**CONTRAT DE MISE A DISPOSITION**

**Contrat de mise de lieux de culte (ci-après dénommés « bien immobilier ») à la disposition d’une station de télécommunication mobile électronique.**

***Version 07***

**(code site n°………….. )**

**Entre d’une part,**

**La Fabrique d’église de ..……………………………………….……………………………**

**de ………………………………..………………...................................................................,**

**ci-après dénommée « la Fabrique »**

**ayant son siège social à …………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………....,**

**jouissant du bien immobilier cadastré n° ………………..**

**sur lequel est construit ………………………………………………………………………,**

**et ci-après dénommée « le bien immobilier », dûment représentée**

**par M. ………………………………………………………………......................................,**

**Président(e) du Conseil de fabrique,**

**et M. ………………………..………………………………………………………………., Secrétaire du Conseil de fabrique,**

**et d’autre part,**

**la Société ………..………………………………………………………………………….…**

**ci-après dénommée « l’Opérateur »,**

**ayant son siège social à ………………………………………………………………………………………………..,**

**………………………………………………………………………………………………..,**

**dûment représentée par**

**M. ……………………………… …………………………………………………………..,**

**et M. ………………………………………………………………………………………..,**

**« la Fabrique » et « l’Opérateur » étant conjointement appelés « les Parties »,**

**il a été exposé et convenu ce qui suit :**

**PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS COMMUNES**

**PREAMBULE.**

**Article 1. – Objet du contrat.**

* 1. Le présent contrat décrit les droits et obligations réciproques des « Parties » en rapport avec la mise par « la Fabrique » d’espaces à disposition de « l’Opérateur », pour l’installation, l’exploitation, et l’entretien d’une station d’émission et de réception de télécommunications mobiles électroniques (ci-après dénommée «la station de base »).
	2. « Le bien immobilier » ainsi que les espaces et installations qui en sont mis à disposition font l’objet de la description technique qui est jointe au présent contrat et en fait partie intégrante.
	3. « La Fabrique » pourra mettre les espaces et installations en question à la disposition d’autres opérateurs, auquel cas, avant de marquer son accord, elle en informera immédiatement « l’Opérateur » par courrier recommandé. Elle lui soumettra dès réception, les plans techniques du ou des candidats. « L’Opérateur » pourra dans un délai d’un mois à partir de la date de réception des plans refuser si, pour des raisons techniques dûment établies,la venue d’autres opérateurs peut causer des nuisances à ses installations. « L’Opérateur » disposera d’un délai de trente (30) jours pour faire valoir ses remarques éventuelles.
	4. La loi sur les baux commerciaux n’est pas applicable au présent contrat.

**Article 2. – Entrée en vigueur et durée du contrat.**

2.1 Le contrat entrera en vigueur le premier jour du mois suivant la date de l’avis de l’autorité de tutelle de « la Fabrique », telle que détaillée à l’article 15 ci-dessous. Les redevances prévues à l’article 12 ne seront toutefois d’application qu’à partir de la date de début des travaux d’installation. Cette date sera communiquée par « l’Opérateur » à « la Fabrique » par lettre recommandée. Si au terme des dix-huit (18) mois de l’entrée en vigueur du contrat, les travaux n’ont pas débuté, le dit contrat sera résilié de plein droit.

2.2 Le contrat est conclu pour une période de ……… années consécutives (l’Evêché conseille un contrat de plus de 9 années). A défaut de dénonciation dans les conditions précisées ci-après, il sera tacitement reconduit, chaque fois pour une période de trois (3) ans .Toute partie pourra mettre fin au contrat à l’issue de la période initiale de ……… ans ou de l’une quelconque des reconductions, moyennant envoi à l’autre partie, sous pli recommandé, d’une lettre de préavis prenant cours au moins six (6) mois avant la date d’expiration du dit contrat.

