

**EXTRAIT du
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 12 décembre 2024

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-quatre et le douze décembre à 18 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard COMBES.



N° 11

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, M. Fabrice MARTHON, Mme Sandy LACROIX, M. Jérémy NOVAIS, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, M. Michel BREUILH, Mme Christèle COURSAT, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, Mme Ayse TARI, M. Patrick BROQUERIE, Mme Zohra HAMZAOUI, M. Serge HULPUSCH, Mme Christine DEFFONTAINE, M. Clément VERGNE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, Mme Anne BOUYER, M. Henry TURLIER, Mme Micheline GENEIX, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 27 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Stéphanie PERRIER par M. Clément VERGNE, M. Stéphane BERTHOMIER par Mme Sandy LACROIX, Mme Ana-Maria FERREIRA par M. Fabrice MARTHON, Mme Yvette FOURNIER par M. Bernard COMBES, M. Gérard FAUGERES par M. Jérémy NOVAIS.

Etait absent : M. Grégory HUGUE.

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Approbation du renouvellement de la convention liant la Ville de Tulle et la Société TOWERCAST pour la location d'un terrain en faveur de cette dernière sur le site des « Treize Vents »

Le Conseil municipal,


- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le budget communal,
- Vu sa délibération n°12 du 1^{er} octobre 2013 portant approbation de la convention entre la Ville de Tulle et la Société TOWERCAST pour la mise à disposition d'un terrain en faveur de cette dernière pour l'installation d'un pylône autoportant support d'antennes TNT et radio FM sur le site des « Treize Vents »,
- Vu sa délibération n°12 du 10 mars 2015 abrogeant et remplaçant la délibération n° 12 du 1^{er} octobre 2013 portant approbation de la convention entre la Ville de Tulle et la Société TOWERCAST pour la mise à disposition d'un terrain en faveur de cette dernière pour l'installation d'un pylône autoportant support d'antennes TNT et radio FM sur le site des « Treize Vents »,

- Considérant que, suite à l'installation d'un local technique supplémentaire sur le site des « Treize Vents », au 59 boulevard de la Lunade, la commune de Tulle (bailleur) et la société TOWERCAST (preneur) ont conclu une nouvelle convention annulant et remplaçant en tous points et en tous effets présents et à venir, l'ensemble des stipulations de la convention précédente,
- Considérant que la commune de Tulle met à disposition de la société TOWERCAST des emplacements clos d'une surface totale de 89 m² comprenant des supports de communications électroniques, des locaux techniques et des emplacements d'accueil pour les chemins de câbles,
- Considérant que le montant du loyer est porté à 2 000 euros H.T annuel, revalorisé en fonction de cette nouvelle occupation de l'espace par rapport à l'ancienne convention, et indexé sur l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE,
- Vu la convention afférente,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

- 1 - **Approuve** la convention liant la Ville de Tulle et la Société TOWERCAT pour la location d'un terrain en faveur de cette dernière sur le site des « Treize Vents » moyennant une redevance annuelle de 2 000 €. Cette convention est consentie pour une durée de douze ans.
- 2 - **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à la signer.
- 3 - **Les écritures comptables** en résultant seront inscrites au budget de la Ville.
- 4 - La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.

Le Maire,
Bernard COMBES



Le secrétaire de séance

Clément VERGNE



Transmis au Contrôle de Légalité le : 16 DEC. 2024
Date et ref de l'accusé de réception : 16 DEC. 2024

Dh - 12/2024

CONVENTION DE LOCATION

Site de TULLES-Treize Vents

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Commune de TULLE,

sise en son Hôtel de Ville, située à Tulle (19000), 10 rue Félix Vidalin,
représentée par son Maire, Monsieur Bernard COMBES,

dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal en date du **[12 décembre 2024]**

Ci-après dénommée « La Commune de TULLE » ou « le Bailleur »

D'UNE PART

La société TOWERCAST

société par actions simplifiée au capital de 3 257 482,24 euros
dont le siège social est sis à Paris (75016), 46/50 avenue Théophile Gautier
immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 338 628 134
représentée par son Directeur Général, Hugues MARTINET,
dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée le « Preneur » ou « towerCast »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées ensemble les « Parties ».

