

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 04/28 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE HABILITANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE A SIGNER LE BAIL DES LOCAUX DESTINES A HEBERGER UNE PARTIE DES SERVICES DE LA DIRECTION DU PATRIMOINE

SEANCE DU 5 FEVRIER 2004

L'An deux mille quatre, et le cinq février, 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. José ROSSI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ALLEGRINI-SIMONETTI Marie-Dominique, ANTONA Joseph, BOSCHI-ANDREANI Marie-Jeanne, BUCCHINI Dominique, CECCALDI Pierre-Philippe, CHAUBON Pierre, CHIARELLI Joseph, CIABRINI Jean-Marc, CICCADA Vincent, FELICIAGGI Robert, FERRANDI Jules-Laurent, FILIPPI César, FRANCESCHI Henri, GALLETTI François, GRISONI Marie-Thérèse, GUERRINI Simone, LANFRANCHI Mireille, LUCIANI Paul-Antoine, LUCIANI Toussaint, MARCHIONI François-Xavier, MATTEI-FAZI Joselyne, MOZZICONACCI Madeleine, MURACCIOLI Martin, PIETRI Don Pierre, RIOLACCI François-Xavier, ROMITI Gérard, ROSSI José, SANTINI Ange, SINDALI Antoine, STEFANI Michel, VERSINI Sauveur

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. ALBERTINI Jean-Louis à M. PIETRI Don Pierre
M. CASTA Pierre-Jean à Mme GUERRINI Simone
M. COLONNA Jean-Charles à M. VERSINI Sauveur
M. CROCE Laurent à M. CIABRINI Jean-Marc
M. GANDOLFI-SCHEIT Sauveur à M. FELICIAGGI Robert
M. GERONIMI Jean-Valère à M. ROMITI Gérard
M. JALPI Jean à M. FRANCESCHI Henri
M. PATRIARCHE Paul à M. ROSSI José
M. PERETTI Philippe à M. GALLETTI François
M. PIERI Pierre-Timothée à Mme GRISONI Marie-Thérèse
M. QUASTANA Paul à M. CICCADA Vincent
M. RICCI Dominique à M. SANTINI Ange
M. RUAULT Paul à M. ANTONA Joseph
M. SIMEONI Marcel à Mme LANFRANCHI Mireille
M. TALAMONI Jean-Guy à M. FILIPPI César
M. TOMA Jean-Toussaint à M. LUCIANI Toussaint
M. VINCIGUERRA Marie-Jean à Mme MATTEI-FAZI Joselyne

ETAIENT ABSENTS : MM.

ALESSANDRINI Alexandre, MOTRONI Jean, SISCO Henri.



L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** la loi n° 82/213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
- VU** la loi n° 83/663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83/8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État,
- VU** la loi n° 86/16 du 6 janvier 1986 relative à l'organisation des régions et portant modification des dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux,
- VU** la loi n° 86/972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
- VU** la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse,
- VU** le décret du 3 mai 2002,
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** l'avis des services fiscaux de la Corse-du-Sud,
- 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 d'une durée de 3 ans avec l'Agence ACTIF IMMOBILIER représentant Monsieur Charles LUCIANI, concernant la location d'un local de 113 m² au 3^{ème} étage sis 33 cours Napoléon à Ajaccio, afin d'y héberger une partie des services de la Direction du Patrimoine.

Le bail prendra effet le 1^{er} février 2004 moyennant un loyer mensuel de 1 201 € TTC.

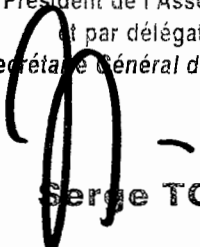
La dépense correspondante sera imputée sur les crédits inscrits au chapitre 932, article 630 du budget de la Collectivité Territoriale de Corse.

ARTICLE 2 :

La présente délibération qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

Pour copie certifiée conforme à l'original
pour le Président de l'Assemblée de Corse

et par délégation
Le Secrétaire Général de l'Assemblée


Serge TOMI

AJACCIO, le 5 février 2004

Le Président de l'Assemblée de Corse,


José ROSSI

ANNEXE

REÇU LE
17 FEV. 2004
PREFECTURE DE CORSE

4
BAIL

ENTRE

Monsieur Charles LUCIANI

Représenté par ACTIF IMMOBILIER, Administrateur de biens, demeurant 28 Cours Napoléon - BP181 - 20178 AJACCIO Cedex 01 - Tél. : 04.95.21.18.00

Titulaire de la Carte Professionnelle n° G 38 délivrée par la Préfecture de la Corse du Sud, garantie par la Caisse de Garantie de la FNAIM, 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS, sous le n° d'adhérent 14841 G.

