

REPUBLIQUE FRANCAISE



**DECISION DU MAIRE**

***OBJET : signature d'une convention entre la Ville de Melun et HABITAT 77 portant sur l'occupation de la toiture terrasse d'un immeuble, sis 7 avenue Charles Péguy à Melun, pour le maintien d'une antenne relais radio utilisée par la Police Municipale.***

**N° 2021.52**

**Le Maire de la Ville de Melun,**

**VU les articles L.1111-1 et L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;**

**VU la délibération n° 2020.07.5.60 du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020, donnant délégation de pouvoirs à Monsieur le Maire notamment pour décider de la conclusion du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;**

**VU le projet de convention portant sur l'occupation du toit terrasse d'un immeuble sis 7 avenue Charles Péguy, appartenant à Habitat 77, pour le maintien d'une antenne relais radio utilisée par la Police Municipale de la Ville de Melun, ci-annexé ;**

**CONSIDERANT la nécessité pour la Ville de maintenir l'antenne relais radio nécessaire aux communications et besoins de sa Police Municipale ;**

**CONSIDERANT que la convention ci-annexée prend effet rétroactivement à compter du 1er janvier 2021 pour une durée de 3 ans, renouvelable par avenant ou par simple échange de courriers réciproques ;**

**DECIDE :**

**DE SIGNER avec HABITAT 77 la convention ci-annexée portant occupation du toit terrasse du bâtiment sis 7 avenue Charles Péguy à Melun pour le maintien d'une antenne relais radio utilisée par la Police Municipale de la Ville de Melun, pour une durée de 3 ans renouvelable.**

**DE VERSER en contrepartie une redevance annuelle fixée à 3 600 Euros (Trois mille six cents Euros) à HABITAT 77.**

**Fait à MELUN, le 09 JUIL. 2021**

**Le Maire**

  
**Louis Vogel**





**CONVENTION EMPLACEMENT TOITURE TERRASSE  
POUR ANTENNE RELAIS RADIO**

**Entre :**

**HABITAT 77 Office Public de l'Habitat de Seine et Marne (HABITAT 77)**, établissement public local à caractère industriel et commercial inscrit au RCS de Melun sous le B 277 700 019, sis 10 avenue Charles Péguy à Melun (77000), représentée par son Directeur Général ayant tous pouvoirs à cet effet, Monsieur Paul Gibert,

Ci-après "HABITAT 77",

**D'une part,**

**La Ville de Melun**, Collectivité Territoriale dont le siège social est 16 rue Paul Doumer à MELUN (77000), représentée par son Maire, Monsieur Louis VOGEL, dûment autorisé en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°2020.07.5.60 en date du 04 juillet 2020, prise sur le fondement de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

Ci-après dénommée "le Preneur",

**D'autre part,**

## **Il a préalablement été exposé ce qui suit :**

Par convention en date 16 juillet 2007, l'OPDHLM de Seine-et-Marne, entre-temps devenu HABITAT 77, en qualité de propriétaire d'un immeuble sis 7 avenue Charles Péguy, a autorisé l'association des artisans agglomération de Melun RADIO TAXIS à maintenir une antenne radio nécessaire aux communications de ses adhérents.

Par courrier du 25 octobre 2019, l'association RADIO TAXIS a souhaité mettre un terme à la convention sur l'utilisation de l'antenne. Cette résiliation a été acceptée par HABITAT 77 avec effet le 25 janvier 2020.

Conformément à l'article 6 de ladite convention, l'emplacement était sous-loué à la Ville de Melun pour les besoins de sa Police Municipale.

La Ville de Melun, sous-locataire, a sollicité HABITAT 77 afin de prendre à bail cet emplacement et conserver ce pylône et ses équipements sur l'immeuble précité.

Pour les besoins des services de la Police Municipale de la Ville de MELUN, HABITAT 77 consent à la location de l'emplacement toiture terrasse et le maintien de cette installation, dans les conditions définies ci-après.