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ RAPPELÉ CE QUI SUIT :

- 1) **La Commune de TULLE** est propriétaire d'un terrain, sis à Tulle (19000), lieudit « Treize Vents », 59 Boulevard de la Lunade, d'une superficie totale de 5.390 mètres carrés, et dont les références cadastrales sont les suivantes : section AO, numéro 614. Il est notamment implanté sur ce terrain un local de 9m², propriété de la Commune de TULLE.
- 2) **La Commune de TULLE** et le SDIS 19 ont conclu une convention de location afin d'implanter sur le terrain décrit ci-dessus, des équipements de communications électroniques, dont notamment un pylône et un shelter de 6,25 m².
- 3) Il est rappelé que la société **towerCast**, ayant pour activités l'exploitation et la location de sites de communications électroniques, s'est déclarée intéressée par la prise à bail d'emplacements sur ledit terrain afin d'y installer les équipements requis en vue de l'exercice de ses activités dont notamment un pylône.
- 4) Afin de faire droit aux revendications des riverains, **la Commune de TULLE** a souhaité que le SDIS 19 et **towerCast** mutualisent leurs équipements afin qu'un seul et unique pylône soit présent sur la parcelle AO 38.
- 5) En date du 29 août 2014, la Commune de TULLE et towerCast ont conclu une convention permettant notamment le remplacement du pylône existant par un pylône de plus grande hauteur, le maintien du shelter existant, propriété du SDIS 19, et la location du local de 9m², propriété de la Commune de Tulle.
- 6) Parallèlement, towerCast et le SDIS 19 se sont rapprochés et ont conclu, en date du 28 juillet 2014, une convention permettant à la fois :
 - l'hébergement du SDIS 19 sur le nouveau pylône construit ;
 - la mise à disposition, à towerCast, du shelter du SDIS 19 de 6,25 m².
- 7) La Commune de TULLE et la société towerCast ont conclu une nouvelle convention annulant et remplaçant en tous leurs points et en tous leurs effets présents et à venir, l'ensemble des stipulations de la convention de location intervenues entre la Commune de TULLE et towerCast en date du 29 août 2014 (ci-après dénommée la « Convention initiale »).
- 8) Souhaitant modifier ses installations notamment en ajoutant un local technique, les Parties se sont rapprochées afin de convenir ensemble des nouvelles modalités contractuelles. A cet effet, les Parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des clauses et conditions de la présente convention. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

CECI ÉTANT, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

Il est expressément convenu entre les Parties que les présentes annulent et remplacent en tous leurs points et en tous leurs effets présents et à venir, l'ensemble des stipulations de la Convention initiale.

La Commune de TULLE donne à bail, dans les termes des dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, à la société towerCast qui accepte, une partie du terrain dont elle est propriétaire et ce, dans les clauses et conditions ci-après précisées.

Dans ce cadre, le Bailleur déclare expressément que ladite partie du terrain donnée à bail dont il détient la propriété pleine et entière, n'est pas un bien du domaine public au sens des articles L. 2111-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, et fait partie intégrante de son domaine privé communal. Le Bailleur reconnaît que les stipulations figurant au présent paragraphe constituent, pour le Preneur, une condition déterminante de son consentement à la conclusion dudit bail au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Désignation :

Sur le terrain comprenant notamment une voie d'accès praticable, sis à Tulle (19000), lieudit « Treize Vents », 59 Boulevard de la Lunade, le Bailleur met à disposition du Preneur des emplacements définis comme suit :

- des emplacements clos d'une surface totale d'environ quatre-vingt-neuf mètres carrés (89 m²) pour accueillir :
 - des supports de communications électroniques, dont notamment le pylône existant ;
 - des mâts support d'antennes, principalement de type parabolique dont notamment ceux existants ;
 - des locaux techniques, dont notamment les deux locaux existants : le local de 9m², propriété du Bailleur et le shelter de 6,25m², propriété du SDIS 19 ainsi que le local technique à installer ;
- des emplacements pour accueillir les chemins de câbles reliant les supports et les locaux techniques définis ci avant entre eux et aux différentes sources de fluides nécessaires aux activités du Preneur.

Un plan ou plusieurs descriptifs des emplacements mis à disposition sont annexés et paraphés par les Parties. Les modalités d'accès à ces emplacements sont précisées à l'article II.5 et en annexe des présentes. Tel que le terrain se comporte sans exception ni réserve, le Preneur déclare bien le connaître pour l'avoir visité préalablement à la présente convention.

