CONVENTION DE LOCATION

Entre : BV BRUSSELS INTERNATIONAL TRADE MART Ltd. & C° SRL
Square de l'Atomium 1-PB 211
B 1020 Bruxelles,
BE 413.030.255 - RPR Bruxelles
Représentée par GUEST srl, General Manager, agissant par son représentant permanent, Guy Stevens.
Ci-après dénommée "B.I.T.M."

Et : VILLE DE BRUXELLES
4, rue des Halles
B-1000 Bruxelles
Numéro d'entreprise et TVA: BE-0207.373.429 - RPR Brussel
Représenté par : Monsieur Philippe Close, Bourgmestre et Monsieur Dirk Leonard, Secretaire communal
Ci-après dénommée "Ville de Bruxelles"

Et : Zone de Police, Capitale - Ixelles
Rue du Marché au Charbon 30
B-1000 Bruxelles
BE54 0910 1263 6297
Représenté par : Monsieur Christos Doulkeridiss, vice-président du Collège de Police et Monsieur Dirk Leonard, Secretaire de la zone police
Ci-après dénommée " Zone de Police"

Introduction

Brussels International Trade Mart (ci-après dénommé « Trademart ») regroupe des exposants permanents de produits textiles, de mode, de décoration d'intérieur, etc., qui présentent des modèles de leurs produits et services à des acheteurs professionnels du secteur de leur activité.

Dans ce cadre, B.I.T.M. accepte, à titre exceptionnel, au titre du présent contrat, de louer à la Ville de Bruxelles un local tel que défini à l'article 1er.

Dans la mesure nécessaire, B.I.T.M., en sa qualité de bailleur du lieu où se trouvent les locaux, a demandé et obtenu l'autorisation de la Ville de Bruxelles et de Brussels Expo pour, ou n'a reçu aucune objection à la location desdits locaux à la Ville de Bruxelles aux fins susmentionnées.

En tout état de cause, l'utilisation autorisée dans le cadre du présent accord ne peut porter atteinte à l'activité principale de Trademart, à celle de ses exposants ou à celle de Brussels Expo.
En foi de quoi, il a été convenu de ce qui suit :

Article 1 – Locaux

B.I.T.M. met à la disposition privative de la Ville de Bruxelles et la Zone de Police, qui l'accepte, à compter de la date fixée à l'Ad. Art. 2, une surface de **664m²** situés dans le Trademart, Square de l'Atomium 1-PB 211 à 1020 Bruxelles.

Les Locaux sont connus sous le nom de Casablanca 307-313 et sont situés au niveau C, comme indiqué sur le plan en Annexe 1 et seront pourvus d'une entrée privative qui sera aménagée par B.I.T.M. conformément à l'article 13 (« Aménagements des Locaux »).

La Ville de Bruxelles loue également **3** places de parking privées dans le parking **P3** (plan en annexe 2).

Les locaux sont mis à disposition conformément à l'article 13.

Les zones mentionnées dans la présente convention ou sur le plan de l'annexe 1 sont purement indicatives et ne sont pas garanties.

La Zone de Police utilisera les Locaux et les parties communes en bon père de famille et s'abstiendra notamment de toute action contraire aux exigences des polices d'assurance dont les dispositions pertinentes peuvent être consultées, sur rendez-vous, auprès du service technique de B.I.T.M.

Sans préjudice d'un accès normal aux Locaux et nonobstant toute disposition contraire, B.I.T.M. conservera en tout temps la pleine et entière maîtrise et jouissance des parties communes.

Les locaux visés au présent article peuvent, à la seule discrétion du B.I.T.M., être remplacés par des locaux de même surface, moyennant un préavis d'au moins un (1) an à la Ville de Bruxelles et à la Zone de Police, à condition que le B.I.T.M. prenne en charge les frais de déménagement et de réinstallation.

Article 2 – Durée du contrat actuel et date de mise à disposition des locaux

La Durée du Contrat est fixée à 9 ans à compter de la date de mise à disposition des Locaux, soit le **01/07/2024.**

Article 3 – Destination

Les locaux sont principalement utilisés comme commissariat de police pour la brigade mobile de Laeken de la zone de police.

La Ville de Bruxelles s'interdit d'exercer dans les Locaux toute activité étrangère à son activité principale de la Police ou à ce qui en constitue l'accessoire usuel et complémentaire.