2.3 « L’Opérateur » pourra mettre fin anticipativement au présent contrat si les conditions (situation, espace disponible...) sont ou deviennent insuffisantes sur le plan technique pour assurer l'exploitation de systèmes de télécommunication mobile. Dans cette éventualité, « l’Opérateur » avisera « la Fabrique » par lettre recommandée, veillera ensuite à libérer « le bien immobilier » au terme de l’exercice de l’exercice en cours (année civile), et versera à cette échéance à « la Fabrique », une indemnité égale à six (6) mois de redevance (telle que définie à l’article 12.1).

2.4 « La Fabrique » pourra mettre fin anticipativement au présent contrat, sans préavis ni indemnité, au terme d’un délai de trois mois après mise en demeure s’il est constaté par les autorités compétentes que les normes de sécurité, convenues ou imposées par le législateur, ne sont pas ou plus respectées et n’ont pas été adaptées dans ce laps de temps par « l’Opérateur »**.**

**Article 3. – Etat des lieux**

3.1 « Les Parties » désigneront de commun accord un expert qui sera chargé de dresser, avant le début des travaux d’installation, un état des lieux mis à disposition.

3.2 A la réception du rapport de l’expert, « les Parties » disposeront d’un délai de huit jours calendrier pour échanger leurs observations éventuelles d’amendement. Elles s’engagent à signer pour accord le texte définitif, et le renvoyer à l’expert, dans les huit (8) jours de sa communication.

3.3 Au terme du présent contrat, un nouvel état des lieux sera dressé par un expert désigné par les deux parties. A défaut d’accord des parties sur le contenu de l’état des lieux, le code civil est d’application.

3.4 Les coûts liés à la rédaction des états des lieux sont pris en charge par « l’Opérateur ».

**CHAPITRE PREMIER - INSTALLATION.**

**Article 4. – « La station de base ».**

4.1. « La station de base » peut comprendre :

* une configuration d’antenne cellulaire (éventuellement sur un système de tubes), des connexions téléphoniques sans fil, des câbles coaxiaux et des structures de soutien ;
* un local pour l’appareillage électronique, et des armoires résistant aux intempéries ;
* des raccordements téléphoniques et électriques ainsi que tous les autres éléments de soutien et équipements qui pourraient s’avérer utiles à tout moment pour le fonctionnement de « la station de base ».

4.2 « La station de base » obéira en tout temps aux normes et réglementations en vigueur en Belgique et/ou dans la Région d’implantation, tant en cas de modification des dites normes et réglementations, que d’augmentation de la puissance des émissions.

4.3 Les plans de « la station de base » reprenant notamment la surface utilisée (limitée au nécessaire) ainsi que l’emplacement et le nombre des antennes sont joints au présent contrat et en font partie intégrante. Toute augmentation de la surface occupée ou du nombre des antennes nécessitera la signature préalable d’un avenant par les parties (voir Art. 14 ci-dessous).

4.4 Pour autant que « le bien immobilier » n’en subisse aucun préjudice, « l’Opérateur » est autorisé à améliorer à tout moment son équipement ou à l’adapter au progrès scientifique, dans le respect de l’article 4.2 ; il veillera à démonter systématiquement les installations qui ne sont plus utilisées.

4.5  « L’Opérateur », à ses frais,  installera et utilisera en toute circonstance pour ses besoins, une ligne électrique distincte, ayant son propre compteur.

4.6 « L’Opérateur » installera à ses frais sur « le bien immobilier » une prise de terre et un système de sécurité contre la foudre. Il pourra toutefois utiliser, et si nécessaire, améliorer les dispositifs déjà installés avant son arrivée, dans le respect des règles techniques et des dispositions légales applicables.

4.7 Lors de la mise en service de « la station de base », « l’Opérateur » rééquilibrera le dispositif acoustique du « bien immobilier » (micros, amplificateurs, haut- parleurs), pour autant qu’il puisse être démontré que ses installations soient source de perturbation.

