

## ASSEMBLEE DE CORSE

---

### DELIBERATION N° 14/023 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE A SIGNER LE BAIL ET LA CONVENTION DE SERVICES RELATIFS AUX LOCAUX DE L'ANTENNE DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE A BRUXELLES

---

#### SEANCE DU 31 JANVIER 2014

L'An deux mille quatorze et le trente-et-un janvier, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

#### **ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.**

BARTOLI Marie-France, BASTELICA Etienne, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCARELLI Viviane, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASTELLANI Pascaline, CHAUBON Pierre, COLONNA Christine, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDERICI Balthazar, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, GRIMALDI Stéphanie, LACAVE Mattea, LUCCIONI Jean-Baptiste, LUCIANI Xavier, MOSCONI François, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, ORSUCCI Jean-Charles, PANUNZI Jean-Jacques, POLI Jean-Marie, RISTERUCCI Josette, de ROCCA SERRA Camille, RUGGERI Nathalie, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, VALENTINI Marie-Hélène, VANNI Hyacinthe

#### **ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :**

M. ANGELINI Jean-Christophe à M. VANNI Hyacinthe  
Mme BEDU-PASQUALAGGI Diane à Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette  
Mme CASALTA Laetitia à Mme NIELLINI Annonciade  
M. CASTELLANI Michel à Mme SIMONPIETRI Agnès  
M. CASTELLI Yannick à M. ORSUCCI Jean-Charles  
Mme FEDI Marie-Jeanne à Mme RISTERUCCI Josette  
Mme FRANCESCHI Valérie à Mme RUGGERI Nathalie  
M. FRANCISCI Marcel à M. PANUNZI Jean-Jacques  
Mme HOUDEMER Marie-Paule à Mme CASTELLANI Pascaline  
Mme MARTELLI Benoîte à M. ORSINI Antoine  
M. NICOLAI Marc-Antoine à M. FEDERICI Balthazar  
M. SANTINI Ange à M. de ROCCA SERRA Camille  
M. STEFANI Michel à M. BASTELICA Etienne  
M. SUZZONI Etienne à Mme GRIMALDI Stéphanie  
M. TALAMONI Jean-Guy à M. POLI Jean-Marie

#### **ETAIENT ABSENTS : Mme et MM.**

NATALI Anne-Marie, SINDALI Antoine, TATTI François.

## **L'ASSEMBLEE DE CORSE**

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV<sup>ème</sup> partie,
- VU** l'avis du Service Economique Régional de l'Ambassade de France en Belgique en date du 15 janvier 2014,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

#### **ARTICLE PREMIER :**

**AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer le bail et la convention de service relatifs aux locaux situés 36 Rue Breydel à Bruxelles avec VIPOFFICES CINQUANTENAIRE dont le siège social est 3 Rue Abbé Cuypers à Bruxelles, pour un montant total de 40 139 € TTC.

#### **ARTICLE 2 :**

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 31 janvier 2014

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

**ANNEXES**

**RAPPORT DU PRESIDENT  
DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**OBJET** : Signature du contrat de bail et de la convention de services relatifs aux locaux de l'antenne de la Collectivité Territoriale de Corse à Bruxelles

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2011, les agents de l'antenne de la Collectivité Territoriale de Corse à Bruxelles sont hébergés dans les locaux situés 36 rue Breydel à Bruxelles.

Le bail d'une durée de trois ans non reconductible prend fin le 31 mars 2014.

Les locaux étant fonctionnels et conformes aux attentes des agents de la Collectivité Territoriale de Corse, il s'avère opportun de souscrire un nouveau contrat de location avec les bailleurs, aux conditions suivantes :

La superficie des locaux est de 155 m<sup>2</sup> correspondant à 100 m<sup>2</sup> de bureaux, aux parties communes, à une salle de réunion et à des cuisines.

La durée du bail est de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014 pour se terminer de plein droit le 31 mars 2017. A l'issue de la période des trois années, chacune des parties aura le loisir de résilier le bail à tout moment par lettre recommandée, moyennant un préavis de six mois.

Le loyer annuel est de 23 760 € auxquels s'ajoutent 2 340 € annuels pour un emplacement de parking couvert et fermé et 5 400 € annuels à titre de provision sur les charges, soit 31 500 € TTC par an.