En tout état de cause, les parties reconnaissent et acceptent explicitement que la loi du 30 avril 1951 relative au bail commercial ne s'applique pas et ne s'appliquera en aucun cas à la présente convention. Il est donc expressément interdit à la Ville de Bruxelles d'utiliser les Locaux pour l'exercice d'activités commerciales ou artisanales en contact direct avec le public, ou à quelque fin que ce soit pouvant entraîner l'application de la loi du 30 avril 1951 précitée.

L'autorisation donnée à la Ville de Bruxelles et la Zone de Police d'exercer certaines activités n'implique, de la part de B.I.T.M., aucune garantie ni diligence quant à l'obtention – ni ne tiendra lieu – des autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires à la Ville de Bruxelles et la Zone de Police pour l'exercice de ses activités, B.I.T.M. ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention par la Ville de Bruxelles de ces autorisations, tant au moment de la mise à disposition, que pendant toute la durée de la présente convention.

La Ville de Bruxelles fera dès lors son affaire et prendra soin, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toutes les autorisations administratives ou autres liées à l'exercice de ses activités ou à l'exploitation de ses installations, de l'installation de tout équipement ou de tout aménagement imposé réglementairement, et du paiement de toutes sommes, redevances ou autres droits afférents à l'utilisation des Locaux et aux activités qui y sont exercées, tant au moment de la mise à disposition des Locaux que pendant le cours de la présente convention et ce au regard tant de la réglementation existante que de toute réglementation qui entrerait en vigueur pendant la durée de la présente convention.

Sans préjudice de ce qui précède, la Ville de Bruxelles s'engage, préalablement à la soumission aux autorités compétentes d'une demande de permis d'urbanisme, d'un permis d'environnement ou de toute autre autorisation, ou d'une demande relative à un permis d'urbanisme ou d'environnement existant, à en informer préalablement le B.I.T.M. et à soumettre sa demande de conception (le « Projet ») accompagnée des documents d'accompagnement. B.I.T.M. se réserve le droit de modifier les termes et conditions du Projet, dans un délai raisonnable et pour toute raison appropriée pour le Trademart ou pour la cohérence des permis et autorisations relatives aux Locaux ou plus généralement au Trademart.

En outre, la Ville de Bruxelles et la Zone de Police prendront toutes les mesures nécessaires pour informer la police et les pompiers de l'organisation de leurs activités dans les Locaux, même en dehors des obligations légales ou réglementaires, et suivront leurs ordres ou recommandations.

La Ville de Bruxelles et la Zone de Police fourniront à B.I.T.M. la preuve du respect du paragraphe précédent à sa première demande.

Article 4 – Redevance locative

La redevance locative mensuelle, à payer par la **Ville de Bruxelles**, est fixée initialement à **14.798€/mois**, hors TVA.

Le prix de la location, à la charge **de la Ville de Bruxelles**, pour les **3 places de parking privées** du parking extérieur P3 est initialement fixé à **37,50 €/mois par place** (hors TVA).

B.I.T.M. finance les frais d'aménagement des locaux, pour un montant total de **534.276 €** (dont frais financiers exceptionnels de 4% et TVA non récupérable). Ces frais sont remboursés mensuellement par la Ville de Bruxelles et sont inclus dans la redevance pour la mise à disposition des Locaux, telle que décrite à l'article 1 de la convention.

Les frais et charges à supporter par la Ville de Bruxelles, étant notamment les frais d'électricité liés aux Locaux et, lorsqu'ils sont facturables distinctement à la **Zone de Police**, les frais de chauffage, de refroidissement, de ventilation et de consommation d'eau, ne sont pas compris dans la redevance locative et seront facturés à la **Zone de Police** séparément conformément à l'Article 10. Il en va de même des taxes et précomptes ainsi que des frais inhérents à l'enregistrement de la présente convention et de ses addenda qui seront à la charge de la **Ville de Bruxelles** conformément à l'article 11.

Article 5 – Indexation

Le montant de la redevance locative mensuelle visée à l'Article 4 est lié à l'indice des prix à la consommation tel que publié mensuellement par le Service Public Fédéral Economie. Chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention, la redevance locative sera, le cas échéant, augmentée selon la formule suivante:

Redevance locative de base x nouvel indice / Indice de base

La redevance locative de base est la redevance locative mentionnée à Art. 4.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois précédant l'adaptation de la redevance locative mensuelle.
L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois durant lequel la présente convention a été conclue.