**Article 5. – Propriété de « La station de base ».**

5.1 Tous les éléments et composants de « la station de base », à l’exclusion du local lui-même, sont et resteront la propriété exclusive de « l’Opérateur ».

5.2 Au terme du contrat, « l’Opérateur » conservera les droits de propriété relatifs à tous les éléments et composants de « la station de base ». A l'exception des structures de soutien (pour autant qu'on en ait construites), il enlèvera ou fera enlever ses installations, ceci dans un délai de trois (3) mois, et à ses propres frais ; sans pouvoir être tenu responsable des conséquences d’une usure et d’une vétusté normales. il remettra « le bien immobilier » dans son état initial, à moins que les parties ne s’entendent pour que « la Fabrique » conserve les aménagements réalisés.

5.3 Les structures de soutien (pour autant qu'on en ait construites) deviendront la propriété de « la Fabrique » sans qu'aucune indemnisation ne soit due par une « des Parties ».

**Article 6 . – Formalités à l’égard de tiers.**

6.1 « La Fabrique » veillera personnellement à obtenir des autorités communales l’autorisation de placement et d’utilisation de la « station de base ».

6.2 « L’Opérateur » s’engage à demander tous les permis, licences et autorisations qui seront nécessaires pour l'installation, l'utilisation, l'entretien, la conservation, la réparation et l'adaptation de la « station de base », y compris les raccordements téléphoniques et électriques.

* 1. « L’Opérateur » s’engage également à demander toutes les autorisations éventuellement requises autres que celles évoquées à l’article 6.2 ci-dessus, notamment auprès de la *Commission des Monuments, Sites et Fouilles* compétente dans la région d’implantation « du bien immobilier », pour la conservation des bâtiments classés.

6.4 Tous les frais relatifs aux formalités décrites au présent article sont à charge de « l’Opérateur ».

6.5 « l’Opérateur » s'assurera que l'ensemble de ses installations répond aux normes prescrites en matière de sécurité et de santé par l’I.B.P.T. (*Institut Belge des Postes et Télécommunications*), le Ministère de la Santé Publique, ou d’autres instances officielles. Il remettra à « la Fabrique » deux exemplaires du rapport de l’I.B.P.T. relatif au présent projet, un des exemplaires étant destiné au Bourgmestre**.**

**Article 7. – Assurances.**

7.1 « L’Opérateur » est seul responsable, tant envers les tiers que vis-à-vis des tiers, que vis-à-vis de « la Fabrique », de tous les dommages directs, préjudices ou accidents qui sont directement la conséquence de la présence ou du fonctionnement de ses installations pendant la mise en place du matériel et pour toute la durée de la présente convention.

 Afin de couvrir de tels risques, « l’Opérateur » souscrira une assurance spécifique qui couvrira tant les dommages matériels que les dommages corporels.

 De plus, « l’Opérateur » couvrira tous les dégâts indirects à concurrence d’un montant de € 250.000,00 (deux cent cinquante mille euros) par an.

7.2 Toute majoration de primes qui serait imposée à « la Fabrique » du fait de la présence ou du fonctionnement de « la station de base » sera supportée par « l’Opérateur ».

7.3 « La Fabrique » et « l’Opérateur » veilleront à introduire dans leurs polices d’assurance

incendie et responsabilité civile respectives un abandon de recours réciproque.

7.4 Sur demande de « la fabrique », une attestation d’assurance devra être fournie par « l’Opérateur » dans un délai de deux semaines.

**CHAPITRE II - EXPLOITATION ET ENTRETIEN.**

**Article 8. – Travaux.**

8.1 « La Fabrique » reconnaît que le fonctionnement ininterrompu et correct de « la station de base » doit être assuré à tout moment, ce qui pourra entraîner occasionnellement des travaux au sein du « bien immobilier » ; « la Fabrique » accepte explicitement de tenir compte de ces circonstances, pour autant que les dits travaux ne viennent pas perturber le bon déroulement des offices religieux.

