AR CONTROLE DE LEGALITE : 028-200033942-20251216-25_0069-DE
en date du 22/12/2025 ; REFERENCE ACTE : 25_0069

EURE-ET-LOIR NUMÉRIQUE
Syndicat Mixte Ouvert

DÉLIBÉRATION DU BUREAU
N° 25_0069

RÉUNION DU
16 DECEMBRE 2025

OBJET :

RAPPORT N° 3

APPROBATION D'UN BAIL DE LOCATION DE TERRAIN AVEC LA COMMUNE DE CHERISY

NOMBRE DE VOIX :

En exercice :	12
Présents :	5
Pouvoirs :	1
Votants :	6

Étaient présents :

Conseil départemental :
M. Jacques LEMARE (Président de séance),
EPCI :
M. Francis BESNARD, Mme Virginie QUENTIN, M. Olivier LECOMTE, M. Yves VEILLOT

Était absente représentée :

Conseil départemental :
Mme Evelyne DELAPLACE

Pouvoir :
Mme Evelyne DELAPLACE donne pouvoir à M. Jacques LEMARE

Étaient absents non représentés :

Conseil départemental :
M. Marc GUERRINI, M. Jean-Noël MARIE, M. Stéphane LEMOINE
Conseil régional :
Mme Sylviane BOENS, Mme Michèle BONTHOUX
EPCI :
M. John BILLARD,

Secrétaire de séance : Mme Virginie QUENTIN

LE BUREAU DU CONSEIL SYNDICAL

Dûment convoqué le 10 décembre 2025,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts du Syndicat Mixte Ouvert Eure-et-Loir Numérique,

Vu la délibération n°2021_0043 du Conseil syndical d'Eure-et-Loir Numérique du 8 septembre 2021 portant délégation du Conseil syndical au Bureau,

Vu le projet de bail de location de terrain,

Vu le rapport n° 3 du Président,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ :

- **D'APPROUVER** le bail de location d'une partie de la parcelle cadastrée section D numéro 941 sur la commune de Cherisy, pour une durée de 15 ans et pour un loyer de 200 € par an révisable,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer ce bail de location et tout document y afférent.

LE PRÉSIDENT D'EURE-ET-LOIR NUMÉRIQUE,

Jacques LEMARE

AR CONTROLE DE LEGALITE : 028-200033942-20251216-25_0069-DE
en date du 22/12/2025 ; REFERENCE ACTE : 25_0069

BUREAU DU CONSEIL SYNDICAL
Séance du Mardi 16 Décembre 2025

RAPPORT N° 3

Domaine et patrimoine

Approbation d'un bail de location de terrain avec la commune de Cherisy

Dans le cadre du déploiement de la fibre optique à l'abonné (FttH) sur les communes de Cherisy et de Ste Gemme-Moronval, Eure-et-Loir Numérique a installé un local technique (shelter) sur la parcelle cadastrée section D n°941 pour héberger 3 points de mutualisation (PM) dans un local technique (shelter), avec l'accord de la commune propriétaire du terrain.

Un bail de location de terrain avait été discuté par les services, et le conseil municipal de Cherisy a délibéré en avril 2019 pour approuver la signature d'un tel bail.

Cependant, ce bail n'avait pas été signé, et il est proposé de régulariser la situation.

Les principales clauses de ce bail seraient les suivantes :
- surface louée de 12,5 m²
- durée de 15 ans,
- loyer de 200 €/an, révisable en fonction de l'évolution de l'index ING publié par l'INSEE.

Le projet de bail est annexé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les statuts du Syndicat Mixte Ouvert Eure-et-Loir Numérique,

Vu la délibération n°2021_0043 du Conseil syndical d'Eure-et-Loir Numérique du 8 septembre 2021 portant délégation du Conseil syndical au Bureau,

Vu le projet de bail de location de terrain,

Vu le rapport de M. le Président,

LE BUREAU DU CONSEIL SYNDICAL EST SOLLICITÉ AFIN :

- **D'APPROUVER** le bail de location d'une partie de la parcelle cadastrée section D numéro 941 sur la commune de Cherisy, pour une durée de 15 ans et pour un loyer de 200 € par an révisable,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer ce bail de location et tout document y afférent.

BAIL – LOCATION DE TERRAIN

La Commune de CHERISY représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel LETHUILLIER, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération du Conseil municipal n°D.2019/04/05-21 en date du 5 avril 2019.

Ci-après, « *la Commune* » ou « *le Bailleur* »,

D'une part,

Et :

Le Syndicat Mixte Ouvert Eure-et-Loir Numérique, ayant son siège 1 place Châtelet - 28000 CHARTRES, représenté par son Président en exercice, Monsieur Jacques LEMARE, dûment habilité aux présentes en vertu d'une délibération du Bureau d'Eure-et-Loir Numérique en date du 16 décembre 2025.

