BAIL

entre

LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE agissant à la requête de Monsieur Rudi Vervoort, Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, du Développement Territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, rue Ducale 7-9, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0353.435.138,
Ici représentée elle-même par Monsieur Rudi VERVOORT, domicilié à Evere, rue Jacques Ballings 80, nommé à la fonction de Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ci-après dénommée le Bailleur.

et

L'A.S.B.L. FIDALIAN, dont le siège social est établi à 1050 Ixelles, rue Elise, 87, inscrite à la B.C.E. sous le n° 0478.647.686, ici valablement représentée par Messieurs Philippe Geluck et David Gillet, agissant en leur qualité d'administrateurs de l'A.S.B.L. FIDALIAN.

Ci-après dénommée le Preneur.

Ci-après dénommées ensemble « les Parties ».

TABLE DES MATIÈRES

1. OBJET DU CONTRAT 5
1.1 DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE PRIS EN LOCATION 5
2. ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE 7
3. DESTINATION DE L'IMMEUBLE 8
4. DUREE 9
4.1 DUREE DU BAIL 9
4.2 PROROGATION 10
5. LOYER 10
6. CHARGES 12
7. ENTRETIEN ET REPARATIONS 12
8. OBLIGATIONS DU PRENEUR 13
9. PUBLICITE – SIGNALETIQUE 14
10. INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET ELECTROMECANIQUES 14
11. TRAVAUX DE CONSTRUCTION CASCO A CHARGE DE LA SAU 15
12. TRAVAUX A REALISER PAR LE PRENEUR 19
13. IMPOTS ET TAXES 20
14. ASSURANCES 21
15. CESSION ET SOUS-LOCATION 23
16. EXPROPRIATION DU BIEN LOUE 23
17. MODIFICATIONS ET AMELIORATIONS APPORTEES A L'IMMEUBLE – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE 24
17.1 MODIFICATIONS ET/OU AMELIORATIONS NE NECESSITANT PAS L'APPROBATION PREALABLE DU BAILLEUR 24
17.2 MODIFICATIONS ET/OU AMÉLIORATIONS NECESSITANT L'APPROBATION PREALABLE DU BAILLEUR 24
18. RESOLUTION - RESILIATION 25
19. (ABSENCE DE) REMISE EN PRISTIN ETAT 26
20. RESTITUTION DE L'IMMEUBLE EN FIN DE BAIL 27
21. MARCHES PUBLICS 27
22. NULLITE PARTIELLE 27
23. ENREGISTREMENT 27

24. TRANSCRIPTION 28
25. ELECTION DE DOMICILE 28
26. INDIVISIBILITE 29
27. IDENTITE DU PRENEUR 29
28. NOTIFICATIONS 29
29. LOI APPLICABLE ET COMPETENCE DE JURIDICTION 29
30. TOLERANCES 30
31. MODIFICATIONS CONTRACTUELLES 30
32. HIERARCHIE 30
33. ANNEXES FAISANT INTEGRALEMENT PARTIES DE LA CONVENTION 30

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

a.

Par Convention du 22 décembre 2005, l'ensemble immobilier dénommé « Complexe Royal » a été vendu par la Région de Bruxelles-Capitale à la Société d'Aménagement Urbain (ci-après dénommée « SAU » et anciennement dénommée « Société d'Acquisition Foncière »).

Le Complexe Royal est composé des bâtiments suivants :

- (1) L'hôtel de Lalaing et la Liaison (partie de la parcelle cadastrale D685f)
- (2) Le Lloyds (parcelle cadastrale D688c)
- (3) Le Place Royale 10 (parcelle cadastrale D686a)
- (4) Le 1930 (partie de la parcelle cadastrale D685f)

La SAU a ensuite cédé à la Région de Bruxelles-Capitale un droit d'emphytéose sur l'ensemble du Complexe Royal devant se terminer le 31 décembre 2057 à minuit.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après « le Gouvernement ») a mis le Complexe Royal à la disposition de Visit.brussels, à l'exception du bâtiment 1930 et du Site du Coudenberg.

b.

Le Preneur, dont un des dirigeants est Monsieur Philippe Geluck, a émis, depuis plusieurs années, le souhait de louer des lieux à Bruxelles en vue d'y accueillir le Musée du Chat et du dessin d'humour (ci-après dénommé « le Musée du Chat », dénomination qui n'est pas définitive) où le Preneur y collectera, conservera et exposera les œuvres de Philippe Geluck, les œuvres relatives au dessin d'humour et au chat dans l'art ou y exposera des œuvres en lien avec les thèmes du musée.

Par décision du 2 juillet 2015, le Gouvernement a décidé d'implanter le Musée du Chat dans le bâtiment du « 1930 » et, pour ce faire, de confier une mission déléguée à la SAU en vue de la rénovation « CASCO » dudit bâtiment.

c.

La SAU assurera, en qualité de maître d'ouvrage, le chantier lié à la construction CASCO du Musée du Chat.

La SAU a attribué le marché de "Mission d'auteur de projet pour la création du Musée du Chat sur le site sis rue Royale 2-4 à 1000 Bruxelles" au soumissionnaire ayant remis l'offre la plus avantageuse (en tenant compte des critères d'attribution), à savoir l'atelier d'architecture PIERRE HEBBELINCK, Rue Fond Pirette, 43 à 4000 Liège.

d.

La présente convention a pour but de définir les droits et obligations des parties relativement à la mise en location par le Bailleur du bâtiment « 1930 reconstruit » (partie de la parcelle D685f) sous forme CASCO au Preneur étant entendu qu'une partie de l'étage – 4 (à édifier) ainsi que l'étage – 5 (à édifier) dudit bâtiment sont donnés en location, par contrat de bail séparé, à BOZAR étant entendu que le Preneur disposera, en cas de problème technique aux ascenseurs et à la ventilation, d'un droit d'accès au noyau technique Nord situé à l'étage – 5, lequel est un local technique situé sous les cabines d'ascenseur et qui est mieux représenté aux plans de l'avant-projet du mois de février 2019 (Annexe 1).

ENSUITE DE QUOI, IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

1. OBJET DU CONTRAT

1.1 Description de l'Immeuble pris en location

1.1.1. Le Bailleur donne en location au Preneur qui accepte l'immeuble «1930 reconstruit», établi sur une partie de la parcelle D685f, sous forme CASCO tel que repris sur le plan en annexe 1 (**"l'Immeuble"**). La répartition des travaux CASCO et de Finition est précisée infra à l'Annexe 2.

1.1.2. Les superficies visées aux annexes sont purement indicatives. Elles ne sont donc pas garanties : toute différence en plus ou en moins de 10 % sera sans incidence sur le montant du loyer et des charges dus en exécution du présent Bail.

1.1.3. Le Bien loué est donné en location au Preneur avec toutes les servitudes qui pourraient l'avantager ou le grever et résultant ou non des travaux de construction du Musée du Chat et/ou des étages – 4 (en partie) et – 5 mis en location à BOZAR.

Le Preneur sera par ailleurs tenu de supporter, sans indemnité ni réduction de loyer, l'installation et la présence dans le Bien loué de toute installation généralement quelconque indispensable au bon fonctionnement du Bien loué dans son état CASCO.

1.1.4. Le Bien donné en location au Preneur s'entend pour un immeuble « CASCO », c'est-à-dire à l'état brut, gros œuvre fermé et raccordé comme prévu dans le tableau de répartition Casco - Finitions (Annexe 2 de la convention) .

Conformément à l'article 12 de la présente convention, les travaux d'équipement, de parachèvement, de finition et de scénographie sont à la charge financière exclusive du Preneur qui les effectuera à ses entiers risques et périls.

1.1.5. Pour permettre l'accès au Bien loué, le Preneur disposera du droit d'utiliser les voies d'accès suivantes selon les plans de l'avant-projet du mois de février 2019 annexés à la présente (Annexe 1) :

- Accès via la Rue Villa Hermosa,
- Accès via la Rue Royale.

1.1.6. Le Preneur aura également le droit d'aménager, sur les espaces détenus par le Bailleur et à ses entiers frais, risques et périls, des structures permettant au public d'identifier le Musée du Chat., et ce conformément à l'article 9 de la présente convention.

