



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
SITE RADIO ELECTRIQUE DU MONT SAINT CLAIR

Entre :

La ville de Sète, sis 20 bis, rue Paul Valéry, 34 200 Sète, représentée par son Maire en exercice,
M. François Commeinhes

ci-après dénommée « **la Ville** »,

Et

La société [mentions légales à compléter]

Ci-après dénommée « **l'Occupant** »

Ci-après communément dénommées les « **Parties** »

[Précision : les candidats sont invités à compléter le présent projet de convention et à le modifier si nécessaire en marques de révisions en indiquant les motifs de leurs modifications]

PREAMBULE

Le site objet de la Convention comprend un pylône radioélectrique permettant de fournir des services de radio, de télévision et de communications électroniques. Celui-ci est notamment occupé par plusieurs entités opérateurs de communications électroniques.

Après avoir étudié les conséquences de la fin de la convention de délégation de service public passée conclue le 19 septembre 2006 pour l'exploitation des infrastructures passives du site radioélectrique du Mont Saint-Clair, la ville de Sète a décidé de changer de mode de gestion.

Ainsi, et du fait de son incorporation au domaine public communal, le site doit faire l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public au profit d'une entité à même d'exploiter celui-ci pour ses propres besoins et celui des tiers.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, à occuper à titre précaire et révocable, l'emplacement et les équipements passifs du site situé sur le Mont Saint-Clair (ci-après le « Site »), et à les exploiter.

La présente convention est régie par les articles L. 2122-1 à L. 2122-4 et L. 2125-1 à L. 2125-6 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

En conséquence, l'Occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété privée ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à quelque autre droit.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DE LA CONVENTION

L'Occupant est autorisé à occuper le Site sis 1250 chemin de Saint-Clair, références cadastrales section AP n°190 et 284.

L'Occupant est autorisé à exploiter, à ses frais, sur ces lieux, le Site, qui comprend :

- un bâtiment de 195 m² dont 141,43 m² de surface utile, 93,25 m² de locaux techniques et 35 m² de cours du pylône ;
- un pylône de 32,2 m de haut avec mât sommital de 8,5 m ;
- des aménagements extérieurs liés au site de 96 m².

Un dossier complet comprenant notamment les plans et descriptifs du Site est annexé à la présente Convention (annexe I).

A l'inverse, les équipements actifs déployés par l'Occupant ou les utilisateurs du pylône relèvent de leur propriété privée respective et non du patrimoine de la Ville.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité d'exploitant du Site.

Les lieux mis à disposition sont strictement destinés à l'exploitation des équipements passifs décrits en annexe I à l'exclusion de tout autre usage.

La Ville pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation du Site.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, les Parties procèdent à un état des lieux contradictoire qui sera annexé à la convention.

A l'expiration de la convention, quel qu'en soit le motif, l'Occupant devra évacuer les lieux occupés, enlever ses équipements et remettre les lieux en l'état, à ses frais, dans un préavis de trois (3) mois maximum.

En cas de défaillance de la part de l'Occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la Ville se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie du Site dans son état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'Occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 5 : ENTRETIEN DU SITE

L'exécution des travaux qui seraient nécessaires à l'entretien ou à la bonne exploitation du Site sont à la charge de l'Occupant.

L'Occupant s'engage à maintenir le Site en bon état d'entretien de sorte à permettre, notamment, la fourniture de services de radio, de télévision et de communications électroniques, dans les conditions prévues en annexe II.

Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité du Site mis à sa disposition ou nuire à sa bonne tenue.

De même, l'Occupant devra maintenir le Site, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté au fonctionnement des équipements de la Ville ou à ceux appartenant à d'autres Occupants.

En cas de défaillance de l'Occupant à exécuter ses obligations visées au présent article, la Ville pourra faire réaliser les réparations locatives, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée tout ou partie sans effet pendant un délai d'un mois, aux frais, risques et périls exclusifs de l'Occupant et sous réserve de tous droits et recours de la Ville.

En dehors des travaux de maintenance ordinaire, un accord préalable écrit de la Ville devra être obtenu par l'Occupant avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que l'Occupant souhaiterait apporter au Site pendant toute la durée de la Convention.

