



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 20 décembre 2012

Conseillers communautaires en exercice : 140

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU puis de M. Jean-Louis FOUSSERET.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 8.1, 8.2, 2.1, 2.2, 2.3, 10.1, 10.2, Motion.

La séance est ouverte à 18h00 et levée à 23h15.

Etaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : M. Jacques CANAL, M. Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Mme Geneviève VERRO Avanne-Aveney : M. Jean-Pierre TAILLARD (à partir du 1.1.1) Besançon : M. Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE (jusqu'au 0.2), M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, M. Benoît CYPRIANI (à partir du 1.1.1), M. Jean-Jacques DEMONET (jusqu'au 5.6), M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA (jusqu'au 1.1.7), Mme Françoise FELLMANN (jusqu'au 5.6), M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), Mme Catherine GELIN, M. Didier GENDRAUD (à partir du 1.1.1), Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT (à partir du 1.1.1), M. Jean-François GIRARD (à partir du 1.1.1), M. Jean-Marie GIRERD, M. Philippe GONON, M. Lazhar HAKKAR (à partir du 1.1.1), Mme Valérie HINCELIN (jusqu'au 1.1.6), Mme Martine JEANNIN, Mme Solange JOLY (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 10.2), M. Jean-Sébastien LEUBA (à partir du 1.1.1), M. Christophe LIME, Mme Annie MENETRIER (à partir du 1.1.1), M. Frank MONNEUR (à partir du 1.1.1), Mme Nohzat MOUNTASSIR (jusqu'au 10.2), Mme Danièle POISSENOT (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.7), Mme Françoise PRESSE (jusqu'au 3.2), Mme Béatrice RONZI (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 10.2), M. Jean ROSSELOT, M. Jean-Claude ROY, Mme Joëlle SCHIRRER (jusqu'au 5.6), Mme Marie-Noëlle SCHOELLER (jusqu'au 10.2), Mme Catherine THIEBAUT, Mme Corinne TISSIER (à partir du 1.1.1), Mme Sylvie WANLIN (à partir du 1.1.1), Mme Nicole WEINMAN Beure : M. Auguste KOELLER Boussières : M. Roland DEMESMAY Busy : M. Philippe SIMONIN Chalèze : M. Christophe CURTY (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.2.6) Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT, M. Raymond REYLE (jusqu'au 1.1.7) Champagne : M. Claude VOIDEY Champvans-les-Moulins : M. Jean-Marie ROTH Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON (représentée par Mme Annie POIGNAND), M. Philippe GUILLAUME (représenté par M. Denis GALLET) Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chaudfontaine : M. Jacky LOUISON (représenté par M. Gérard SERVETTE) Chemaudin : M. Bruno COSTANTINI (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 1.1.6) Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT (jusqu'au 10.2) Deluz : Mme Sylvaine BARASSI (représentée par M. Fabrice TAILLARD) Ecole-Valentin : M. André BAVEREL (à partir du 1.1.1), M. Yves GUYEN (à partir du 1.1.1) Fontain : M. Jean-Paul DILLSCHNEIDER (représenté par M. Jean-Pierre VAGNE à partir du 1.1.1) Franois : Mme Françoise GILLET Gennes : Mme Maryse MILLET Grandfontaine : M. François LOPEZ La Vèze : M. Jacques CURTY Mamirolle : M. Daniel HUOT (à partir du 1.1.1), M. Robert POURCELOT Marchaux : M. Bernard BECOULET, Mme Brigitte VIONNET Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Montfaucon : M. Michel CARTERON, M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Marcel COTTINY Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au 10.2), M. Gérard VALLET Nancray : M. Jean-Pierre MARTIN, M. Daniel ROLET Noironte : M. Bernard MADOUX Novillars : M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 1.1.7) Pelousey : Mme Catherine BARTHELET (à partir du 1.1.1) Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : Mme Marie-Noëlle LATHULIERE Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Stéphane COURBET, M. Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par M. Joël JOSSO) Saône : Mme Maryse BILLOT, M. Alain VIENNET (à partir du 1.1.1) Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU, M. Christian BOILLEY Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Bernard MOYSE, M. Jean TARBOURIECH Torpes : M. Dominique GRUBER Vaire-Arcier : M. Patrick RACINE Vaire-le-Petit : Mme Michèle DE WILDE Vaux-les-Prés : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.1)