1.1.7. Le Preneur autorisera le Bailleur et l'ASBL Charles Quint à emprunter les accès réservés aux personnes à mobilité réduite (« PMR ») identifiés en Annexe 1 pendant les heures d'activités du Site du Coudenberg et de VISIT.BRUSSELS. En contrepartie, le Bailleur et l'ASBL Charles Quint devront, uniquement durant les heures d'activité du Site du Coudenberg et de VISIT.BRUSSELS, prendre à leurs frais exclusifs toutes les initiatives utiles pour sécuriser l'accès au Musée du Chat, si celui-ci est fermé au public lorsque le Site du Coudenberg et/ou de VISIT.BRUSSELS est/sont ouvert(s).

L'A.S.B.L. CHARLES QUINT et VISIT.BRUSSELS ne semblent pas s'opposer, à ce stade, aux principes édictés par l'avant-projet de construction du Musée du Chat du mois de février 2019 étant entendu que les Parties s'engagent à produire leurs meilleurs efforts pour entamer très rapidement, après signature de la présente convention, des négociations avec ces entités afin de négocier, avec elles, les modalités des servitudes réciproques équilibrées qui devront être fixées dans l'intérêt de tous les acteurs et occupants concernés. Il est d'ores et déjà convenu que :

- pour ce qui concerne le Flux Coudenberg / Musée du Chat : les circulations doivent être compartimentées pour éviter tout contact entre les visiteurs du Musée du Chat et les visiteurs du Coudenberg ; la programmation de l'ascenseur doit donc être étudiée en ce sens.

- pour ce qui concerne l'usage de la cour : celle-ci fait partie du parcours muséal du Coudenberg et ne peut pas être utilisée pour un autre usage durant les heures de visite du musée. L'utilisation de la cour (avant 09h30 et après 18h00 et le lundi) comme accès logistique pour le Musée du Chat devra donc être encadrée et le protocole de communication entre le Coudenberg et le Musée du Chat devra être précisé. Le Bailleur veille à ce que les utilisateurs de la cour prennent en charge les frais liés à l'utilisation de celle-ci au prorata de l'utilisation par chacun.

1.2 Condition suspensive

1.2.1. Le présent contrat de bail est conclu sous la condition suspensive d'obtention par le Bailleur ou par la SAU, pour les travaux CASCO dont la SAU est maître d'ouvrage, d'un Permis d'Urbanisme qui soit purgé de tout recours et dont les éventuelles conditions ne portent pas fondamentalement atteinte au programme, au budget et à la qualité architecturale de l'avant-projet du mois de février 2019 (Annexe 1) pour **le 31 mai 2021** au plus tard (sauf accord des Parties quant au report du délai). Dès lors, en cas de décision de refus de Permis d'Urbanisme prise par les autorités compétentes, la condition suspensive sera considérée comme n'ayant pas été réalisée et la présente convention sera considérée comme étant caduque faute d'objet.

Porteraient fondamentalement atteinte au programme, au budget et à la qualité architecturale de l'avant-projet du mois de février 2019, des conditions qui entraîneraient (i) un dépassement du budget des travaux CASCO et/ou NON CASCO de plus de 15 % (que cette augmentation incombe à la SAU ou au Preneur) ou (ii) une réduction de la surface exploitable de tout ou partie des locaux de 10% ou (iii) des conditions d'exercice de l'activité (telles que réduction de la largeur

de la porte d'entrée principale du musée, absence du quai de livraison permettant le transbordement aisé de palettes du camion livreur au Musée, modification des règles de circulation verticale dans le bâtiment, une hauteur sous plafond qui ne permettrait pas d'exposer dans de bonnes conditions des œuvres de trois mètres de haut , ...).

La présente condition suspensive est émise au bénéfice des deux Parties.

La SAU s'engage à transmettre sans délai une copie du permis d'urbanisme au Preneur pour lui permettre d'examiner les éventuelles conditions imposées par l'Urbanisme.

Si à l'examen de l'ensemble des conditions du permis délivré, les Parties devaient considérer qu'elles sont malgré tout en mesure de trouver des solutions qui leur permettent de procéder à la réalisation des travaux CASCO et à l'exploitation du Musée du Chat dans des conditions satisfaisantes, elles pourront renoncer à l'application du présent article. Dans ce cas, la Partie concernée devra notifier à l'autre sa renonciation à l'application de la condition suspensive dans un délai de deux mois suivant la délivrance du permis d'urbanisme.

Dans l'hypothèse où le Bailleur était concerné et ne devait pas renoncer à l'application de la condition suspensive comme indiqué ci-dessus alors que le Preneur renonce, quant à lui, à invoquer l'application de cette condition suspensive, le Bailleur s'engage à défrayer le Preneur des frais de conception, de préparation, de coordination et de réalisation qu'il aurait déjà exposés moyennant la production de factures acquittées par ses soins et émises à son nom.

1.2.2. Dans l'hypothèse où la condition suspensive visée à l'article 1.2.1 ne se réaliserait pas, les Parties conviennent de ne revendiquer aucune somme l'une à l'égard de l'autre et chaque Partie supportera seule tous les frais, honoraires et débours qu'elle aura exposés pour permettre l'exécution de la présente convention.

Il en ira de même à l'issue d'un éventuel report du délai prévu au paragraphe premier de l'article 1.2.1.

2. ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

2.1 Il sera dressé par deux Architectes, chaque partie choisissant le sien et prenant en charge ses honoraires, après la réalisation des travaux CASCO et leur réception provisoire par la SAU, un état des lieux d'entrée contradictoire et détaillé.

2.2 Cet état des lieux d'entrée contiendra, en annexe, le procès-verbal de réception provisoire établi contradictoirement après exécution des travaux CASCO dont la SAU est maître d'ouvrage. Cet état des lieux d'entrée indiquera notamment l'état de fonctionnement de toutes les installations techniques qui se trouveront dans l'Immeuble.

Il est expressément convenu entre Parties que le Bailleur veillera, comme précisé à l'article 11.4.1., à ce que le Preneur puisse, avant établissement de l'état des lieux et éventuellement par l'intermédiaire du conseil technique de son choix, assister aux phases de réception provisoire des travaux CASCO dont la SAU est le maître d'ouvrage et dont le P.V. est destiné à être joint à l'état des lieux d'entrée.

2.3 Après avoir été établi et signé en autant d'exemplaires que de parties, l'état des lieux d'entrée sera joint à la présente convention et en fera partie intégrante.

2.4 L'état des lieux de sortie sera réalisé conformément aux articles 19.2 et 19.3 de la présente convention. Sauf accord des Parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec le jour de la libération des lieux.

2.5 Les Parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors des états des lieux, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celles-ci comme leur étant contradictoires et opposables.

3. DESTINATION DE L'IMMEUBLE

3.1 Le Bien loué sera utilisé par le Preneur en vue d'y accueillir le Musée du Chat. Le Preneur y collectera, conservera et exposera les œuvres de Philippe Geluck, les œuvres relatives au dessin d'humour et au chat dans l'art ou y exposera des œuvres en lien avec les thèmes du musée.

3.2 Le Bien loué pourra également être destiné à des activités strictement accessoires à l'usage normal et habituel d'un Musée, telles que, sans y être limitées, cafétéria, art-shop, salles de réception, archives et espaces de stockage, à condition pour le Preneur de respecter les dispositions légales, réglementaires et d'obtenir, le cas échéant, les permis applicables.

3.3 Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'usage visé *supra* est autorisé au moment de l'entrée en vigueur du Bail. Il est expressément convenu que l'affectation des lieux à l'usage défini dans le présent contrat constitue une condition essentielle du présent Bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.

3.4 Le Preneur s'interdit de modifier cette destination sans le consentement écrit et préalable du Bailleur. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention par le Preneur au présent article sera imputée et répercutée sur ce dernier.

3.5 S'agissant d'un bâtiment qui, à la date de la signature de la présente, n'a pas fait l'objet d'aménagements destinés à concrétiser et permettre une affectation à l'usage de tous ni d'une décision prise en ce sens, il relève du domaine privé du Bailleur.

3.6 Le Bailleur déclare que le Bien loué tel que prévu dans les plans d'aménagement est inscrit en zone administrative dans le Plan régional d'aménagement du sol (P.R.A.S.).