Destination :

Les emplacements ainsi mis à disposition sont strictement destinés à un usage technique et ne pourront pas être utilisés en bureau, stockage de marchandises ou réception de clientèle quelconque. En conséquence, la présente convention n'est pas soumise aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et ne pourra donner lieu à la propriété commerciale pour towerCast.

La présente convention est consentie et acceptée en vue de l'exercice des activités découlant de l'objet social du Preneur, et notamment l'exploitation de supports de communications (dont mâts et pylônes), de locaux techniques, afin d'y installer l'ensemble des équipements techniques permettant, selon tous procédés techniques de diffusion existant ou à venir en fonction de l'évolution des données techniques, les communications électroniques. Le Preneur ne pourra pas modifier même momentanément cette destination.

Durée :

La présente convention est consentie pour une durée de douze (12) ans rétroactivement à compter du treize juillet deux mille vingt-trois (13/07/2023). Les Parties se rencontreront dans les douze (12) mois avant l'échéance de la présente convention pour examiner ensemble les modalités d'une éventuelle poursuite de leurs relations. Ces discussions, dans la mesure où elles aboutiraient à un accord, se formaliseront par la signature d'un avenant ou par une nouvelle convention.

Loyer :

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer forfaitaire, annuel toutes charges éventuelles, notamment locatives, incluses, fixé à euros deux mille euros (2.000 €) hors taxes, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur en son domicile annuellement d'avance le 1^{er} janvier et au plus tard à quarante-cinq (45) jours fin de mois.

Il est précisé qu'il sera tenu compte des loyers déjà perçus par le Bailleur au titre de la Convention initiale. Le montant du loyer est applicable à compter de la date de prise d'effet de la présente convention.

Les factures seront établies par le Bailleur et la première au prorata temporis de la durée restant à courir jusqu'au trente et un décembre de l'année civile de ladite convention.

Pour les cas où le Bailleur y serait assujéti, le Preneur acquittera en sus du loyer hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée au taux légalement en vigueur. A défaut, le Preneur acquittera, le cas échéant, toute autre taxe s'appliquant au loyer considéré. Chaque facture de loyer mentionnera la dénomination de la taxe applicable et son taux légal.

Indexation :

Le loyer ci-dessus stipulé est indexé sur l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE.

En conséquence, il sera modifié chaque année au premier janvier et pour la première fois, le 1^{er} janvier 2025 selon variation dudit indice. Pour chacune des révisions annuelles, les indices de référence, publiés au Journal Officiel, sont respectivement l'indice du 3^e trimestre 2023 égal à 141,03 et l'indice du 3^e trimestre de l'année précédant la date de l'indexation.

Pour les cas où l'indice de référence des loyers disparaîtrait, il est expressément convenu que l'indice de remplacement lui sera automatiquement substitué dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de remplacement n'a été déterminé par les autorités compétentes, les Parties se rapprocheront afin de convenir ensemble d'un indice de substitution.

Paiement :

Les factures conformes, y compris la première, sont payables par virement comme par tout autre moyen et au plus tard à quarante-cinq (45) jours fin de mois.

Lors de l'envoi de la première demande de paiement, le Bailleur devra joindre un Relevé d'Identité Postal (RIP) ou Bancaire (RIB).

Outre les mentions légales obligatoires, la facture portera la référence suivante : 19016 – TULLE TREIZE VENTS

La facture est à établir au nom de **towerCast**, à l'attention du service comptabilité et est à envoyer à l'adresse de son siège social.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment celles ci- après énoncées, que le Preneur s'engage à exécuter et accomplir sans pouvoir prétendre à indemnité ou à diminution du loyer.

I. PRISE DE POSSESSION - JOUISSANCE - MODALITÉS D'EXPLOITATION

I.1. Etat des lieux d'entrée :

Le Preneur prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement. Un état des lieux, contradictoire entre les Parties, pourra être établi au jour de la prise d'effet de la présente convention.

I.2. Jouissance des lieux :

Le Bailleur déclare expressément que les lieux loués sont conformes à la destination contractuelle, qu'à sa connaissance aucun empêchement ou interdiction administrative ou de toute autre nature, ne pourrait interdire ou restreindre l'exploitation des lieux par le Preneur, et ce à quelque titre que ce soit.

En outre, le Bailleur s'engage à ne rien faire qui puisse perturber de quelque manière que ce soit les communications électroniques diffusées par le Preneur.