En conséquence, la modification dudit indice entraînera, le cas échéant, automatiquement et sans mise en demeure, une augmentation proportionnelle de la redevance locative mensuelle. Dans le cas où la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation serait modifiée ou l'indice supprimé ou régionalisé, les parties conviennent expressément que le montant de la redevance locative mensuelle sera lié à l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente au Moniteur belge, ou, à défaut, à tout système qui remplacera cet indice pour servir de base pour le calcul des agents de l'Etat. En l'absence de pareil système d'indice pour quelque motif que ce soit, les parties s'engagent à négocier de bonne foi pour convenir d'une adaptation régulière de la redevance locative mensuelle reflétant l'augmentation éventuelle du coût de la vie.

Article 6 – Garantie

Afin de garantir la bonne exécution de toutes ses obligations au titre du présent contrat, la Ville de Bruxelles s'engage à fournir à B.I.T.M. une garantie bancaire irrévocable, abstraite, payable à première demande, au plus tard au moment de la signature du présent contrat, dont ni le capital ni les intérêts ne peuvent être utilisés sauf au profit de BITM sur présentation d'un accord écrit ou d'une copie d'une décision judiciaire définitive sur les engagements restant à courir.

La garantie s'élève à **51.572 €.**

Elle correspond à la somme de trois mois de redevance locative mensuelle et trois mois de contribution aux taxes afférentes aux Locaux, ce dernier étant déterminé de manière forfaitaire aux seules fins de fixer le montant de la garante et sans préjudice de la généralité de l'Article 11.

La garantie sera libérée au terme de la présente convention après que la Ville de Bruxelles aura justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent en vertu de la loi ou de la présente convention et que B.I.T.M. l'aura entérinée.

Il a été expressément convenu que la Ville de Bruxelles ne pourra jamais invoquer la fourniture de la garantie, la renonciation à la garantie ou l'exercice de la garantie pour justifier l'inexécution de ses obligations au titre du présent contrat ou un départ anticipé des lieux loués.

Article 7 – Paiement tardif

Sans préjudice à tous autres droits et actions de B.I.T.M., toutes sommes dues ou à devoir par la Ville de Bruxelles et la Zone Police en vertu de la présente convention porteront de plein droit à compter de leur date d'exigibilité un intérêt journalier irréductible au taux conventionnellement fixé à douze pour cent (12 %) l'an ou, s'il est plus élevé, au taux d'intérêt légal pour les transactions commerciales (loi du 2 août 2002), augmenté de quatre points.

Si le retard de paiement persiste plus de trente (30) jours après le dépôt à la Poste par B.I.T.M. d'un rappel de paiement sous pli recommandé, il sera dû en sus, de plein droit et sans mise en demeure complémentaire, une somme égale à quinze pour cent (15 %) des montants demeurant à payer après ces 30 jours, à titre d'indemnité compensatoire forfaitaire et irréductible.

Article 8 – Toegang tot de Lokalen en tot Trademart

Les locaux sont accessibles à tout moment par l'entrée privée au personnel de la brigade mobile de la police et à leurs visiteurs.
En dehors des locaux, le Trademart n'est accessible qu'aux exposants de Trademart et à leur personnel, aux organes ou au personnel de BITM et aux acheteurs professionnels enregistrés et en aucun cas au public. En conséquence, la Ville de Bruxelles et la Zone de Police prendront les mesures appropriées pour empêcher leurs visiteurs d'accéder aux parties de Trademart situées à l'extérieur des Locaux.

Le personnel et les visiteurs de la Ville de Bruxelles et de la Zone de Police doivent donc nécessairement et exclusivement utiliser la porte d'entrée des Locaux qui donne directement sur l'extérieur.

Article 9 – Heures d'ouverture, accès aux locaux et parkings

Les locaux sont toujours accessibles par l'entrée privée.

Si des circonstances techniques rendent l'accès difficile, ou si, à la demande des autorités, l'accès aux parkings et/ou aux locaux n'est pas possible, B.I.T.M. en informera la zone de police.

B.I.T.M. s'efforcera toujours de trouver une solution dans les cas pertinents.

B.I.T.M. ne peut être tenu responsable d'éventuels dommages que la zone de police pourrait subir de ce fait.

Article 10 – Charges : électricité – refroidissement et ventilation – chauffage – eau

La contribution de la Zone de Police aux frais d'électricité, d'eau, de chauffage, de refroidissement et de ventilation sera déterminée et facturée comme suit :

La Ville de Bruxelles et la Zone Police reconnait et accepte que BITM conclut des contrats d'abonnement ou d'approvisionnement avec des fournisseurs d'électricité, d'autres combustibles, de télécommunication et d'eau aux conditions qu'elle peut obtenir, sans garantie que les prix qui en découlent soient en tout temps inférieurs ou égaux à ceux du marché.