## **Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1 – Objet**

Par la présente convention, HABITAT 77 autorise le Preneur, moyennant le versement d'une redevance et aux conditions définies ci-après, à :

- conserver sur la toiture-terrasse de l'immeuble sis 7 rue Charles Péguy à Melun puis exploiter et entretenir les Equipements techniques suivants :
  - o Un pylône, ses équipements ainsi que les chemins de câbles rattachant le pylône à la structure du bâtiment.

L'ensemble des éléments que le Preneur est autorisé à entretenir est ci-après désigné sous l'appellation les « Équipements Techniques ».

### **ARTICLE 2 – Régime juridique**

La présente convention consiste en une location des emprises accueillant les Équipements Techniques.

Les emprises louées sont limitées à l'espace occupé par les Équipements Techniques tels que prévus par les photos annexées à la présente convention, qui serviront à l'émission de l'antenne radio.

Les emprises louées et les Équipements Techniques installés ne pourront être partagés avec un tiers sans l'accord express préalable d'HABITAT 77.

HABITAT 77 se réserve le droit de faire contrôler, à tout instant et à ses frais, la cohérence des équipements mis en place avec la liste figurant dans la présente convention, et le respect des conditions techniques contractuelles et des normes d'émission réglementaires. Toutefois, en cas de non-conformité des équipements ou des conditions d'émission, les frais afférents seront imputés au Preneur, sans exclure les autres mesures éventuellement prises pour non respect de la présente convention.

Ces emprises sont exclusivement destinées à l'installation et à l'exploitation des Équipements Techniques ne sauraient être affectées à un autre usage par le Preneur. En conséquence, la convention n'est pas soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

La présente convention est sans effet sur la destination de l'immeuble, qui demeure affecté à son usage d'habitation.

### **ARTICLE 3 – Mise à disposition et restitution des lieux**

Du fait de l'occupation actuelle par le Preneur, ce dernier est réputé avoir pris les emprises louées en bon état général.

Avant l'expiration de la présente convention, le Preneur reprendra les Équipements Techniques qu'il aura installés et remettra les lieux dans leur état antérieur à leur installation, à ses frais, compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

Dans l'hypothèse où le Preneur échouerait à restituer les lieux remis en état à l'issue de la convention, ce dernier devrait verser une indemnité d'occupation d'un montant égal à la redevance, sans que ce versement ne l'autorise à se maintenir dans les lieux et sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

### **ARTICLE 4 – Travaux d'entretien et de réparation**

#### **4.1 – Réalisation de travaux**

##### a) Validation préalable d'HABITAT 77

Préalablement à tous travaux, y compris en cas de modifications mineures, le Preneur devra recueillir l'accord exprès d'HABITAT 77.

A cet effet, il devra communiquer à HABITAT 77 le détail du projet de travaux accompagné de tous les documents techniques utiles, notamment le cahier des charges, les plans et le "piquetage" précis du tracé des chemins de câbles éventuels.

##### b) Autorisations administratives

Préalablement à tous travaux, le Preneur fera son affaire de toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires (autorisation ANFR et autorisations d'urbanisme notamment), sans qu'HABITAT 77 ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le Preneur fournira la copie de l'ensemble des autorisations susvisées à HABITAT 77 préalablement à toute mise en œuvre des travaux concernés.

##### c) Contrôle de l'exécution des travaux

Les travaux devront être réalisés dans le respect des règles de l'art et des normes techniques en vigueur et présenter toute garantie de sécurité quant à leur tenue et leur solidité, à la préservation de la structure, du bâti et de l'étanchéité de l'immeuble, à la libre exploitation des lieux, ainsi qu'à l'hygiène et la sécurité du personnel et des locataires d'HABITAT 77.