De même, le Bailleur s'engage à ce qu'aucune installation quelconque ne bloque ou n'interfère la « ligne de vue » de l'une quelconque des antennes du Preneur.

Par ailleurs, le bailleur s'oblige à informer toute personne souhaitant installer des équipements techniques sur une parcelle dont il est propriétaire, de l'existence du site et de la présente convention. En outre, le Bailleur s'engage avant d'autoriser ladite installation, à ce que soient réalisées à la charge financière du sollicitant, les études de compatibilité avec les équipements techniques de towerCast, et leur éventuelle mise en compatibilité. Si cette mise en compatibilité s'avère impossible à réaliser, les équipements techniques projetés ne pourront être installés.

Le Bailleur s'engage à faire figurer ces engagements dans tous les nouveaux contrats et avenants, et à faire respecter cette clause.

I.3. Autorisations administratives - mise en conformité :

L'installation des équipements techniques du Preneur est subordonnée aux autorisations administratives requises.

Lors de la prise de possession des lieux, et sous réserve de la réalisation des travaux prévus aux conditions particulières des présentes, comme pendant toute la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités, de même que de toutes interventions requises dans les lieux pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables en raison soit de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des équipements techniques.

A cet effet, le Preneur sera tenu de se conformer à la réglementation en vigueur relative à sa qualité d'exploitant d'équipements électroniques, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Indépendamment de l'agrément du Bailleur pour les travaux et aménagements techniques tels que prévus par les dispositions des présentes au paragraphe II.3, le Bailleur donne expressément son accord à la réalisation de tous travaux de mise en conformité qui s'avèreraient nécessaires aux activités du Preneur.

I.4. Abonnement et contributions diverses :

Le Preneur acquitte toutes contributions découlant de ses activités dans les lieux loués, de même que les consommations d'électricité et de téléphone, en concluant toutes conventions requises à son exploitation et ce, de telle manière que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété.

Le Bailleur autorise expressément le Preneur à effectuer tous branchements nécessaires et prend les dispositions requises pour assurer les meilleures conditions d'accès aux différents services concernés.

Le Preneur ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité ni diminution du loyer en cas d'interruption dans le service de la distribution d'électricité, de même, le cas échéant, de tous autres services afférents aux lieux loués, à condition que leur interruption ne soit pas imputable à une faute ou une négligence de la part du Bailleur.

I.5. Occupation :

Conformément à son objet social et à la destination des lieux loués stipulée aux présentes, le Preneur est autorisé à consentir tout contrat de toute nature à toute personne morale ou physique, en vue de communications électroniques et ce, dans la limite de la capacité technique des installations nécessaires à l'exploitation.

I.6. Cession :

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à l'une des filiales ou des sociétés du Groupe auquel il appartient, le cessionnaire s'engageant à reprendre les droits et obligations des présentes et ce, sous réserve d'en avertir préalablement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les autres cas, le Preneur ne pourra pas céder son droit au bail sauf s'il a obtenu un accord préalable et écrit de la part du Bailleur, qui consent à ce que le Preneur soit, en tant que cédant, libéré de l'exécution des présentes à sa date de cession.

II. ENTRETIEN - TRAVAUX - INTERVENTIONS DIVERSES

II.1. Entretien :

Le Preneur doit entretenir les emplacements mis à disposition et maintenir en état les équipements installés en assurant leur entretien courant, de même que rendre les emplacements à l'expiration des présentes en

bon état après démontage et récupération des installations, dans les conditions prévues au paragraphe II.4 des présentes.

II.2 Travaux effectués par le Bailleur ou sur le domaine public :

Le Preneur souffrira sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, tous travaux qui devraient être exécutés sur la voie publique à l'initiative des services compétents, ainsi que les nuisances causées par lesdits travaux, même s'ils ne doivent pas profiter au Preneur.

En cas de travaux indispensables incombant au Bailleur, ou de voisins, et conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des équipements techniques du Preneur, il appartiendra au Bailleur d'en avertir le Preneur en respectant un délai de préavis de six mois, en lui précisant tant la nature que la durée des travaux projetés et ce, indépendamment des travaux rendus nécessaires par un cas de force majeure.

Dans cette hypothèse, le Bailleur s'engage à trouver toutes solutions permettant de faire effectuer ces travaux dans les meilleures conditions, notamment la nuit, et d'une manière générale, à trouver toute solution pour que ces travaux soient entrepris en concertation avec le Preneur dans les plus brefs délais.