3.7 Le Preneur s'engage à toujours respecter les prescriptions de la zone.

3.8 Dans le cas où les activités exercées par le Preneur dans le Bien loué seraient modifiées par celui-ci, avec l'accord écrit et préalable du Bailleur, et ne correspondraient plus à la destination autorisée, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du Bailleur, de l'obtention (conformément à la législation applicable) du ou des permis d'urbanisme, d'environnement ou autres requis.

3.9 La présente convention ne constitue ni un bail commercial, ni un bail de résidence principale. Elle n'est donc pas soumise aux législations applicables en matière de bail commercial ou de bail de résidence principale. Il est expressément précisé qu'en aucun cas le Bien loué ne pourra être affecté à une exploitation ou activité régie par la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

4. DUREE

4.1 Durée du Bail

4.1.1. Le Bail est conclu pour une durée de 25 années consécutives prenant cours à partir du jour de la signature de l'état des lieux d'entrée auquel est annexé le procès-verbal de réception provisoire des travaux CASCO tel que visé à l'article 11.4.2. Cette date sera confirmée par le Bailleur par courrier recommandé adressé au Preneur dans les 8 jours calendrier de la signature de l'état des lieux d'entrée.

4.1.2. A titre indicatif, selon les estimations raisonnables établies à la date de rédaction des présentes, la réception provisoire des travaux CASCO est en principe prévue pour le 30 novembre2022 et dès lors, par application de l'article 4.1.1 du présent contrat et pour autant que la réception provisoire des travaux CASCO ait lieu le 30 novembre 2022 :

- la prise de cours du contrat de bail est en principe prévue pour le 01 décembre 2022 ;
- la fin du contrat de bail est en principe prévue pour le 30 novembre 2047.

4.1.3. Il est cependant expressément convenu entre Parties que le Preneur pourra organiser et préparer la réalisation des travaux qui lui incombent, à ses entiers risques et périls, et pour autant que cela ne porte pas atteinte à la bonne exécution des travaux CASCO, dès la signature du présent contrat.

4.2 Prorogation

4.2.1. Au plus tard dix-huit (18) mois avant le terme du Bail de 25 ans, le Preneur pourra demander au Bailleur, par courrier recommandé, la prorogation du présent Bail pour une durée complémentaire de 5 années consécutives.

4.2.2. En cas d'accord du Bailleur quant à la demande de prorogation du Preneur ou à défaut de congé donné par courrier recommandé par l'une ou l'autre des Parties au présent Bail au moins 12 mois avant le terme du Bail de 25 ans, celui-ci sera reconduit, de plein droit et aux conditions fixées à l'article 5.2, pour une période complémentaire de 5 années consécutives à l'issue de laquelle le contrat prendra définitivement fin sauf accord contraire des Parties.

4.2.3. En toute hypothèse, même en cas d'absence de congé régulièrement notifié, la Convention ne pourra jamais excéder le terme du droit d'emphytéose dont le Bailleur est titulaire, à savoir le 31 décembre2057.

4.2.4. En toute hypothèse, la présente convention prendra automatiquement fin en cas de rupture anticipée du bail emphytéotique conclu entre le Bailleur et la SAU portant sur le Bien loué. Dans ce cas, le Preneur sera en droit de solliciter auprès du Bailleur l'indemnisation de son préjudice en lien causal direct avec la rupture anticipée du bail emphytéotique conclu entre la SAU et le Bailleur, notamment :

- la restitution des œuvres ou des sommes remises à titre de paiement anticipatif de la tranche de 5 années de loyer en cours ;
- les investissements non encore amortis réalisés par le Preneur conformément à l'article 5.1 3ème tiret.

De son côté, le Bailleur sera en droit de contester l'indemnité sollicitée ainsi que son évaluation par le Preneur.

5. LE LOYER

5.1 Le loyer relatif aux 25 premières années de location est fixé à la somme globale de 7.770.000,00 € et sera payé par le Preneur de la manière suivante :

1. prise en charge financière, par le Preneur, personnellement ou par l'intermédiaire de ses sponsors/mécènes, de tous les frais liés à l'aménagement du Musée du Chat, conformément à l'Annexe 2, à concurrence d'une valeur minimale de 3.500.000,00 € HTVA. Afin de permettre au Bailleur de pouvoir procéder aux vérifications requises, le Preneur s'oblige à lui communiquer, gratuitement et à première demande, l'ensemble des documents comptables qui objectiveront les sommes décaissées par le Preneur, ainsi que,

dans le cas de soutien sous forme d'apport en industrie, l'ensemble des attestations des sponsors/mécènes de la valeur des travaux réalisés pour la conception, la préparation, la coordination et la réalisation des travaux qui incombent au Preneur. Il est par ailleurs convenu que si la valeur des travaux (conception, préparation, coordination et réalisation comprises) exécutés à l'initiative du Preneur n'atteint pas une somme globale et minimale de 3.500.000,00 € HTVA, ce dernier paiera en numéraire au Bailleur, dans les douze (12) mois de l'ouverture du Musée du Chat au public, la différence entre la somme de 3.500.000,00 € HTVA et la valeur des travaux qui lui incombent. En cas de contestation émise par le Bailleur quant à la valeur des travaux qui incombent au Preneur, les Parties conviennent de désigner, de commun accord et à frais partagés, un expert disposant des qualifications techniques requises pour rendre un avis précis et motivé quant à la valeur de ces travaux. Les Parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de cette expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celles-ci comme leur étant contradictoires et opposables

2. prise en charge par le Preneur des frais de scénographie et d'inauguration du Musée du Chat à concurrence d'une somme minimale de 1.000.000,00 € HTVA ;

Et pour le solde :

3. cession, à titre onéreux, d'œuvres réalisées sous la direction de Monsieur Philippe GELUCK, selon un catalogue de cotes par types d'œuvres établi par le Preneur en annexe de la présente convention (Annexe 3), pour un montant maximal de 3.270.000,00 € TTC.

La valeur des œuvres cédées est estimée au jour de la signature de la convention, par le biais d'un catalogue de cotes par type d'œuvres, attesté par deux experts, membres de la Chambre belge des experts en bandes dessinées..

Six mois avant la date probable du début du bail (soit le 22 novembre 2022), le Preneur présentera au Bailleur un listing d'œuvres dont la valeur correspondra à deux cinquièmes du montant repris à l'alinéa 1er du présent article. Le Bailleur choisira, dans ce listing, les œuvres qu'il souhaite acquérir pour le montant correspondant à la première tranche, étant précisé que son choix se réalisera librement dans chaque catégorie d'œuvres proposée.

A chaque tranche suivante, un nouveau listing sera adressé et le même processus sera suivi pour les acquisitions des œuvres choisies.

Cette cession se réalisera par anticipation tous les 5 ans à concurrence de 1/5ème de la valeur des œuvres inventoriées, la première échéance étant fixée par les parties au jour de la prise de cours du Bail telle que fixée à l'article 4.1.1.

La quatrième et la cinquième tranche seront libérées simultanément à la date prévue pour la quatrième tranche, soit quinze ans après le début du Bail tel que visé à l'article 4.1.1. Le paiement simultané de la 4ème et de la 5ème tranche sera réalisé, au choix du Preneur, par la cession d'œuvres réalisées sous la direction de Monsieur Philippe GELUCK **ou** par des liquidités ou sous forme d'un mélange des deux modalités

Si, à chaque échéance, une des parties devait estimer que la valeur d'une catégorie d'œuvres éligibles présente une différence de plus de 25% par rapport à la valeur fixée entre les Parties au moment de la signature du présent Bail (cfr Annexe 3), celles-ci ajusteront la valeur de cette catégorie d'œuvres restant à choisir par le Bailleur de commun accord ou à défaut par l'intermédiaire d'un commissaire-priseur choisi de commun accord par les parties et à frais partagés. Si à l'échéance suivante la différence de valeur devait être de moins de 25% par rapport à la valeur fixée entre les Parties au moment de la signature du présent Bail, la valeur appliquée sera celle convenue lors de cette signature. (cfr exemple à l'Annexe 4)

Le Bailleur s'engage à créer, en son sein, un « FONDS GELUCK » sous forme d'une fondation, garantissant la protection et l'incessibilité des œuvres données. Les œuvres cédées feront partie du domaine public.