Ci-après, « *le syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique* » ou « *le Preneur* »,

D'autre part.

PREAMBULE

La Commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section D numéro 941 sur laquelle le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique a implanté un local technique de communications électroniques (SHELTER) au titre de l'article L.1425-1 du code général des collectivités territoriales.

Le présent bail a pour objet de régulariser cette occupation et d'en organiser les conditions.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le terrain désigné à l'article 2.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles 1709 et suivants du code civil.

Article 2 – Désignation du terrain loué

Le terrain donné à bail est une fraction de la parcelle appartenant au domaine privé du Bailleur située 6 rue d'Anet, 28500 Cherisy, et cadastrée section D numéro 941, selon le plan figurant à l'Annexe 1 des présentes.

Le terrain donné à bail a une surface de 12,25 m².

Article 3 – Destination du terrain loué

Le terrain loué est strictement destiné à accueillir le local technique de communications électroniques (SHELTER) implanté par le syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique.

Article 4 – Conditions de la location

Article 4.1 – Nature du bail

Le présent bail est conclu *intuitu personae* ; il est personnel et incessible, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur.

En cas de cession par le syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique du réseau fibre optique dont dépend le local technique de communications électroniques (SHELTER), cet accord sera présumé et le présent bail sera automatiquement transféré au repreneur dudit réseau, pour la durée du bail restant à courir.

Par ailleurs, le terrain loué peut être sous-loué pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure. Le tiers au profit duquel tout ou partie du terrain loué aura été sous-loué par le Preneur ne pourra prétendre au versement d'aucune indemnité d'éviction à l'issue du présent bail.

Article 4.2 – Jouissance du terrain loué

Article 4.2.1 – Obligations du Preneur

Le Preneur devra user paisiblement du terrain loué.

Il s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le Bailleur en cas d'atteinte à ses droits dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

Le Preneur prend le terrain donné à bail dans l'état auquel il se trouve. Il ne pourra élever aucune réclamation en raison notamment du mauvais état du sol.

Article 4.2.1 – Obligations du Bailleur

Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible et entière du terrain loué.

Il remet au Preneur l'ensemble des moyens d'accès permettant à ce dernier d'accéder 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 au terrain loué.

Article 5 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de quinze (15) ans à compter du jour de sa signature.

Six mois avant son échéance, les Parties se rencontreront afin de convenir de la conclusion d'un nouveau bail.

Les Parties conviennent qu'un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et à frais communs au plus tard le dernier jour de validité du présent bail.

Article 6 – Loyer et charges

Article 6.1 – Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer d'un montant de 200,00 €.

Le loyer principal sera révisé automatiquement sans aucune notification préalable au 1er janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'Index divers de la construction - ING – Ingénierie (Identifiant 001711010) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui lui serait substitué par voie légale ou réglementaire.

L'indice de référence est l'indice ING publié par l'INSEE pour le mois de septembre 2025 valeur : 134,9

Conformément au 2° de l'article 261 D du code général des impôts, cette location de terrain non aménagé est exonérée de TVA.
L'imposition volontaire prévue à l'article 260 du CGI n'est pas retenue par le Bailleur.

Article 6.2 – Charges

Le Preneur fera son affaire de tous les raccordements nécessaires au fonctionnement du local technique de communications électroniques (SHELTER), notamment le raccordement au réseau de distribution d'électricité, et supportera les frais afférents à ses propres consommations en énergie. Il s'acquittera également de l'ensemble des frais, taxes et impôts dont il sera redevable au titre de l'exploitation dudit local technique.

Le Preneur acquittera toutes les charges, taxes et impôts incombant normalement au locataire, notamment la taxe foncière correspondant au bien loué**.**

Article 7– Entretien et travaux

Article 7.1 – Entretien

Le Preneur s'engage à entretenir, à ses frais et sous sa seule responsabilité, le terrain loué et le local technique de communications électroniques (SHELTER) qui y est implanté et à les conserver en parfait état d'entretien pendant toute la durée du présent bail.

A cette fin, le Bailleur pourra visiter ou faire visiter le terrain loué par tout mandataire de son choix, au maximum une fois par an.

Article 7.2 – Travaux

Article 7.2.1 – Travaux à l'initiative du Preneur

Le Preneur ne peut opérer sur le terrain loué aucuns travaux autres que ceux nécessaires à l'implantation du local technique de communications électroniques visé à l'Annexe 1.

Aucune obligation d'amélioration n'est à sa charge.

Si le preneur réalise des améliorations qui augmentent la valeur du terrain loué, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au Bailleur, que ce soit pendant la durée du bail ou à son terme.