En cas de travaux de la Ville conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des équipements techniques de l'Occupant, la Ville en avertira ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de trois (3) mois avant le début des travaux, en lui

précisant à titre indicatif, leur durée. Ce préavis ne s'applique pas dans le cas de travaux rendus nécessaire par la force majeure ou l'urgence, dûment justifiées.

La Ville fera ses meilleurs efforts pour retenir la meilleure proposition concernant la durée des travaux et proposer à l'Occupant une solution de remplacement pendant cette durée des travaux, afin de permettre à l'Occupant de transférer et de continuer à exploiter ses équipements techniques dans les meilleures conditions. Au cas où aucune solution de remplacement satisfaisante pour l'Occupant ne serait trouvée, l'Occupant se réserve le droit de résilier la présente convention un préavis de six (6) mois, ni indemnité.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE L'OCCUPANT

6.1 Engagements vis-à-vis des utilisateurs du Site en place

Sous réserve du caractère cessible des contrats passés par l'ancien exploitant du Site avec les utilisateurs en place et dont la liste figure en annexe III, l'Occupant s'engage à maintenir ces derniers jusqu'à leur terme dans les mêmes conditions. Le cas échéant, l'Occupant s'engage à proposer une offre d'accès au Site, et en particulier au pylône radioélectrique, aux utilisateurs en place et à assurer une continuité de service à ces derniers.

Il veillera notamment à ce que les utilisateurs du Site respectent les règles liées à la gestion du Site, à l'exposition du public aux champs électromagnétiques et à la fourniture de services de communications électroniques.

6.2 Engagements vis-à-vis de la Ville des autorités administratives

L'Occupant s'engage à répondre aux demandes des autorités administratives et à maintenir les équipements techniques de la Ville figurant sur le Site.

L'Occupant s'engage à effectuer un état des lieux d'entrée au plus tard dix (10) jours après la notification de la présente convention et un état des lieux de sortie cinq (5) mois avant la date de fin de la présente convention.

Il s'engage également à assurer la sécurité des équipements de la Ville et de toute autre autorité administrative situés sur le Site de sorte à ne pas nuire au fonctionnement de leurs activités, en particulier des services de sécurité et de police dans les conditions prévues en annexe IV.

L'Occupant s'engage à porter à la connaissance de la Ville, dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation, tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de la Ville.

Il s'engage par ailleurs à ce que les équipements techniques et leur fonctionnement n'engendrent aucune interférence sur les émissions radio que viendrait utiliser la Ville.

Les équipements techniques de l'Occupant ne pourront en aucun cas avoir pour conséquence d'empêcher la Ville d'installer d'autres antennes pour ses besoins propres. Toutefois, si de telles installations causaient une gêne aux émissions et réceptions relatives aux activités de l'Occupant, les parties se concerteraient pour trouver un moyen technique afin de pallier ces inconvénients.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres, réalisés par la Ville, en deçà de trois (3) mois d'indisponibilité.

La Ville s'engage à ne pas laisser s'installer sur le Site des stations de radiocommunications d'autres entités sans avoir préalablement demandé aux futurs contractants de communiquer à l'Occupant les études de compatibilité radioélectriques avec les équipements existants.

6.3 Engagements de sécurité vis-à-vis des tiers

En cas d'une ou plusieurs stations radioélectriques situées à proximité du Site, l'Occupant s'engage à réaliser à sa charge les études permettant d'éviter toute interférences ou de perturbations entre celles-ci et les équipements du Site et à réaliser les mesures techniques qui s'imposeraient. Les engagements de l'Occupant sont décrits en annexe IV.

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait, après enquête technique, que les équipements techniques de l'Occupant gênent les émissions et/ou les réceptions radioélectriques du propriétaire et/ou du voisinage, les frais occasionnés par l'adaptation technique des matériels seront à la charge de l'Occupant sous réserve de la conformité de ces matériels avec les normes et réglementation en vigueur.

Si aucune solution technique ne peut être trouvée, l'Occupant ou la Ville pourront résilier la convention sans préavis, ni indemnité. Faute pour l'Occupant de supprimer ces perturbations dues de son fait, il s'engage par avance à retirer ses équipements, dans un délai de deux mois à compter de la demande de la Ville.

ARTICLE 7 : IMPACT DES EQUIPEMENTS PASSIFS DU SITE

L'Occupant devra prendre toutes dispositions en matière de protection contre les risques électriques et les surtensions d'origine atmosphériques (foudre), tant pour protéger ses propres équipements techniques que pour éviter toute propagation depuis ses équipements vers ceux de la Ville ou des autres Occupants.

La mise en place d'éventuels moyens de défense contre l'incendie nécessaire à la protection de ses équipements et des locaux qu'il utilise est à sa charge.

L'Occupant s'engage à respecter la réglementation relative à l'exposition du public aux champs électromagnétiques issue du décret n°2002-775 du 3 mai 2002, du code du travail et de la directive européenne 2013/35/UE, dans les conditions prévues en annexe V. Pour l'application de cet article, on entend par public : l'ensemble des personnes, particuliers ou professionnels (autres que ceux mandatés par l'opérateur) appelés à intervenir à proximité des antennes.

La mise en place, y compris la matérialisation des périmètres de sécurité et de restriction d'exposition est à la charge de l'Occupant. Pour la définition des périmètres de sécurité et de restriction d'exposition, l'Occupant devra prendre en compte les installations déjà existantes.

La Ville se réserve le droit de faire procéder à son initiative et selon le protocole de l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR) à des contrôles afin de vérifier que les seuils d'exposition sont respectés et que les affichages et matérialisation des périmètres de sécurité sont bien en place sur le site.

Si, au-delà du périmètre de sécurité, les mesures d'exposition s'avéraient non conformes aux seuils réglementaires, ou bien si le balisage sur le Site n'était pas en place, les frais de ces mesures seront imputés à l'Occupant.

Pendant toute la durée de la convention, l'Occupant s'assurera que le fonctionnement de ses équipements techniques sera toujours conforme à la réglementation et aux normes en vigueur notamment en matière de santé publique.

En cas d'évolution des seuils d'exposition du public, l'Occupant s'engage à réaliser à ses frais tous les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

En cas d'impossibilité pour l'Occupant de se conformer à l'évolution desdits seuils d'exposition, à la réglementation ou aux normes dans les délais prescrits, l'Occupant suspendra les émissions des équipements concernés jusqu'à leur mise en conformité ou pourra résilier de plein droit la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception sans préavis ni indemnité.

ARTICLE 8 : ENERGIE

Tout fluide nécessaire au fonctionnement des équipements techniques de l'Occupant, le branchement électrique, ainsi que le branchement d'une ou plusieurs lignes téléphoniques seront pris en charge par l'Occupant qui souscrira les abonnements auprès des concessionnaires concernés.

La Ville autorise l'Occupant à effectuer les branchements correspondants à ses frais exclusifs.

L'Occupant s'engage à étudier et mettre en place à ses frais tout dispositif de ventilation éventuellement imposé par les normes relatives aux locaux abritant des batteries. Ces dispositifs seront dimensionnés en tenant compte de l'ensemble des batteries présentes, y compris celles de la Ville et des autres Occupants et devront être conformes à la

réglementation relative aux bruits de voisinage. L'ensemble de ces travaux est à la charge du nouvel Occupant.

Néanmoins, dans le cas où des non-conformités préexistantes auraient été constatées lors de l'état des lieux et confirmées par un organisme de contrôle habilité, seuls les travaux nécessaires à l'installation des nouvelles batteries sont à la charge du nouvel Occupant.

ARTICLE 9 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

L'Occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition. Il s'interdit de concéder ou sous-louer l'emplacement mis à sa disposition, sauf accord exprès de la Ville.

Toute cession partielle ou totale de la présente convention par l'Occupant, sous quelque modalité que ce soit, ne peut se faire sans l'accord de la Ville.

Néanmoins, la cession partielle ou totale de la présente convention est possible à toute filiale du groupe de l'Occupant sous réserve que le siège social de cette filiale soit domicilié dans l'Union Européenne et sous réserve d'en informer expressément la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITE – ASSURANCE

L'Occupant souscrira une assurance « Dommage aux biens » et une assurance Responsabilité Civile pour tous les risques locatifs et de voisinage.

L'Occupant demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs ou non qui pourraient résulter de l'installation, l'exploitation et l'enlèvement de ses équipements du Site.

