

CONTRAT DE BAIL

ENTRE

IMMO-LAEKEN SA dont le siège social est situé
avenue des Croix de Guerre 120 à 1120 Bruxelles
Représentée par son administrateur délégué,
Monsieur Massimo Menegalli

Ci-après dénommée « Le Bailleur » d'une part,

ET

La Ville de Bruxelles,
Représentée par son collègue des Bourgmestre et
Echevins, au nom duquel agissent Faouzia Hariche,
Echevin en charge de l'instruction publique
francophone, et Monsieur Luc Symoens, Secrétaire
de la Ville en exécution d'une décision du Conseil
Communal du

Ci-après dénommé « Le Preneur » d'autre part.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte :

- En phase 1 : les plateaux de bureaux situés au 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble situé avenue des Croix de Guerre 116 à 1120 Bruxelles (Neder-Over-Hembeek), représentant approximativement une surface de 1366 m². Le plan brut des 2 surfaces est annexé au présent contrat de bail. (Annexe 1)
- En phase 2 : le plateau de bureaux de gauche du rez-de-chaussée du même immeuble représentant approximativement une surface de 290 m². Le plan brut de cette surface est annexé. (Annexe 2)

Les quotités afférentes aux lieux loués s'élèvent à :

Pour la phase 1 :

quotités générales = 63,40 % - quotités bâtiment = 66,88% - quotités bureaux = 69,44%

Pour la phase 2 :

quotités générales = 9,90 % - quotités bâtiment = 10,45 % - quotités bureaux = 10,84%

Les superficies sont indiquées à titre approximatif et ne feront pas l'objet d'un mesurage.

Les lieux loués sont parfaitement connus du Preneur qui n'en demande pas plus ample description (voir état des lieux).

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux sont loués à l'usage de bureau et ce pour toute la durée du bail. La destination résidentielle, commerciale ou autre est dès lors exclue.

Toutefois, dans le cadre de cette location, le preneur est autorisé à effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les différentes autorisations nécessaires à l'exploitation des lieux en tant qu'école d'enseignement secondaire, et à occuper les lieux à cet usage. A la fin du bail, le preneur s'engage à effectuer toutes les démarches afin d'obtenir les différentes autorisations qui permettront au bailleur de louer le bien comme bureau.».

Le preneur supportera l'ensemble des frais liés à ce changement d'affectation.

Le Preneur garantit que l'activité exercée dans les lieux loués ne constitue pas une industrie insalubre, dangereuse ou incommode et qu'il dispose des autorisations éventuellement requises pour l'exercer.

Il est expressément convenu que les lieux loués ne pourront être affectés à l'habitat ou à toute exploitation ou activité visée par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

En aucun cas, la destination des lieux ne pourra être modifiée par le Preneur sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui pourra toujours refuser, sans devoir justifier les raisons de son refus.

Tout changement de destination au sens large, vers une destination résidentielle ou commerciale constituera, dans le chef du Preneur, une faute grave autorisant le Bailleur à résilier le présent contrat aux torts du Preneur.

ARTICLE 3 : DUREE DE LOCATION

Le présent bail prend cours le 1^{er} janvier 2021.

Il est conclu pour une durée de 9 années consécutives et prendra fin de plein droit à l'expiration de cette période, sans préavis et sans tacite reconduction qui puisse être invoquée, soit le 31 décembre 2029.

La location de la partie concernée par la phase 1, débutera le jour de l'entrée en vigueur du bail, soit le 1^{er} janvier 2021.

A partir du 1^{er} juillet 2024, la partie concernée par la phase 2 s'ajoutera à la location et les différentes obligations y afférentes mises à charges du Preneur par la présente convention n'entreront en vigueur qu'à ce moment.

Le Preneur ou le Bailleur pourra mettre fin anticipativement au bail au terme de la 6^{ème} année de location moyennant un préavis de 6 mois signifié par lettre recommandée à la poste et le paiement d'une indemnité de rupture égale à 3 mois de loyer.

Après les 6 premières années accomplies, soit à partir du 1^{er} janvier 2027, le Preneur ou le Bailleur pourra mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de 6 mois signifié par lettre recommandée à la poste et sans indemnité de rupture.