1) Dans les locaux :
a) Electricité
- les kWh enregistrés sur le compteur électrique individuel de la Ville de Bruxelles lui seront facturés après la fin de chaque année civile à un prix annuel moyen par kWh tel que facturé par la compagnie d'électricité à B.I.T.M. pour l'année civile écoulée et majoré d'un montant forfaitaire de dix pour cent (10 %), correspondant aux frais administratifs et techniques afférents notamment à la transformation et à la distribution interne de l'électricité et à sa refacturation ;

b) Refroidissement et ventilation

- La consommation individuelle d'électricité destinée aux systèmes de refroidissement et de ventilation dans les Locaux est à charge de la Zone de Police.

c) Chauffage

- Si les éléments chauffants existants (radiateurs) sont utilisés, la consommation individuelle sera facturée au participant sur la base des indications des calorimètres posés sur ses éléments de chauffage, ce en proportion, majorée avec les frais administratifs et techniques et au regard, de la consommation totale de Trademart.

d) Eau

- la consommation sera enregistrée via un compteur d'eau et facturée à la Zone de Police selon le prix annuel moyen tel que facturé par la compagnie des eaux à B.I.T.M. pour l'année civile écoulée, majoré des taxes et aux frais administratifs et techniques.

En tout état de cause, les frais afférents à la pose, à l'entretien, au fonctionnement ou à la réparation desdits chauffage, ou arrivée d'eaux individuelles dans les Locaux seront également à charge de la **Zone de Police.**

Dans les parties communes

Les frais de consommation d'électricité ainsi que des systèmes de refroidissement et de ventilation, d' entretien du jardin, d'entretien, d'organisation, etc. des espaces communs accessibles à la Zone de Police, à son personnel ou aux visiteurs, font partie du prix de location des Locaux.

Article 11 – Taxes et précomptes

Sans préjudice de toute exonération partielle ou totale d'impôt ou de précompte en faveur de la Ville de Bruxelles, toutes les taxes actuelles et futures, de quelque nature que ce soit, e.a toute taxe carbone ainsi que le précompte immobilier, que l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la commune et/ou d'autres autorités perçoivent ou percevront en rapport avec le Trade Mart, et ses parkings et/ou en rapport avec les Locaux sont entièrement à la charge de la **Ville de Bruxelles** en proportion de la surface brute des Locaux au regard de l'ensemble des surfaces brutes effectivement mises à disposition et ne sont pas comprises dans la redevance locative.

Article 12 – Etats des lieux

12.1 – Etat des lieux d'entrée

Un état des lieux d'entrée qui établira l'état initial des Locaux, sera réalisé dans un temps voisin de la mise à disposition de ceux-ci, à la demande de B.I.T.M. ou de la Ville de Bruxelles, et nécessairement avant l'entame de tous travaux ou de toute modification des Locaux qui sont commencés par B.I.T.M. pour l'hébergement de la Zone de Police.
En cas de travaux d'aménagement réalisés par la Ville de Bruxelles ou par B.I.T.M. pour le compte de la Zone Police, un second état des lieux sera réalisé, à la demande de l'une ou l'autre des parties, au terme des travaux d'aménagement, et en tout cas avant l'entrée effective dans les Locaux du participant ; l'état des lieux qui sera dressé à cette occasion s'annexera à l'état des lieux initial, sans pouvoir en modifier le contenu ni la portée.

12.1 – Etat de lieux de sortie

Au plus tard 1 mois avant le terme de la présente convention s'il était déterminé ou, à défaut, dans les 15 jours suivant la fin de l'occupation, B.I.T.M. pourra opter, par courrier recommandé adressé au participant, à son entière discrétion et pour quelque motif que ce soit, pour la restitution des Locaux par le participant :

1. dans l'état où il les a reçus avant tous travaux d'aménagement, en ce compris tous travaux réalisés par BITM, sous réserve de l'usure normale ;
2. dans l'état où il les a reçus après la réalisation de travaux d'aménagement par lui-même ou par B.I.T.M. pour son compte ou après améliorations au sens du 12.1 (en ce compris les cloisonnements), sous réserve de l'usure normale ; ces aménagements ou améliorations devenant alors, sans frais ni indemnité, la propriété de BITM et la Ville de Bruxelles cédant à B.I.T.M les permis, autorisations, certificats et attestations y afférents ;
3. après l'enlèvement par la Ville de Bruxelles, aux frais de ce dernier, de toute installation préexistante au moment de l'entrée dans les lieux à l'exception des compteur électrique et FCU qui devront en tout état de cause être préservés ;