5.2. En cas de prorogation du Bail après sa durée initiale telle que fixée à l'article 4.2, le loyer sera fixé à la somme fixe et définitive de 1.500.000,00 EUR pour la première période de 5 ans et à la somme fixe et définitive de 2.000.000,00 EUR pour la seconde période de 5 ans. Cette somme est payée, au choix du Preneur, par des œuvres réalisées sous la direction de Monsieur Philippe GELUCK ou par des liquidités ou sous forme d'un mélange des deux modalités.

6. CHARGES

6.1. Les dépenses afférentes aux abonnements et à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, à la location des compteurs, au téléphone, etc, et les frais qui en découlent sont payés directement par le Preneur aux sociétés concernées et ce, dès la date de prise de cours de la convention visée à l'article 4.1.1 de la présente convention.

7. ENTRETIEN ET REPARATIONS

En ce qui concerne l'entretien et les réparations locatives, sauf autre accord entre les Parties, celles-ci appliqueront les dispositions suivantes :

(i) tous entretiens et réparations locatifs ou de menu entretien, en ce compris ceux relatifs aux installations techniques et autres du Bien loué (telles que les installations de chauffage,

les ascenseurs, les appareils sanitaires, etc.), en application des dispositions du Code civil relatives à la location des biens immeubles, seront effectués à l'intervention et aux frais exclusifs du Preneur ; sont compris également les contrôles périodiques des installations techniques par un organisme de contrôle agréé ;

(ii) tous entretiens et réparations, tant ordinaires qu'extraordinaires, relatifs et/ou consécutifs aux modifications et améliorations apportées par le Preneur en vue de la réalisation du Musée du Chat seront effectués à l'intervention et aux frais du Preneur ;

(iii) l'obligation légale du Preneur d'user du Bien loué et de l'entretenir en bon père de famille est élargie afin de couvrir les grosses réparations à l'exception de tout ce qui touche à la structure du bâtiment qui a fait l'objet des travaux CASCO dont la SAU est maître d'ouvrage (voir Annexe 2). Le Preneur dispense le Bailleur de toute obligation d'entretenir le bien en état de servir, l'entretien fût-il dû à la vétusté, et prend cette obligation à sa charge.

(iv) tous entretiens et réparations qui ne sont pas à charge du Preneur conformément aux points précédents seront effectués à l'intervention et aux frais du Bailleur. Celui-ci s'engage à les réaliser avec diligence et professionnalisme, de telle sorte que les activités du Preneur soient perturbées le moins possible. Le Preneur aura cependant l'obligation de signaler sans délai au Bailleur les réparations qui deviendraient nécessaires et de collaborer de bonne foi avec lui pour permettre la réalisation des travaux requis. Le Preneur assumera seul l'entière responsabilité pour toute aggravation des réparations causées suite à une signalisation tardive ou à une absence de signalisation au Bailleur desdites réparations conformément au présent paragraphe. Par exemple, si, suite à cette signalisation tardive ou absence de signalisation, les réparations nécessaires au Bien loué sont plus coûteuses et/ou plus difficiles à mettre en œuvre, le Preneur supportera les coûts supplémentaires dus à ce retard ou à ce défaut ainsi que ses propres dommages directs et/ou indirects qui en sont la conséquence.

8. OBLIGATIONS DU PRENEUR

8.1. Le Preneur devra permettre l'accès aux préposés du Bailleur ou à toute autre personne désignée par ce dernier (par exemple : le personnel de surveillance ou des techniciens dont l'identité sera préalablement renseignée par e-mail par le Bailleur au Preneur) aux fins de (i) procéder aux inspections et aux réparations utiles qui lui incombent et (ii) de vérifier la bonne utilisation des lieux en général, moyennant un préavis d'au moins 2 jours ouvrables, sauf urgence, communiqué par email.

8.2. Comme prévu à l'article 7 de la présente convention, le Preneur préviendra immédiatement le Bailleur de tout événement ou incident pouvant éventuellement nécessiter son intervention.

8.3. Le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute dégradation des installations, notamment en période de gel.

9. PUBLICITE – SIGNALETIQUE

9.1. Le Preneur est en droit d'apposer une publicité – signalétique visible depuis la façade qui longe la voirie publique et les trottoirs pour autant que ce faisant, il respecte toutes les obligations en matière d'urbanisme ainsi que les conditions prévues à l'article 9.3.

9.2. Le Bailleur autorise expressément le Preneur à placer des hampes de drapeaux, enseignes ou signalisations sur les façades du Bien loué qui permettront au public de clairement identifier le Musée du Chat, pour autant qu'il se conforme aux prescriptions en vigueur en la matière. Le Preneur introduira à cet égard le ou les permis nécessaires et ce, à ses frais exclusifs. Le Bailleur apportera, autant que faire se peut, son soutien à l'obtention de ce(s) permis pour autant que le(s) dispositif(s) envisagé(s) l'agrée(nt). L'absence d'obtention de ce(s) permis n'aura aucun effet sur la présente convention si ce n'est le fait que le Preneur ne pourra pas placer le(s) dispositif(s) envisagé(s).

9.3. En cas d'obtention par le Preneur de tous les permis et autorisations nécessaires, le Preneur pourra faire procéder au placement du dispositif pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :

(i) qu'il ait consulté au préalable le Bailleur et lui ait procuré toutes les informations et documents nécessaires (descriptif, plan d'implantation, ...) afin de lui permettre de prendre connaissance de l'emplacement, de la taille et de la nature du dispositif ainsi que de contrôler la qualité du travail envisagé et les impacts pour le Bien loué (notamment en termes de stabilité, de PEB, …) ;

(ii) que le placement soit exécuté par des intervenants professionnels et compétents et disposant de tous les accès à la profession requis et dans le strict respect de toutes les normes applicables et des règles de l'art, le Bailleur se réservant le droit de contrôler la réalisation des travaux de placement ;

(iii) que le Preneur assume la charge des éventuels impôts, redevances ou taxations quelconques dus en raison de la présence ou du placement d'un tel dispositif ;

(iv) que le Preneur s'engage à retirer le dispositif à l'expiration de la convention pour quel que motif que ce soit et à remettre la partie du Bien loué sur laquelle était placé ledit dispositif en *pristin état*, sous réserve de l'usure et de la vétusté normales, sans frais pour le Bailleur.

10. INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET ELECTROMECANIQUES

10.1. Lors de la Date de Prise de Cours de la convention, telle que prévue à l'article 4.1.1., les installations électriques et électromécaniques doivent être conformes aux prescriptions du R.G.I.E. (Règlement général sur les installations électriques) et du R.G.P.T. (Règlement général pour la protection du travail).

10.2. Les ascenseurs satisferont à la Directive 95/16/CEE et aux normes EN 81-1 et EN 81-2 du mois d'août 1998. Comme preuve, le Bailleur fournira au Preneur la déclaration de conformité délivrée par un organisme agréé autorisant la mise en service.

11. TRAVAUX DE CONSTRUCTION CASCO A CHARGE DE LA SAU

11.1 Principe général :

11.1.1. Comme indiqué à l'article 4.1.1. de la présente convention, celle-ci prendra cours au jour de la signature de l'état des lieux d'entrée contenant approbation, par le Preneur, du P.V. de réception provisoire des Travaux de construction « CASCO » du « 1930 reconstruit » (ci-après dénommés les **"Travaux"**). La bonne réalisation de ces Travaux conformément au présent article et aux annexes constitue pour le Preneur une condition essentielle du Contrat.

La liste des travaux CASCO incombant à la SAU et des travaux de Finition (non CASCO) incombant au Preneur est reprise en annexe 2

11.1.2. Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur et communiquera, à la première demande du Preneur et sans frais pour ce dernier, la totalité des documents techniques disponibles raisonnablement nécessaires relatifs au Bien loué et aux Travaux réalisés.

11.1.3. En cours d'exécution du chantier CASCO, le Bailleur veillera à ce que le Preneur soit informé de la tenue de toute réunion de chantier et autorisé à assister à celles auxquelles il souhaite être convié dans le cadre du Comité d'Accompagnement visé infra à l'article 11.2.2.