A cet effet, le Preneur s'assurera, à ses frais exclusifs, au besoin par la consultation d'un bureau d'études techniques ou d'un architecte et, obligatoirement, par la soumission de son projet à l'examen d'un bureau de contrôle agréé, que les Équipements Techniques :

- présenteront une garantie de stabilité et de résistance suffisante ;
- ne mettront en péril ni la résistance mécanique du bâti, ni l'étanchéité des façades et/ou des terrasses sur lesquelles elles prennent appui ;
- préserveront parfaitement la sécurité et la santé des occupants ;
- préserveront parfaitement l'hygiène et la sécurité des travailleurs tant de l'Opérateur que d'HABITAT 77,
- préserveront la fonctionnalité des dispositifs anti-incendie des bâtiments, notamment ceux destinés au désenfumage.

En cas de travaux, un état des lieux contradictoire aura lieu, en présence du Preneur et d'HABITAT 77 une fois les travaux achevés, afin de s'assurer que ces derniers n'ont pas dégradé le bâtiment.

L'HABITAT 77 se réserve le droit de faire procéder à un examen des travaux réalisés par un bureau de contrôle. Le Preneur s'engage à faire procéder, à ses frais, à tous travaux complémentaires ou modifications qui seraient prescrits par l'organisme de contrôle.

#### **4.2 – Entretien et remplacement des Équipements Techniques**

Les Équipements Techniques resteront la propriété du Preneur. A ce titre :

1° La conservation et l'entretien des Équipements Techniques seront à la charge exclusive du Preneur, qui est garant de la solidité et la sécurité de ses installations. Le Preneur s'oblige à veiller au maintien des Équipements Techniques en parfait état et aux conditions dans lesquelles ils ont été installés, en application de l'article 4.1 c).

A ces fins, le Preneur procède périodiquement :

- à leur visite préventive afin de repérer les anomalies éventuelles (points d'oxydation, desserrage, descellement, etc.),
- aux interventions nécessaires pour remédier aux anomalies relevées sans qu'il puisse n'en résulter aucun trouble de jouissance pour l'HABITAT 77 ou les occupants de l'immeuble concerné.

2° En cas de survenance d'une anomalie sur les Équipements Techniques, le Preneur avisera, lorsqu'il le constatera, l'HABITAT 77 et inversement.

3° Les intervenants missionnés par le Preneur auront l'obligation de remettre en état de propreté les accès et les abords des Équipements Techniques après chaque intervention.

#### **4.3 – Travaux en façade, terrasse et parties communes**

1° Dans le cas où des travaux d'entretien, de réparation ou de modification effectués par HABITAT 77 sur son patrimoine nécessiteraient la désactivation, le déplacement ou l'enlèvement de tout ou partie des Équipements Techniques, HABITAT 77 s'engage à aviser le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins trois mois à l'avance.

Cette lettre précisera, à titre indicatif, la durée des travaux envisagés. Ce préavis ne s'applique pas aux travaux rendus nécessaires par l'urgence ou la force majeure.

Les frais éventuels de protection ou de dépose et de rétablissement des Équipements Techniques seront à la charge exclusive du Preneur.

2° Sans pour autant instituer une obligation de résultat, HABITAT 77 s'engage à faire les meilleurs efforts pour trouver sur le site une solution de substitution pendant la durée des travaux, afin de permettre au Preneur de transférer ou de continuer à exploiter ses Équipements Techniques dans les meilleures conditions. Dans ce cas, les frais engagés pour la mise en œuvre de cette solution de substitution seront à la charge du Preneur.

Dans l'hypothèse où aucune solution de substitution ne pourrait être mise en place, le Preneur bénéficiera d'un abattement de redevance correspondant à la période d'indisponibilité des Équipements Techniques causée par les travaux d'HABITAT 77, dès lors que cette indisponibilité est supérieure à 21 jours.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune autre indemnité que cet abattement de redevance.

Dans le cas où cette indisponibilité se prolongerait pendant une durée supérieure à 1 mois sans qu'aucune solution de substitution ne puisse être mise en place, le Preneur pourra en outre solliciter la résiliation de la convention, sans qu'aucune des Parties ne puisse réclamer d'indemnité à ce titre.