Pour le cas où les travaux indispensables exécutés par le Bailleur conduiraient à une suspension temporaire du fonctionnement des équipements techniques du Preneur, le montant du loyer sera diminué à proportion de la durée de cette interruption, indépendamment de toute solution de remplacement que le Bailleur s'engage à trouver, autant que faire se peut, et permettant au Preneur de transférer et de continuer son exploitation dans les meilleures conditions.

II.3. Travaux et aménagements par le Preneur :

Sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises, le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués, à la prise de possession comme pendant toute la durée des présentes et de ses renouvellements éventuels, tous les travaux nécessaires à l'installation puis à l'exploitation d'un site de communications électroniques.

Il est expressément convenu que les équipements et agencements pourront faire l'objet, en cours de bail, de toutes modifications jugées nécessaires, notamment en raison de l'évolution des données techniques de diffusion.

A cet effet, et pour le cas où l'agrément du Bailleur serait requis, celui-ci donne expressément son accord en vue de l'obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, et s'engage à y apporter son concours.

La totalité des agencements ou constructions réalisés pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs demeureront la propriété du Preneur et ce, jusqu'à la restitution des lieux loués.

II.4. Sortie des lieux :

A l'expiration des présentes ou de leurs renouvellements successifs, le Preneur procédera au démontage et au retrait de toutes les installations et améliorations apportées aux lieux loués, présentant le caractère de biens meubles ou d'immeubles par destination (à titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative : les supports, l'ensemble du matériel hautes fréquences, les antennes, ...). Sauf accord contraire préalablement donné, le Bailleur conserve la faculté d'exiger la remise des lieux dans leur état initial.

Un état des lieux de sortie, contradictoire entre les Parties sera établi au jour de la restitution des lieux par le Preneur.

II.5. Libre accès aux lieux et visite des lieux par le Bailleur :

Le Bailleur assure sans restriction le libre accès permanent des lieux loués au Preneur et à ses préposés et ce, tant pour les besoins de l'installation du matériel que pour sa maintenance et son exploitation.

A cet effet, le Bailleur doit notamment veiller à ce qu'un chemin d'accès praticable, donnant accès aux emplacements loués au Preneur, soit toujours existant.

Les modalités et conditions d'accès sont précisées selon notice annexée aux présentes.

Le Bailleur avertira préalablement le Preneur de tout changement des conditions d'accès et ce, de manière à ce que les services techniques du Preneur ne subissent aucune restriction, de même que tous services de sécurité qui pourraient intervenir dans les lieux loués.

Le Preneur devra être informé, moyennant un préavis d'au moins sept jours, de toute visite ou intervention prévue à l'initiative du Bailleur, et laissera à cet effet le libre accès aux lieux loués, indépendamment des équipements techniques dont l'entretien et les travaux de réparation lui incombent exclusivement.

III. ASSURANCES

III.1. Assurances des Parties :

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire, et assurera, le cas échéant, les biens immobiliers existants ou à venir, ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ceux-ci sont dotés, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur assure les risques propres à son exploitation à compter de l'entrée en jouissance des lieux loués, et il devra en particulier souscrire et maintenir pendant toute la durée du bail, une police d'assurances « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers et une police d'assurances garantissant ses biens propres pour un capital suffisant et sa responsabilité d'occupant à l'égard des tiers.

Chaque partie justifiera de l'ensemble de ces contrats à toute réquisition de l'autre partie.

III.2. Sinistre :

Chaque partie doit, sous huit jours suivant constatation, déclarer à l'autre, par tout moyen, tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

IV. TRAVAUX NÉCESSAIRES EN VUE DE L'IMPLANTATION ET DE L'EXPLOITATION DES ACTIVITÉS DU PRENEUR

A la prise d'effet de la convention, le Preneur est autorisé à se maintenir sur les lieux et à entreprendre à ses frais tous travaux nécessaires en vue de l'implantation et de l'exploitation de ses activités.

A cet effet, le Bailleur a déjà autorisé expressément le Preneur à procéder à l'installation de supports de communications (dont mâts et pylônes) et à l'aménagement de locaux techniques pour l'exploitation des lieux loués et autorise la création d'un nouveau local technique.

