

**AVENANT N°1 au BAIL
Commune de VILLERS LE LAC / TDF**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de VILLERS LE LAC, département de DOUBS,
Représentée par Madame Dominique MOLLIER domiciliée en la mairie de VILLERS LE LAC (25130),
Agissant à l'effet des présentes en sa qualité de Maire de ladite commune et en vertu d'une
délibération du Conseil Municipal en date du _____ dont copie certifiée conforme demeurera ci-
annexée après mention,
Précision faite qu'une copie certifiée conforme de cette délibération a été régulièrement reçue et
déposée en Préfecture de _____, le _____,

Ci-après dénommée « le Bailleur »
d'une part,

ET

TDF, Société par Actions Simplifiée au capital de 166 956 512 €, dont le siège social est 155 bis
avenue Pierre Brossolette, 92541 MONTRouGE, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 342
404 399, représentée par Monsieur Didier DANEL, agissant en qualité de Responsable Immobilier et
Infrastructures Bourgogne – Franche Comté – Aube et Haute Marne, dûment habilité à l'effet des
présentes,

Ci-après dénommée "TDF" ou « Preneur »

d'autre part,

Le Bailleur et TDF seront dénommés collectivement les « Parties » et individuellement la « Partie ».

PREAMBULE :

Le Bailleur et TDF ont signé en date du 13 septembre 2011 un bail civil (ci-après le « Bail ») afin de
consentir à la location une partie de parcelle cadastrée section AD n°408 lieu dit « A Curcol » sise sur
la commune de VILLERS LE LAC (ci-après les « Biens loués »).

Le Bailleur souhaitant pérenniser l'occupation des Biens loués et TDF souhaitant conserver les Biens
loués au-delà de l'échéance initiale du Bail, les Parties ont convenu de poursuivre l'occupation de TDF
conformément aux conditions visées aux présentes.

Il est stipulé entre les Parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la
durée du présent bail et ses renouvellements éventuels. Ainsi, le Bailleur observera un comportement
impartial et équitable à l'égard du Preneur.

Les Parties entendent rappeler également que l'ensemble des clauses du présent avenant a été librement négocié au sens de l'article 1110 du Code civil.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DUREE ET PRISE D'EFFET

L'article « DUREE » du Bail est complété par la rédaction suivante :

Par dérogation à ce qui précède, le bail est consenti et accepté pour une durée de vingt (20) années à compter du dernier jour de la fin de la période en cours, soit à compter du 12 septembre 2023. Le Bailleur renonce au non renouvellement du bail pour la période en cours et retrouvera cette faculté conformément aux dispositions ci-dessous.

A l'expiration de cette nouvelle période, le présent bail est ensuite renouvelé dans les mêmes termes et aux mêmes conditions par périodes de dix (10) ans, sauf dénonciation par le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, vingt-quatre (24) mois au moins avant la fin de la période contractuelle en cours.

La dénonciation envoyée par le Bailleur à TDF devra mentionner obligatoirement une proposition à entrer en pourparlers pour le renouvellement de bail au profit de TDF.

A compter de la réception de la lettre signifiant à TDF la dénonciation de la tacite reconduction, les Parties disposeront de 6 mois pour convenir des modalités de poursuite de l'occupation par TDF. A défaut d'accord, le préavis, non suspensif, se poursuivra jusqu'à son terme et TDF devra restituer les Biens loués en bon état.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur sera dispensé de mentionner à sa dénonciation de bail une proposition à entrer en pourparlers avec TDF lorsqu'il projette, sur les Biens loués, (i) d'édifier toute construction autre que celle relative à l'activité de TDF ou (ii) de reprendre l'emplacement à des fins personnelles.

ARTICLE 2. LOYER

Les Parties conviennent de modifier l'article « LOYER » comme suit :

2-1- Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel comprenant :

- une partie fixe, couvrant la location des biens définis à l'article 4 « désignation des Biens loués » et l'utilisation du Site pour les services audiovisuels, pour les services de Communications électroniques à caractère de service public (gendarmerie, police nationale, service de lutte contre l'incendie, SAMU...) ou des services locaux à caractère d'intérêt général, les services type Machine to Machine d'un montant de DEUX MILLE HUIT CENT VINGT NEUF Euros (2829€) net ;
- une partie variable forfaitaire, calculée en fonction du nombre d'opérateurs de Communications électroniques justifiant d'un contrat d'accueil et/ou commercial avec TDF et ayant la propriété d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, d'un montant de MILLE Euros (1000 €) net par opérateur.

Au jour de la prise d'effet du présent avenant, compte tenu de la présence de 0 opérateur de Communications électroniques disposant d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, le loyer s'élève à DEUX MILLE HUIT CENT VINGT NEUF Euros (2829€) net. Le bailleur déclare ne pas être assujéti à la TVA.

Si le Bailleur, en cours de bail, devait opter pour un assujettissement à la TVA, le montant net du loyer sera alors augmenté de la TVA en vigueur au jour où le loyer est exigible.

2-2 Date de prise d'effet du loyer et modification de l'indice de référence

TDF sera redevable du loyer annuel visé ci-dessus à l'article 2-1 à compter de la nouvelle période du bail renouvelé (soit à partir du 13 septembre 2023) conformément à l'article 1 du présent avenant.

Le montant susvisé (valeur 2020) fera l'objet d'une indexation conformément à la clause afférente jusqu'à sa date d'application.

Le loyer prévu au bail initial et ses modalités de révision resteront redevables jusqu'à application de l'alinéa précédent.

2-3 - Révision du loyer

Les Parties conviennent de modifier l'article « Révision du loyer » comme suit :

Conformément à la modification de l'indice de référence visée ci-dessus et à compter de la date d'application du loyer visé à l'article 2-2, le loyer est révisable à l'expiration de chaque année civile, sur la base de l'indice du coût de la construction ICC publié par l'INSEE.

Les Parties conviennent expressément qu'en fonction de la variation de l'ICC, la révision s'effectuera de la manière suivante :

- si la variation annuelle de l'ICC est comprise entre 0% et 2 %, le loyer sera augmenté conformément à la variation de l'indice ;
- si la variation annuelle de l'ICC est négative, le loyer ne subira pas de baisse et restera identique au loyer de l'année précédente ;
- si la variation annuelle de l'ICC est supérieure à 2 %, le montant du loyer sera forfaitairement réévalué de 2 %.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les Parties ou désigné, faute d'accord entre elles, par le juge des référés compétent, statuant sur requête de la Partie la plus diligente.

ARTICLE 3. DROIT DE PREEMPTION CONVENTIONNEL

Il est inséré au Bail, le présent article comme suit :

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le Bailleur accorde à TDF un droit de préemption pour l'achat des Biens loués.

Ainsi, dans le cas où le Bailleur souhaite vendre la pleine propriété ou en démembrement tout ou partie du ou des terrains d'assiette des Biens loués, le Bailleur devra proposer la vente en priorité à TDF par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant le prix et les conditions de la vente projetée et, le cas échéant, les coordonnées exactes du ou des acheteur(s) intéressé(s).

A compter de la réception par TDF de la lettre recommandée mentionnant l'offre de vente du Bailleur, TDF disposera d'un délai d'un mois pour accepter l'offre ou formuler une contreproposition.

A l'expiration du délai susvisé si les Parties ne sont pas parvenues à un accord ou si TDF n'a pas répondu, TDF sera déchu de plein droit de son droit de préemption et cela n'emportera aucune modification du Bail qui se poursuivra dans les mêmes conditions et notamment sa transmission à tout nouvel acquéreur le cas échéant.

Par dérogation à l'alinéa précédent, dans l'hypothèse où les Parties n'ont pas conclu d'accord pour la vente ici visée et que le Bailleur décide de modifier à la baisse le prix et les conditions de la vente projetée, le Bailleur devra en aviser préalablement TDF par lettre recommandée avec avis de réception afin que TDF puisse se positionner selon les nouvelles conditions du Bailleur à peine de nullité de la vente avec le tiers acquéreur. TDF disposera d'un délai de quinze jours pour y répondre favorablement, passé ce délai ou silence gardé par TDF, cela vaudra renonciation au bénéfice du droit de préemption.

Il est d'ores et déjà convenu que TDF prendra à sa charge les droits de mutation et les frais de notaires. De même, les frais de bornage et le coût des diagnostics obligatoires seront également pris en charge par TDF. Le Bailleur restera seul redevable des éventuelles plus-values immobilières et tout autre taxe ou impôt lui incombant normalement dû en pareille vente.

La vente sera soumise à minima à la levée des conditions suspensives suivantes : (i) absence de toutes suretés sur les Biens vendus (ii) purge de tout droit de préemption.

ARTICLE 4. CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Il est inséré au Bail, le présent article comme suit :

Le présent bail étant un élément permettant la pérennité de l'activité de TDF, le Bailleur s'engage à conserver strictement confidentiel le Bail y compris ses annexes.

En conséquence, le Bailleur s'interdit de communiquer, directement ou indirectement et sous quelle que forme que ce soit, à aucun tiers les faits et les termes du Bail sauf accord préalable de TDF.

Le Bailleur pourra toutefois divulguer les faits et les termes du Bail sans accord préalable de TDF :

- à ses avocats, comptables, assureurs qui ont strictement besoin d'avoir accès à ces informations dans le cadre de l'accomplissement de leurs missions et uniquement dans la limite de ce dont ils ont besoin et de ce qui est exigé par la loi, étant observé que chacune des Parties sera réputée responsable des manquements de ses préposés ou mandataires ;
- aux éventuels acquéreurs des Biens loués visés au Bail,
- aux administrations et organismes de tutelle et de contrôle en cas de nécessité ;
- devant les tribunaux en cas de nécessité.

Tout manquement par le Bailleur aux stipulations ci-dessus est susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle.

ARTICLE 5. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'article est modifié comme suit :

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 et de l'ordonnance n° 2018-1125 du 12 décembre 2018, il est précisé que le Bailleur peut obtenir communication des informations nominatives fournies dans le cadre des présentes et, le cas échéant, à en demander toutes rectifications à TDF. Ces informations sont exclusivement utilisées pour la gestion des baux.

Afin de s'assurer de l'identité du bailleur et de sa qualité à signer les présentes, le Bailleur a communiqué la copie de sa carte d'identité nationale et de son titre de propriété qui seront annexées ci-dessous.

Le Bailleur réitère son accord quant à la transmission de ces pièces et accepte sa conservation par TDF.

TDF déclare qu'il conservera ces annexes aux seules fins de la gestion de ce bail et afin de faciliter l'enregistrement du bail. Tout autre usage est interdit.

Le Bailleur pourra s'il le souhaite demander restitution de ces annexes ou leur destruction.

ARTICLE 6. ENREGISTREMENT DU BAIL

Il est inséré au Bail, le présent article comme suit :

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Ainsi le Preneur prendra à sa charge les frais relatifs à l'enregistrement du bail par un notaire.

Le Bailleur s'engage à réitérer son engagement de louer par bail authentique et, le cas échéant, à faire certifier sa signature relative à la procuration qui lui sera transmise dans le cadre de la signature du bail authentique.

ARTICLE 7. PIECES CONTRACTUELLES

Le présent avenant est formé des articles numérotés de 1 à 9 et des 3 annexes suivantes :

Annexe 1 : Plan de masse

Annexe 2 : Copie de la délibération du conseil municipal

Annexe 3 : RIB de la trésorerie

ARTICLE 8. POURSUITE DU BAIL INITIAL

Toutes les autres dispositions et clauses visées au Bail et non modifiées par le présent avenant restent pleinement applicables.

En cas de contradiction entre le Bail et le présent avenant, les dispositions du présent avenant seront prioritaires.

ARTICLE 9. COORDONNEES DU BAILLEUR

Pour faciliter les échanges relatifs au bail

Nom : Madame le Maire, Dominique MOLLIER

Courriel : jacquotm@mairie-vll.fr

Tél : 03 81 68 03 77 (mairie)

Fait en trois exemplaires originaux.

A VILLERS LE LAC

A NANCY

Le

Le

Le Bailleur

TDF

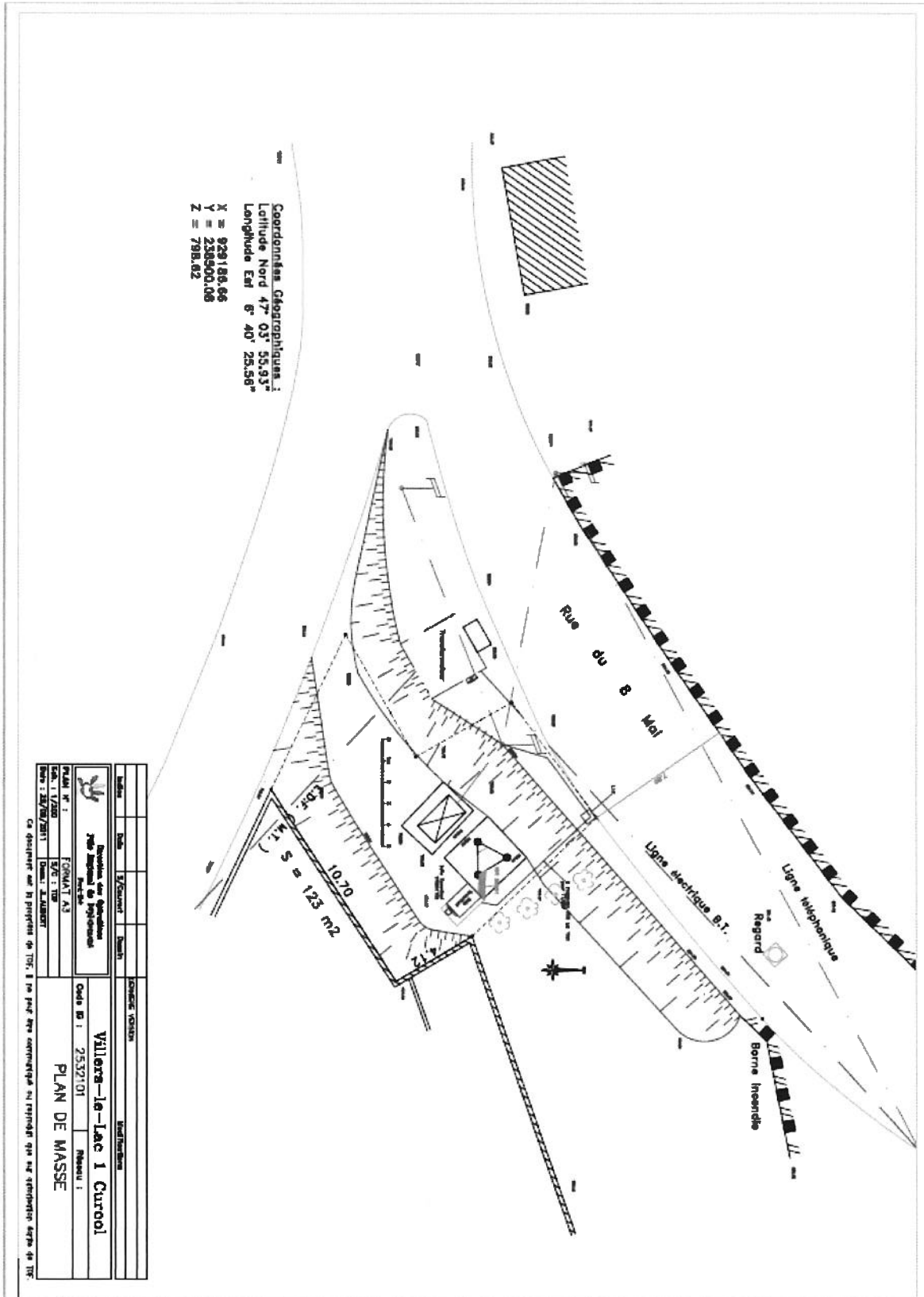
ARTICLE 6. ENREGISTREMENT DU BAIL

ARTICLE 7. PIÈCES CONTRACTUELLES

ARTICLE 8. FOURNITURE DU BAIL INITIAL

ARTICLE 9. RENDU DES CLÉS AU BAILLEUR

ANNEXE 1
Plan de masse



ANNEXE 2
Copie de la délibération du conseil municipal

