieux sera désignée par les Parties conjointement.

10.5 L'établissement de l'état des lieux de sortie sera effectué dans le courant du dernier mois de la durée du présent contrat.

10.6 L'emprunteur devra en tout temps respecter le décret wallon relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Article 11 – Cession - sous-location

11.1 L'emprunteur ne peut pas céder le présent contrat en tout ou en partie à un tiers ou sous-louer la Parcelle en tout ou en partie, sauf moyennant autorisation écrite préalable du prêteur.

11.2 Les Parties sont d'accord de ne pas considérer comme une cession ou sous-location non autorisée sous cet article 11.1 : la location du Local Technique et/ou l'installation ou l'utilisation dans le Local Technique d'équipements, par des opérateurs pour se connecter au réseau de communication de l'emprunteur.

Article 12 – Transfert, vente ou changement d'affectation de la Parcelle

12.1 Si, pendant la durée du contrat et au cas où le contrat ne devait pas encore être transcrit auprès du bureau Sécurité juridique, le prêteur devait décider de vendre toute ou une partie de la Parcelle ou de concéder tout droit sur celle-ci, une telle vente ou cession de droit sera soumise à toutes les dispositions du contrat et devra respecter les droits que ce contrat confère à l'emprunteur. Le prêteur s'engage à faire respecter tous les droits de l'emprunteur et à imposer à tout tiers le respect de toutes les obligations prévues par ce contrat.

12.2 Au cas où le prêteur ne respecterait pas l'article 12.1, il sera tenu au paiement de dommages et intérêts fixés forfaitairement à trois (3) années de redevances, à moins que l'emprunteur ne puisse démontrer que le dommage effectivement subi s'élève à un montant supérieur, auquel cas le prêteur indemniserà le dommage effectivement subi.

12.3 En cas de vente de la Parcelle, le prêteur avisera l'emprunteur du changement de propriétaire au moins trois (3) mois avant de passer l'acte.

12.4 L'emprunteur est tenu de faire enregistrer le présent contrat. Les droits d'enregistrement (en ce compris les éventuelles amendes pour cause de retard) sont exclusivement à charge de l'emprunteur.

Article 13 – Accès à la Parcelle

13.1 Le prêteur confère et garantit à l'emprunteur un accès intégral, illimité et permanent à la Parcelle pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, les réparations et l'apport de modifications au Local Technique. Cet accès sera consenti 24 heures sur 24, sept jours sur sept à l'emprunteur et à toute autre personne désignée par l'emprunteur comme autorisée à pénétrer sur les lieux dans le cadre de l'utilisation de la Parcelle.

13.2 Si nécessaire, le prêteur fournira à l'emprunteur toutes les clés, badges et codes nécessaires à l'accès à la Parcelle.

13.3 Le prêteur garantit, par la présente, qu'aucune autre autorisation n'est requise pour avoir un accès à la Parcelle.

Article 14 – Garanties de bon fonctionnement du Local Technique

14.1 Le prêteur reconnaît que le fonctionnement correct et ininterrompu du Local Technique et de ses diverses alimentations et connexions vers l'extérieur, doit être garanti à tout moment et accepte explicitement que cette circonstance devra être prise en considération en cas de travaux devant être effectués sur la Parcelle.

14.2 Ainsi, le prêteur n'effectuera aucuns travaux sur la Parcelle qui pourraient affecter le bon fonctionnement du Local Technique et de ses dépendances.

14.3 Si des travaux devaient s'avérer indispensables et ne pourraient pas être reportés, le prêteur s'engage à avertir l'emprunteur de ces travaux au moins six (6) mois à l'avance et s'assurera que ces travaux n'affectent pas le bon fonctionnement du Local Technique. Si nécessaire, le prêteur fournira à l'emprunteur une alternative équivalente qui devra permettre à l'emprunteur d'assurer à ses clients une prestation de service similaire à celle présente avant lesdits travaux.

Article 15 – Propriété et garanties

15.1 Le prêteur déclare qu'il a le droit de disposer librement de la Parcelle et qu'il n'existe aucune créance, hypothèque ou gage grevant la propriété de la Parcelle qui pourrait affecter l'utilisation normale de la Parcelle par l'emprunteur.

15.2 Le prêteur garantit, par la présente et pour toute la durée du contrat, la jouissance pleine et entière de la Parcelle dans les limites des stipulations prévues dans ce contrat.

Article 16 – Assurance

16.1 L'emprunteur est responsable, aussi bien envers les tiers qu'envers le prêteur, pour tout dommage direct se rapportant à la présence ou au fonctionnement de ses installations sur la Parcelle, pendant toute la durée du contrat. L'emprunteur souscrira auprès d'une compagnie d'assurances reconnue une police d'assurance, qui couvrira tous les dommages matériels et corporels susceptibles d'intervenir.