La fourniture des lignes téléphoniques, de fax, de la connexion internet et les prestations de nettoyage, font l'objet d'une convention de services d'une durée identique à celle du bail. Le coût annuel de ces prestations est de 8 639,40 € TTC.

Il convient de noter que le taux de TVA en vigueur en Belgique pour ce type de prestation et appliqué à ce contrat est de 21 %.

Par ailleurs, compte tenu du montant du loyer annuel, j'ai saisi le service économique régional de l'Ambassade de France en Belgique afin de connaître l'estimation de la valeur locative des locaux concernés.

S'agissant des bureaux, ce service considère que le loyer demandé se situe dans la fourchette la plus haute des prix de l'immobilier de bureau à Bruxelles tout en reconnaissant toutefois que la localisation des bureaux est très bonne et que l'immeuble semble relativement neuf. De plus il convient de noter que l'estimation a été faite sur la base de 100 m<sup>2</sup> correspondant uniquement à la surface des bureaux.

Elle ne tient donc pas compte des 55 m<sup>2</sup> supplémentaires mis à la disposition de la CTC et représentés par les parties communes, une salle de réunion et une cuisine.

Le loyer du bien (hors charges et parking) est donc de 153,30 €/m<sup>2</sup>/an et non de 237,60 €/m<sup>2</sup>/an comme indiqué dans l'avis du service économique régional joint en annexe.

En ce qui concerne le parking, le prix demandé initialement était de 220 € hors taxes soit 266 € TTC par mois et suite à l'observation du service économique régional, le loueur a ramené le prix à 195 € TTC par mois. Cela reste encore supérieur au prix préconisé. Toutefois il s'agit d'un emplacement de stationnement fermé (un box) situé dans un quartier où il y a peu de possibilité de stationner.

Les crédits correspondant à cette dépense sont inscrits au programme 5311 F, chapitre 930 du budget de fonctionnement de la Collectivité Territoriale de Corse.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer le bail et la convention de services relatifs aux locaux situés 36 rue Breydel à Bruxelles avec VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE dont le siège social est 3 Rue Abbé Cuypers, à Bruxelles et exploitant l'immeuble concerné

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

## **CONTRAT DE BAIL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES:**

VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE

Dont le siège social est Rue Abbé Cuypers, 3  
1040 Bruxelles et exploitant l'immeuble 36 Rue Breydel  
1040 Bruxelles

Représentée par Frédéric Vermylen

Ci-après dénommés « Le Bailleur » ;

### **ET:**

Collectivité Territoriale de Corse  
22, Cours Grandval BP 215  
F-20187 AJACCIO CEDEX

Représentée par M. Paul Giacobbi  
Président du Conseil Exécutif de Corse

Ci-après dénommés « Le Preneur » ;

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **I. CONDITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT**

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, le bien ci-après spécifié, à savoir:

- Partie d'immeuble, Rue Breydel 36, sis à 1040 Bruxelles.

Cette partie est constituée du premier étage représentant une surface brute de 155 m<sup>2</sup> sur 474 m<sup>2</sup> - correspondant à la surface du bureau premier étage - parties communes - salle de réunion et cuisines

Ces biens sont parfaitement connus du preneur qui les a examinés de manière approfondie préalablement à la signature de la présente convention et qui n'en demande pas de plus ample description.

Les lieux loués sont donnés à bail avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sans recours contre le bailleur.

##### **ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les lieux sont loués à usage de bureaux.

La destination actuelle des locaux constituant, pour le bailleur, un élément essentiel du présent contrat, le preneur est averti que tout changement de destination total ou

partiel constituera dans son chef un manquement grave justifiant la résolution du bail à ses torts.

En particulier, le preneur s'engage à ne jamais utiliser les lieux loués en vue d'y établir un commerce de détail ou une activité artisanale directement en contact avec le public.

Il reconnaît que le présent bail ne tombera en aucun cas sous l'effet des dispositions de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

### **ARTICLE 3 - USAGE DES LIEUX**

Le preneur s'engage à jouir des lieux loués en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible d'incommoder les autres occupants de l'immeuble ou les voisins, ou susceptible de porter atteinte à la réputation de l'immeuble.