#### **4.4 – Entretien des emprises louées**

Le Preneur s'engage à maintenir les emprises louées en bon état d'entretien pendant toute la durée de la présente Convention.

HABITAT 77 n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, dès lors que leur nécessité ne résulte pas exclusivement de la présence des Équipements Techniques.

Toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

#### **4.5 – Aménagements prescrits par les pouvoirs publics**

Dans l'hypothèse où les autorités administratives ou la législation prescriraient, sur les emprises louées ou sur l'immeuble, pour causes de sécurité, de salubrité, d'hygiène, d'accessibilité, de nuisances sonores, d'urbanisme, de droit du travail ou de toute autre cause, la réalisation de travaux conditionnant la poursuite de l'exploitation des Équipements Techniques par le Preneur, ces travaux seront effectués par le Preneur, à ses frais exclusifs, après autorisation de HABITAT 77 dans les conditions de l'article 4.1.

Si la réalisation de ces travaux est refusée par HABITAT 77, le Preneur pourra solliciter la résiliation de la convention, sans qu'aucune des Parties ne puisse réclamer d'indemnité à ce titre.

### **ARTICLE 5 – Conditions d'accès aux immeubles**

Sauf cas d'urgence, le Preneur s'engage à prévenir HABITAT 77, par tout moyen ayant date certaine, au moins 48 heures à l'avance, de la date à laquelle il souhaite accéder à l'intérieur des immeubles.

Dans tous les cas, la pose d'une boîte à clefs sur la voie publique ou dans les parties communes est strictement interdite.

## **ARTICLE 6 – Fluides**

HABITAT 77 autorise le Preneur à effectuer, à ses frais, les branchements nécessaires au fonctionnement des Équipements Techniques et ce, de telle manière qu'HABITAT 77 ne puisse nullement être inquiété.

Les travaux éventuellement nécessaires sont approuvés par HABITAT 77, puis réalisés par le Preneur, dans les conditions définies à l'article 4.

## **ARTICLE 7 – Responsabilité et assurances**

1° Le Preneur sera tenu de contracter auprès de(s) compagnie(s) d'assurance de son choix, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les dommages relatifs aux Équipements Techniques, ainsi que sa responsabilité à l'égard d'HABITAT 77.

Sur demande, le Preneur sera tenu de communiquer une attestation d'assurance à HABITAT 77.

2° Le Preneur fera son affaire des dommages de toute nature atteignant ses biens meubles présents sur le patrimoine d'HABITAT 77 et renonce par avance à tout recours à ce sujet, sauf si ces dommages résultent d'une faute d'HABITAT 77.

3° Le Preneur sera seul responsable des conséquences pécuniaires ou de toute autre nature que sont susceptibles de causer l'installation, la présence, le fonctionnement et l'exploitation des Équipements Techniques, y compris l'activité de ses personnels sur place.

A ce titre, le Preneur garantit HABITAT 77 de toute action de tiers et/ou de membres de son personnel, pour des dommages de toute nature en relation avec les Équipements Techniques.

4° Le Preneur s'engage à rembourser intégralement et sans application d'une quelconque franchise à HABITAT 77, les dommages causés à ses immeubles par des actes de malveillance manifestement destinés à neutraliser ou dirigés contre les Équipements Techniques.

5° Le Preneur fait son affaire des conditions de sécurité de ses intervenants, personnel ou sous-traitant et garantit Habitat 77 contre tout recours de ce chef.

6° Le Preneur remboursera HABITAT 77, sur justificatif, des éventuelles surprimes appliquées à son contrat d'assurance garantissant ses immeubles qui résulteraient de la présence des Équipements Techniques, le cas échéant.

## **ARTICLE 8 – Cession ou transfert**

L'autorisation d'occupation est délivrée au Preneur à titre strictement individuel.

Ce dernier ne peut céder, concéder, sous-louer ou mettre à la disposition d'un tiers tout ou partie des Équipements Techniques et/ou des droits objet de la présente, sous quelque forme que cela soit, à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable exprès d'HABITAT 77.

