

**AVENANT N°2 au BAIL  
Commune de Beuil / TDF**

*IG : 0601603 - Nom du site : BEUIL*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La commune de BEUIL, département des Alpes-Maritimes,

Représentée par Monsieur Roland GIRAUD, domicilié en la mairie de BEUIL, 26 avenue du Comté de Beuil (06470),

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,

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 Jean-Baptiste GERONIMI, agissant en qualité de Responsable patrimoine Côte d'Azur et Corse, 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 09/02/2004 un bail civil et un avenant n°1 en date du 22/04/2005 (ci-après le "Bail") afin de consentir à la location :

- une partie de parcelle cadastrée située Lieu-dit "Le Devens Haut", section G n°24, d'une superficie d'environ 55m<sup>2</sup>, sise la commune de BEUIL (06470)

(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 remplacé par la rédaction suivante :

Le bail est consenti et accepté pour une durée de Vingt (20) années à compter de la date de signature des présentes .

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 :

### **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 "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, ainsi que pour les services type Machine to Machine d'un montant de Deux Mille Euros (2.000 €)

- 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 Deux Mille Cinq Cent Euros (2.500 €) par opérateur.

Au jour de la signature du présent avenant, compte tenu de la présence de 2 opérateurs de Communications électroniques disposant d'équipements installés fournissant un service de téléphonie mobile au public, le loyer s'élève à Sept Mille Euros (7.000 €) net. Le Bailleur déclare ne pas être assujetti 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.

Le montant du loyer sera donc majoré de la part variable correspondante, par l'arrivée de tout nouveau client ou service sur le Site. Le montant de l'augmentation pour la première année, sera calculé prorata temporis entre la date de mise en service des équipements et le 31 décembre de l'année en cours.

Le montant du loyer sera minoré de la part variable correspondante, par le départ de tout client ou service sur le Site. Le montant de la minoration pour l'année de départ, sera calculé prorata temporis entre la date de départ des équipements et le 31 décembre de l'année en cours.

TDF s'engage à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la date d'entrée sur le site ou de départ du site de tout client ou équipements visé à la partie variable.

Le loyer comprend toutes les charges à l'exception des taxes locatives, prestations, fournitures

particulières afférentes aux Biens loués qui seront payées directement par TDF.

### **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 1er janvier de l'année en cours.

Il est précisé que les Parties ayant convenu de modifier le montant du loyer par la signature des présentes, la révision du loyer s'effectuera l'année n+1 (n = année de calcul du nouveau loyer) et l'indice de référence sera celui du 2ème trimestre de l'année n-1 qui sera comparé au même indice de l'année n.

Pour chaque révision à intervenir, l'indice de référence sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

### **ARTICLE 3 - DROIT DE PREEMPTION CONVENTIONNEL**

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 contre-proposition.

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 susvisée 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 alors 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**

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 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.

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 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 TDF qui s'y oblige.

Ainsi TDF 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 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 - 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 10 - COORDONNEES DU BAILLEUR**

Pour faciliter les échanges relatifs au bail

Nom(s) : Mr GIRAUD Roland

Courriel(s) : roland.giraud@beuil.fr

Tél(s) : 07.61.93.36.00 - 04.93.02.20.20.

Fait à AJACCIO

Le ...../...../.....

Fait en 2 exemplaires originaux.

<b>Le Bailleur</b>	<b>TDF</b>