Par dérogation à l'article 11, le preneur pourra faire procéder, sous sa seule responsabilité, après en avoir préalablement avisé le bailleur, à l'installation d'appareils électriques et électroniques normalement utilisés dans le cadre, notamment, d'une activité de bureaux (téléphone, télex, ordinateurs, etc...), mais sans qu'il puisse en résulter une quelconque détérioration aux locaux. Les installations et l'usage de ces équipements seront aux frais exclusifs du preneur.

Au cas où ces installations nécessiteraient un renforcement de la puissance électrique du bâtiment, l'autorisation préalable et écrite du bailleur sera requise. Si la modification de la puissance électrique est acceptée, tous les coûts en résultant seront à charge du preneur en ce compris l'augmentation éventuelle des primes d'assurances du bâtiment.

Sauf circonstances indépendantes de sa volonté, le bailleur garantit la possibilité de travailler correctement en terme d'accès Internet, lignes téléphoniques/fax, électricité.

Si le placement des appareils précités est susceptible d'entraîner des travaux à l'extérieur ou dans les parties communes, le preneur devra demander l'autorisation écrite et préalable au bailleur.

En cas d'avis négatif du bailleur, le bailleur en donnera les raisons par écrit au preneur.

Le preneur veillera dans l'usage desdits appareils à ne pas perturber la jouissance normale des autres occupants ou des voisins.

### **ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de 3 années consécutives prenant cours le 1<sup>er</sup> avril 2014 pour se terminer de plein droit le 31 mars 2017. A l'issue de la période des trois années, chacune des parties aura le loisir de résilier le bail par lettre recommandée, moyennant un préavis de six mois débutant le premier jour du mois qui suit la date de renom.

### **ARTICLE 5 - PAIEMENT DU LOYER**

Les parties conviennent de fixer le loyer annuel global de base dû par le preneur au bailleur à la somme de 23 760 € (Vingt-trois mille sept cent soixante), soit 1 980 € (Mille neuf cent quatre-vingt) par mois.

Il sera payable trimestriellement par anticipation sur le compte bancaire du bailleur portant le numéro IBAN BE21 4376 2165 0103 auprès de la KBC ave de Tervuren, 16A à 1040 Bruxelles ou sur tout autre compte indiqué ultérieurement par le bailleur.

Le loyer est net, les charges bancaires étant supportées par le preneur.

La seule échéance du terme du loyer vaudra de plein droit mise en demeure de payer.

Un emplacement de parking couvert sera mis à disposition du client. Le loyer annuel se monte à 2 340 € (Deux mille trois cent quarante), soit un loyer mensuel de 195 € (cent quatre-vingt-quinze).

### **ARTICLE 6 - REAJUSTEMENT DU LOYER**

Le loyer de base prévu à l'article 5 est relié à l'indice belge des prix à la consommation tel qu'il est actuellement publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

Le loyer de base a été fixé en considération de l'indice des prix du mois novembre 2013, appelé indice de base.

A chaque date anniversaire du présent bail, le preneur devra adapter automatiquement, et sans avertissement préalable du bailleur, le loyer de base proportionnellement à la variation de l'indice selon la formule suivante :

LOYER REAJUSTE = LOYER DE BASE X INDICE

du mois précédant la date anniversaire du bail  
INDICE DE BASE

Il est cependant expressément convenu que le résultat de cette adaptation annuelle du loyer ne pourra jamais aboutir à faire descendre le loyer adapté en dessous du loyer de l'année précédente.

Cette adaptation devant intervenir de plein droit, le preneur reconnaît ne jamais pouvoir considérer que l'absence de réclamation d'une ou de plusieurs indexations annuelles par le bailleur, vaut dans son chef renonciation à réclamer les indexations dues ou renonciation à toute indexation pour l'avenir.

Enfin, dans l'éventualité où la législation devrait modifier ou supprimer l'indice officiel, les parties s'engagent à se référer à tout système qui serait substitué à cet indice pour servir de base au paiement des agents de l'Etat.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie. Les parties se mettront d'accord sur une formule d'adaptation au coût de la vie.

A défaut d'accord cette formule sera déterminée par un tiers arbitre désigné de commun accord par les parties ou à défaut, par le juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. La décision de l'arbitre liera définitivement les parties.

## **ARTICLE 7 - CHARGES**

### **A. IMPOTS ET TAXES**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués ou dus en raison de l'activité du preneur, au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune, de l'Agglomération, la Région ou d'une quelconque autorité, y compris la TVA si elle devait s'appliquer au présent bail, sont à charge du locataire.