11.1.4. Le Bailleur transmettra au Preneur, dès réception, et au plus tard dans les trois mois de la date de Prise de cours du Bail, une copie du dossier « as built » relatif aux Travaux réalisés et une copie du Dossier d'Intervention Ultérieure, tel que visé par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles

11.2 Les Travaux de Rénovation de gros œuvre et équipements de base

11.2.1. Les Travaux de construction « CASCO » du « 1930 reconstruit », dont la SAU est maître d'ouvrage, quel que soit leur prix et actuellement estimés à 11.684.024,50 € TVAC, sont inclus dans le loyer.

11.2.2. Le Bailleur suit la bonne exécution des Travaux, sans préjudice du suivi de ces mêmes travaux par le Preneur via le Comité d'accompagnement créé à cette fin et sans préjudice de l'agréation du Bien loué entre le Preneur et le Bailleur.

11.2.3. Le Bailleur communiquera les informations nécessaires reçues de la SAU au Preneur et permettra à ce dernier (et à ses éventuels conseillers) de vérifier la bonne réalisation des Travaux dont la SAU est le maître d'ouvrage. Le Preneur, éventuellement assisté de ses architectes et autres conseillers techniques, aura le droit de vérifier l'état d'avancement des travaux en respectant les consignes de sécurité et en ne gênant pas le déroulement de ceux-ci. Le Preneur communiquera ses remarques uniquement à la personne désignée à cet effet par le Bailleur.

11.2.4. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans les plus brefs délais, les éventuels problèmes et retards dans l'exécution des Travaux dont il serait informé par la SAU.

11.2.5. Le Preneur aura le droit de consulter, sans frais et moyennant un préavis de 8 jours, tous les documents pertinents, les rapports de chantiers, les plans et spécifications techniques, etc, qui sont en possession du Bailleur.

11.2.6. L'éventuelle approbation des plans ou d'autres documents techniques par le Preneur n'engage nullement sa responsabilité relative à l'exécution des Travaux. Pour autant que de besoin, il est précisé que les architectes/bureaux d'études dont le Preneur décide, le cas échéant, de s'entourer agissent en qualité de consultants de ce dernier, et ne pourront jamais se substituer ni aux éventuels architectes et bureaux d'études consultés par le Bailleur ni aux architectes et bureaux d'études liés contractuellement à la SAU.

11.2.7. Le Bailleur, par l'intermédiaire de la SAU, prendra en charge les frais et travaux concernant le **gros-oeuvre "casco"** et incluant les équipements techniques **de base**. Ces Travaux sont détaillés en l'avant-projet du mois de février 2019 (Annexe 1).

11.2.8. Les travaux de finition, de parachèvement et d'équipement seront réalisés ultérieurement par le Preneur à ses frais exclusifs conformément à ce qui est prévu à l'article 12. La dépense liée à ces travaux, évaluée à 3.500.000,00 € HTVA (hors frais de scénographie et d'inauguration du Musée du chat) constitue une partie du loyer payé par le Preneur au Bailleur.

Le Preneur exécutera les travaux de Finition repris en Annexe 2 à la présente.

11.3 Délais d'exécution des Travaux – Réception Provisoire des Travaux

11.3.1. Délais d'exécution

A titre indicatif et sans garantie, les Travaux seront réalisés selon le calendrier prévisionnel suivant :

Etapes des Travaux	Date
Démarrage	15/05/2020
Fin du chantier et réception provisoire de l'immeuble	30/11/2022

En cas de retard de plus de neuf (9) mois par rapport à cette estimation et compte tenu de la durée du bail emphytéotique consenti au Bailleur, la présente convention devra être revue pour permettre au Preneur de disposer d'une durée de bail effective de 25 ans susceptible d'être prolongée pour une période de 5 années consécutives. A défaut, le prix du loyer

relatif à la période de prolongation devra être réduit *prorata temporis.*

11.3.2. Etat de réception Provisoire

Les Travaux seront considérés comme étant en état de réception provisoire lorsque le Bien loué CASCO remplira les conditions suivantes :

- reconstruit conformément au permis d'urbanisme à introduire et au futur dossier d'exécution qui sera établi après obtention du permis d'urbanisme ;
- entièrement conforme à la législation en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

(ci-après "l'**Etat de réception Provisoire**").

Les éléments suivants n'empêchent pas que le Bien loué puisse être considéré en Etat de réception Provisoire :

- les défauts, vices et malfaçons mineurs qui n'empêchent pas l'exploitation normale du Bien loué conformément à sa destination, pour autant qu'ils ne soient pas contraires à la législation obligatoirement applicable, aux permis, et qu'ils ne portent pas atteinte à l'accessibilité du Bien loué, et auxquels il peut être remédié (ci-après les "**Défauts mineurs**");

- les travaux qui devraient encore être réalisés aux abords extérieurs du Bien loué (par exemple les aménagements des trottoirs extérieurs, des espaces verts, etc.).

11.4 Livraison de l'immeuble

11.4.1. Visite de réception provisoire

Conformément à l'article 11.2, dès que la SAU (en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux) considèrera que le Bien loué est en état de réception provisoire, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée, la date à laquelle il débutera avec la SAU les visites de réception provisoire qui seront menées en présence des constructeurs en charge des Travaux.

La visite de réception provisoire menée par la SAU, en présence du Bailleur, s'étalera sur 5 jours ouvrables environ. Le Preneur pourra y assister et être accompagné de ses architectes et conseillers techniques. Il sera procédé, en présence du Bailleur, à l'inspection du Bien loué. Les Parties testeront avec la SAU et les constructeurs, le cas échéant avec leurs conseillers techniques, les équipements de celui-ci.

Le Bailleur s'engage à communiquer à la SAU toute observation technique qui serait formulée par le Preneur à la suite des réunions préalables à réception provisoire en vue de leur intégration dans le procès-verbal de réception provisoire ou de non réception provisoire ou de réception provisoire partielle.

11.4.2. Procès-verbal de réception, de non réception ou de réception partielle

A la fin de la visite, le Bailleur joindra le P.V. de réception provisoire à l'état des lieux d'entrée, dont il fera partie intégrante, et sa signature par le Preneur entraînera la prise de cours du présent contrat de bail.

Le Bailleur veillera à ce que soient repris dans le procès-verbal de réception provisoire (i) les éventuelles remarques et réserves du Preneur en ce qui concerne les Défauts Mineurs qui doivent être réparés, améliorés ou changés, (ii) les délais (qui, sauf impératifs techniques incontournables, ne pourront être supérieurs à deux mois) endéans lesquels les réparations, améliorations et changements doivent être effectués, ainsi que (iii) les indemnités dont le Bailleur est redevable en cas de non réparation, amélioration ou changement endéans les délais prescrits. Le Bailleur veillera à coordonner la réalisation de ces travaux avec le Preneur et fournira ses meilleurs efforts afin d'imposer à la SAU et aux constructeurs des contraintes visant à limiter, dans toute la mesure du possible, tout trouble de jouissance qui pourrait en résulter pour le Preneur.

En cas de défauts, vices et malfaçons majeurs de nature à mettre en péril la solidité générale du Bien loué et/ou qui rendent le Bien loué non conforme à la législation obligatoirement applicable, aux permis et/ou qui ne peuvent être qualifiés de Défauts Mineurs (ci-après les **"Défauts Majeurs"**), le Preneur invitera le Bailleur à solliciter auprès de la SAU que cette dernière **refuse la réception provisoire** et procède à la signature d'un procès-verbal de non-réception.

Le procès-verbal de non-réception provisoire ou de réception provisoire partielle mentionnera les motifs de refus et les parties concernées du Bien loué.

En cas de non-réception provisoire ou en cas de réception provisoire partielle, le Bailleur fera réaliser par la SAU et ses constructeurs les travaux nécessaires avec la plus grande célérité afin de livrer au Preneur le Bien loué en Etat de réception provisoire dans les meilleurs délais. Une fois les travaux nécessaires effectués, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée, la date à laquelle il sera procédé à la nouvelle visite de réception provisoire en vue de permettre l'établissement d'un état des lieux d'entrée.