Tenant compte de la décision de B.I.T.M. aux termes du paragraphe précédent, un état des lieux de sortie, liant les parties, sera dressé au terme de la présente convention afin d'établir les dégâts locatifs ou défauts de remise en état et l'indemnité pour y remédier ainsi que l'indemnité d'indisponibilité éventuelle.

Les travaux nécessaires à la remise en état des Locaux, y compris, mais sans s'y limiter, l'enlèvement de tous les aménagements et accessoires installés par la Ville de Bruxelles, à l'exception de l'usure normale, et le nettoyage des Locaux, des entrées et des abords, doivent être effectués au plus tard un (1) mois après la fin du présent Contrat.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville de Bruxelles sera, sans préjudice de ses autres obligations, tenue de payer une indemnité d'indisponibilité égale à une fois et demie la redevance mensuelle de location en vigueur à la fin du présent contrat, par mois tant que les Locaux n'auront pas été remis dans l'état requis, chaque mois commençant à donner lieu au paiement d'une redevance égale à une fois et demie la redevance mensuelle de location. Les charges visées à l'article 10 seront facturées en sus pendant et pour toute la période d'indisponibilité.

Article 13 – Améliorations apportées aux Locaux

Sans préjudice de l'article 12, la Ville de Bruxelles décidera, d'un commun accord avec le B.I.T.M., des travaux d'aménagement nécessaires aux Locaux et pouvant être réalisés dans la période précédant le début du présent Contrat afin d'assurer le parfait état des Locaux. En aucun cas, la Ville de Bruxelles ne peut effectuer des travaux qui affectent la stabilité, la structure ou le gros œuvre du bâtiment existant ou qui apportent des modifications qui réduisent la valeur des locaux.

La Ville de Bruxelles doit soumettre toute modification ou adaptation des locaux, des bâtiments du Trademart ou des environs à B.I.T.M. pour approbation préalable, qui, sans préjudice de l'article 3, §4 et sur la base des informations qui lui sont fournies par la Ville de Bruxelles concernant les modifications prévues, vérifiera qu'elles n'entrent pas en conflit avec les obligations que B.I.T.M. a envers des tiers.

En plus de la finition de base fournie par B.I.T.M., la Ville de Bruxelles dotera les locaux d'une entrée privée depuis l'ouverture existante dans les locaux vers l'extérieur du bâtiment, ainsi que de toutes les installations et aménagements nécessaires ou usuels relatifs à cette entrée privée. Dans les locaux, elle fournira également des extincteurs, de l'éclairage, des revêtements muraux et de sol, de la peinture et de la décoration intérieure.

La Ville de Bruxelles équipera également les locaux de pompes à chaleur pour le refroidissement et le chauffage.

Tous les travaux sont réalisés exclusivement aux frais et risques de la Ville de Bruxelles. Tous les plans et devis relatifs aux équipements susmentionnés et à toute modification et amélioration doivent être soumis à B.I.T.M. pour approbation écrite préalable. La nature, la qualité, les plans, devis et la conception de l'aménagement et des travaux doivent à tout moment être conformes à la réglementation en vigueur et aux règlements et avis des autorités compétentes, notamment en matière d'urbanisme ou d'environnement, de sécurité incendie, de l'ARAB, de l'AREI, des conditions applicables au désamiantage, les règles sanitaires, les normes exigées par les assureurs, etc., et, le cas échéant, aux instructions du B.I.T.M.

En outre, la Ville de Bruxelles veillera à tout moment à ce que les travaux de rénovation autorisés, la mise en service ou la réparation des Locaux visés à l'article 12 ne causent aucune nuisance aux autres utilisateurs du Trademart. Les rénovations, même si elles sont autorisées, ne doivent pas compromettre la sécurité, la santé et l'esthétique du Trademart.