Il sera tenu d'acquitter directement auprès de l'autorité créancière, dans les délais légaux, les impôts et taxes enrôlés à sa charge.

En ce qui concerne les impôts et taxes enrôlés à charge du propriétaire, le locataire les remboursera au bailleur à première demande, sur production du justificatif. Le preneur enverra au bailleur la preuve du paiement.

L'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier portant sur le bien immobilier loué ne peut en aucun cas être mis au nom du preneur.

Le loyer ayant été calculé en tenant compte des impôts supportés par le locataire, au cas où en raison d'une modification législative, tout ou partie des impôts et taxes mis ou à mettre sur l'immeuble loué, sauf les impôts sur le capital -, ne pourraient plus être mis à charge du locataire et à supposer que pareille loi s'applique aux contrats en cours, les parties conviennent dès à présent, de majorer le loyer d'un montant égal à celui supporté par le locataire pour ces impôts et taxes au cours de l'année précédant l'entrée en vigueur de cette loi.

Ces impôts, taxes et charges seront calculés au prorata de la surface occupée.

### **B. CHARGES INDIVIDUELLES - COMMUNES**

Le preneur supportera personnellement les charges relatives à ses locaux et notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les frais de consommation relatifs aux installations de distribution d'eau de ville, d'électricité, de gaz et de téléphone dont sont dotés les lieux loués, comme repris sur les compteurs ;
- le coût des abonnements, du placement et de la location de ces installations et compteurs ;
- toutes les dépenses, les taxes et les redevances relatives à ces installations ;

- tous frais relatif aux consommations, entretien et réparation de l'immeuble, jardin.

Ces charges faisant actuellement l'objet de compteurs uniques pour tout l'immeuble, les charges incombant au preneur seront calculées forfaitairement au prorata de la surface occupée, soit 100/270èmes.

Une provision mensuelle de 450 € est demandée au preneur. Sur base de la consommation réelle, un ajustement à la hausse ou baisse sera envisagé.

### **ARTICLE 8 - ASSURANCES**

#### **Assurances et renon au recours première hypothèse:**

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de prime avantageux, toutes assurances relatives à l'immeuble telles que assurances incendie et risques connexes, accidents, responsabilité civile relative à l'immeuble et tous autres risques que le bailleur jugerait prudent de couvrir, seront souscrites par le bailleur, tant pour son compte que pour celui des locataires.

Une copie des assurances relatives à l'immeuble doit être remise au preneur.

Les primes d'assurances s'y rapportant seront supportées par le locataire dans la même proportion que les charges visées à l'article 7.

Dans les limites des polices d'assurances collectives souscrites par le bailleur, les parties au présent contrat de bail renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre tous autres titulaires de droits réels ou personnels tels que l'emphytéote, le tréfoncier, le superficiaire, l'usufruitier, le locataire, le sous-locataire, cédant, cessionnaire, occupant, gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes dont ils répondent et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements couverts par ces polices et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Le preneur fera assurer à ses frais tous objets mobiliers, matériels, marchandises, équipements, aménagements, etc... garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et risques connexes. Il souscrira également une assurance responsabilité civile exploitation pour des montants suffisants. Une copie de ces polices sera remise au bailleur.

Les polices souscrites tant pour le preneur que le bailleur stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis d'un mois donné au bailleur. Au cas où les activités du preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes des assurances souscrites par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

### **ARTICLE 9 - RETARD DE PAIEMENT - INTERETS**

Sans préjudice à tous autres droits et actions du bailleur, toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de 12 % l'an.

### **ARTICLE 10 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

Le bien décrit à l'article 1 du présent bail est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du locataire. Celui-ci ne pourra donc en aucun cas exiger du bailleur que les lieux lui soient délivrés dans un état autre que l'état actuel du bien.

Un état des lieux d'entrée sera établi au plus tard à la date d'entrée en vigueur du contrat par l'expert et/ou à l'amiable entre parties.

En cas de désignation d'un expert, les parties chargent le géomètre-expert immobilier Hervé DELVOYE pour la réalisation de cet état des lieux d'entrée.

Si des modifications importantes sont apportées aux lieux loués, après que l'état des lieux d'entrée ait été établi, chacune des parties pourra demander qu'un état des lieux complémentaire soit établi contradictoirement et à frais communs, selon la même procédure que ci-avant.