ARTICLE 4 : LOYER

Le loyer de base annuel est fixé de commun accord à :

Pour la partie concernée par la phase 1 : 174.000,00 € / an

Pour la partie concernée par la phase 2 : 43.500,00 € / an

Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Le paiement s'effectue suivant les modalités indiquées à l'article 9.

ARTICLE 5 : ADAPTATION DU LOYER

Le montant du loyer est lié à l'indice santé, base 2013.

Le loyer sera adapté annuellement à la date anniversaire de la prise en cours du bail et pour la première fois le 1^{er} janvier 2022 selon la formule suivante et sans jamais pouvoir être inférieur au montant du loyer qui précède l'adaptation :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{Loyer de base} * \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base} ______}$$

L'indice de base étant celui du mois qui précède la signature et le nouvel indice celui du mois qui précède la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail.

Au cas où la base de calcul de l'indice officiel santé, base 2013, viendrait à être modifiée ou l'indice supprimé, les parties conviennent expressément que le montant du loyer sera rattaché aux taux que publierait le « Moniteur Belge » ou à tout autre système qui serait substitué à cet indice.

A défaut d'accord entre les parties sur le rajustement du loyer, le mode d'adaptation de celui-ci sera déterminé par un expert désigné par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Il est convenu que toute renonciation dans le chef du Bailleur relative aux augmentations résultant du présent article ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

ARTICLE 6 : CHARGES

a. Impôts et taxes

Le précompte immobilier ainsi que tous impôts, taxes (autres que les impôts sur les revenus ou impôts similaires tels que taxe régionale, taxe sur les parkings et bureaux) et contributions de toutes natures existants ou qui pourraient être établis à l'avenir, au profit de l'état, de la région, de la fédération Wallonie-Bruxelles, de la province, de la commune, de l'agglomération ou de tout autre pouvoir public existant ou à créer, relatifs aux lieux loués, à leur occupation ou à l'activité qui y est exercée par le Preneur, seront à charge du Preneur.

Si, dans le futur, les loyers devraient être soumis à la T.V.A., le Preneur en supporterait la charge exclusive en plus du loyer.

Au cas où les taxes et impôts visés ci-dessus ne seraient pas ventilés par les autorités, la quote-part du Preneur sera déterminée sur base des quotités attribuées aux lieux loués en vertu de l'article 1 du présent bail.

Le Preneur devra acquitter le montant de ces taxes ou impôts, ou le verser au Bailleur dans les 30 jours qui suivent la demande que celui-ci lui a adressée accompagnée des pièces justificatives.

Le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de tout préjudice résultant d'un retard apporté par le Preneur au paiement des impôts et taxes qui lui incombent.

Si une loi venait à rendre inapplicable la clause du présent article, le Preneur accepte dès à présent que le montant de son loyer soit adapté de telle façon qu'il soit égal au montant du loyer en cours augmenté des derniers impôts enrôlés durant l'année précédente.

La taxe régionale et la taxe sur les bureaux seront réparties suivant la quotité « Bureaux ». Le précompte immobilier sera quant à lui réparti suivant la quotité « Générale ».

b. Charges communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le Preneur paiera au Bailleur, sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble qui comprennent tous les frais généraux du bâtiment et notamment :

Les frais afférents au chauffage, à la distribution d'eau chaude et froide, au gaz, à l'électricité, à l'installation des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, aux abonnements et loyers de ces

compteurs pour les parties communes, aux ascenseurs, à la sécurité d'accès, aux installations techniques et aux contrats d'entretien, de maintenance et de contrôle des installations, aux visites d'organismes agréés, à la gestion de l'immeuble, à l'entretien et au nettoyage de l'immeuble, des abords du bâtiment, des jardins, des parkings, des parties communes en ce compris le nettoyage des façades et des vitres extérieures (même pour les locaux privés), et en ce compris les frais de consommation d'eau, d'électricité, de gaz, de produits utilisés pour cet entretien, les frais relatifs à la désinfection ou à toutes mesures qui seraient nécessaires pour se conformer aux mesures d'hygiène, à l'éclairage des parties communes, les frais afférents aux réparations dans les parties communes, au curage des égouts...

Cette énumération des charges communes est indicative et non limitative.

La participation du Preneur dans ces frais sera proportionnelle aux quotités attribuées aux lieux loués en vertu de l'article 1 du présent bail.