Article 7.2.2 – Travaux à l'initiative du Bailleur

Dans l'hypothèse où des travaux réalisés sur le terrain à l'initiative du Bailleur viendraient troubler la jouissance du bien par le Preneur, le Bailleur devra en informer moyennant un préavis de 4 mois, et s'entendre avec le Preneur soit sur un déplacement des ouvrages installés sur ledit terrain, soit sur un terrain de remplacement équivalent. En tout état de cause, le Bailleur supportera l'intégralité des frais liés à ces déplacements d'ouvrages, notamment les frais de transfert du local technique de communications électroniques (SHELTER) implanté et les fourreaux et câbles de communications électroniques attenant. A défaut d'accord entre les Parties, le présent bail sera résilié et le Bailleur indemnisera le Preneur de l'ensemble des conséquences liées à cette résiliation.

Article 8 – Droits et obligations du Preneur

Article 8.1 – Droits du Preneur

Le présent bail donnera droit au Preneur, et à toute personne mandatée par lui :

- d'enfouir dans le sol de la parcelle cadastrée section D numéro 941 des chambres de communications électroniques et des fourreaux pour le passage de câbles optiques et de l'alimentation électrique, à une profondeur de soixante-dix (70) centimètres par rapport à la surface normale du sol, cette profondeur pouvant toutefois être ramenée à soixante (60) centimètres en cas de terrain rocheux compact, étant précisé que les chambres de communications électroniques seront visibles à la surface normale du sol ;
- d'exécuter tous les travaux nécessaires à la pose, l'entretien, la réparation, l'exploitation et l'enlèvement de tout ou partie desdits chambres de communications électroniques, fourreaux et câbles ;
- d'effectuer tous les travaux nécessaires au raccordement électrique du local technique de communications électroniques (SHELTER) ;
- de procéder, après concertation avec le Bailleur, aux abattages ou essouchements des arbres ou arbustes nécessaires à ces travaux ;
- d'établir des bornes ou balises de repérage desdits chambres de communications électroniques, fourreaux et câbles ;
- de partager lesdits chambres de communications électroniques, fourreaux et câbles avec un opérateur de communications électroniques.

Article 8.2 – Obligations du Preneur

Au titre du présent bail, le Preneur s'engage :

- à communiquer au Bailleur, huit (8) jours au moins avant la date prévue pour les travaux visés à l'article 8.1, l'identité de ses agents ou des agents de la société mandatée par lui, intervenant sur le terrain loué ;
- à assumer la responsabilité de tous dommages trouvant leur origine dans les travaux visés à l'article 8.1 ci-avant ;

- à obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires avant le démarrage des travaux.
- à exécuter lesdits travaux conformément aux lois et règlements en vigueur, de telle sorte que les dommages au terrain loué soient réduits au minimum ;
- à replacer les bornes cadastrales qui lui auront été signalées et qui auraient été déplacées dans le cadre de l'exécution desdits travaux.

Article 9 – Dépôt de garantie

Le Preneur sera exonéré de tout versement lié au dépôt de garantie.

Article 10 – Assurances

Le Preneur devra, pendant toute la durée du présent bail, assurer le terrain loué et le local technique de communications électroniques (SHELTER) qui y est implanté ainsi que l'ensemble des chambres, fourreaux et câbles de communications électroniques attenant, pour une valeur suffisante et auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Les polices d'assurance souscrites couvriront :

- les dommages corporels, matériels ou immatériels causés à autrui du fait soit du présent bail soit de l'exploitation du local technique de télécommunications (SHELTER) qui est implanté sur le terrain loué ;

- les événements tels que l'incendie et le dégât des eaux ;

- sa responsabilité locative du fait du présent bail.

Le Preneur réglera les primes d'assurance à leur échéance et en justifiera au Bailleur à sa demande par la production des polices et/ou des attestations de l'assureur.

Article 11 - Résiliation

En cas de non-respect par l'une ou par l'autre des Parties de l'une quelconque des obligations contenues dans le présent bail, celui-ci sera résilié à l'expiration d'un délai de soixante (60) jours suivant l'envoi par l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Au-delà de ces cas, le Preneur pourra résilier le présent bail :
- à tout moment, sans indemnité, moyennant un préavis de douze (12) mois ;
- dans l'hypothèse d'un cas fortuit rendant le terrain loué impropre à accueillir le local technique de communications électroniques (SHELTER) qui y est implanté, sans indemnité, moyennant un préavis de trente (30) jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Si l'intérêt général ou la bonne administration des biens le justifie, le Bailleur pourra, moyennant un préavis de vingt-quatre (24) mois, récupérer la jouissance du bien loué.

Dans cette hypothèse, le Bailleur devra, durant ce préavis, s'entendre avec le Preneur sur un terrain de remplacement équivalent et supportera l'intégralité des frais liés à ce remplacement, notamment les frais de transfert du local technique de communications électroniques (SHELTER) implanté sur le terrain loué et des chambres, fourreaux et câbles de communications électroniques attenant. A défaut d'accord entre les Parties, le présent bail sera résilié et le Bailleur indemnisera le Preneur de l'ensemble des conséquences liées à cette résiliation.