### **ARTICLE 11 - MODIFICATIONS ET TRANSFORMATIONS**

Toute modification ou transformation aux lieux loués est interdite et ne pourra éventuellement être réalisée qu'après autorisation préalable et écrite du bailleur, qui n'aura pas à justifier des motifs de son refus. Les travaux autorisés se feront aux frais exclusifs du preneur et sous le contrôle du bailleur s'il le souhaite.

Les plans et l'exécution des travaux devront toujours être conformes à la législation en vigueur en la matière et notamment quant à la délivrance d'un permis de bâtir, à la conformité aux règlements de protection contre l'incendie et au R.G.P.T. etc..., aux normes exigées par les assureurs et au règlement de l'immeuble.

Tout défaut de respect de ce qui précède, autorise le bailleur à faire supprimer immédiatement lesdits travaux et aménagements aux frais et risques du preneur et sans que ce dernier ne puisse exiger la moindre indemnité du bailleur.

### **ARTICLE 12 - RESTITUTION**

Le preneur devra en fin de bail restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus. A défaut par les parties de s'entendre sur le montant des dégâts locatifs éventuels, un état des lieux de sortie sera établi selon la procédure prévue à l'article 10. En cas de problème un expert indépendant fixera souverainement le montant des dégâts locatifs et la durée de l'indisponibilité.

Pendant la période d'indisponibilité, le preneur sera redevable, outre les charges visées à l'article 7, d'une indemnité égale à une fois le dernier mois de loyer payé, par mois d'indisponibilité, tout mois entamé étant compté pour un mois entier. Les frais d'expertise seront alloués souverainement par l'expert.

Au terme du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le bailleur aura le choix soit de conserver tout ou partie des aménagements et travaux autorisés ou non,

sans indemnité, soit d'exiger la remise des lieux loués dans leur printing état aux frais du preneur. Les travaux conservés par le bailleur seront remis en bon état locatif.

Néanmoins, dans l'hypothèse où le bailleur aura autorisé par écrit le preneur à effectuer des travaux dans les lieux, le bailleur ne pourra, sauf convention contraire, exiger du preneur la remise des lieux dans leur printing état en ce qui concerne lesdits travaux.

### **ARTICLE 13 - ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Le preneur s'oblige à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations de toutes espèces.

Sans que cette énumération soit limitative, il devra par exemple, à ses frais, remplacer les glaces et vitres fêlées quel qu'en soit la cause, réparer et remplacer tout système endommagé de fermeture, tout robinet et appareil sanitaire, entretenir les peintures et les décors, préserver les tuyaux de la gelée, comme les radiateurs et les appareils sanitaires, entretenir les châssis, les chapes, les vitres, les parlophones, les sonneries, etc...

Le preneur reconnaît et accepte que seules les grosses réparations visées par les articles 605 et 606 du Code Civil sont à charge du bailleur, pour autant qu'elles ne soient pas dues au fait du preneur et que celui-ci en ait averti immédiatement par lettre recommandée le bailleur.

En cas de modification des prescriptions légales applicables à l'immeuble (parties communes ou privatives) ou à l'activité du locataire, le coût des travaux qui seraient requis sera mis à charge du locataire, en ce qui concerne son activité et les parties privatives qu'il loue et sera supporté par le locataire en ce qui concerne les parties communes, à concurrence de la quotité prévue à l'article 7.

Le preneur s'engage à supporter tous travaux de réparations utiles qui seraient réalisés par le bailleur dans les lieux loués sans pouvoir réclamer au bailleur une quelconque indemnité, ou une diminution de loyer pour troubles de jouissance, lors même que ces travaux devraient durer plus de quarante jours.

Le preneur marque son accord de laisser pénétrer dans les lieux loués soit le bailleur, soit son mandataire, en vue de procéder à l'inspection des lieux que ce soit à l'occasion de travaux à réaliser ou que ce soit en vue de vérifier l'état de bon entretien des lieux loués.

Le preneur ne pourra jamais rendre le bailleur responsable d'interruptions survenant aux divers services de l'immeuble, et donc lui réclamer une quelconque indemnité ou diminution de loyer.

A défaut par le preneur d'exécuter les obligations décrites au présent article et après mise en demeure, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux qu'il juge nécessaires par des corps de métier de son choix aux frais et risques du preneur.