Le compteur électrique mis à la disposition de la Ville de Bruxelles ainsi que toute installation électrique réalisée ou modifiée par celui-ci devra en outre faire l'objet d'un examen de conformité aux prescriptions du R.G.I.E., ce à l'initiative de la Ville de Bruxelles. Cet examen devra être effectué par un organisme agréé avant la mise en usage des installations électriques des Locaux et ensuite à l'expiration du certificat (généralement tous les cinq ans). La Ville de Bruxelles est tenu de fournir immédiatement à B.I.T.M. une copie de chaque rapport d'examen de conformité. Les frais s'y rapportant seront intégralement à charge de la Ville de Bruxelles en ce compris les frais d'examen du compteur électrique mis à la disposition de la Ville de Bruxelles. Cette disposition, dans son ensemble, s'applique également à toute installation électrique préexistante au moment de l'entrée dans les lieux, actée comme telle dans l'état des lieux initial. La Ville de Bruxelles fera également son affaire des moyens de protection, de détection et de lutte contre l'incendie ou autres risques prescrits par la loi ou les autorités compétentes avant ou pendant la durée de la présente convention.

Article 14 – Réparations, entretien et mises en conformité

La Zone de Police gardera les Locaux en bon état d'entretien et de réparation.
En particulier, la zone de police sera responsable du nettoyage des locaux, y compris les installations sanitaires et l'entrée privée.

D'une manière générale, la Ville de Bruxelles sera entièrement responsable de la gestion technique des Locaux.

La Ville de Bruxelles permettra que les travaux d'entretien, de réparation ou de mise en conformité à charge de B.I.T.M. en vertu de la loi ou de la présente convention soient effectués par ou pour B.I.T.M. dans ou hors des Locaux et renonce à tout recours contre B.I.T.M. du chef des perturbations ou pertes de jouissance encourues résultant de ces travaux, même si ces derniers durent plus de 40 jours. La Ville de Bruxelles renonce également à tout recours contre B.I.T.M. en cas d'interruption des services de B.I.T.M., même si cette interruption est due à une défectuosité de l'installation ou à des travaux d'entretien, de réparation, ou de mise en conformité à charge de B.I.T.M., et même si ceux-ci durent plus de 40 jours. Dans ce cas également, B.I.T.M. et la Ville de Bruxelles chercheront de bonne foi le meilleur moyen de minimiser les inconvénients pour la Ville de Bruxelles.

L'alinéa précédent s'appliquera à toute mise en conformité à charge de B.I.T.M., qu'elle soit ou non rendue nécessaire ou requise au cours de la présente convention.
En vue de la sécurité générale ou de mesurages de toutes natures, B.I.T.M. aura le droit de venir visiter ou de pénétrer dans les Locaux à tout moment.
Nonobstant ce qui précède, la Ville de Bruxelles fera son affaire et s'assurera, à ses frais et risques, de toute mise en conformité, qu'elle soit ou non rendue nécessaire ou requise au cours de la présente convention, qui n'est pas exclusivement à charge de B.I.T.M. ou est, aux yeux de la loi, indistinctement à charge de B.I.T.M. ou de la Ville de Bruxelles.

Article 15 – Responsabilité, assurance

B.I.T.M. n'est pas responsable, même à raison d'une faute lourde, en ce compris de son personnel, de ses organes ou agents, à l'égard de la Ville de Bruxelles, de la Zone de Police, de son personnel, de ses organes ou agents et des visiteurs d'un quelconque dommage ou perte, direct ou indirect, pour quelque cause que ce soit.
Une police incendie couvrant globalement le Trade Mart est souscrite par B.I.T.M. B.I.T.M. et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de la Ville de Bruxelles dans la mesure fixée – et sauf les exceptions prévues – par les polices d'assurance applicables.

Sans préjudice du premier alinéa, la Ville de Bruxelles renonce en tous les cas à tout recours à l'encontre de B.I.T.M., des autres occupants, locataires, sous-locataires, cédants, cessionnaires, emphytéotes, gérants et gardiens du Trade Mart, de leur personnel et de leurs agents ou organes pour tout préjudice direct ou indirect qu'il subirait en suite de la survenance d'évènements inattendus tels qu'incendie, dégâts des eaux ou accidents.

La Ville de Bruxelles veillera à la sécurité, à la protection et à l'assurance de tous les aménagements apportés aux Locaux, ainsi que des biens mobiliers apportés par lui, par ses fournisseurs ou par ses invités et leurs accompagnants dans ou aux abords du Trade Mart, notamment contre l'incendie et les risques apparentés, les dégâts des eaux, le bris de vitre (y compris de la façade vitrée), et le vol et renonce à tout recours à l'encontre de B.I.T.M. et des autres occupants, tels que mieux détaillés ci-avant, quant à ce. La Ville de Bruxelles tiendra B.I.T.M. indemne contre toute réclamation de tiers quant aux biens mobiliers visés ci-avant.

