



ACCORD DE PRINCIPE

Après demande de contrat entre
Bruxelles et Caravelle - ce contrat Mobistar
n'a été envoyé -
ERRERUR

Je soussigné, N. Vereecken C/O CIMOGER Aide Roodbeek 1030 BXL
agissant en qualité de propriétaire / syndic / gestionnaire (*), autorise MOBISTAR S.A. à faire les essais et études nécessaires afin de déterminer si, sur le bâtiment / terrain (*) GSM peut être implantée.

J'autorise MOBISTAR S.A. à accéder au site afin d'effectuer ces études.

Je permets à MOBISTAR S.A. d'installer le cas échéant des équipements provisoires dans les sites à l'occasion de ces essais. J'autorise MOBISTAR S.A. à déposer une demande de permis d'urbanisme à demander les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes.

La présente autorisation n'est valable que pour la phase "études", et n'engage pas le soussigné pour toute phase ultérieure.

Une convention devra être signée après approbation pour l'éventuelle installation définitive sur le site, moyennant un loyer annuel indexé de BEF.

Fait à Bruxelles le 3/2/ 1998. F

Nom:

S.A. CIMOGER - TERIMO

Michel VEREECKEN

Signature:

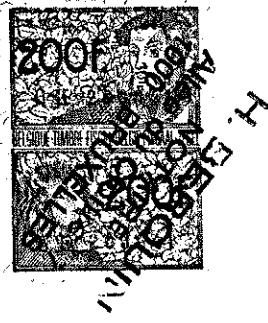
DÉLÉGUÉ SERVICE BÂTIMENTS

Description et lieu du site : Copropriété R+G

rue	...France ... Guillaume ... n° ... 56
commune Etterbeek
cadastre	section parcelle
code site	C.3... - .037.....B1 -

(*) biffer la mention inutile.

CONTRAT DE BAIL



ENTRE

Nom : L'association des copropriétaires de la résidence "CARAVELLE"
sise au n° 56 avenue Franz Guillaume, 1140 EVERE.

Représentée par son syndic la S.A. CIMOGER-TERIMO, avenue de Roodebeek, 9 à 1030 BRUXELLES

N° registre de commerce : 281 618 BXL

N° TVA : 401946125

Ci-après dénommé "le BAILLEUR"

ET

MOBISTAR Société Anonyme, dont le siège social est établi à 1140 Evere, Rue Colonel Bourg 149, inscrite au Registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 599.402, représentée aux fins des présentes par Monsieur Thierry Boivinet, SEG Manager.

Ci-après dénommée "le PRENEUR"

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

Le présent bail, soumis aux dispositions du Code Civil, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le PRENEUR est autorisé à installer, mettre en service, exploiter et entretenir une station relais de radiocommunications avec les mobiles, dans l'immeuble faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les emprises et droits mentionnés ci-après dans l'immeuble sis :

Commune de EVERE

Rue Avenue Franz Guillaume

N° 56

Code postal : 1140

Code site : C3 037 B1

Type : Sommet d'une construction

Nom négociatrice : Lespagnard Fabienne

A. h. e

Le bail porte sur :

- un emplacement de 15 m² situé sur la toiture de l'immeuble en vue d'y implanter un local technique et 2 supports d'aériens (mâts munis d'antennes) de 4 mètres de haut chacun;
- le droit de passage pour les gaines et chemins de câbles nécessaires à l'arrivée de l'énergie électrique, des liaisons vers le réseau téléphonique commuté public ainsi que des câbles coaxiaux au départ du local (baies radios) vers les antennes;
- le droit d'accès des préposés et mandataires du PRENEUR vers les emplacements pris en location.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOCAUX PRIS EN LOCATION

Les locaux mentionnés ci-dessus sont strictement réservés à un usage technique et ne pourront être utilisés en bureau, stockage de marchandises, ou réception de clientèle quelconque. Il est expressément précisé que l'usage autorisé au PRENEUR exclut l'application de la loi sur les baux commerciaux au présent bail.

La destination convenue est la mise en place par le PRENEUR d'équipements radio et d'appareillages électroniques liés à son activité d'exploitant public de réseaux terrestres permettant l'établissement de radiocommunications entre les mobiles entre eux ou entre les mobiles et les abonnés du réseau téléphonique commuté public.