#### **ARTICLE 14 - GARANTIE**

En vue de garantir l'exécution de toutes les obligations issues du présent bail, le preneur devra constituer en faveur du bailleur une garantie locative égale à 6 mois de loyer, avant l'entrée dans les lieux.

Le locataire, à l'instant même, verse directement au bailleur qui le reconnaît, la somme de : 5 940 € (Cinq mille neuf cent quarante) correspondant à trois mois de loyer hors charges, de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Cette garantie devra en principe être versée en espèces. Le bailleur acceptera toutefois une garantie bancaire irrévocable, appellable à première demande, émise par une banque belge de premier ordre.

Le preneur adaptera automatiquement et sans avertissement préalable du bailleur le montant originaire de la garantie afin qu'elle corresponde toujours à trois mois de loyer en cours.

Cette garantie sera restituée au preneur à la fin du bail à condition qu'il ait correctement exécuté toutes ses obligations contractuelles, en ce compris celles liées à la restitution. La garantie fournie par la banque sera valable pour la période entière du bail, plus deux mois. Au cas où le bailleur utiliserait la garantie en cours de bail, elle devra être reconstituée à due concurrence par le preneur dans un délai de 15 jours.

#### **ARTICLE 15 - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Il est interdit au preneur de céder le présent bail ou de sous-louer sans le consentement préalable et écrit du bailleur qui n'aura pas à justifier des motifs de son refus.

Au cas où le bailleur donnerait son accord, le preneur, le cessionnaire ou le sous-locataire resteront solidairement et indivisiblement tenus de toutes les obligations issues du présent bail, qu'elles soient nées avant ou après la cession ou la sous-location.

Le preneur s'engage par voie de conséquence à :

- Insérer dans le contrat de sous-location ou de cession cette clause de solidarité et d'indivisibilité ;
- Obtenir du cessionnaire ou du sous-locataire la même solidarité et indivisibilité vis-à-vis du présent bailleur ;
- Limiter la durée de la sous-location et de la cession à celle reprise aux présentes ;
- Transmettre au bailleur une copie du contrat de cession ou de sous-location dans les dix jours de leur signature ;

- A faire correspondre tous les droits et toutes les obligations du bail de cession ou de sous-location à ceux contenus dans la présente convention ;
- A inscrire dans le contrat de sous-location l'obligation sans réserve et immédiate pour le sous-locataire de verser son loyer au présent bailleur dès notification par ce dernier au sous-locataire par recommandé de ce que le présent preneur, par ailleurs locataire principal, ne paye plus son loyer à son propre bailleur.

#### **ARTICLE 16 - EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR**

Le preneur exonère le bailleur et les personnes dont il répond de toute responsabilité pour tout fait dommageable causé aux personnes et aux biens pouvant survenir dans les lieux loués ou dans les parties communes. Le preneur assume donc l'entière responsabilité de la garde et de la protection des lieux loués.

Le bailleur se comportera en bon père de famille et n'empêchera pas le bon déroulement du bail.

Le preneur s'oblige à prendre fait et cause pour le bailleur et à intervenir volontairement dans toute procédure administrative ou judiciaire dirigée contre le bailleur en raison des activités et faits quelconques du preneur et à le tenir indemne de tout préjudice subi et toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

#### **ARTICLE 17 - EXPROPRIATION**

Le présent bail prendra fin automatiquement dès prise de possession des lieux loués par le pouvoir expropriant en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le preneur ne pourra réclamer au bailleur aucune indemnité de ce chef; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant auquel il s'interdit de demander quelque indemnité que ce soit qui viendrait réduire celle à laquelle le bailleur aurait droit.

#### **ARTICLE 18 - FIN DE BAIL**

Quel que soit la cause pour laquelle le présent bail prendrait fin (échéance du terme contractuel, vente de l'immeuble, résiliation anticipée, résiliation aux torts du preneur, décès de ce dernier etc...) le preneur ou ses ayants-droits autorisent d'ores et déjà expressément le bailleur à faire visiter les lieux loués par des candidats éventuels six mois avant la date d'expiration du bail, à son intervention ou à celle d'un de ses mandataires chaque jour entre 9 et 18 heures.

Dans ce cas-là, le bailleur en informera au préalable le preneur.

Le preneur permettra pendant le même laps de temps l'apposition d'affiches de mise en vente ou en location.