De plus, la Ville de Bruxelles doit souscrire une assurance responsabilité civile exploitation pour ses activités professionnelles dans les Locaux.
La Ville de Bruxelles communiquera à B.I.T.M., à première demande, une copie des polices d'assurances souscrites par lui conformément aux dispositions qui précèdent.

Article 16 – Mesures en cas d'inexécution des obligations

Dans chacun des cas suivants :

1. l'une des obligations de la présente convention n'est pas pleinement exécutée, notamment, mais sans limitation : les Locaux ne sont pas agencés, sont vidés ou abandonnés ou la Ville de Bruxelles et la Zone de Police ne manifeste plus aucune activité ;

2. la Ville de Bruxelles est déclaré en faillite en Belgique ou à l'étranger ou est mis en liquidation forcée, fait l'objet d'une ordonnance judiciaire ou toute autre mesure autre qu'une réorganisation judiciaire restreignant l'accès de ses créanciers à tout ou partie de ses actifs, une parution au Journal des Protêts ou le dépôt d'une plainte pour cause d'émission d'un chèque sans provision fait sérieusement craindre une cessation des paiements ou l'insolvabilité ;

B.I.T.M. sera habilitée, après l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant l'envoi d'une notification par courrier recommandé, à prendre d'office toutes ou certaines des mesures qui suivent, sans préjudice de la satisfaction intégrale de ses droits et la réparation intégrale de tout préjudice par tous les moyens accordés par la loi ou par la présente convention :

a) d'exiger la poursuite de l'exécution de toutes et chacune des obligations de la Ville de Bruxelles au titre de la présente convention ;
b) de suspendre de manière proportionnée tout ou partie des services fournis à la Ville de Bruxelles et la Zone de Police ;

Spécifiquement dans les cas où la Ville de Bruxelles ne respecte pas ses obligations financières vis-à-vis de B.I.T.M., les Locaux ne sont pas agencés, sont vidés ou abandonnés, ou la Ville de Bruxelles et la Zone de Police ne manifeste plus aucune activité, B.I.T.M. pourra en sus :

a) majorer la redevance locative mensuelle, durant toute la période de défaut et jusqu'à parfaite exécution par la Ville de Bruxelles de toutes ses obligations échues, d'une somme égale à douze pour-cent (12 %) de la redevance locative mensuelle indexée, à titre d'indemnité compensatoire forfaitaire et irréductible;
b) obliger la Ville de Bruxelles et la Zone de Police à changer de local ; à l'expiration du délai initial de trente (30) jours, B.I.T.M. notifiera au participant, par courrier recommandé, une proposition de relocalisation, sur laquelle le participant pourra se prononcer par courrier dans un délai de quinze (15) jours et accepter la relocalisation ou proposer un autre local équivalent et disponible ; en cas d'accord sur la relocalisation ou à défaut de réponse de la Ville de Bruxelles à l'expiration du délai de quinze (15) jours, B.I.T.M. actera la relocalisation, tous les frais généralement quelconques liés à celle-ci demeurant à charge de la Ville de Bruxelles ;
c) postuler la résolution judiciaire de la présente convention, étant convenu par avance que les manquements visés sub 1 et 2 seront valablement considérés par B.I.T.M. comme suffisamment graves pour justifier la résolution du contrat aux torts de la Ville de Bruxelles; dans cette hypothèse, la Ville de Bruxelles et la Zone de Police sera tenu de vider les Locaux sans délai à compter de la signification de la décision favorable du Juge compétent sur la résolution demandée et de payer une indemnité de rupture forfaitaire, qui sera égale à un montant correspondant à 6 mois de redevance locative mensuelle indexée, sans préjudice du droit de B.I.T.M. d'exiger une indemnité de rupture plus élevée, si le préjudice effectivement encouru par elle est supérieur à l'indemnité forfaitaire convenue.