V. RÉSILIATION

V.1. Résiliation à l'initiative du Preneur :

Le présent bail pourra être résilié à l'initiative du Preneur suivant lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un délai de préavis :

- de trois mois, et ce de plein droit et sans indemnité, d'une part, dans les cas de suppression, non renouvellement, introduction d'un recours, retrait ou annulation par toute autorité administrative compétente d'une autorisation d'exploiter ou d'aménager le site de communications électroniques et, d'autre part, pour toutes raisons techniques notamment les perturbations persistantes des communications électroniques du Preneur ;
- d'un mois, en cas de cessation par le Preneur pour quelque motif que ce soit de l'exercice des activités prévues dans les lieux mis à disposition. Dans ce cas, le Preneur versera au Bailleur à titre d'indemnité de toute nature une somme égale à six mois de loyer, calculée sur sa valeur au premier janvier de l'année de survenance du terme de la convention.

V.2. Résiliation à l'initiative du Bailleur :

A défaut de paiement à échéance d'un terme de loyer, et un (01) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeuré sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Bailleur.

Le Bailleur reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du Preneur, prononcée par ordonnance de référé ou par la juridiction saisie au fond, le cas échéant, sans préjudice des droits au paiement des loyers courus ou à échoir jusqu'à la date d'acquisition de la clause résolutoire, et de l'indemnité d'occupation due ultérieurement.

V.3. Clause résolutoire :

En cas d'inexécution de ses obligations par l'une des Parties, la présente convention sera, si bon semble au créancier de l'obligation inexécutée, résiliée de plein droit, un (01) mois après l'envoi d'une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés à la partie défaillante.

De même, la résiliation interviendra de plein droit en cas de destruction de l'immeuble, selon les conditions des dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Quel que soit l'initiateur de la résiliation, le Preneur sera tenu d'appliquer les conditions de sortie des lieux précisées à l'article II.4 de la présente convention.

VI. OPPOSABILITÉ DE LA CONVENTION AUX ACQUÉREURS ÉVENTUELS

La présente convention est opposable aux acquéreurs éventuels du terrain objet des présentes, conformément aux dispositions de l'article 1743 et suivants du Code civil.

Le Bailleur s'engage à rappeler de manière explicite et précise dans tout acte d'aliénation du terrain l'existence et l'étendue de la présente convention.

VII. DROITS DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

VII.1. En cas de vente des lieux loués

En cas de vente des lieux loués durant toute la durée du bail, de ses éventuels renouvellements et six mois après son terme ou sa résiliation pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu que le Preneur bénéficie d'un droit de priorité de se porter acquéreur à prix égal et conditions identiques, et ce avec possibilité de transmettre le bénéfice des présentes au profit de toutes sociétés filiales.

Dans l'hypothèse où pendant la durée de la validité de ce droit de préférence le Bailleur se serait mis d'accord avec un candidat acquéreur pour l'aliénation du bien, le Bailleur s'oblige expressément envers le Preneur à lui notifier les modalités essentielles de la vente projetée dans un délai de dix jours à compter de la signature avec un tiers d'une offre de vente, promesse, compromis ou tout autre accord.

Le Preneur disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la notification de la vente projetée pour préciser, selon les mêmes formes, s'il entend ou non se substituer à l'acquéreur en exerçant le droit de préférence pour son compte ou pour son substitué.

VII.2. En cas de nouvelle location des lieux loués

En cas de nouvelle location des lieux loués postérieurement au départ du Preneur pour quelle que cause que ce soit, le Preneur bénéficie d'un droit de préférence pour la négociation et la signature de cette nouvelle location avec le Bailleur, moyennant un prix et des conditions à définir entre les Parties.

Ce droit de préférence est valable pour une durée de dix ans à compter de la libération effective des lieux par le Preneur.

Ce droit de préférence n'est toutefois pas opposable au Bailleur en cas de résiliation ou de mise en œuvre de la clause résolutoire à son initiative dans les conditions définies aux articles V.2 et V.3 du présent bail.

Dans l'hypothèse où pendant la durée de validité de ce droit de préférence, le Bailleur recevrait une offre spontanée de location provenant d'un tiers, il s'oblige alors à informer expressément ce tiers de l'existence du droit de préférence consentie au Preneur.

En outre, le Bailleur s'oblige à notifier au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de dix jours à compter de sa réception, les modalités essentielles de cette offre de location (comprenant notamment le prix du loyer, la durée de la location et la superficie louée).