#### **ARTICLE 19 - RESOLUTION JUDICIAIRE**

En cas de résolution judiciaire à ses torts, le preneur sera redevable au bailleur de plein droit d'une indemnité de résiliation égale à six mois du dernier loyer payé, en sus du loyer, charges et taxes échus ou en cours, et sous réserve de tous autres

dommages et intérêts que pourrait justifier le bailleur. En cas de faillite, concordat, mise en liquidation, décès du preneur ou bailleur, le bailleur ou le preneur a le droit de considérer le présent bail comme résilié de plein droit sans préavis. Il fera connaître sa décision par lettre recommandée à la poste, adressée au preneur ou à ses ayants droit.

### **ARTICLE 20 - ENREGISTREMENT**

Le preneur a l'obligation de faire enregistrer le présent bail à ses frais; faute par lui de se faire dans un délai de quatre mois à dater des présentes, il s'engage à rembourser au bailleur le montant des droits d'enregistrement qui pourraient lui être réclamés par le Ministère des Finances, ou qu'il jugerait opportun d'exposer lui-même et l'indemniser également pour toute amende, accroissement et frais qu'entraînerait ce retard dans l'enregistrement.

Si le preneur en formule la demande, le bailleur se chargera de l'enregistrement du présent bail. Les frais seront facturés au preneur.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties conviennent d'évaluer le montant des charges annuelles à 10 pour cent du montant du loyer.

### **ARTICLE 21 - DOMICILIATION**

En vue de l'exécution des présentes, le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués dans lesquels toute notification ou signification judiciaire, lettre recommandée, etc ... pourra lui être transmise.

Fait à Bruxelles, le..... en quadruple exemplaires, originaux, dont l'un pour l'Enregistrement.

**POUR LE BAILLEUR      POUR LE PRENEUR**

## CONVENTION DE SERVICES

Entre : **La Société VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE**  
 Exploitant l'immeuble Rue Breydel 36 - 1040 Bruxelles,  
 inscrite sous le numéro d'entreprise BE 0400.523.193  
 valablement représentée par M. Frédéric Vermylen,  
 ci-après dénommée : « **VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE** »,

Et : **La Collectivité Territoriale de Corse**  
 dont le siège social est situé 22 Cours Grandval BP 215  
 inscrite au registre de commerce de N/A  
 sous le numéro TVA : NA  
 valablement représentée par M. Paul GIACOBBI,  
 Président du Conseil Exécutif de Corse (copie passeport annexée)  
 ci-après dénommée : « **le client** »

### **Préambule**

Attendu que VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE est une société de services, dont l'objet social est notamment, d'offrir les services de siège social de bureaux, de téléréponse et de téléfax, et de tout support logistique, que le client désire avoir accès à l'ensemble de ces services,

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **Article 1 - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE preste pour le client qui accepte, les services suivants :

#### **Téléphonie**

Mensuel en Euros  
(Hors TVA 21 %)

Lignes téléphoniques digitales et postes associés:	110
Ligne fax sans appareil	40
Numéro de fax: +32-2-235.86.	
Connexions internet Haut débit - WIFI - VPN (Visiteurs- stagiaires-...compris)	140

#### **Maintenance**

Nettoyage en 1 fois par semaine	215
Passage journalier - vide corbeille - papiers	
Nettoyage vitres 1 fois par mois	<u>90</u>

Total : 595

#### **Salle de réunion/cuisine/lounge**

Salle de réunion 34 Breydel (Utilisation gratuite sur base d'une réservation préalable et accessible à tout moment)	0
Cuisine et lounge	0

(accessibles 24h/24)

Les services sont localisés dans l'antenne bruxelloise du client à savoir 36 Rue Breydel, 1040 Bruxelles.

### **Article 2 - Durée**

La présente convention est conclue pour une durée identique à celle du bail signé entre VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE et la Collectivité Territoriale de Corse et débutant le 1<sup>er</sup> avril 2014 pour une durée de trois années. A l'issue de la troisième année chacune des parties aura le loisir de résilier la convention moyennant le respect d'un préavis de six mois sortant ses effets le premier jour du mois qui suit la date de réception du renon.