En cas de modification des superficies de l'immeuble, le Bailleur se réserve le droit de modifier la répartition des quotités, en accord avec le Preneur.

c. Charges individuelles

La consommation d'électricité utilisée à titre privé sera facturée sur base de la quotité « Générale » reprise à l'article 1 de la présente convention. Si une trop grande disparité dans la consommation des occupants devait être constatée par le Bailleur, il pourra faire installer et contrôler des compteurs de passage, au frais de tous les locataires et répartir les consommations en fonction des indices relevés sur ces compteurs.

La consommation d'eau utilisée à titre privé sera calculée sur base de compteurs de passage installés au sous-sol de l'immeuble. A ce titre un relevé des indices de ces compteurs sera réalisé à l'entrée dans les lieux et annuellement afin d'établir la consommation réelle du Preneur et des autres locataires.

La consommation de chauffage utilisée à titre privé sera calculée sur base de la quotité bâtiment reprise à l'article 1 de la présente convention.

ARTICLE 7 : PROVISION POUR CHARGES COMMUNES, PRIVATIVES, PRECOMPTE IMMOBILIER ET TAXES

Pour couvrir les frais relatifs aux charges communes, chauffage, électricité, eau, au précompte immobilier, à la taxe régionale et la taxe sur les bureaux, le Preneur versera mensuellement en même temps que le loyer une provision mensuelle de 5.500,00€ pour la partie concernée par la phase 1 et de 1.375,00 € pour la partie concernée par la phase 2.

Soit, sur base de données (charges et taxes) en possession du Bailleur (base 2019), le montant susmentionné est détaillé comme suit :

- Charges communes et privées estimées à 2.600,00 €/mois (phase 1) ; à 650,00 € / mois (phase 2)

- Taxes diverses et précompte immobilier estimés à 2.900,00 €/mois (phase 1) ; à 725,00 € / mois (phase 2)

Chaque année, un décompte des charges réellement encourues sera établi et communiqué au Preneur avec les pièces justificatives que le Preneur aura le droit de vérifier.

Le Preneur paiera au Bailleur ou à toute personne désignée par lui, la différence éventuelle entre sa quote-part due et les provisions versées et ce dans un délai de 30 jours à dater de la réception du relevé.

Le montant de la provision pour charges pourra être ajusté par le Bailleur, en fonction du coût réel des charges de l'année précédente.

ARTICLE 8 : HORAIRE D'UTILISATION

Le bâtiment est accessible 24H/24H et tous les jours de l'année.

Toutefois, il est convenu que l'horaire d'activité dans l'immeuble est fixé de la sorte :

Du lundi au vendredi : de 7H00 à 19H00.

Le bailleur se réserve le droit de revoir la répartition des charges si le preneur devait utiliser les lieux de manière régulière (par exemple hebdomadaire) en dehors de ces heures.

ARTICLE 9 : MODALITES DE PAIEMENTS ET RETARDS DE PAIEMENTS

Toutes les sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail sont exigibles à la date de leur échéance qui vaut mise en demeure.

Le loyer et la provision de charges/taxes sont payables mensuellement et anticipativement le premier de chaque mois.

Les paiements devront être effectués au compte bancaire n° BE66 2100 1740 0943 de la IMMO-LAEKEN SA.

Le Preneur s'engage à faire exécuter le paiement de ses loyers au moyen d'un ordre permanent qu'il souscrira auprès de son organisme financier.

A défaut de paiement, les sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail seront productives, de plein droit, à la date de leur exigibilité d'un intérêt égal au taux légal augmenté de 2% à partir de la date de l'échéance du terme jusqu'au jour du paiement et ce sans mise en demeure et sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur et notamment sans préjudice au droit du Bailleur de demander la résiliation judiciaire du bail aux torts du Preneur.

ARTICLE 10 : GARANTIE

Au plus tard à la remise des clés et ce en garantie de la bonne exécution de ses obligations, le Preneur constituera une garantie locative sur un compte bloqué spécifique auprès d'une banque ayant son siège social en Belgique, pour une somme équivalente à 3 mois de loyer, soit **43.500,00 €** (phase 1).

Sur demande du bailleur, le preneur adaptera le montant de la garantie pour faire correspondre celle-ci à 3 mois de loyer lors de la prise en location de la partie concernée par la phase 2.