Le Preneur dispose alors d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette offre afin d'indiquer au Bailleur s'il entend ou non louer les lieux selon les mêmes modalités essentielles et écarter ainsi l'offre de location proposée par ce tiers.

VIII. TOLÉRANCES

Toutes tolérances au sujet des clauses et conditions du présent bail et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme une modification ou une suppression desdites clauses et conditions.

IX. CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent expressément à assurer la stricte confidentialité de la présente convention et de ses avenants ainsi que de toutes informations, données et/ou documents auxquels elles auront accès au cours de l'exécution des présentes.

Les Parties prendront toutes les précautions nécessaires pour assurer la confidentialité de ces informations, données et tous documents en lien avec l'autre partie et/ou la présente convention y compris dans le cadre d'un éventuel démarchage entrepris par un tiers quel qu'il soit et à quelque titre que ce soit.

Cet engagement de confidentialité devra être respecté pendant toute la durée des présentes par les Parties, leur personnel, leurs éventuels sous-traitants ou par tout tiers autorisé avec qui les Parties seraient amenées à être en relation dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

En cas de manquement par l'une des Parties à cette obligation de confidentialité, le cocontractant défaillant sera redevable d'une indemnité égale au montant du loyer forfaitaire annuel défini à l'article relatif au Loyer de la présente convention.

Cette indemnité ne fait pas obstacle à une demande de réparation au titre des préjudices éventuellement subis par le cocontractant à la suite de l'inexécution de cette obligation.

X. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

X.1 Conformité

Les Parties déclarent être en conformité avec la législation sur la protection des données à caractère personnel incluant la loi 78-17 dite loi Informatique et Libertés modifiée par la loi n°2018-493 du 20 juin 2018, et du règlement européen (EU) 2016/679 (ci-après dénommé "RGPD").

Chacune des Parties définit ses propres moyens et finalités de traitement et est responsable de traitement au sens de l'article 4 du RGPD qu'elle met en œuvre pour le respect de ses obligations au titre des présentes.

X.2 Traitements de données

Les traitements des données à caractère personnel mentionnées ci-dessous sont effectués pour les besoins de l'exécution de la présente convention à laquelle le Bailleur est partie et constituent, conformément à l'article 6 du RGPD, une base légale, permettant à towerCast de traiter les données de façon licite.

- **Personnes concernées**

Les données personnelles échangées dans le cadre de la convention sont celles du Bailleur, et des personnes signataires de la présente convention.

- **Finalité du transfert**

Le transfert des données personnelles entre le Bailleur et towerCast est nécessaire pour les raisons suivantes : gestion du suivi et de l'exécution de la convention de bail (signature, gestion des travaux ou aménagements sur le site, entretien des correspondances entre les Parties, gestion et suivi de la facturation, du règlement du loyer).

- **Catégorie de données**

Les données transférées sont et incluent les informations suivantes sans se limiter : les noms et prénoms, qualité des signataires, nom, prénom, date de naissance, lieu de domiciliation, régime matrimonial, numéro de téléphone, adresse email, RIB, nom de l'époux(se), le cas échéant.

towerCast a désigné pour l'ensemble de ses traitements un délégué à la protection des données (DPO) auprès de la CNIL. Il est joignable à l'adresse dpo@towercast.fr.

Le Bailleur a désigné pour l'ensemble de ses traitements un DPO auprès de la CNIL. Il est joignable à l'adresse rgpd@gaiacconnect.fr.

Chacune des Parties reconnaît qu'elle ne collecte que les données qui lui sont nécessaires pour l'accomplissement des finalités ci-dessus.

Chacune des personnes concernées pourra exercer les droits suivants : d'accès, de rectification, d'effacement

et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage) auprès du bailleur à l'adresse rgpd@gaiacconnect.fr et auprès de towerCast à l'adresse dpo@towercast.fr.

- **Destinataires**

Les données personnelles ainsi transférées ne peuvent être transmises qu'aux personnes et institutions suivantes :

Pour towerCast : ses employés, prestataires, sous-traitant ou tout tiers impliqués directement ou indirectement dans la gestion, le suivi de la présente convention et de toutes opérations y afférent.

Pour le Bailleur : expert, assureur, conseil externe et tout tiers qui ont besoin d'en connaître pour l'exécution de leurs missions dans le cadre et pour les besoins de la convention.