### **Article 3 - Résiliation anticipée**

3.1. VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE se réserve également le droit, après l'envoi au client, d'une mise en demeure à laquelle il n'a pas remédié endéans les quinze (15) jours, de lui retirer le bénéfice du présent Règlement avec effet immédiat, de plein droit et sans autre formalité que la notification de sa décision au client, dans chacun des cas suivants :

1. en cas de retard ou de défaut de paiement dans le chef du client,
2. en cas d'inobservation par le client d'une de ses obligations découlant de la présente convention.

3.2. VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE se réserve également le droit de mettre fin de plein droit et sans mise en demeure préalable à la présente convention dans chacun des cas suivants :

1. lorsque le client fait l'objet d'une procédure de faillite, de concordat ou de liquidation ou de toute autre procédure similaire. Il en est de même en cas d'insolvabilité notoire,
2. lorsque le client n'a pas une activité conforme aux lois et règlements, à l'ordre public et/ou aux bonnes mœurs.

3.3. Dans l'ensemble des cas de résiliation visés ci-dessus, toutes les sommes dues ou à devoir par le client à VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE en vertu du présent Règlement, restent définitivement acquises à VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE, au titre de dommages-intérêts estimés de manière forfaitaire et irrévocable de l'accord des parties.

### **Article 4 - Redevances**

4.1 En contrepartie des services qui lui sont rendus dans le cadre de la présente convention, le client verse à VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE., la redevance trimestrielle de **1 785 € + TVA de 21 %** (Mille sept cent quatre-vingt-cinq euros hors TVA 21 %). Cette redevance est payable anticipativement. Tout mois entamé vaut mois entier.

A titre exceptionnel - de par la personnalité juridique du client - les paiements pourront se faire à terme échu.

Les factures de VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE sont payables au grand comptant.

Le client verse la redevance sur le compte en banque de VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE portant le n°

SWIFT : KREDBEBB.

IBAN : BE21 4376 2165 0103

Compte : 437-6216501-03

Avenue de Tervueren, 16a - 1040 Bruxelles.

Sauf disposition écrite contraire, les factures sont payables au grand comptant.

Toute somme impayée à son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de retard de 1% par mois, tout mois commencé étant dû.

Toute somme impayée à son échéance sera en outre majorée d'une indemnité forfaitaire de 15 % sans que cette indemnité ne puisse être inférieure à 150 €.

Les tarifs des différents services sont revus à chaque date anniversaire de la signature de la présente convention. Ils sont indexés sur base de l'indice des prix à la consommation et les éléments constitutifs de la présence redevance. Indice de novembre 2013.

#### **Article 5 - Obligations du Client**

Le client s'engage à respecter les obligations suivantes :

1. payer les redevances visées à l'article 4 de la présente convention,
2. informer VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE de tout changement dans sa dénomination sociale,
3. informer VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE de toute procédure de faillite, de banqueroute, de mise en liquidation judiciaire dont il fait l'objet et dont il a connaissance,
4. exercer une activité légalement reconnue, conforme aux lois et aux règlements et dont le but n'est ni équivoque, ni contraire à la loi,
5. éviter que VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE ne soit, de quelque façon que ce soit, impliquée dans les éventuelles poursuites dont il pourrait faire l'objet.

#### **Article 6 - Obligations de VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE**

VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE s'engage formellement à respecter le caractère confidentiel de toutes les missions relatives aux services couverts par la présente convention.

#### **Article 7 - Conditions générales**

Toute modification ou adaptation des conditions générales est portée à la connaissance du client, par écrit.

**Article 8 - Cession**

La présente convention est conclue en considération de la personne et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une cession totale ou partielle à titre onéreux ou gracieux, sauf accord préalable et écrit de VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE.

**Article 9 - Nullité partielle**

La nullité de l'une ou plusieurs des dispositions de la présente convention n'affecte en aucun cas la validité de la totalité de celle-ci et n'entraîne en aucun cas la nullité des autres dispositions.

**Article 10 - Droit applicable et litiges**

Le présent règlement est régi par le droit belge. Tout litige éventuel relatif à son interprétation ou à son exécution fera d'abord obligatoirement l'objet d'une recherche d'une solution à l'amiable.

A défaut, celui-ci sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Bruxelles et de la Justice de Paix du 2<sup>ème</sup> Canton de Bruxelles selon le cas.

Fait à Bruxelles, le..... de bonne foi, en deux originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Le client

VIPOFFICES-CINQUANTENAIRE  
FREDERIC VERMYLEN