Cette garantie sera libérée par le Bailleur après la fin du bail et en tous cas après que le Preneur aura justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent.

Pendant la durée du bail, la garantie ne pourra en aucun cas être offerte ou affectée, en tout ou en partie, par le Preneur comme paiement du loyer ou d'autres dettes contractuelles.

En cas de faillite du Preneur, la garantie pourra être utilisée par le Bailleur pour compenser les arriérés de paiements et autres manquements du Preneur à ses obligations.

ARTICLE 11 : ASSURANCES

Le Preneur assurera à leur valeur de remplacement tous les objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès de sa compagnie d'assurance.

Le Preneur souscrira également auprès de la même compagnie une police d'assurance du type « Assurance intégrale incendie », recouvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, le recours des voisins et les dégâts des eaux.

Ces deux assurances devront expressément exclure tous recours contre le Bailleur et avertir le Bailleur, au moins un mois à l'avance, en cas d'arrêt ou de suspension de la police pour quelque raison que ce soit.

Le Preneur remettra copie des conditions générales et particulières des polices souscrites avant le début du contrat et devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande du Bailleur.

ARTICLE 12 : USAGE DES LIEUX

Le Preneur s'engage à jouir des lieux en « bon père de famille ». Il entretiendra les lieux avec le plus grand soin. Les travaux d'entretien seront effectués avec une périodicité assurant le maintien des lieux en parfait état de conservation.

La publicité quelle qu'elle soit ne pourra être placée par le locataire qu'après l'accord préalable et écrit du Bailleur, lequel n'aura pas à justifier de son refus éventuel ni des conditions qu'il pourrait imposer.

Le Bailleur pourra soumettre son accord au respect, par le Preneur, d'obligations relatives à la dimension, à la forme, la couleur, au contenu, aux moyens de fixation ou autres des dites enseignes, ainsi qu'à toutes conditions qui seraient requises par les autorités compétentes.

Le placement s'il est autorisé et l'enlèvement se feront aux frais, risques et périls du Preneur. Il appartient au Preneur de faire toutes les démarches en vue d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires, sans intervention du Bailleur, ni recours contre lui.

Il est interdit de faire ou de permettre des ventes publiques dans les lieux loués.

ARTICLE 13 : REPARATIONS ET ENTRETIENS

Les frais d'entretien et toutes les réparations, à l'exception des grosses réparations, sont à charge du Preneur.

Le Bailleur aura à sa charge uniquement les grosses réparations.

Le Preneur est tenu d'entretenir constamment les lieux en bon état d'entretien et de réparations. Ainsi, il fera réparer, et au besoin remplacer, pour autant que ces réparations ou remplacements ne soient pas occasionnés par vétusté ou force majeure, les systèmes de fermeture des portes et fenêtres, les robinets, les conduites d'eau, les décharges, les radiateurs et autres appareils sanitaires qui viendraient à se détériorer, il les préservera du gel. Il remplacera également à ses frais toutes les vitres ou glaces brisées ou fêlées pour quelque cause que ce soit.

Il fera nettoyer les faces intérieures des vitres de sorte qu'elles soient en état de propreté constante.

Cette liste est indicative et non limitative.

Le Bailleur peut exiger du locataire, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparations qui incombent au Preneur et de les terminer dans les deux mois qui suivent l'envoi de cette lettre. A défaut de ce faire, le Bailleur est autorisé à faire exécuter les travaux aux frais, risques et périls du Preneur défaillant.

Le Preneur tolérera sans indemnités ni diminution de loyer l'exécution de tous travaux, réparations ou améliorations accomplis dans les délais les plus brefs possibles qui sont nécessaires pendant la durée du bail, puissent-ils durer plus de 40 jours.

Il ne pourra réclamer d'indemnités en raison des inconvénients qui résulteraient pour lui d'une interruption des services du bâtiment.

Le Preneur permettra l'accès aux lieux loués au Bailleur, à ses préposés et aux corps de métier désignés par le Bailleur, aux fins de vérifier l'état des lieux loués et du bâtiment en général et de procéder aux inspections et réparations nécessaires même quand ces réparations concernent un locataire voisin, étant entendu que ces travaux seront exécutés avec une diligence normale.