L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

L'Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, explosion, foudre, dégâts des eaux, responsabilité civile et fournira les attestations d'assurances correspondantes à la Ville, dans les trois (3) mois suivants la notification de la présente convention.

L'Occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre la Ville et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'Occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'Occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

ARTICLE 11 : DUREE DE LA CONVENTION

Sous réserve des dispositions de l'article 13, la présente convention prend effet à la date de sa signature par les Parties ou, au plus tard, le 21 mai 2020. Les emplacements désignés à l'article 2 seront mis à disposition de l'Occupant à cette même date.

La présente convention est conclue pour une durée de huit (8) ans, reconductible expressément à l'échéance pour une durée de deux (2) ans.

Six (6) mois avant l'échéance de la présente convention, les Parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer les conditions de prorogation ou non de la présente convention.

ARTICLE 12 : REDEVANCE

L'Occupant s'engage à régler à la Ville une redevance annuelle de euros, payable dans les trente (30) jours à compter de la réception de l'avis des sommes à recouvrer émis par le Trésorier municipal de la Ville.

Cette redevance inclut les charges.

Pour la première et la dernière échéance, la redevance sera calculée prorata temporis à compter de la date de notification des présentes.

Le montant de la redevance sera indexé selon l'indice de référence 000854474 Equipements de radio, télévision et communication publié au Moniteur des Travaux Publics, et actualisé à l'expiration de chaque période annuelle sur présentation à la Ville des documents justificatifs dans un préavis d'un mois et selon la formule suivante :

$$C_n = 15,00\% + 85,00\% (I_n/I_0)$$

- C_n : coefficient de révision.
- I₀ : valeur de l'index de référence au mois zéro.
- I_n : valeur de l'index de référence au mois n.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la Ville, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

En cas de résiliation de la Convention à l'initiative de la Ville pour un motif tenant à la restructuration du Site ou pour un motif d'intérêt général, sauf manquement à ses obligations par l'Occupant, la Ville s'engage à rembourser le trop perçu de la redevance au prorata temporis.

ARTICLE 13 : RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Ville en cas de :

- dissolution de la société Occupante ;
- liquidation judiciaire de la société Occupante ;
- cessation par l'Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- condamnation judiciaire de l'Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- suppression ou non renouvellement de l'autorisation d'exploiter les réseaux de radiocommunication ;
- infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition après mise en demeure restée sans effet ;
- non-respect des seuils d'exposition aux champs électromagnétiques ;
- cession de la convention sans accord exprès de la Ville ;
- refus ou retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- perturbations des émissions radioélectriques de la Ville ;
- non-paiement de la redevance aux échéances convenues, après réception par l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai d'un (1) mois ;
- nécessité de procéder à une restructuration entraînant la démolition totale ou partielle du Site objet de la convention ;

La résiliation de la Convention sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de six (6) mois.

En cas d'inexécution ou de manquement de l'Occupant à l'une quelconque de ses obligations prévues à la présente convention, celle-ci sera résiliée par la Ville par simple lettre recommandée avec accusé de réception un (1) mois après une mise en demeure restée infructueuse.

Dans tous les cas, sauf cas de démolition totale ou partielle des infrastructures situées sur le Site, les indemnités d'occupation payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à la Ville, sans préjudice, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

ARTICLE 14 : IMPOTS ET FRAIS

L'Occupant acquittera tous impôts et taxes lui incombant au titre de son activité.

ARTICLE 15 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de difficultés d'interprétation ou d'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable dans un délai de trente (30) jours à compter de leur survenance, les Parties porteront le litige devant le tribunal administratif de Montpellier.

ARTICLE 16 : ANNEXES

Annexe I : Plans et descriptifs des équipements du Site

Annexe II : Modalités d'entretien du Site par l'Occupant

Annexe III : Liste des contrats en cours avec les utilisateurs du Site

Annexe IV : Engagements de sécurité de l'Occupant vis-à-vis de la Ville et des tiers

Annexe V : Mesures relatives au respect de la réglementation relative à l'exposition du public aux champs électromagnétiques

Fait à Sète,

Pour la Ville,

Le Maire

Pour la société

Le représentant légal,