L'acceptation d'un partage des Équipements Techniques et/ou des droits objet de la présente entre le Preneur et un tiers sera conditionnée au versement d'une redevance complémentaire.



## **ARTICLE 9 – Régime financier**

### **9.1 – Redevance**

L'occupation des emprises louées est consentie par HABITAT 77 en contrepartie du versement d'une redevance annuelle fixée à **3 600 Euros (Trois mille six cents Euros)** hors taxes.

Si la redevance venait à être soumise à la TVA ou à tout autre impôt ou taxe, le Preneur devra en assumer la charge pleine et entière.

La redevance sera payable annuellement à terme à échoir, à chaque date anniversaire de la présente Convention, sur présentation d'une facture par HABITAT 77.

Les factures seront payables dans un délai de 30 jours à compter de leur réception / d'émission et seront adressées à l'adresse suivante :

Ville de MELUN – Hôtel de Ville – Rue Paul Doumer - 77000 MELUN

Dans l'hypothèse où une facture devrait couvrir une année incomplète, le montant de la redevance sera établi *prorata temporis*.

### **9.2 – Retard de paiement**

En cas de retard de paiement, le Preneur sera redevable d'intérêts moratoires calculés par application du taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage, sur la totalité des sommes restant dues.

### **9.3 – Dégradations**

Dans le cas de dégradations commises par le Preneur ou ses intervenants, ce dernier s'engage, outre la prise en charge des frais de remise en état, à verser à HABITAT 77 une indemnité correspondant à 15% du coût des travaux et des honoraires.

## **ARTICLE 10 – Indexation**

Le montant de la redevance sera augmenté annuellement de 2%. La révision interviendra de plein droit annuellement à chaque échéance.

## **ARTICLE 11 – Installations techniques voisines**

### **11.1 – Installations existantes**

La toiture-terrace de l'immeuble et des immeubles voisins sont susceptibles d'être occupées par des installations techniques appartenant à d'autres intervenants.

Le Preneur s'engage à faire en sorte que les Équipements Techniques n'apportent aucune gêne au fonctionnement des installations d'ores et déjà présentes sur l'immeuble et les immeubles voisins et, dans le cas contraire, à mettre en œuvre tout moyen technique pour remédier à cette situation à ses frais.

A défaut, ou si une mise en compatibilité avec ces installations s'avèrerait impossible, la présente Convention prendrait fin de plein droit, sans préavis ni indemnité pour aucune des Parties.

### **11.2 – Installations nouvelles**

HABITAT 77 conserve la faculté d'installer sur l'immeuble tout élément d'équipement nouveau qu'il jugera utile.

Le cas échéant, HABITAT 77 en avisera le Preneur. Les Parties se concerteront et feront leurs meilleurs efforts pour faire en sorte que le fonctionnement des Équipements Techniques ne soit pas gêné par l'installation de ces éléments d'équipements nouveaux.

HABITAT 77 pourra également autoriser l'implantation d'installations par des tiers, sous réserve que ces installations ne perturbent pas le bon fonctionnement des Équipements Techniques du Preneur.

### **ARTICLE 12 – Prise d'effet et durée**

La présente convention prend effet rétroactivement à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2021**.

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de sa date d'effet.

Au terme de la présente convention, les Parties pourront toutefois convenir de la reconduire pour la durée de leur choix, par avenant ou par simple échange de courriers réciproques.

### **ARTICLE 13 – Sécurité et balisage**

#### **13.1 – Respect des normes en vigueur**

Le Preneur s'engage à respecter l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires relatives à la limitation de l'exposition des travailleurs et du public aux ondes radioélectriques.

Pendant toute la durée de la convention, le Preneur s'assurera que les Équipements Techniques resteront conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité pour le Preneur de mettre en conformité les Équipements Techniques dans les délais légaux, le Preneur suspendra les émissions des équipements concernés jusqu'à leur mise en conformité.