Le Preneur signalera sans délai et par lettre recommandée au Bailleur la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci, sous peine d'être tenu seul responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables.

ARTICLE 14 : CONSIGNES DE SECURITE

Les parties s'engagent à établir de communs accords les règles de sécurités propres aux diverses activités de l'immeuble (Ecole & Professionnel).

ARTICLE 15 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent bien connus du Preneur qui les accepte dans cet état.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé avant l'entrée dans les lieux de la phase 1 et de la phase 2. Les frais relatifs à ces états des lieux seront supportés à part égale par les deux parties.

De commun accord, les parties désignent Monsieur Jean-Philippe Tomson, Chaussée d'Asse 117 à 7850 Petit-Enghien (0475/608716) en qualité d'expert pour cette mission.

L'état des lieux de sortie sera dressé par le même expert ayant dressé son rapport à l'entrée des lieux, au plus tard sept jours après la sortie du Preneur.

En cas de désaccord sur la désignation d'un seul et même expert pour les deux parties, le Bailleur fera, dans la huitaine, connaître au Preneur celui qu'il désigne. Le Preneur en fera de même dans le même délai.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux d'entrée a été établi, le Bailleur et le Preneur pourront, s'ils le souhaitent, faire établir un avenant à l'état des lieux contradictoirement et à frais communs.

Ces états des lieux ainsi que leurs avenants feront partie intégrante du bail.

ARTICLE 16 : RESTITUTION DES LIEUX

A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin de façon anticipée, le Preneur devra restituer les lieux loués dans l'état tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée, modifié ou complété par ses avenants, excepté l'usure normale.

Dès que le locataire aura entièrement libéré les lieux, un état des lieux de sortie sera dressé, suivant la même procédure que celle décrite à la disposition précédente, afin de faire établir par l'expert désigné par les deux parties le montant des dégâts locatifs et de l'indemnité d'indisponibilité éventuelle.

La décision de l'expert tant qu'à l'entrée qu'à la sortie liera définitivement les parties.

Les travaux de remise en état nécessaires seront terminés avant l'expiration du bail.

A défaut, le Preneur sera redevable, sans préjudice de ses autres obligations, d'une indemnité équivalente au loyer en vigueur à la fin du bail et aux charges et impôts par mois d'occupation consécutive à la remise en état des lieux loués.

La période minimale est fixée à un mois, tous mois entamé étant dû dans sa totalité.

Le Bailleur aura le droit de faire exécuter d'urgence les travaux nécessaires et d'exiger, par voie judiciaire s'il le faut, le remboursement de ses débours de ce chef.

ARTICLE 17 : TRAVAUX, AMENAGEMENT, TRANSFORMATION ET MODIFICATION DES LIEUX LOUES

Tous travaux, aménagements, embellissements, transformations, distribution nouvelles des lieux loués, cloisonnement, construction ou démolition, sont subordonnées à l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur qui ne pourra marquer son refus sans motif valable.

Le Preneur devra soumettre au Bailleur les plans des travaux qu'il compte exécuter ou faire exécuter dans les lieux loués.

Ces travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du Preneur et ne pourront engager que sa responsabilité. Le Bailleur se réserve le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés et pourra exiger que le Preneur justifie d'une assurance suffisante.

En outre pour la réalisation de tous travaux pour lesquels une autorisation lui aurait été donnée, le Preneur devra se conformer aux réglementations en vigueur, notamment au permis de bâtir et aux règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce comprises les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers.

A tout moment, le Preneur sera tenu de justifier la réalisation de cette condition auprès du Bailleur, et si celle-ci n'était pas remplie, ce dernier pourra exiger la suppression des travaux aux frais du Preneur.

A l'expiration du bail, à quelque moment que ce soit, de quelque façon qu'elles surviennent toutes modifications quelconques, tous embellissements resteront acquis au Bailleur, sans indemnité et sans frais et lui seront remis en bon état, sous réserve de la faculté pour le Bailleur d'exiger leur retrait et le rétablissement des lieux, partiellement ou intégralement, en leur état primitif et ce aux frais du Preneur, ces travaux eussent-ils même été exécutés de l'accord exprès du Bailleur.

ARTICLE 18 : CHANGEMENT DE PRESCRIPTION

Le bâtiment est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur à la date du permis de bâtir. Si de nouvelles dispositions légales et réglementaires imposaient au Bailleur des travaux supplémentaires, celui-ci les effectuera et augmentera le loyer d'une somme correspondant à l'intérêt légal sur les montants investis, ainsi qu'à un montant annuel égal à 5% des dépenses investies correspondant à l'amortissement, ces dépenses étant réparties auprès des locataires en fonction des quotités telles que décrit à l'article 1 du présent bail.

ARTICLE 19 : AMENAGEMENTS OBLIGATOIRES

Tous les frais résultants de transformations, d'adaptation ou d'extension quelconque des biens loués en exécution de toute prescription légale, réglementaire, administrative, professionnelle ou autre en matière de sécurité publique, d'hygiène et de salubrité ou de sécurité du travail et ceci en raison de la nature même de l'activité du Preneur, sera à charge du Preneur.

ARTICLE 20 : EXPIRATION DU BAIL – DROIT DE VISITE

Pendant les six mois qui précèdent la fin du bail, le Bailleur ou toute personne désignée par lui aura la faculté de placer des panneaux sur le terrain ou des affiches sur les fenêtres annonçant la mise en location. Il en sera de même en cas de mise en vente de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués.

Le Preneur s'oblige dans ces cas à laisser visiter librement et complètement les lieux loués chaque fois que le Bailleur le jugera opportun mais après avoir pris les convenances avec ce dernier.

ARTICLE 21 : CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder le présent bail ni sous-louer les lieux loués en totalité ou en partie, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Le Bailleur pourra refuser toute cession ou sous-location sans devoir apporter une justification.

ARTICLE 22 : FAILLITE

En cas de faillite, ou de réorganisation judiciaire, dissolution, banqueroute ou de mise en liquidation du Preneur, le présent bail prendra fin de plein droit.

Dans ce cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à six mois de loyer, charges et quote-part des taxes outre le loyer les charges et la quote-part des charges du trimestre en cours et ce sans préjudice de l'application de l'article 15 du présent bail.

ARTICLE 23 : RESOLUTION DU BAIL

En cas de résolution judiciaire du présent bail aux torts du Preneur, celui-ci sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à six mois de loyer, charges et quote-part de taxes, outre le loyer, les charges et les taxes du trimestre en cours et ce sans préjudice de l'application de l'article 15 ci-avant.

ARTICLE 24 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des lieux.

En aucun cas les indemnités que le Preneur serait en droit d'exiger du pouvoir expropriant ne pourront réduire le montant de l'indemnité revenant au Bailleur.

Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur.

Le Bailleur informera le Preneur dans les plus brefs délais, de toute procédure d'expropriation et de l'évolution de celle-ci.

ARTICLE 25 : DESTRUCTION DU BIEN

En cas de destruction totale du bien loué, par cas fortuit ou force majeure, le bail ne sera pas résilié si le preneur n'en manifeste pas la volonté par lettre recommandée déposée à la poste dans les 15 jours de la destruction, mais simplement suspendu jusqu'à la reconstruction de l'immeuble, date à laquelle il reprendra ses effets pour la durée restant à courir sur le terme au moment de la destruction.

Pendant cette période, aucune redevance locative ou autre ne sera due, mais de même, le Bailleur ne sera tenu à aucun dédommagement à l'égard du Preneur.

Si le bien n'est détruit qu'en partie, le Preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation du bail.

Dans l'un et l'autre cas, le Bailleur ne sera tenu à aucun dédommagement.

ARTICLE 26 : ENREGISTREMENT ET FRAIS DE BAIL

L'enregistrement du présent bail est obligatoire et sera réalisé par le Bailleur.

Tous les frais en découlant, les droits d'enregistrement, les droits de timbres seront à charge du preneur.

Le bailleur refacturera les droits d'enregistrement au Preneur de manière indépendante.

ARTICLE 27 : PEB (Performance énergétique du bâtiment)

Le Preneur déclare avoir reçu une copie du certificat de performance énergétique relatif au bâtiment du bien loué.