Etaient absents : Auxon-Dessus : M. Serge RUTKOWSKI Avanne-Aveney : M. Laurent DELMOTTE Besançon : Mme Hayatte AKODAD, M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, M. Yves-Michel DAHOUI, M. Abdel GHEZALI, M. Jean-Pierre GOVIGNAUX, M. Nicolas GUILLEMET, Mme Sylvie JEANNIN, M. Michel LOYAT, M. Jacques MARIOT, Mme Carine MICHEL, M. Michel OMOURI, Mme Jacqueline PANIER, Mme Elisabeth PEQUIGNOT, Mme Monique ROPERS, Mme Zahira YASSIR-COUVAL Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Braillans : M. Alain BLESSEMILLE Champoux : M. Thierry CHATOT Chemaudin : M. Gilbert GAVIGNET Dannemarie-sur-Crête : M. Jean-Pierre PROST Franois : M. Claude PREIONI Grandfontaine : M. Laurent SANSEIGNE La Chevillotte : M. Jean PIQUARD Larnod : Mme Gisèle ARDIET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Miserey-Salines : M. Marcel FELT, M. Denis JOLY Montferrand-le-Château : Mme Séverine MONLLOR Novillars : M. Bernard BOURDAIS Osselle : M. Jacques MENIGOZ Pelousey : M. Claude OYTANA Pirey : M. Jacques COINTET Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Michel FAIVRE Routelle : M. Claude SIMONIN Thoraise : M. Jean-Michel MAY Vorges-les-Pins : M. Patrick VERDIER

Secrétaire de séance : Bernard MOYSE

Procurations de vote :

Mandants : S. RUTKOWSKI, L. DELMOTTE (à partir du 1.1.1), H. AKODAD (à partir du 1.1.1), T. BENETEAU DE LAPRAIRIE (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 5.6), Y.M. DAHOUI (à partir du 1.1.1), B. FALCINELLA (à partir du 1.1.8 et jusqu'au 10.2), J.P. GOVIGNAUX, N. GUILLEMET (à partir du 1.1.1), J.S. LEUBA (jusqu'au 0.2), M. LOYAT (jusqu'au 10.2), M. OMOURI, E. PEQUIGNOT, D. POISSENOT (à partir du 1.1.8), S. WANLIN (jusqu'au 0.2), Z. YASSIR-COUVAL, P. CHANEY, B. ASTRIC, A. BLESSEMILLE, C. CURTY (à partir du 1.2.7), C. PREIONI, M. FELT (à partir du 1.1.1), D. JOLY (à partir du 1.1.1), S. MONLLOR, B. BOURDAIS (jusqu'au 1.1.7), J.M. FAIVRE.

Mandataires : G. VERRO, J.P. TAILLARD (à partir du 1.1.1), F. MONNEUR (à partir du 1.1.1), J.J. DEMONET (à partir du 1.1.1 et jusqu'au 5.6), J.L. FOUSSERET (à partir du 1.1.1), B. RONZI (à partir du 1.1.8 et jusqu'au 10.2), J.C. ROY, C. TISSIER (à partir du 1.1.1) N. BODIN (jusqu'au 0.2), M.N. SCHOELLER (jusqu'au 10.2), P. BONNET, J.M. GIRERD, J.F. GIRARD (à partir du 1.1.8), J. SCHIRRER (jusqu'au 0.2), C. DEVESA, A. KOELLER, R. DEMESMAY, P. CONTOZ, S. COURBET (à partir du 1.2.7), F. GILLET, Y. GUYEN (à partir du 1.1.1), A. BAVEREL (à partir du 1.1.1), M. COTTINY, P. BELUCHE (jusqu'au 1.1.7), J.M. BOUSSET.