#### **13.2 – Respect des préconisations**

L'Opérateur prendra toute mesure nécessaire pour protéger les personnes appelées à intervenir sur les terrasses de l'immeuble recevant les Équipements Techniques.

A cet effet, il mettra en place, avant toute mise en service de l'installation, un balisage autour des antennes, délimitant le périmètre de sécurité à respecter.

Un schéma de balisage indiquant les zones à éviter est joint à la présente convention afin que le personnel d'HABITAT 77 puisse identifier ces zones.

Le Preneur devra toutefois afficher les consignes de sécurité et ce schéma sur place, et matérialiser ce dernier par un dispositif efficace et pérenne adapté à la configuration des lieux et agréé par HABITAT 77.

Le Preneur procédera à des visites de contrôle périodiques destinées à vérifier le maintien en parfait état des dispositifs de protection mis en place pendant toute la durée d'exploitation des Équipements Techniques.

Lorsqu'il aura été informé, par son contrôleur ou par HABITAT 77 ou par toute autre personne autorisée, d'un incident sur le système de protection, le Preneur s'engage à intervenir dans les meilleurs délais pour remettre en place les dispositifs devenus inopérants. Toute intervention nécessitant un délai supérieur à 8 jours devra être signalée à HABITAT 77 et justifiée.

### **13.3 – Précautions d'exploitations et prise en compte des réclamations des habitants**

D'une manière générale, toutes précautions devront être prises par le Preneur pour éviter toute gêne ou perturbation des habitants.

Le Preneur s'engage à répondre dans les meilleurs délais aux perturbations provoquées par ses installations ou ses intervenants (bruits susceptibles de troubler les habitants, brouillage de la réception audiovisuelle, dysfonctionnements d'équipements médicaux ou de sécurité...).

Dans l'hypothèse où HABITAT 77 jugerait utile d'organiser des réunions d'informations sur la présence des Équipements Techniques avec ses locataires ou les riverains, le Preneur s'engage à y participer et à fournir gracieusement les documents jugés utiles par HABITAT 77 pour assurer l'information la plus objective.

### **ARTICLE 14 – Clause résolutoire**

1° Le Preneur aura la faculté de résilier la présente convention, moyennant un préavis de trois mois, en cas de retrait de l'autorisation d'émettre auquel il est étranger.

2° HABITAT 77 aura la faculté de résilier la présente convention, moyennant un préavis de trois mois, en cas de démolition, de cession ou de mise en copropriété programmée des immeubles.

Le cas échéant, et sans que cet engagement ait valeur de promesse de porte-fort, HABITAT 77 s'engage toutefois à proposer la signature d'une nouvelle convention à l'acquéreur ou au syndicat des copropriétaires qui lui succèdera.

3° Chacune des Parties aura également la faculté de mettre fin à la présente convention unilatéralement, en cas d'inexécution totale ou partielle par l'autre Partie de ses obligations, après mise en demeure adressée en RAR et restée infructueuse à l'issue d'un délai de trois mois.

4° Enfin, les Parties pourront résilier la présente convention à tout moment, d'un commun accord.

Quelque soit la cause de la résiliation, les frais de dépose des Équipements Techniques ainsi que les frais de remise en état des lieux seront à la charge du Preneur.

### **ARTICLE 15 – Élection de domicile**

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

## **ARTICLE 16 - Litiges**

Les litiges concernant l'exécution du présent contrat seront portés devant le Tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

Les Parties s'efforceront toutefois de régler amiablement leurs différends avant toute saisine du juge.

### **Annexes à la Convention :**

Sont jointes des photos de l'installation

Fait en deux exemplaires à Melun, le .....

**Le Preneur**  
**Le Maire de la Ville de MELUN**

**HABITAT 77**  
**P/Le Directeur Général**  
**Le Responsable Agence Commerciale**

**Louis VOGEL**  
(cachet et signature)

**Thibault COLONNE**  
(cachet et signature)