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES MATERIELS INSTALLES

La station relais qui sera installée comprendra :

- a) un local technique
 - des baies radios;
 - un ensemble de ventilation chauffage;
 - un répartiteur - un terminal de ligne;
 - l'éclairage et la protection incendie;
 - ainsi que tout matériel complémentaire nécessaire au bon fonctionnement des installations.
- b) deux supports d'aériens (mâts) munis d'antennes GSM et de faisceaux hertziens.
- c) les câbles nécessaires au fonctionnement de l'installation ainsi que les gaines et chemins de câbles nécessaires à l'arrivée de l'énergie électrique, des liaisons vers le réseau téléphonique commuté public ainsi que les câbles au départ du local vers les antennes.

Chaque partie s'engage à ne pas se créer de gêne mutuelle quant au fonctionnement des installations et à rechercher, le cas échéant, tout moyen permettant d'y remédier.

Les équipements relatifs à l'activité du PRENEUR devront être conformes aux normes et règlements en vigueur. Tous équipements, installations et matériels établis par le PRENEUR demeurent sa propriété .

Le PRENEUR se réserve le droit de faire apposer sur les matériels et installations des avis énonçant son droit de propriété.

ARTICLE 4 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de 15 ans, prenant cours à la réalisation de la condition suspensive renseignée à l'article 5 infra.

Le présent bail sera renouvelé tacitement par période de 6 ans, sauf renonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant la date d'expiration de la période initiale ou de chaque période suivante, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de survenance de toute circonstance généralement quelconque rendant impossible, plus onéreuse ou moins performante l'utilisation dans ou sur l'immeuble des équipements, la modification du réseau GSM ou de toute raison technique impérative pour le PRENEUR, celui-ci pourra résilier le présent bail moyennant notification par lettre recommandée avec accusé de réception, emportant ses effets six (6) mois après son envoi.

Au cas où le présent bail impliquerait la nécessité d'une autorisation de la copropriété de l'immeuble en raison de travaux affectant les parties communes, ou en raison de l'usage qui devrait être fait de celles-ci, cette autorisation sera mise à l'ordre du jour de la 1ère assemblée générale de l'association des copropriétaires et doit faire l'objet d'un vote. Si cette autorisation est donnée, le procès verbal de cette réunion sera annexé au bail.

Le PRENEUR fera son affaire d'obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de son activité. Si nécessaire, le BAILLEUR collaborera aux demandes de permis et d'autorisation et signera les documents nécessaires à cet effet.

ARTICLE 5 : CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est soumis à la double condition suspensive de l'obtention par le PRENEUR de toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de son activité et de la décision du PRENEUR d'effectuer les travaux d'installation et de mise en service de la station relais de radiocommunications avec les mobiles.

ARTICLE 6 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 180 000 BEF(cent quatre-vingts mille francs belges) payable anticipativement au compte bancaire n°310 0104816 45 du BAILLEUR (gérance caravelle).

Ce loyer sera indexé annuellement à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail; il variera en proportion de la variation de l'indice santé des prix à la consommation publié au Moniteur Belge, ou selon toute autre disposition légale à venir au cours de la durée de validité des présentes.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DES PARTIES

Le PRENEUR, s'engage à :

- tenir les lieux mis à sa disposition en bon état de réparation locative et d'entretien de toute nature ainsi qu'en parfait état de propriété.
- assurer l'entretien de l'installation technique dans les règles de l'art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'immeuble.
- s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité du site, ou nuire à sa bonne tenue.
- procéder au paiement de toutes taxes, redevances, impôts lui incomitant ou pouvant lui incomber.

Le BAILLEUR s'engage à :

- procéder aux réparations autres que locatives.
- avertir le PRENEUR au moins deux mois à l'avance en cas de travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble, entraînant la suspension temporaire du fonctionnement de l'installation technique. Dans ce cas, le bailleur précisera également la durée d'indisponibilité et proposera au preneur une alternative de remplacement d'une efficacité comparable à celle de l'installation technique.
- autoriser la cession ou la sous-location des lieux soit à toute entité exerçant une activité similaire à celle du PRENEUR, soit à toute entité ou filiale du groupe France Télécom ou du groupe Telindus-Telinfo, moyennant notification par lettre recommandée. Un nouveau bail serait passé avec la nouvelle entité aux mêmes conditions financières et avec les mêmes droits et obligations pour les deux parties.
- rappeler à tout acquéreur éventuel de l'immeuble l'existence du présent bail, qui lui est opposable conformément aux dispositions de l'article 1743 du code civil.
- informer le PRENEUR en cas de signature d'un contrat de bail avec un autre opérateur ou toute autre société de communication dont l'objet serait l'installation d'une station relais de radiocommunication sur l'immeuble objet des présentes.

Installations techniques similaires :

Le BAILLEUR aura la possibilité d'installer sur les lieux tous les équipements qu'il jugera utiles pour le bon fonctionnement de ses services.