- **Limite de conservation**

Chaque Partie conservera les données correspondant à ses propres traitements jusqu'à l'expiration de la présente convention. Les Parties peuvent conserver ces données au-delà et garantissent que cette poursuite ne s'effectue que dans le seul but d'assurer la conservation légale attachée aux données à caractère personnel de chacune des personnes concernées et ce, dans la limite de trois (3) ans à compter de l'expiration de la présente convention.

- **Hébergement**

Les Parties s'engagent à héberger ou faire héberger les données au sein de l'Union Européenne. En cas de transfert en dehors de l'Union Européenne, chacune des Parties s'engagent à mettre en place des garanties avec ses sous-traitants permettant d'assurer un niveau de protection suffisant et au moins équivalent à celui du RGPD.

- **Sécurité**

Les Parties s'engagent à respecter les règles de sécurité conformément à l'article 32 du RGPD.

En cas d'incident ou de violation de données concernant un ou plusieurs personnes concernées, la Partie concernée en informera immédiatement l'autre Partie, conformément aux articles 33 et 34 du RGPD.

XI. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile, au jour des présentes, aux adresses suivantes :

- pour le Bailleur, en sa Mairie :

Mairie de Tulle
Hôtel de Ville
10 rue Félix Vidalin
19000 Tulle

pour le Preneur, en son siège social :

towerCast
46/50 avenue Théophile Gautier
75016 Paris

XII. DROIT APPLICABLE – REGLEMENT DES DIFFERENDS

Le présent bail et son interprétation sont régis par le droit français.

À tout moment, et sans que cela ne constitue un préalable obligatoire à la saisine juridictionnelle telle que définie ci-dessous, les Parties ont la faculté de régler à l'amiable leur litige dans un délai de quatre (4) mois à compter de la date de survenance dudit litige.

A défaut, tous les litiges relatifs au présent bail et à ses suites, notamment ceux relatifs à sa validité, son interprétation, son exécution ou sa rupture, seront soumis aux juridictions judiciaires compétentes du lieu des biens loués en vertu des présentes.

XIII. CLÔTURE

Les présentes sont établies en deux (2) exemplaires originaux de dix (10) pages chacun, hors annexes. Un exemplaire original revient à chacune des Parties.

Les annexes à la présente convention sont « Modalités d'accès et informations pratiques », « Relevé de propriété et plan cadastral » et « Plan(s) descriptif(s) des emplacements loués ».

Fait à, le
Pour le Bailleur

Fait à Paris, le
Pour la société TOWERCAST

Le Maire
M. Bernard COMBES

Hugues MARTINET

ANNEXE N°1 :

MODALITES D'ACCES AU SITE ET INFORMATIONS PRATIQUES

• Conditions d'accès

Le Preneur, ses préposés et toutes personnes habilitées par lui, auront libre accès à l'ensemble de leurs équipements et ce, de jour comme de nuit (24h/24), tous les jours de l'année (7j/7).

Le site est librement et directement accessible depuis le Boulevard de la Lunade puis en stationnant sur le parking situé sur la parcelle 430. A ce titre, le Bailleur consent au Preneur un droit de passage et de stationnement sur la parcelle 430 dont elle est propriétaire, de jours comme de nuit, par toutes personnes et pour tous véhicules.

A cet effet, le Bailleur met à disposition du Preneur tous les moyens permettant l'ouverture de toutes les portes et clôtures nécessaires pour accéder à tous les équipements du Preneur.

Par ailleurs, il est rappelé que le Bailleur avertira préalablement le Preneur de tout changement des conditions d'accès et ce, de manière à ce que les services techniques du Preneur ne subissent aucune restriction, de même que tous services de sécurité qui pourraient intervenir dans les lieux loués.

• Interlocuteurs

Pour le Preneur : **towerCast**
46/50 avenue Théophile Gautier
75016 Paris

Supervision
Tél : 01.40.71.44.44

Service Patrimoine
Email : patrimoine@towercast.fr

Pour le Bailleur : **Mairie de TULLE**
10 rue Félix Vidalin 19000 TULLE

M. le Maire Bernard COMBE
Tél : 05.55.21.73.00
Gsm : 06.81.32.42.02
Email : admin@ville-tulle.fr

ANNEXE N°2 :

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ ET PLAN CADASTRAL

ANNEXE N°3 :

PLAN(S) DESCRIPTIF(S) DES EMPLACEMENTS LOUES

ANNEXE N°4 :

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL