

AVENANT N°1 au BAIL Commune de BRACH / TDF

IG : 3307002 - Nom du site : BRACH D207

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La commune de BRACH, département Gironde,

Représentée par Monsieur Didier PHOENIX, domicilié en la mairie de BRACH 33480, 1 pl. De l'Eglise,

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 9 octobre 2025, dont copie certifiée conforme demeurera ci-annexée après mention,

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 Guillaume SVEC, agissant en qualité de responsable parc de sites Aquitaine, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée "**TDF**" 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 9 octobre 2003 un bail civil (ci-après le "Bail") afin de consentir à la location :

- une partie de parcelle cadastrée, section A n°20, d'une superficie d'environ 100m², sise la commune de BRACH

(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.

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 remplacé par la rédaction suivante :

Le bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) années à compter de la date d'échéance du bail précédent, c'est-à-dire à compter du 8 octobre 2027.

A l'expiration de cette nouvelle période, le présent bail est ensuite renouvelé dans les mêmes termes et aux mêmes conditions par périodes de douze (12) 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.

ARTICLE 2 - LOYER

Les Parties conviennent de modifier l'article "**LOYER**" comme suit :

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel d'un montant de SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS Euros (7883 €) 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.

Ce loyer est forfaitaire et invariable, en dehors de l'application de la clause de révision et sous réserve des dispositions prévues ci-dessous, quelles que soient les activités déployées par TDF dans le respect de la destination des Biens loués.

Le loyer comprend toutes les charges.

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 "**MONTANT DU LOYER ANNUEL**" à compter du 9 octobre 2027.

Le montant susvisé (7 883 euros) 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 jusqu'à application de l'alinéa précédent.

Révision du loyer

Les Parties conviennent de modifier l'article "**RÉVISION DU LOYER**" comme suit :

A compter de la date d'application du loyer visé à l'article "**DATE DE PRISE D'EFFET DU LOYER**", le loyer sera augmenté annuellement de 2% au 1er janvier sur la base du loyer de l'année précédente.

La première révision aura lieu le 1er janvier de l'année n+1 et au moins au terme d'une année complète.

ARTICLE 3 – CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS LOUES

L'article 6.1 du bail initial est supprimé et remplacé par :

TDF peut développer toute activité sur le Site installé sur les Biens loués, dans le respect de la destination de ceux-ci définie à l'article 5, sous réserve d'avoir obtenu au préalable et par écrit l'autorisation du Bailleur, à l'exception de l'Opérateur qui occupe d'ores et déjà les Biens loués. Dans l'hypothèse d'une demande

d'installation d'un nouvel opérateur, le loyer sera augmenté d'un loyer complémentaire dont le montant sera négocié entre les Parties. Et fera l'objet d'un avenant.

En l'absence d'accord entre les Parties, le Bailleur pourra refuser l'installation d'un nouvel opérateur sur les Biens Loués.

ARTICLE 4 - DROIT DE PRÉFÉRENCE

(i) Principe

Pendant la durée du Bail, si le Bailleur :

- reçoit une proposition ou une offre d'un tiers, qu'il envisage d'accepter, pour la location des Biens Loués ou pour la constitution ou l'acquisition de tout droit réel, au cours ou à l'échéance du Bail ;

- reçoit une proposition ou une offre d'un tiers, qu'il envisage d'accepter, pour l'acquisition des Biens Loués ;

- souhaite vendre les Biens Loués ;

TDF bénéficiera d'un droit de préférence pour l'acte projeté. Ce droit de préférence ne s'appliquera pas si le Bailleur souhaite reprendre les Biens Loués pour des raisons personnelles et qui ne concernent pas l'activité de TDF.

Ce droit de préférence s'applique si l'acte projeté est limité aux Biens Loués mais également dans les hypothèses où l'acte projeté vise un ensemble plus vaste que les Biens Loués (et les inclut) ou implique une division des Biens Loués.

(ii) Modalités

Le Bailleur s'engage à notifier à TDF son projet de location ou de vente ou de constitution de droit réel à TDF (ci-après « la Notification ») et à le proposer en priorité à TDF. La Notification devra indiquer les termes et principales conditions du projet et être adressée à TDF par lettre recommandée avec accusé de réception (à l'attention du directeur de la direction infrastructures, patrimoine et énergie).

TDF dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la Notification pour informer le Bailleur de son intention d'exercer son droit de préférence.

En cas de modifications des conditions proposées, le Bailleur s'engage à notifier sans délai à TDF ces modifications, par lettre recommandée avec accusé de réception (à l'attention du directeur de la direction infrastructures, patrimoine et énergie). TDF disposera d'un nouveau droit de préférence pendant une période d'un mois à compter de la réception de cette notification.

ARTICLE 5 – CLAUSE D'AGRÉMENT EN CAS DE CESSIION DE CRÉANCE(S)

Les créances nées ou à naître au titre du Bail, et notamment les créances de loyer, sont incessibles, sauf accord préalable et écrit de TDF.

Dans l'hypothèse où le Bailleur souhaite céder tout ou partie de sa ou de ses créances de loyer et aux fins d'obtenir l'accord de TDF, la procédure suivante devra être appliquée :

- au moins un (1) mois avant la cession projetée, le Bailleur transmettra à TDF, par lettre recommandée avec accusé de réception, le projet de cession ainsi que l'identité du cessionnaire envisagée ;

à compter de la réception de cette notification, TDF disposera d'un délai d'un (1) mois afin de faire connaître sa décision au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Tout refus de TDF devra être dûment justifié. L'absence de réponse de TDF dans le délai précité sera considérée comme une acceptation tacite de la cession envisagée ;

En cas de notification par TDF au Bailleur de l'acceptation du projet de cession, TDF devra être appelé à l'acte de cession, sous peine de nullité de la cession envisagée.

Sous réserve du respect de ces dispositions, la cession de créances s'opérera dans les conditions prévues dans l'acte de cession de créances.

Les Parties conviennent que toute cession de créances intervenue en violation des stipulations du présent article sera considérée comme nulle et non avenue et sera inopposable à TDF.

ARTICLE 6 - CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

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 à l'article "DÉSIGNATION DES BIENS LOUES" du 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 7 - 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.

Le Bailleur réitère son accord quant à la transmission de ces informations 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 8 - PIECES CONTRACTUELLES

Le présent avenant est formé des articles numérotés de 1 à 12.

ARTICLE 9 - 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 10 - LOI ANTICORRUPTION

Les Parties s'engagent pendant la durée du présent contrat, à respecter l'ensemble des lois applicables, y compris mais de façon non limitative, les lois anti-corruption et anti-blanchiment applicables en France et le cas échéant à l'international.

ARTICLE 11 - COORDONNEES DU BAILLEUR

Pour faciliter les échanges relatifs au bail

Nom(s) : Mairie de Brach

Courriel(s) : mairie.brach@orange.fr

Tél(s) : 05 56 58 23 66

Fait à :

Le ____ / ____ / ____

Fait en deux exemplaires originaux.

Le Bailleur	TDF