Toutefois, et pendant la durée des présentes, il ne pourra pas créer d'installations techniques susceptibles de brouiller les émissions et réceptions relatives à l'activité du PRENEUR, telle qu'elle est mentionnée dans l'exposé qui précède.

De même, si les installations techniques du PRENEUR gênaient les émissions et réceptions relatives à l'activité du BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à trouver tout moyen technique pour y remédier, pour autant que les équipements techniques d'émissions et réceptions relatifs à l'activité du BAILLEUR soient conformes aux normes et règlements en vigueur.

ARTICLE 8 : ETAT DES LIEUX - AMENAGEMENT, MODIFICATIONS ET RESTITUTION DES LIEUX

Lors de la remise de l'emplacement et des clés d'accès, il sera dressé contradictoirement un constat d'état des lieux, en double exemplaire, chaque partie supportant les frais de son propre expert ou, en cas d'expert unique, les frais étant supportés exclusivement par le preneur.

Les installations pourront faire l'objet de toutes les modifications techniques que le PRENEUR jugera utiles d'effectuer, dès lors qu'elles sont compatibles avec la configuration générale des lieux .

A l'expiration du bail, le PRENEUR sera tenu de procéder à l'enlèvement de ses installations et de remettre les lieux dans leur pristin état. Il sera procédé à frais communs à la rédaction d'un constat d'état des lieux de sortie.

ARTICLE 9 : ASSURANCE

Le PRENEUR s'assurera contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, risques locatifs et recours des voisins auprès d'une compagnie notoirement reconnue.

Il assurera les risques propres à son exploitation/installation.

Le PRENEUR restera responsable de tous les dommages causés à un tiers, imputable au PRENEUR en raison de l'installation et/ou du fonctionnement de l'installation technique sur et/ou dans l'immeuble.

ARTICLE 10 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT

Dans l'éventualité où le PRENEUR n'obtenait pas des services de distribution d'énergie électrique un branchement particulier, indépendant de celui du BAILLEUR, ce dernier autorisera le PRENEUR à s'alimenter depuis un départ disponible de la station d'énergie Basse Tension avec pose d'un compteur divisionnaire lui permettant d'individualiser sa consommation d'énergie.

ARTICLE 11 : ACCES AUX LOCAUX

Le personnel du PRENEUR et/ou toute personne mandatée par lui, chargé de la maintenance, de même que le personnel des entreprises sous-traitantes, ainsi que toute personne dont la présence dans les emprises du site sera liée à l'occupation et à l'utilisation du local et qui auront reçu l'agrément du PRENEUR, ne pourront entrer et circuler que munis d'une autorisation en bonne et due forme.

Le BAILLEUR garantit cet accès, 24 heures sur 24 et ce 7 jours sur 7, pour les besoins de la maintenance et l'entretien des matériels. A cet effet, une boîte à clés sera placée sur le site.

ARTICLE 12 : ACTE - FRAIS D'ACTE

Les parties s'engagent, à la requête de la partie la plus diligente, à passer devant le notaire désigné par le PRENEUR, afin de donner aux présentes la forme authentique et d'en assurer la transcription, sans préjudice aux droits que le PRENEUR peut faire valoir envers le BAILLEUR depuis le début du contrat.

Les frais d'acte, droits d'enregistrement et de transcription sont à charge du PRENEUR, qui s'y oblige. Les charges sont évaluées pro fisco à 5% du loyer.

ARTICLE 13 : LITIGES

Tous litiges relatifs à l'interprétation, à l'exécution ou à la résolution du présent bail, et ne pouvant être réglés amiablement, seront du ressort du Juge de Paix du Canton où se trouve situé le bien objet du présent bail.

Le présent bail est établi en 4 exemplaires, dont un respectivement pour le PRENEUR et le BAILLEUR.

Fait à Bruxelles, le 22 avril 1997.

P.O. H.N. NEVEN

Le BAILLEUR

Le PRENEUR
Thierry Boivinet
SEG Manager

Enregistré *chip* rôle(s)

..... *ans* renvoi(s) au bureau

de l'enregistrement de St.-Josse-Ten-Noode

le *22/04/97* ... 1900... Monogramme

vol. 64/27 fol. 041... case .. 189....

Reçu *chip* *ans* deux premiers francs de distribution

Le Receveur a.i.,

POOR AGHICATA, (5. 620F) 6 francs deux francs d'acompte

A: 500

PRINCIPIA

EERSTAANDE VERIFICATIE

VERSION 0.6

B. VAN THUYNE