Le bailleur ou son mandataire pourra à tout moment informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

Ci-après dénommé le « BAILLEUR »

d'une part,

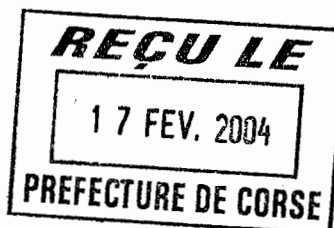
ET

LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

Représentée par Monsieur Jean BAGGGIONI, Président du Conseil Exécutif de Corse, habilité par délibération n° AC de l'Assemblée de Corse en date du.....

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

d'autre part,



I - OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue au locataire qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Un local d'une superficie d'environ 113 m² au 3^{ème} étage sis 33 Cours Napoléon - 20000 AJACCIO

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue « LA CHOSE LOUEE » au sens du présent contrat. Le locataire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes.

DESTINATION

La chose louée est destinée par le locataire à l'usage de : BUREAUX ADMINISTRATIFS à l'exclusion de toute autre usage.

Le locataire ne pourra notamment, affecter la chose louée, en tout ou partie, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, y compris à titre temporaire ou momentané.

II - DUREE

La durée initiale irrévocable du présent contrat est fixée à TROIS ANS (3 ans), les conditions de sa résiliation anticipée et de sa reconduction éventuelle ainsi que les règles du congé sont fixées comme suit :

La durée initiale est fixée à : TROIS ANS (3)

à compter du : 1^{er} FEVRIER 2004
pour se terminer le : 31 JANVIER 2007

III - LOYERS - CHARGES - DEPOT DE GARANTIE**1°) LOYER**

La présente location est acceptée moyennant un loyer mensuel toutes charges comprises de :

1 201,00 € (MILLE DEUX CENT UN EUROS)

se décomposant comme suit :

Loyer en principal	1 165,00 €
Provisions sur charges	35,00 €
Frais d'envoi	1,00 €
	<hr/>
<u>TOTAL</u>	1 201,00 €



Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 1^{er} DE CHAQUE MOIS, et pour la première fois le :

1^{er} FEVRIER 2004.

2°) DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a, à l'instant même, versé directement au bailleur qui le reconnaît, la somme de :

2 330,00 € (DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS)

correspondant à deux mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

3°) CHARGES

Accessoirement au loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges récupérables dont la liste est demeurée ci-annexée après mention.

Ces charges seront exigibles sur justification en contre partie :

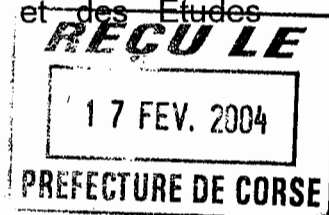
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- du droit de bail ou de la TVA et des taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ;
- de la taxe d'ordures ménagères qui sera réglée annuellement sur présentation d'un justificatif ; au départ du preneur, une provision sera retenue pour ladite taxe.

4°) REVISION

Le loyer sera augmenté chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, dernier indice connu à ce jour :

Indice du 3^{ème} trimestre 2003

Valeur de l'indice :



Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, soit le mois de **FEVRIER** sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

IV - CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

1°) REGIME JURIDIQUE

La location est soumise aux seules clauses et conditions du présent contrat et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

Les lois du 1^{er} septembre 1948, 22 juin 1982, 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989, ne lui sont pas applicables.

2°) RESILIATION ANTICIPEE

Le locataire aura seul la faculté de résilier par anticipation le contrat de location, à charge de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

3°) TACITE RECONDUCTION

A l'expiration de la durée initiale ci-dessus fixée, le présent contrat se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 ANS à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

4°) CONGE

Tout congé devra être notifié au moins TROIS MOIS A L'AVANCE (3), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de

justice. Le délai de trois mois ci-dessus constitue le délai de préavis au sens du présent contrat.

Le délai de préavis courra à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier. En cas de congé notifié par le bailleur, le locataire ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement la chose louée.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre locataire en accord avec le bailleur.

OCCUPATION - JOUISSANCE

1°) MEUBLES ET OBJET MOBILIERS

Le locataire garnira la chose louée et la maintiendra garnie pendant toute la durée de la location, de meubles et d'objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

2°) USAGE

Le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Il s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

3°) VISITE

Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire.

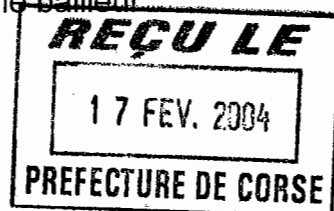
Il pourra également, en vue de la vente, de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 10 et 18 heures.

4°) CESSION - SOUS-LOCATION

Le locataire devra occuper la chose louée par lui-même et les personnes à son service. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans accord exprès et écrit du bailleur.

5°) RESPONSABILITE - ASSURANCE

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de forces majeures, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.



Il devra pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les objets ou autres qu'il a sous sa garde. Il ne pourra inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

6°) ENTRETIEN - REPARATION

Le locataire aura à sa charge l'ensemble des réparations locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et de menues réparations y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

De son côté, le bailleur sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'en faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur. Le locataire souffrira la réalisation par le bailleur de toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer, quelle que soit la durée des travaux, excédât-elle quarante jours.

7°) AMENAGEMENT

Le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Le bailleur ne pourra pas réaliser ces aménagements.

8°) TRANSFORMATIONS

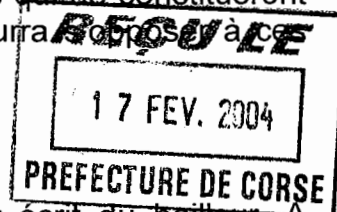
Toute transformation nécessitera l'accord exprès et écrit du bailleur. A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements, au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

9°) ETAT DES LIEUX

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au locataire.



A défaut de cet état des lieux contradictoire, par suite de carence de l'une ou l'autre des parties ou désaccord entre elles, l'état des lieux sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée, huit jours après une remise en demeure restée sans effet.

De la même manière, un état des lieux contradictoire ou par huissier de justice sera établi, en fin de bail, lors de la restitution des clés.

V - PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

1°) LIEU DU PAIEMENT

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou de son mandataire.

2°) QUITTANCES ET RECUS

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de lui remettre une quittance, sous réserve des droits de quittance.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire distinguant le loyer, le droit de bail et les autres charges.

VI - CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut par le locataire d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter, restée sans effet et énonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation ainsi encourue puisse être empêchée ou suspendue par aucune offre ou consignation ultérieure.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le locataire refuse d'évacuer la chose louée, il suffira pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

En cas de refus par le locataire de quitter les lieux à la fin de sa jouissance de quelque manière qu'elle arrive, son expulsion sera obtenue en appliquant la même procédure de référé.

En cas de résiliation forcée provenant du fait du locataire le dépôt de garantie appartiendra au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous autres dommages et intérêts.

VII - CLAUSE PENALE

En outre, si à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas les lieux pour quelque cause, en cas de non paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du bailleur auquel le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement sans préjudice de l'application de l'article 700 du nouveau Code de



Procédure Civil ni de l'effet de la clause résolutoire ci-dessus que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égal à deux fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

VIII - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, y compris le coût de l'état des lieux dressé par Huissier de Justice, le cas échéant, celui de la copie exécutoire destinée au bailleur et les honoraires d'agence pour un montant de :

2 019,00 € (DEUX MILLE DIX NEUF EUROS)

seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

IX - CAUTION SOLIDAIRE

(le cas échéant voir dossier de cautionnement ci-joint)

M
Demeurant
Profession

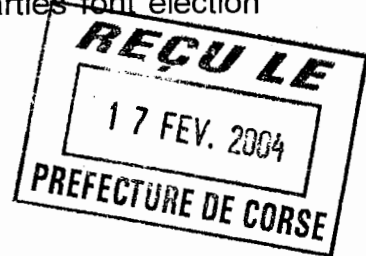
Après avoir pris connaissance du contrat, déclare (nt) se porter caution solidaire du locataire et renoncer au bénéfice de la discussion pour le paiement des loyers et charges ainsi que des indemnités d'occupation et des réparations locatives éventuelles (voir engagement de cautionnement annexé au présent bail).

X - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

LE BAILLEUR : C/O ACTIF Immobilier
28 Cours Napoléon - BP 181
20178 AJACCIO CEDEX 01

LE PRENEUR : Dans les lieux loués



**Fait en deux exemplaires
A AJACCIO, le**

LE BAILLEUR
« Lu et approuvé »

LE PRENEUR
« Lu et approuvé »