Article 12 - Avenant

Toute modification des stipulations du présent bail fera l'objet d'un avenant entre les Parties.

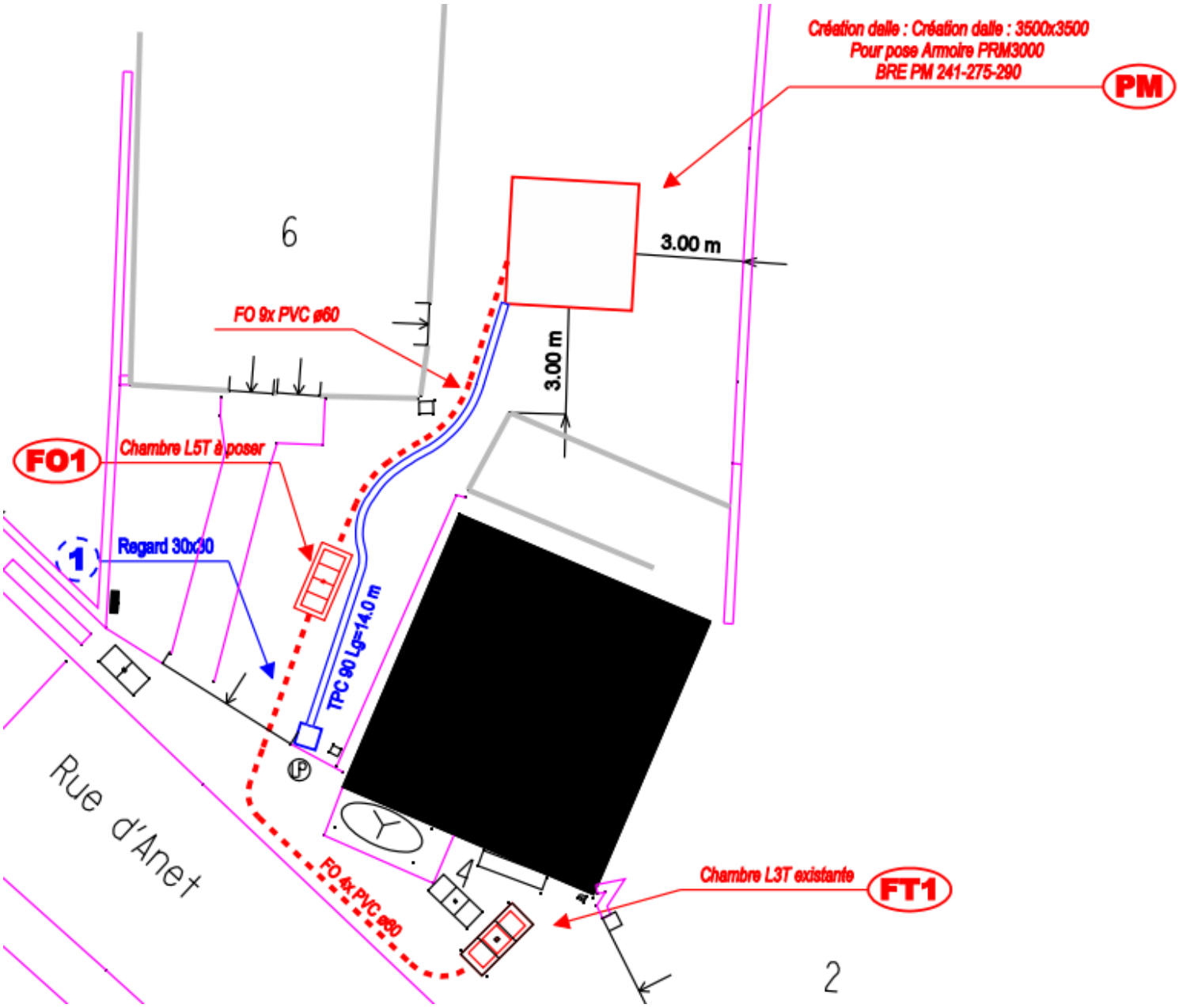
Art 13 - Litiges

En cas de litige, les Parties conviennent de rechercher un accord amiable avant de saisir le Tribunal territorialement compétent.

Dont acte.
Etabli sur 6 pages et 1 annexe.

Fait en deux exemplaires à Chartres, le

La Commune de CHERISY	**Le Syndicat Mixte Ouvert Eure-et-Loir Numérique**
Monsieur Michel LETHUILLIER, Maire	Monsieur Jacques LEMARE, Président

ANNEXE 1

Plan masse du local technique de communications électroniques (SHELTER) implanté sur le terrain de la parcelle cadastrée section D numéro 941