8.2 « La Fabrique » s'engage à faire toutes démarches nécessaires à l’entretien « du bien immobilier » et aux réparations qui s’imposent.

8.3 Sauf en cas de force majeure, « la Fabrique » n'effectuera pas sans préavis des travaux au ou dans « le bien immobilier », travaux qui pourraient compromettre le bon fonctionnement de « la station de base ».

8.4 Si des travaux susceptibles de compromettre le bon fonctionnement de « la station de base » s’avèreraient indispensables ou ne pourraient être reportés, « la Fabrique » en informera « l’Opérateur », dans toute la mesure du possible, au moins trois (3) mois avant le commencement des travaux. Si elle est en mesure de le faire, « la Fabrique » proposera à « l’Opérateur », une alternative lui permettant de garantir à ses clients la continuité de ses services.

**Article 9. – Accès au « bien immobilier ».**

9.1 Sans autre restriction que le respect de l’article 10.2, « la Fabrique » accorde formellement à « l’Opérateur » un accès total, illimité et permanent au**x** locaux mis à sa disposition en vertu du présent contrat. Cet accès sera accordé 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, pour toute personne désignée par « l’Opérateur » et qui sera en possession d'une carte d'identification valable. « La Fabrique » conviendra avec « l’Opérateur » du mode d’accès aux locaux.

9.2 « La Fabrique » certifie qu'aucune autre autorisation que la sienne n'est requise pour avoir un accès total et illimité aux locaux mis à disposition.

9.3 «  L’Opérateur » renonce à toute action envers « la Fabrique » pour tout accident touchant son personnel pendant la visite des installations et pendant les travaux.

9.4 « La Fabrique » garde l’accès aux locaux mis à disposition de « l’Opérateur ».

9.5 « L’Opérateur » prendra à sa charge le changement éventuel ou l’adjonction de serrures donnant accès aux locaux concernés ; de telles mesures ne pourront avoir pour effet de priver « la Fabrique » de son accès aux dits locaux.

De même, « l’Opérateur » prendra toutes les dispositions nécessaires et utiles pour empêcher que ses agents aient un accès direct aux nefs et au chœur de l’église.

**Article 10. – Règles de bon voisinage.**

10.1 « Les Parties » veilleront « en bon père de famille » à prévenir toute perturbation des activités et toute détériorationdesinstallations techniques l’une de l’autre, ou à y remédier. Cet article vise notamment le bon fonctionnement des orgues et des cloches, à savoir notamment que « la Fabrique » ne pourra être tenue responsable d’éventuelles perturbations actuelles ou futures dues au fonctionnement et à l’utilisation festive, normale, habituelle et usuelle des cloches**.**

Au cas où des perturbations ou interférences devraient être constatées, « L’Opérateur » prendra toutes les mesures utiles et effectuera tous les changements nécessaires afin de mettre fin à celles-ci.

10.2 « L’Opérateur » n'exécutera aucun travail et/ou prestation susceptible de troubler le bon déroulement des offices religieux ou des manifestations culturelles (concerts, expositions,...) qui auraient lieu dans  « le bien immobilier ».

10.3 « L’Opérateur » veillera à s’assurer, avant toute installation de son appareillage, de la compatibilité technique avec l’environnement avoisinant. En aucun cas, il ne pourra mettre en cause « la Fabrique» pour des perturbations d’ordre techniques résultant de cet environnement.

10.4 « L’Opérateur » s'engage sous sa responsabilité à respecter les locaux, à les garder propres, à éteindre les lumières et fermer les portes après chaque visite de son personnel ou de ses sous-traitants, et à ne laisser entrer aucune personne non munie d’une autorisation de « la Fabrique ».

**Article 11 – Disparition ou désaffectation du bien immobilier.**

11.1 Si « le bien immobilier » venait à disparaître partiellement ou totalement, et si « la Fabrique » ou le propriétaire décident de le reconstruire, « l’Opérateur » pourra installer « la station de base » sur « le bien immobilier » reconstruit.

11.2 Si « le bien immobilier » initial ne peut pas être utilisé pendant les travaux de reconstruction, « la Fabrique » mettra à la disposition de « l’Opérateur », selon ses possibilités, une solution alternative équivalente.

11.3 « La Fabrique » ne pourra pas être tenue pour responsable du mauvais fonctionnement de « la station de base » après la reconstruction.

11.4 Dans l’hypothèse où est envisagée une désaffectation « du bien immobilier », « la Fabrique » en avisera au plus tôt « l’Opérateur ». Le cas échéant, lorsque la décision de désaffectation sera effectivement arrêtée, et pour autant que les droits et obligations de

« la Fabrique » ne puissent être transférés à un nouvel utilisateur des lieux, le contrat pourra être résilié par «la Fabrique » sans pénalité à sa charge, au terme d’un préavis de six (6) mois signifié à « l’Opérateur » par envoi recommandé.

**CHAPITRE III - REDEVANCES ET IMPOTS**

**Article 12. – Redevances**

12.1 « L’Opérateur » s'engage à payer, avant fin février, un montant annuel de .....…………...... € à faire parvenir sur le compte bancaire n° ...……..…………… ouvert au nom de « la Fabrique ». Ce montant représente la valeur indexée d’une somme de …………………… € à l’indice santé 110,50 (mois juin 2009), défini comme base de référence.

Si la première année est incomplète, le paiement, calculé au prorata de la période à couvrir, sera effectué dans les trois mois du début des travaux.

12.2 La redevance initiale sera adaptée par l’opérateur, au premier janvier de chaque année, en fonction de l'augmentation de l'indice santé belge publié au *Moniteur belge* et en accord avec les règles de calcul prévues à l'article 1728bis du Code Civil belge, soit la formule suivante :

L 1 = (L 0 x i1) **:** i 0

où

L 0 = redevance de base = redevance définie à l'article 12.1 (à l’indice 106.04, d’octobre 2000)

L1 = redevance indexée

i0  = index de départ = indice santé, base 1996, du mois d’octobre 2000 (soit 106.04)

i1 = nouvel index = indice santé du mois de décembre qui précède l'adaptation de la redevance.

**Article 13. – Impôts et frais divers.**

13.1Outre ceux explicitement désignés dans le présent contrat,« l’Opérateur » prendra à sa charge tous frais généralement quelconques relatifs à la construction, l'utilisation, l'entretien, les adaptations, les réparations et l'enlèvement de « la station de base ».

13.2 « L’Opérateur »prendra notamment à sa charge tous les droits d'inscription, taxes et impôts frappant ses équipements et activités, ou frappant tout ou partie « du bien immobilier » du fait de la présence ou de l’exploitation de « la station de base ».

**CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES.**

**Article 14 : Cession – droit d’utilisation**

14.1 « L’Opérateur » ne peut céder ses droits en tout ou partie à des tiers sans un accord écrit et préalable de « la Fabrique ». D’ores et déjà, cet accord est acquis pour toutes les filiales de « l’Opérateur », pour sa société mère et les filiales de celle-ci, pour autant que ces sociétés existent au moment de la signature du présent contrat et conservent leur qualification actuelle.

14.2 « La Fabrique » ne s’opposera pas à ce que « l’Opérateur » mette l’emplacement loué à la disposition d’un autre opérateur pour en partager l’usage. Au cas échéant et si nécessaire, de l’espace supplémentaire sera pris en location à « la Fabrique » et il est donc expressément stipulé que le montant supplémentaire au loyer sera de ……..€ par opérateur présent sur le site.

14.3 « La Fabrique » déclare jouir de l'utilisation intégrale « du bien immobilier » en vertu de l'article 75 du Décret du 8 avril 1802.