16.2 L'emprunteur souscrira auprès d'une compagnie d'assurances reconnue une police d'assurance couvrant l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. L'emprunteur introduira dans sa police d'assurance incendie un abandon de recours à l'égard du prêteur. Réciproquement, le prêteur introduira un abandon de recours à l'égard de l'emprunteur et de son assureur.

16.3 Sur demande d'une Partie, l'autre Partie doit fournir la preuve de la police d'assurance souscrite.

Article 17 – Entretien

L'emprunteur veillera pendant toute la durée du contrat à l'entretien des abords de la Parcelle et des installations temporaires installées.

Article 18 – Permis, licences et autorisations

18.1 L'emprunteur introduira toutes les demandes de permis, licences et autorisations qui sont nécessaires pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, le maintien, la réparation et les modifications au Local Technique, y compris les autorisations nécessaires pour les raccordements au réseau de communication et à l'électricité.

18.2 Le prêteur collaborera avec l'emprunteur pour l'introduction des demandes de permis, licences et autorisations mentionnées ci-dessus, afin notamment de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'introduction des demandes de permis/autorisations/licences.

Article 19 – Sol

Le prêteur est responsable et se porte caution pour toutes revendications y compris celles de l'état, qui portent sur une quelconque pollution du sol et/ou de l'eau souterraine de la Parcelle ou en provenance de celle-ci, sauf dans le cas où il a été démontré que l'emprunteur était à l'origine de la pollution.

Article 20 – Règles de bon voisinage - autres opérateurs

20.1 Le prêteur évitera tout acte ou usage de la Parcelle par des tiers qui, d'une manière ou d'une autre, affecterait le bon fonctionnement du Local Technique. Le prêteur s'engage à se comporter en bon père de famille et de bonne foi afin de maintenir et respecter le bon fonctionnement du Local Technique.

20.2 De même, l'emprunteur évitera tout acte ou utilisation de la Parcelle qui affecterait le fonctionnement normal des installations déjà existantes du prêteur ou appartenant à des tiers.

20.3 Au cas où des perturbations ou interférences devaient être causées par une des Parties, la Partie qui cause ces perturbations ou interférences prendra toutes les mesures utiles ou effectuera tous les changements nécessaires afin de mettre fin à celles-ci, de sorte que le fonctionnement normal des installations affectées soit restauré.

20.4 L'emprunteur s'engage à respecter les normes belges et européennes en vigueur, sur le rayonnement électromagnétique.

Article 21 – Force majeure

21.1 Si, en conséquence d'un cas de force majeure, une des Parties n'est plus en mesure d'exécuter ses obligations en vertu du présent contrat, la Partie subissant le cas de force majeure devra en avvertir l'autre Partie par écrit sans délai. Si le cas de force majeure subsiste plus de trente (30) jours, les Parties se rencontreront de bonne foi pour discuter du sort à donner à la présente convention mais, le prêteur aidera en tous les cas l'emprunteur dans la recherche d'une alternative équivalente permettant à l'emprunteur d'assurer à ses clients une prestation de service similaire à celle présente avant l'apparition du cas de force majeure.

21.2 Est notamment considéré comme un cas de force majeure ; les dégâts provoqués par des conditions climatiques exceptionnelles (tempêtes, inondations, foudre, etc.) ; des catastrophes naturelles (tremblements de terre, raz-de-marée, épidémies, etc.) ; des explosions ; des faits de guerre, des actes de guérillas ou des actes de terrorisme ; des désordres publics ; des lois, des décrets, des règlements, des directives, des décisions de nature réglementaire ou toute décision ayant force de loi émanant des autorités ou des nécessités résultant de l'urgence nationale ou de mesures de sécurité.

Article 22 – Loi applicable et Tribunal compétent

22.1 Le présent contrat est soumis au droit belge.

22.2 Tout litige se rapportant à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat relève de la compétence exclusive de la Justice de paix du canton d'Andenne.

Article 23 – Annexes

1. Plan de positionnement
2. plan du local technique
3. plan cadastral

En foi de quoi, nous avons dressé et signé le présent contrat, pour valoir ce que de droit. Et dressé en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de Parties.

Fait à Andenne, le

En deux (2) exemplaires,

Les Parties,

<u>La Ville d'Andenne</u>	
_____	_____
Ronald GOSSIAUX	Claude EERDEKENS
Directeur général.	Bourgmestre

<u>Unifiber SA</u>

Haleakala BV, représentée par son représentant permanent Monsieur Nico Weymaere
Fonction : Chief Executive Officer