La classe énergétique est la suivante : E+

Le niveau d'émission de CO₂ est de : 362 kWh / m² / an

ARTICLE 28 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT EFFECTUES PAR LE BAILLEUR

Dans le cadre de ce contrat, le bailleur s'engage à effectuer les travaux d'aménagement dans les communs nécessaires afin de limiter la collusion entre les parties « scolaires » et « professionnelles ».

Dans ce cadre, il s'agit particulièrement de :

- La création d'une cloison séparant l'entrée avant d'accès à l'école de la partie gauche et arrière du bâtiment. (Travaux à réaliser pour le 30 juin 2021)
- La fermeture de l'accès aux caves de l'immeuble. (Travaux à réaliser pour le 30 juin 2021)
- La modification de l'alarme intrusion. (Travaux à réaliser pour le 30 juin 2021)
- La suppression du lecteur de badge du contrôle d'accès à la partie arrière du bâtiment. (Travaux à réaliser pour le 30 juin 2021).
- Le blocage des accès à l'ascenseur aux 1^{er} et 2^{ème} étage par la neutralisation de la commande d'accès (bouton poussoir) (Travaux à réaliser pour le 30 juin 2021).

- Le renforcement/remplacement de la porte d'accès à la partie de droite du bâtiment. (Travaux à réaliser pour le 30 juin 2021).

ARTICLE 29 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Dans le cadre de son exploitation, le preneur effectuera, s'il le juge nécessaire, les travaux suivants à ses frais :

- Adaptation du cloisonnement afin de permettre la création de classes de cours.
- Adaptation de l'installation électrique avec l'obtention d'un certificat de contrôle positif d'un organisme SECT.
- Adaptation de l'installation réseau.
- Adaptation des portes coulissantes d'accès à l'immeuble.
- Cloisonnement si nécessaire de l'accès à l'ascenseurs
- L'installation d'un système de détection incendie.

Cette liste n'est pas exhaustive et pourrait suivant le souhait du Preneur être complétée.

L'ensemble de ces travaux devront toujours faire l'objet d'un accord écrit du Bailleur.

ARTICLE 30 : GRATUITE

Le loyer sera porté à 25% de sa valeur du 1^{er} janvier 2021 au 31 août 2021. Cette réduction est octroyée pour la période d'aménagement des lieux et ne pourra être prolongée.

ARTICLE 31 : HALL D'ENTREE AVANT : DROIT DE PASSAGE ET CAMERAS

Le bailleur conservera un droit de passage dans la partie avant du hall d'entrée.

Afin de protéger l'ensemble des occupants de l'immeuble, le bailleur maintiendra les caméras de surveillance présente dans le hall d'entrée. Ce service ne fera pas l'objet d'une facturation sauf si un acte de vandalisme caractérisé devait survenir et endommager le matériel.

ARTICLE 32 : RENONCIATION AU RECOURS A LA FORCE MAJEUR

Sans préjudice à l'article 25, le cas échéant, le Preneur renonce à faire valoir la « force-majeur » ou « fait du prince » comme moyen de refus au paiement du loyer.

La survenance d'un événement imprévisible ne pourra être invoquée comme argument pour justifier le non-respect du bail par le Preneur.

ARTICLE 33 : LITIGES

Les tribunaux de Bruxelles (langue française) seront seuls compétents pour juger de tout litige pouvant survenir entre les parties au sujet de l'interprétation, exécution, résiliation ou tout ce qui est en lien avec ce bail et suivant le droit belge.

ARTICLE 34 : REMISE DES CLEFS

Le preneur disposera des clés et l'accès aux parties loués pour autant que :

- La garantie locative soit effectivement constituée comme prévue à l'article 10 de la présente convention.
- Le premier mois de loyer et la provision de charge soient versés sur le compte du Bailleur.
- L'état des lieux soit réalisé conformément à l'article 15 du bail.

ARTICLE 35 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est conclue sous la condition résolutoire de la suspension et/ou de l'annulation par l'autorité de tutelle dont dépend la Ville de la délibération du Conseil communal approuvant la présente convention.

Cet condition résolutoire ne pourra être invoquée par le Preneur qu'au plus tard pour le 31 janvier 2021.

Fait à Bruxelles, le décembre 2020

En trois exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu l'original qui lui revient, le troisième étant destiné à l'enregistrement.

Le Preneur,

Le Bailleur,
IMMO LAEKEN SA.