**Article 15. – Vérification et prononcé d’avis[[1]](#footnote-1)**

15.1 La « Fabrique d’église » fera parvenir, au ***Service des Fabriques d’Eglise de l’Evêché de Tournai***, 7500 Tournai, 1, Place de l’Evêché **pour** **vérification et avis un dossier complet signé** du présent contrat, respectant les procédures reprise dans la fiche 7310 du *Guide du fabricien* et dans la *Circulaire ministérielle* du 14 juillet 1997 du ministre Stephaan Declercq concernant l’implantation des stations-relais sur les édifices du culte.

15.2 L’Evêché prononcera un avis favorable ou défavorable. Un avis défavorable dégage l’Evêché de toute responsabilité ultérieure relative à l’installation et/ou exploitation et/ou entretien de « la station de base ».

**Article 16. Enregistrement.**

« L’Opérateur » prendra en charge, à ses frais, l’enregistrement du présent contrat**.**

 **Article 17. – Litiges éventuels.**

Tout litige relatif au présent contrat sera, le cas échéant, de la compétence du Juge de Paix du canton dans lequel est situé « le bien immobilier ».

**Article 18. Déblaiement et nettoyage**

18.1. Jusqu’à la réception provisoire, l’entrepreneur est responsable :

* du nettoyage hebdomadaire du chantier et des baraques de chantiers ;
* de l’évacuation régulière du chantier de tous les matériaux non utilisés et des déchets provenant des travaux effectués par lui et/ou ses sous-traitants ;
* des mesures à prendre afin de maintenir en état de propreté les voies d’accès au chantier (voiries, égouts) ; toutes les garanties imposées par les autorités communales en ce qui concerne le domaine public sont à charge de l’entrepreneur.

18.2. A la fin des travaux et avant de pouvoir procéder à la réception provisoire des travaux, l’entrepreneur est tenu d’effectuer un grand nettoyage de l’ensemble du chantier, tant à l’intérieur qu’à l’extérieur des bâtiments qu’il a construits, équipés ou utilisés pendant la durée des travaux, qu’ils aient été salis par lui ou par ses sous-traitant. Ce grand nettoyage comprend entre autres le lavage des châssis et vitrages, des portes, des sols, des tablettes de fenêtres, des appareils sanitaires, etc. Le nettoyage se fera à l’aide de produits de nettoyage appropriés et, au besoin, par du personnel spécialisé.

18.3. Si, dans les huit jours suivant la mise en demeure signifiée par écrit, l’entrepreneur n’y a donné aucune suite, l’architecte et le maître de l’ouvrage se réservent le droit de faire nettoyer le chantier par des tiers et de faire évacuer les matériaux abandonnés. Les frais y afférents sont entièrement déduits de l’état d’avancement mensuel ou du décompte final de l’entrepreneur.

18.4. Dès avant l’ouverture de chantier, « L’opérateur » doit veiller à faire « emballer » l’orgue (à tuyaux ou électronique) afin de le protéger notamment de la poussière ou de tout autre élément nuisible et à la fin des travaux, l’enlèvement de l’emballage doit se faire selon les règles de l’art notamment pour ce qui est de la poussière accumulée sur l’emballage. Un état des lieux devra être établi en incluant l’état de l’instrument avant et après travaux.

**DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

**AU PRESENT CONTRAT.**

##### CHAPITRE V – DEROGATIONS AUX DISPOSITIONS COMMUNES

**Article(s) ….**

Par dérogation à l’(aux) article(s) ….

il est convenu ce qui suit :

##### CHAPITRE VI – DISPOSITIONS ADDITIONNELLES

**Article(s) ….**

**Fait en 4 exemplaires originaux à ..………………………... le ..………………..... 200…,**

**chaque partie reconnaissant avoir retiré un des exemplaires et ses annexes.**

**Pour « la Fabrique », Pour « l’Opérateur ».**

*(noms et qualités précédés de la mention « lu et approuvé »)*

1. Il ne peut être dérogé, par des conditions particulières, au présent article 15. Toute dérogation entraînerait un avis défavorable. [↑](#footnote-ref-1)