Délibération n°2012/001969

Rapport n°3.7 - EIA - Avenant à un bail emphytéotique conclu avec Aktya et en lien avec la mise en œuvre d'une offre à très haut débit

EIA - Avenant à un bail emphytéotique conclu avec Aktya et en lien avec la mise en œuvre d'une offre à très haut débit

Rapporteur : Jean-Pierre MARTIN, Vice-Président
Commission : Economie, Emploi et Insertion

Inscription budgétaire	
BP 2012 et PPIF 2012-2016 « Location fibre noire » Recette de Fonctionnement	BP 2012 : 27 000 € Montant de l'opération 2012 : 37 649,54 €

Résumé :

Le Grand Besançon a cédé par bail emphytéotique l'immeuble EIA, sis à Besançon 2 rue Einstein à la société Aktya.

Dans ce contexte, il est proposé de mettre en œuvre une offre de services de très haut débit, permettant d'améliorer l'équipement et la qualité de l'ensemble immobilier et de son Centre d'Hébergement de données informatiques (Data Center).

Cette offre nécessite la signature d'un avenant au bail emphytéotique entre la CAGB et la société Aktya.

I. Rappel du contexte

Aux termes d'un acte notarié en date du 2 juillet 2007, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon a donné à bail emphytéotique à la société Aktya (précédemment dénommée SAIEMB IE) l'ensemble immobilier industriel dénommé EIA, sis à BESANCON 2 rue Einstein. Ce bail a été conclu pour une durée 35 années à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2007.

Cet ensemble immobilier de 7 032 m² de surface utile est affecté à un usage industriel et tertiaire en vue de sous-locations à diverses entreprises. Parmi les entreprises occupantes figure la société NEOCLYDE, qui a contracté un bail commercial pour une durée de 15 ans à compter du 10 novembre 2011.

Parallèlement, le Grand Besançon a pris à bail de la société Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) une partie de son réseau de fibres optiques pour une période de 10 années, reconductible pour une période de 5 ans, dans le but notamment d'en faire bénéficier l'immeuble situé 2 rue Einstein à Besançon.

II. Offre à très haut débit - Avenant à un bail emphytéotique

A/ Modalités techniques

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, en qualité de propriétaire de l'ensemble immobilier, et Aktya, en qualité d'emphytéote, mettent à la disposition de la société NEOCLYDE une paire de fibres optiques reliant Lyon Venissieux (Netcenter SFR - 8 rue Georges Marannes - 69 200 Venissieux), Besançon (Centre d'Hébergement de données informatiques (Data Center).
- 2 Rue Albert Einstein - 25 000 Besançon) et Strasbourg (Netcenter SFR 1 - Rue du Havre - 67 000 Strasbourg).

Ces fibres sont destinées à raccorder le Centre d'Hébergement de données informatiques (Data Center) situé au sein de l'ensemble immobilier au réseau mondial de l'Internet et d'apporter aux entreprises, opérateurs de l'agglomération bisontine, des conditions techniques et financières de raccordement à des tarifs comparables aux très grandes agglomérations françaises. Ces fibres, propriétés de SFR, VIATEL et APRR ont fait l'objet d'un contrat locatif sous forme d'IRU (droit d'usage irrévocable ou droit d'usage à long terme) auprès d'APRR pour une durée de 10 ans avec possibilité de prolongation du contrat pour une durée maximum de 5 ans.

La CAGB et Aktya mettent également à disposition de NEOCLYDE 4 sites de régénération du signal dont la localisation a été définie d'un commun accord : Namsheim (VIATEL), L'Isle-sur-le-Doubs (APRR), Châlon Nord (APRR) et Mâcon (VIATEL).

Les conditions de mise à disposition technique (intervention, dépannage, pénalités...) sont celles définies entre la CAGB et APRR, dont Aktya reconnaît avoir pleinement connaissance. Il est précisé qu'Aktya n'a qu'une mission de portage intermédiaire, sans responsabilité technique de suivi et/ou d'entretien.

B/ Effet - Durée

L'avenant au bail emphytéotique prend effet rétroactivement à compter du 1^{er} juillet 2012. Il est précisé que, nonobstant la durée de 35 ans du bail emphytéotique, l'équipement de l'immeuble au moyen d'un réseau de fibres optiques ne saurait excéder la durée du bail conclu entre la CAGB et la société APRR, ce qui est accepté par Aktya.

C/ Ajustement du montant du loyer - Modalités financières

Le bail entre le Grand Besançon et Aktya est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base de 37 649,54 € HT, correspondant :

- au loyer de l'immeuble pour 1 696,36 € (valeur 2012),
- à l'équipement en fibres optiques pour 35 953,18 €, que le preneur s'oblige à payer trimestriellement d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année entre les mains de Monsieur le Trésorier Principal de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Le loyer sera majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, calculée au taux légal en vigueur. Il fera l'objet d'une indexation annuelle telle que stipulée dans l'avenant.

D/ Conditions particulières

Aktya reconnaît être informé par le bailleur que, dans un délai maximum de 2 ans, la CAGB transférera la gestion des fibres optiques à un Syndicat Mixte Régional ou à toute autre structure juridique ad hoc. Parfaitement informé de cette éventualité, Aktya déclare l'accepter, sans recours contre la CAGB.

La CAGB reconnaît être informée par Aktya qu'il a sous-loué une partie des locaux à la société NEOCLYDE en vue de l'exploitation d'un Centre d'Hébergement de données informatiques (Data Center). Dans l'hypothèse où la société NEOCLYDE ne serait plus l'opérateur de cette infrastructure à l'échéance des 2 ans, la CAGB garantit à Aktya la possibilité de louer des longueurs d'onde à l'opérateur retenu au tarif unitaire maximum de 3 000 € par an pour 550 kilomètres (valeur janvier 2012). Le tarif pourra être modulé par tronçon de 100 kilomètres (prorata).

Si pour un motif quelconque indépendant de la volonté d'Aktya, l'immeuble loué n'était plus alimenté en fibre optique, le bail conserverait son plein et entier effet, mais le loyer serait diminué de sa fraction correspondant au loyer de l'équipement en fibres optiques et ce avec effet du jour de la cessation de l'alimentation.

Mme MENETRIER et MM. BAULIEU, FOUSSERET et MARTIN ne prennent pas part au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **se prononce favorablement sur l'avenant au bail emphytéotique entre la CAGB et Aktya,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cet avenant établi par acte notarié.**

Pour extrait conforme,

Pour le Président,
Le Vice-Président suppléant,
Jean-Claude ROY,
2^{ème} Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 108
Contre : 0
Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité
Reçu le 26 DEC. 2012

Avenant au bail emphytéotique entre la CAGB et Aktya
113503 :41583CG

L'AN DEUX MILLE DOUZE
Le

Maître Bernard Philippe, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Bernard PHILIPPE et Benoît MOHN, Notaires Associés, Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial », dont le siège est à Besançon (Doubs), 4 B Rue de Dole, a reçu le présent acte authentique contenant AVENANT à BAIL EMPHYTEOTIQUE, à la requête de :

BAILLEUR :

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, dont le siège est à Besançon Cedex (Doubs), « La City », 4 Rue Gabriel Plançon, instituée par arrêté de Monsieur le Préfet du Département du Doubs en date du 23 décembre 2000, identifiée sous le numéro SIREN n°242500361, représentée par Monsieur Jean-Louis FOUSSERET, son Président, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal demeurera ci-annexée après mention, Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,

EMPHYTEOTE :

La Société dénommée Aktya, l'Immobilier d'Entreprises du Grand Besançon, Société d'économie mixte locale au capital de 8 551 986 €, ayant son siège social à Besançon (Doubs), 6 Rue Louis Garnier, identifiée sous le numéro SIREN n°493017776 RCS Besançon, représentée par Monsieur Bernard BLETTON, agissant au nom et en qualité de Directeur Général Délégué de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts sociaux, Ci-après dénommée « L'EMPHYTEOTE ».

Lesquels, ès-qualités, préalablement à l'acte, objet des présentes,
ont exposé ce qui suit :

EXPOSE :

I. Bail emphytéotique par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon à la société aktya (précédemment dénommée SAIEMB IE)

Aux termes d'un acte reçu par M. KLEBER, notaire associé à Besançon et le notaire soussigné le 2 juillet 2007, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, dont le siège social est à Besançon, 4 Rue Gabriel Plançon, immeuble « La City », instituée par arrêté de M. le Préfet du Doubs en date du 23 décembre 2000, identifiée sous le n° SIREN 242500361, a donné à bail emphytéotique à la société aktya (précédemment dénommée SAIEMB IE) l'immeuble dont la désignation est la suivante, littéralement rapportée :

« Désignation

Un ensemble immobilier industriel sis à Besançon, 2 Rue Einstein comprenant deux bâtiments principaux :

- *l'un à usage industriel et bureaux avec mezzanine au niveau des bureaux d'une surface développée de 7 032 m²,*
 - *l'autre à usage tertiaire avec un sous-sol d'une surface développée de 528 m²,*
- parkings, voies et issues, le tout cadastré : SECTION ES N°35 « 2 rue Albert Einstein » d'une surface de un hectare soixante cinq ares douze centiares (01ha65a12ca) ».*

Ce bail a été conclu pour une durée de trente cinq (35) années à compter rétroactivement du 1^{er} avril 2007.

Il contient la clause suivante, littéralement rapportée :

« 8./ Locations :

Le Preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui y compris au moyen de baux commerciaux ouvrant droit au renouvellement. D'ores et déjà le BAILLEUR dispense le PRENEUR de l'appeler en intervention à la régularisation de l'ensemble des contrats de sous-location pouvant être conclus par lui. »

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de Besançon le 16 août 2007 : vol. 2007 P n° 5886.

II. Sous-location par la société Aktya à la société NEOCLYDE

Aux termes d'un acte reçu par le notaire, soussigné le 6 décembre 2011, la société Aktya, susnommée, a donné à sous-bail à titre commercial, à la société NEOCLYDE, Société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros, dont le siège est à Besançon (25000), 2 rue Einstein, pour une durée de quinze (15) années entières et consécutives ayant commencé à courir le 10 novembre 2011 pour se terminer le 9 novembre 2026, les locaux dont la désignation suit, faisant partie de ceux compris dans le bail emphytéotique sus-relaté, dépendant de l'immeuble sis à Besançon (25000), 2 rue Einstein :

- au rez-de-chaussée du bâtiment A : un local d'activités d'une surface de 621 m² environ identifié sous le lot n°6 et bordé de rose sur le plan ci-annexé et signé par les parties,
- une zone de stationnement d'environ 400m² bordée de jaune sur le plan ci-annexé et signé par les parties.

Dans ce bail figure la clause « DESTINATION » ci-dessous littéralement rapportée :

« *Destination des lieux*

Le bien présentement loué devra servir au Preneur exclusivement à l'exploitation d'une infrastructure informatique en haute disponibilité appartenant au Preneur ou à ses clients, incluant des équipements industriels de production électrique (onduleurs générateurs), climatique (groupes froids), anti-incendie, groupes électrogènes et une cuve de fuel d'une contenance de 10 000 litres et transformateur électrique de puissance 1 250 KVA.

Le parking pourra servir à l'usage de stationnement mais il pourra également servir à l'installation fixée au sol des équipements industriels sus énoncés.

La cuve à fuel fera l'objet d'une protection conformément à la réglementation en vigueur ».

Ce bail a en outre eu lieu moyennant un loyer et sous des clauses, charges et conditions que les parties déclarent parfaitement connaître et dispenser le notaire soussigné de relater ici.

III. Equipement de l'immeuble en fibre optique

Le bailleur a pris à bail de la société Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) une partie de son réseau de fibres optiques pour une période de dix (10) années, reconductible pour une période de cinq (5) années, dans le but - notamment - d'en faire bénéficier l'immeuble situé 2 rue Einstein à Besançon sus-désigné.

Ceci exposé, il est passé à l'avenant à bail emphytéotique, objet des présentes :

Avenant a bail emphytéotique

De convention expresse entre les parties, il est ajouté au bail emphytéotique sus-relaté, les précisions et réserves suivantes :

1. Offre Très Haut Débit

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, en qualité de propriétaire de l'ensemble immobilier, et Aktya, en qualité d'emphytéote, mettent à la disposition de la société NEOCLYDE une paire de fibres optiques reliant Lyon Venissieux (Netcenter SFR - 8 rue Georges Marannes - 69200 Venissieux), Besançon (DataCenter - 2 Rue Albert Einstein - 25000 Besançon) et Strasbourg (Netcenter SFR - 1 rue du Havre - 67000 Strasbourg).

Ces fibres sont destinées à raccorder le Datacenter situé au sein de l'ensemble immobilier au réseau mondial de l'Internet et d'apporter aux entreprises, opérateurs de l'agglomération bisontine, des conditions techniques et financières de raccordement à des tarifs comparables aux très grandes agglomérations françaises (Lyon, Strasbourg, Marseille, Toulouse, Paris...).

Ces fibres, propriétés de SFR, VIATEL et APRR ont fait l'objet d'un contrat locatif sous forme d'IRU auprès d'APRR pour une durée de 10 ans avec possibilité de prolongation du contrat pour une durée maximum de 5 ans.

La CAGB et Aktya mettent également à disposition de NEOCLYDE, 4 sites de régénération du signal dont la localisation a été définie d'un commun accord : Namsheim (VIATEL), L'Isle-sur-le-Doubs (APRR), Châlon Nord (APRR), Mâcon (VIATEL).

Les conditions de mise à disposition technique (intervention, dépannage, pénalités...) sont celles définies entre la CAGB et APRR dont Aktya reconnaît par la présente avoir pleinement connaissance. Il est ici précisé qu'Aktya n'a qu'une mission de portage intermédiaire, sans responsabilité technique de suivi et/ou d'entretien.

2. Dans le paragraphe « Désignation »

Il est précisé que le bâtiment à usage industriel et bureaux avec mezzanine au niveau des bureaux d'une surface développée de 7 032 m² est équipé d'un réseau de fibres optiques.

3. Dans le paragraphe « Durée »

Il est précisé que - nonobstant la durée de trente-cinq (35) années du bail emphytéotique - l'équipement de l'immeuble au moyen d'un réseau de fibres optiques ne saurait excéder la durée du bail conclu entre la CAGB et la société Autoroutes Paris-Rhin-Rhône (APRR) expliquée sous le paragraphe III de l'exposé, ce qui est accepté par Aktya.

4. Supplément de loyer

Le loyer de l'immeuble est majoré de la somme de TRENTE CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE TROIS EUROS DIX HUIT CENTIMES (35 953,18 €) Hors Taxes.

Le paragraphe « LOYER » du bail en date du 2 juillet 2007 est supprimé purement et simplement et remplacé par le texte suivant :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base Hors Taxes de TRENTE SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE NEUF EUROS et CINQUANTE QUATRE CENTIMES (37 649,54 €) correspondant :

- au loyer de l'immeuble pour MILLE SIX CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS et TRENTE SIX CENTIMES (1 696,36 €) (valeur 2012),
- à l'équipement en fibres optiques pour TRENTE CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE TROIS EUROS DIX HUIT CENTIMES (35 953,18€) que le preneur s'oblige à payer trimestriellement d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année entre les mains de Monsieur le Trésorier Principal de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Le loyer sera majoré de la Taxe sur la Valeur Ajoutée calculée au taux légal en vigueur.

5. Indexation du loyer

Le paragraphe « Révision » de bail en date du 2 juillet 2007 est supprimé purement et simplement et remplacé par le texte suivant :

Indexation du loyer

Le Bailleur et l'Emphytéote conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, à savoir :

- que le loyer ci-dessus fixé au paragraphe trois (3) ne subira aucune variation pour la première année du bail,
- et qu'ensuite, conformément à l'article L.145-39 du Code de Commerce, le loyer de base sera ajusté chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera celui du quatrième (4^{ème}) trimestre 2011 étant de 1638.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le Bailleur ou l'Emphytéote, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé. Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas l'Emphytéote à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

6. Conditions particulières

1- L'Emphytéote reconnaît être informé par le bailleur que - dans un délai maximum de deux (2) années de ce jour - la CAGB transfèrera la gestion des fibres optiques à un Syndicat Mixte Régional ou à toute autre structure juridique ad hoc.

Parfaitement informé de cette éventualité, l'Emphytéote déclare l'accepter, sans recours contre la CAGB.

2- Le Bailleur reconnaît être informé par l'Emphytéote qu'il a sous-loué une partie des locaux à la société NEOCLYDE en vue de l'exploitation d'un data center.

Dans l'hypothèse où la société NEOCLYDE ne serait plus l'opérateur de cette infrastructure à l'échéance des deux (2) années de ce jour, le Bailleur garantit à l'Emphytéote la possibilité de louer des longueurs d'onde à l'opérateur retenu au tarif unitaire maximum de TROIS MILLE EUROS (3 000 €) par an pour 550 kilomètres (valeur Janvier 2012). Le tarif pourra être modulé par tronçon de 100 kilomètres (prorata).

3- Si pour un motif quelconque indépendant de la volonté de l'Emphytéote, l'immeuble loué n'était plus alimenté en fibre optique, le présent bail conserverait son plein et entier effet mais le loyer serait diminué de sa fraction correspondant au loyer de l'équipement en fibres optiques et ce avec effet du jour de la cessation de l'alimentation.

7. Effet

Le présent avenant prend effet à compter rétroactivement du 1^{er} juillet 2012.
Il n'est apporté aucune autre modification aux clauses, charges et conditions du bail emphytéotique en date du 2 juillet 2007.

Origine de propriété

L'immeuble, objet du présent avenant à bail emphytéotique, appartient à la CAGB pour l'avoir acquis de la société dénommée « Société Européenne de Microélectronique et d'électronique (SM2E) », SA au capital de 16 000 000 €, dont le siège social est à Besançon, 2 Rue Einstein,
Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric KLEBER, Notaire à Besançon, le 24 octobre 2005, dont une copie authentique a été publiée au Premier bureau des Hypothèques de Besançon le 10 novembre 2005 : Volume 2005 P N° 8499.

Publicité foncière

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire soussigné dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Pouvoirs

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

Déclarations des parties

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires,
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

Déclarations fiscales

Les parties déclarent avoir opté pour le régime de la TVA lors de la conclusion du bail en date du 2 juillet 2007.

Conformément à l'article 691 du Code Générale des Impôts, le présent avenant à bail emphytéotique est exonéré de la taxe de publicité foncière.

L'emphytéote déclare en outre que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimés CA3-CA4 au service des impôts de BESANCON cité administrative Chamars et que le numéro d'indentification qui lui a été attribué est FR 564-930-177-76-321-122.

Pour le salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques et sans que cela puisse prêter à autre conséquence, les parties déclarent ce qui suit :

- montant cumulé de la majoration de loyer hors taxes : $35\,953,18 \times 10 = 359\,531,80$ €,
- charges : Néant,
- travaux à la charge du preneur : Néant,
- valeur des aménagements revenant au bailleur en fin de bail : Néant.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris coût de la copie exécutoire à délivrer au BAILLEUR, seront supportés par Le BAILLEUR qui s'y oblige.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Loi informatique et libertés

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : philippe.mohn@notaires.fr

Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Certification de l'identité des parties

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

Fait en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.