11.4.3. Défauts, vices et malfaçons non-apparents à la Date de Réception Provisoire

Le Preneur notifiera au Bailleur, au fur et à mesure de leur découverte, tous les défauts, vices ou malfaçons qui n'étaient pas apparents à la Date de réception provisoire effective et dont il prendra connaissance en cours d'exécution du présent Bail. Il donnera les accès nécessaires au Bailleur, à la SAU, à ses entrepreneurs et à ses conseils, afin de permettre l'exécution des travaux de remède.

Le Bailleur veillera à faire remédier par la SAU et ses constructeurs à ces défauts, vices et malfaçons dans les meilleurs délais possibles, le cas échéant en exerçant tous recours contre les entrepreneurs, son architecte ou tout autre intervenant. Il veillera à coordonner la réalisation de ces travaux avec le Preneur et fournira ses meilleurs efforts afin d'imposer à la SAU et aux entrepreneurs des contraintes visant à limiter, dans toute la mesure du possible, tout trouble de jouissance qui pourrait en résulter pour le Preneur.

12. TRAVAUX A REALISER PAR LE PRENEUR

12.1 Les Travaux de Finition

Les Travaux de Finition, quel que soit leur prix et actuellement estimés à 3.500.000,00 € HTVA, hors frais de scénographie et d'inauguration du Musée du chat, sont intégralement à charge du Preneur et pris en compte dans le calcul du loyer.

Le Preneur assume seul la gestion des Travaux de Finition, sans préjudice du suivi de ces travaux par le Bailleur via le Comité d'accompagnement créé à cette fin et sans préjudice de l'agréation du Bien loué entre le Preneur et le Bailleur.

Le Preneur a le libre choix de l'architecte et des entrepreneurs qui réaliseront les travaux qui lui incombent. Au jour de la signature des présentes, son équipe se compose des constructeurs suivants :

- ACMG
- Orts et Balleriaux

Le Preneur prendra en charge l'intégralité des frais et travaux de Finition repris à l'Annexe 2.

12.2 Délais d'exécution

A titre indicatif, les Travaux de Finition seront réalisés durant une période de 18 mois à compter de la prise de cours du présent contrat de bail. Les Travaux de Finition devront être effectués conformément, d'une part, aux règles de l'art et, d'autre part, au contenu de l'Annexe 2 et être

entièrement conformes à la législation en vigueur lors de la délivrance du permis d'urbanisme.

Le Preneur s'oblige à remettre gratuitement au Bailleur, dans les trois mois de la réalisation des travaux de finition visés à l'article 12.1 et au plus tard 1 mois après l'ouverture du Musée du Chat, les plans as built, les cahiers des charges ainsi que tous les documents techniques quelconques liés aux travaux qu'il a fait réaliser.

12.3 Plans as built et cahiers des charges liés aux travaux mis en œuvre par le Preneur après ouverture au public du Musée du Chat.

En cours d'occupation du Bien loué et après réalisation des travaux visés à l'article 12.1, le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur, dans les deux mois de la réalisation de travaux d'une valeur supérieure à la somme de 50.000 € HTVA, les plans as built et cahiers des charges des travaux qu'il aura fait réaliser.

13. IMPOTS ET TAXES

13.1 Tous les impôts et taxes de quelque nature que ce soit, existant ou pouvant être instaurés pendant la durée de la présente Convention et inhérents au Bien loué, de même que la TVA, et en plus de ceux intrinsèquement liés aux activités exercées dans le Bien loué par le Preneur, sont à la charge exclusive du Preneur.

Au cas où, et au moment où, des emplacements de parking devaient être assujettis à une taxe en application des articles 2.3.51 et suivants de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie, ou suite à l'application de toute autre législation qui la remplacerait, le Bailleur et le Preneur négocieront de bonne foi les aménagements nécessaires à la présente Convention (nombre d'emplacements de parking mis à disposition, etc.) afin d'empêcher que l'une ou l'autre Partie n'ait à supporter une telle taxe, au besoin, en s'accordant sur une réduction du nombre d'emplacements de parkings mis à disposition, le Preneur devant alors supporter sans indemnité cette réduction de jouissance.

13.2 Le Preneur rembourse au Bailleur les montants qui lui sont dus dans les trente (30) jours calendrier à compter de la réception de la déclaration de créance établie par le Bailleur et accompagnée de l'avertissement-extrait de rôle (ou tout document comparable) et de l'acquit de paiement.

13.3 Le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur des amendes, accroissements, intérêts et autres pénalités résultant du non-paiement par le Preneur ou du retard de paiement des impôts/taxes qui lui incombent. Toutefois, le Preneur ne peut être tenu responsable si des impôts ou taxes ne sont pas versés par le Bailleur aux administrations concernées dans les délais imposés par ces dernières

(sauf si le non-respect de ces délais est dû au Preneur). Dès lors, le Preneur n'est pas tenu au remboursement des majorations, frais et intérêts à la suite du paiement tardif par le Bailleur. Le Preneur n'est pas non plus tenu au remboursement d'impôts ou de taxes pour lesquels le Bailleur ne lui a pas communiqué une déclaration de créance dans un délai d'un (1) an à compter de l'avertissement-extrait de rôle (ou tout document comparable).

13.4 Le Bailleur prêtera son assistance aux démarches entamées par le Preneur en vue de bénéficier, le cas échéant, d'une exonération de tout ou partie de ces taxes et impôts.

14. ASSURANCES

14.1 Assurance Tous Risques Chantier

Les Parties s'engagent à conclure (pour le Preneur) ou à faire conclure (pour le Bailleur par la SAU) la (les) police(s) d'assurance nécessaire(s) afin d'assurer de façon suffisante leur éventuelle responsabilité de Maître d'ouvrage durant toute la durée de leurs travaux respectifs. Pour cela, ils concluront et feront conclure (pour le Bailleur par la SAU) entre autres une Assurance Tous Risques Chantier.

14.2 Assurance responsabilité civile du Bailleur

Le Bailleur est également tenu d'assurer sa responsabilité civile en cas de dommages matériels, de même qu'en cas de dommages corporels. Le Bailleur est tenu de maintenir ces assurances pendant la durée complète de la convention.

14.3 Assurance responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs

Les Parties assureront (pour le Preneur) ou feront assurer (pour le Bailleur par la SAU) la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs.

14.4 Assurance de l'Immeuble après achèvement des Travaux

Le Bailleur est tenu, pour la date de prise de cours de la convention au plus tard et pendant toute la durée de la convention, de souscrire une police d'assurance « Globale Incendie » conforme aux pratiques de marché sur la place de Bruxelles, qui couvrira l'ensemble de l'Immeuble contre les dommages matériels qu'il jugera utile de couvrir, et au moins contre les risques suivants:

- incendie, foudre, explosion, chute d'appareils de navigation aérienne;
- action de l'électricité;
- dégradation du bâtiment par vandalisme, malveillance ou par des voleurs;
- attentats et attaques terroristes;
- conflits du travail;

- dégâts des eaux, y compris les infiltrations par toiture;
- tempête, grêle, pression de la neige et de la glace;
- bris de glace;
- catastrophes naturelles;
- frais d'expertise;
- frais de sauvetage:
- garanties accessoires telles que le chômage immobilier pour une durée minimum de vingt-quatre mois.

Cette police d'assurance devra stipuler dans ses conditions particulières la renonciation par l'assureur, sauf maintien d'un recours contre l'auteur de l'acte de malveillance, à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le propriétaire, l'emphytéote, les locataires, sous-locataires, occupants, cédants, cessionnaires, gérants et gardiens de l'immeuble et des locaux assurés, ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires.

Le Bailleur fournira à première demande du Preneur la preuve de la souscription de cette assurance et du paiement des primes y afférentes.

14.5 Autres assurances à charge du Preneur

Le Preneur est tenu d'assurer pendant toute la durée de la convention:

- l'ensemble du contenu de l'Immeuble,

- ainsi que la responsabilité du chef de tous travaux à réaliser dans l'Immeuble, incluant les frais de sauvetage et de conservation et en ce compris la garantie "recours des voisins", ainsi que l'abandon de recours contre le Bailleur.

Le Preneur fournira au Bailleur la preuve de la souscription de ces assurances, en lui communiquant une copie des polices souscrites. Il fournira à première demande du Bailleur la preuve du paiement des primes y afférentes.

14.6 Abandon réciproque des recours

Sauf pour les dommages résultant d'une atteinte à l'intégrité physique ou psychique et les dommages résultant d'une faute intentionnelle ou d'une faute grave, le Preneur, qui doit assumer la garde et la protection efficace du bien loué, exonère expressément le Bailleur de toute responsabilité, dans les limites autorisées par la loi, en cas de dommages résultant d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, d'accident, de vol, d'effraction, de tentative d'effraction, d'émeute, d'acte de vandalisme, d'attentat ou de troubles quelconques, d'interruption accidentelle dans le chauffage et le conditionnement d'air, la distribution d'eau et d'électricité et le fonctionnement des ascenseurs, venant à se produire dans le bien loué.

Le Preneur s'engage à faire signer par écrit pareil abandon de recours tant contre lui-même que contre le Bailleur, par tout sous-locataire ou autre personne qui viendrait à occuper tout ou partie de l'Immeuble.

Le Bailleur déclare abandonner tous recours contre le Preneur, les personnes au service du Preneur, tout sous-locataire ou autre personne qui vendrait à occuper tout ou partie du Bien loué et les personnes citées ci-avant, pour tous dommages effectivement couverts par toute police d'assurance ayant le Bien loué pour objet et notamment par la police de type "Globale Incendie" souscrite par le Bailleur.

15. CESSION ET SOUS-LOCATION

15.1 Le Preneur ne pourra pas sous-louer les lieux ni céder le présent Bail, en tout ou en partie, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

15.2 La durée de la sous-location ou de l'occupation ne pourra en aucun cas excéder le terme du présent Bail.

15.3 En cas de cession du droit d'emphytéose du Bailleur auprès d'un tiers, le Bailleur garantit au Preneur qu'il sera prévu dans l'acte de cession que tous les droits et obligations en tant que Bailleur, en ce compris les loyers déjà payés, seront entièrement repris par le cessionnaire du droit d'emphytéose portant sur le Bien loué.

16. EXPROPRIATION DU BIEN LOUE

S'il est mis fin à la Convention par suite d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur et ne peut faire valoir ses droits et ses demandes d'indemnisation qu'à l'encontre de l'autorité expropriante sauf si le Bailleur est l'autorité expropriante.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur sera en droit de solliciter remboursement, prorata temporis, du loyer payé par anticipation pour la période effective de privation de jouissance du bien loué.

17. MODIFICATIONS ET AMELIORATIONS APPORTEES A L'IMMEUBLE – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

17.1 Modifications et/ou améliorations ne nécessitant pas l'approbation préalable du Bailleur

Outre les travaux de construction de l'article 12, à condition pour le Preneur de respecter l'ensemble des dispositions réglementaires et les permis applicables, le Bailleur autorise le Preneur à réaliser les travaux d'aménagement et à installer l'équipement nécessaire au Preneur tel que et sans que cette liste soit limitative: l'aménagement et le cloisonnement des espaces pour accueillir les visiteurs, etc., en ce compris l'installation de kitchenettes, de salles de réunions, et en ce compris les lignes, centraux et postes téléphoniques ou de communications radio; l'installation des câblages et des équipements informatiques; la mise en place des dispositifs d'alarme, de contrôle d'accès et de gestion du temps de travail; la pose de hampes de drapeaux et d'enseignes lumineuses, etc.

17.2 Modifications et/ou améliorations nécessitant l'approbation préalable du Bailleur :

Pour toutes les modifications et/ou améliorations du Bien loué autres que celles portant sur des aménagements tels que visés à l'article 17.1, le Preneur devra obtenir l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle ne pourra être refusée que pour de justes motifs, mais qui pourra être conditionnée par l'exigence d'enlèvement desdites modifications/améliorations à la fin de la Convention. Dans ce cas, le Bailleur se réserve le droit de faire réaliser un nouvel état des lieux après réalisation des aménagements autorisés.

17.3. Toutes les améliorations seront réalisées conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité. A la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, le Bailleur pourra conserver sans indemnité tout ou partie des changements, agrandissements, embellissements ou aménagements quelconques apportés au Bien loué par le Preneur.

17.4. Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité ou perte d'exploitation en cas d'inconvénients, de dommages, d'interruption ou de suppression temporaire des services généraux du Bien loué résultant d'améliorations demandées par le Preneur et accordées par le Bailleur.

17.5. Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes, uniquement pour ce qui concerne les travaux CASCO réalisés par la SAU, en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue seront à la charge exclusive du Bailleur. Pour autant que de besoin, il est précisé que s'agissant de ces travaux, le Preneur ne pourra pas demander d'indemnité à charge du Bailleur même s'ils durent plus de 40 jours et qu'ils empêchent l'exploitation normale du Musée du Chat étant entendu que le Bailleur s'engage à rechercher avec le Preneur et ses conseillers les solutions techniques les moins pénalisantes pour l'exploitation du Musée du Chat.

17.6. En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes d'accès à l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre, en son absence, l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins.

17.7. Si le Bien loué vient à être détruit en totalité par vice de construction, incendie, explosion, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur et du Preneur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

17.8. Si le Bien loué vient à être détruit partiellement par vice de construction, incendie, explosion, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le Bailleur aura la faculté, de commun accord avec le Preneur :

- soit de résilier le présent Bail de plein droit sans indemnité de part et d'autre,
- soit de consentir un abattement de loyer pendant la perte de jouissance partielle, le tout sans préjudice des droits du Bailleur contre le Preneur si la destruction partielle peut être imputée à ce dernier et inversement. Il est précisé que, dans ce cas, le présent Bail continuera à porter sur l'intégralité du Bien loué et que l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite sans préjudice pour le Bailleur de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais, risques et périls de qui il appartiendra .

18. RESOLUTION - RESILIATION

18.1. Sauf accord des Parties, chacune de celles-ci ne peut pas mettre fin seule à la convention avant la durée de 25 ans prévue à l'article 4.

18.2. Toutefois, en cas d'insuccès du Musée du chat, moyennant abandon irrévocable du loyer déjà payé (tel que visé à l'article 5 de la présente convention) au jour de la résiliation du présent contrat de Bail pour motif d'insuccès prouvé et sans droit à indemnisation pour les travaux de finition et d'aménagement du musée, le Preneur est autorisé à mettre fin à la présente convention. Les Parties reconnaissent que l'insuccès du Musée sera avéré si le Preneur démontre que le Musée du Chat est en perte d'exploitation de 50.000,00 € par an pendant les trois (3) derniers exercices .

18.3. Si l'une des Parties manque à une ou plusieurs de ses obligations substantielles au titre du Contrat, l'autre Partie pourra demander la résolution judiciaire du présent contrat.

Pour les besoins du présent article on entend par « obligations substantielles » les obligations qui sont l'essence même du Contrat et qui, à défaut d'être respectées, empêchent la bonne exécution totale ou partielle par une Partie du Contrat.

18.4. En cas de résiliation de la présente convention par la faute d'une des Parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité calculée à concurrence du préjudice réel prouvé qui est en lien causal direct avec la résiliation fautive du Bail. Dans ce cas, à titre exemplatif :
- le Preneur sera notamment en droit de solliciter le remboursement de la partie des loyers déjà payés par anticipation pour la période durant laquelle le Bien loué ne sera plus occupé par le Preneur et les investissements réalisés non encore amortis ;
- chômage locatif,
- chaque Partie pourra solliciter auprès de l'autre les frais de remise en état, l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative,
- etc.

18.4. Si la convention devait être résiliée par le Bailleur pour un motif d'intérêt général, le Preneur bénéficiera d'un droit à indemnisation du préjudice subi par la décision de résilier le contrat, sans préjudice de son droit de contester la régularité de la décision de résilier la convention pour un motif d'intérêt général.

19. (ABSENCE DE) REMISE EN PRISTIN ETAT

19.1 A l'expiration de la durée du Bail, telle que visée à l'article 4, ou de sa reconduction conformément à ce même article, le Bailleur ne pourra en aucune façon exiger du Preneur la remise des lieux en leur pristin état.

Dès lors :

a. Le Preneur rendra les lieux tels qu'ils se trouvent mais propres et vides de tous meubles non visés par l'article 12.1.

b. S'agissant des modifications/améliorations visées à l'article 17.1 effectuées avec l'autorisation écrite et préalable du Bailleur, (i) le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnisation du fait des modifications/améliorations autorisées au Bien loué, lesquelles resteront acquises au Bailleur, (ii) le Bailleur ne pourra pas demander que ces modifications/améliorations soient enlevées ou que les locaux soient remis dans leur pristin état et ceci sans aucune indemnité du Preneur, à moins que l'autorisation du Bailleur ait été conditionnée par l'exigence d'enlèvement desdites modifications/améliorations à la fin de la Convention auquel cas le Preneur sera tenu d'enlever ces modifications/améliorations.

c. S'agissant des modifications/améliorations visées à l'article 17.2. effectuées sans l'autorisation écrite et préalable de la Région, celles-ci devront être supprimées, avant la fin du présent Bail, par le Preneur à ses frais exclusifs.

19.2. Un état des lieux de sortie limité sera réalisé contradictoirement entre les Parties, conformément à l'article 2 de la présente convention.

Le Preneur paiera, le cas échéant, l'indemnité fixée par les experts dans les trente (30) jours de la réception du Procès-Verbal d'état des lieux de sortie.

19.3. Dans le cas où le présent Bail prendrait fin avant son terme, tel que défini à l'article 4.1, les obligations du Preneur restent celles de l'article 19.1. Dans ce cas, un état des lieux de sortie sera réalisé contradictoirement entre les Parties, conformément à l'article 2 du bail ou sur décision de justice.

20. RESTITUTION DE L'IMMEUBLE EN FIN DE BAIL

20.1. La restitution du Bien loué au terme de la présente Convention se réalisera par la remise au Bailleur des clés et de l'ensemble des dispositifs d'accès après que le Bailleur ait été invité, par lettre recommandée à la poste, à en prendre possession.

20.2. Le Bailleur est tenu d'accepter les clés, pour autant que les locaux soient complètement évacués et conformes à la présente Convention au plus tard à 17 heures le dernier jour du présent Bail.

21. MARCHES PUBLICS

21.1. Les Parties respecteront les lois et règlements en vigueur en matière de marchés publics lorsque ceux-ci sont d'application.

22. NULLITE PARTIELLE

22.1. L'éventuelle nullité d'une ou de plusieurs dispositions de la présente convention ne pourra entraîner la nullité de l'ensemble du contrat.

22.2. Dans ce cas, les parties conviennent de remplacer la (les) disposition(s) nulle(s) par une (des) disposition(s) procurant économiquement et pratiquement un résultat similaire.

23. ENREGISTREMENT

23.1. La présente convention est exempte de droits d'enregistrement parce qu'elle a été conclue à des fins d'utilité publique régionale.

23.2. Le Preneur est chargé de l'enregistrement de la présente convention et le cas échéant des éventuels impôts, droits et taxes de transfert qui seraient malgré tout applicables dans l'hypothèse où l'exemption visée à l'article 23.1 ne s'appliquerait pas.

24. TRANSCRIPTION

24.1. Compte tenu de sa durée, la présente Convention fait l'objet, en vue de sa transcription au bureau de conservation des hypothèques compétent, d'un acte authentique lequel est passé, aux frais du Preneur, dans les quatre (4) mois au plus tard suivant le jour de la signature de la présente convention par les Parties.

25. ELECTION DE DOMICILE

25.1.1

Tant que le Preneur n'a pas pu prendre possession des locaux (ceux-ci devant encore être construits) toute correspondance et notification relative au présent bail sera adressée à

FIDALIAN
Att. M. GELUCK
Rue Elise, 871050 Ixelles
e-mail :
Téléphone :

Le Preneur notifiera au Bailleur ses nouvelles coordonnées dans le mois qui suivra son installation dans les locaux, objet du présent bail. A compter de cette date et pour tout ce qui concerne le présent bail et ses suites, le Preneur fait en effet élection de domicile à l'adresse du Bien loué.

25.1.2 Le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse suivante:

Régie Foncière
c/o Service Public Régional de Bruxelles
Att. M. Christian LAMOULINE
Bd du Jardin Botanique 20
1035 Bruxelles
e-mail :
Téléphone :

25.1.3 Toute correspondance et notification relative à la présente Convention est à adresser aux adresses précitées. Ces adresses pourront être modifiées par simple notification à l'autre Partie.

25.1.4 A l'expiration du présent Bail, le Preneur sera tenu de notifier son nouveau siège social ou domicile élu, par courrier recommandé, à défaut de quoi toute notification ou signification quelconque pourront être effectuées par le Bailleur dans les lieux faisant l'objet du présent bail.

26. INDIVISIBILITE

26.1. Les obligations découlant du présent contrat sont indivisibles et solidaires à l'égard du Preneur et du Bailleur ou de leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

27. IDENTITE DU PRENEUR

27.1. En cas de modification des statuts du Preneur tendant notamment à la transformation de l'ASBL, son changement de dénomination ou de raison sociale, son transfert de siège social, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, dans le mois de cette modification ou transfert, ledit changement en lui remettant notamment un extrait B.C.E. à jour.

27.2. En tout état de cause, le Preneur s'interdit de prendre une décision de modification visée à l'article 27.1 qui pourrait être de nature à porter atteinte à la bonne poursuite de la présente convention aux mêmes conditions.

28. NOTIFICATIONS

28.1 Toute notification effectuée en exécution du présent contrat devra, à peine de nullité, être effectuée par écrit. Sauf s'il en est prévu autrement dans la Présente convention, l'usage de la télécopie et du courrier électronique avec accusé de réception est accepté.

28.2. Lorsqu'il est prévu l'usage d'une lettre recommandée en exécution du présent contrat de bail, il faut entendre lettre recommandée avec accusé de réception. La notification d'un tel courrier est censée avoir été faite à la date de la réception de la lettre recommandée par le destinataire, l'accusé de réception faisant foi.

29. LOI APPLICABLE ET COMPETENCE DE JURIDICTION

29.1. Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par la présente convention, les parties s'en réfèrent à la loi belge.

29.2. Tous litiges relatifs à la validité, l'exécution et interprétation du présent contrat, seront de la compétence, en première instance, du Tribunal matériellement compétent du lieu de situation du Bien loué. A la demande du Preneur, la langue de la procédure sera la langue française.

30. TOLERANCES

30.1. Toute tolérance au sujet des conditions du présent bail, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, les parties pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

31. MODIFICATIONS CONTRACTUELLES

31.1. Toute modification du Bail (ainsi que toute renonciation à l'application de ses termes) ne sera valable que si elle est effectuée par écrit et signée par chacune des parties et au besoin conclue devant Notaire.

32. HIERARCHIE

32.1. En cas de contradiction, la présente Convention prévaut sur les annexes.

32.2. Il est expressément convenu que le Bail seul entérine l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour.

33. ANNEXES FAISANT INTEGRALEMENT PARTIES DE LA CONVENTION

33.1. Les documents suivants font intégralement partie de la Convention auquel ils sont joints dès le jour de la signature:

1. Plans arrêtés au mois de février 2019
2. Tableau de répartition des travaux CASCO – Finition
3. Liste des catégories de prix d'œuvres
4. Exemple de variation de la valeur des œuvres

33.2. Les documents suivants font intégralement partie de la Convention auquel ils sont joints dès leur survenance:

- PV de réception provisoire
- Etat des lieux d'entrée
- Plans *as built*

[*la page de signature suit*]

24. 05. 2019

Etabli à Bruxelles, le _____ 2019, en cinq (5) exemplaires originaux, chacun des comparants reconnaissant expressément avoir reçu son exemplaire, plus un pour l'enregistrement, et avec deux (2) jeux d'annexes paraphées l'un étant destiné au Preneur, le deuxième au Bailleur.

Pour le Bailleur,

_____

Nom: Rudi Vervoort
Titre: Ministre-Président

Pour le Preneur:

_____

Nom: Philippe Geluck
Titre: Administrateur

_____

Nom: David Gillet
Titre: Administrateur