Article 17 – Expropriation – fait de l'autorité

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique de tout ou partie des Locaux, la présente convention prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des lieux. La Ville de Bruxelles ne pourra intenter ses actions que contre l'autorité expropriante. Il ne pourra réclamer aucune indemnité à BITM. Il n'exigera de la part de l'autorité expropriante aucuns dommages et intérêts qui pourraient donner lieu à une quelconque diminution de l'indemnité à laquelle B.I.T.M. aurait droit.
Il en ira de même en cas de décision ou de mesure de tout ordre émanant de toute autorité publique, rendant définitivement impossible ou significativement plus onéreuse ou moins profitable pour l'une ou l'autre partie la poursuite des activités de la Ville de Bruxelles au sein du Trade Mart, telles que visées à l'article 3 de la présente convention. En ce cas, la convention prendra fin à la date d'entrée en vigueur de la décision ou des mesures susvisées, sans qu'il ne soit dû aucune indemnité par B.I.T.M. à la Ville de Bruxelles et sauf toutes les dispositions relatives à la résiliation de la présente convention (notamment, mais sans limitation les articles 6, 12, 13 et 19) dans la mesure où elles trouveraient à s'appliquer. Dans ce cas ainsi que dans l'hypothèse ou, de par le fait de toute autorité publique, la poursuite des activités de la Ville de Bruxelles au sein du Trade Mart serait rendue temporairement impossible, ou significativement plus onéreuse ou moins profitable pour l'une ou l'autre partie (imprévision), la Ville de Bruxelles ne pourra intenter ses actions que contre l'autorité publique à l'origine de la décision ou mesure concernée mais n'exigera de la part de ladite autorité aucuns dommages et intérêts qui pourraient donner lieu à une quelconque diminution de l'indemnité à laquelle B.I.T.M. aurait droit.

Article 18 – Sous-location et cession de la convention
La Ville de Bruxelles et la Zone de Police ne peut pas céder la présente convention de location ni sous-louer les Locaux en tout ou partie, sans l'accord express, écrit et préalable de B.I.T.M.

La décision de B.I.T.M. à cet égard est discrétionnaire et ne doit pas être motivée. La Ville de Bruxelles demeurera en tout état de cause solidairement responsable de toutes et chacune des obligations afférentes à la présente convention. De son côté, B.I.T.M. a le droit de céder la convention.

Article 19 – Juge compétent, notifications et domicile élu

Cette convention est régie par le droit belge et les litiges entre les parties relèvent de la compétence exclusive des cours et tribunaux qui comprennent la Ville de Bruxelles (canton de Laeken) dans leur ressort.

Toutes les notifications doivent se faire par écrit. Elles sont réputées valablement réalisées par l'un ou l'autre des deux modes de communication et aux conditions qui suivent :

- par courrier recommandé à la poste, adressé pour B.I.T.M. à son siège social et pour la Ville de Bruxelles à son siège social ou à son domicile élu ; la notification est dans ce cas considérée comme ayant été délivrée trois jours ouvrables après la date de remise du pli par l'expéditeur au bureau de poste, la date du récépissé d'envoi faisant foi ;
- par courrier électronique, avec activation de la demande d'accusé de délivrance, portant une notification signée électroniquement ou la copie d'une notification signée manuscritement ; toute notification électronique sera adressée à B.I.T.M. à l'adresse accounting@trademart.be et pour la Ville de Bruxelles, à l'adresse ....., et pour la Zone de Police à l'adresse zpz.polbru.CC@police.belgium.eu.; dans ce cas la date de délivrance de la notification sera celle du jour de son envoi ; aucune des parties ne pourra se revendiquer d'une notification à une adresse électronique autre que celle spécifiquement renseignée.

En cas de notification par les deux voies susmentionnées, la date de délivrance sera la première des dates découlant de l'application des alinéas précédents.

Pour tout ce qui concerne l'exécution du présent contrat entre les parties, la Ville de Bruxelles déclare élire domicile à la Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles et la Zone de Police, Rue du Marché au Charbon 30, 1000 Bruxelles, le cas échéant à la boite postale qui lui a été attribuée tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail sauf s'il a, après son départ, notifié à B.I.T.M. une nouvelle élection de domicile, nécessairement située en Belgique.

La Ville de Bruxelles et la Zone de Police est également en droit d'installer son siège social dans les Locaux, ce pendant toute la durée de la location. Cependant, il veillera à faire déplacer ce siège dès l'expiration de la présente convention. B.I.T.M. n'encourra aucune responsabilité liée à la délivrance d'un courrier destiné à la Ville de Bruxelles et la Zone de Police et envoyé à l'adresse des Locaux, par erreur ou en raison de ce que la Ville de Bruxelles et la Zone de Police aurait négligé de faire déplacer son siège social ou élira un nouveau domicile après l'expiration de la présente convention.

Article 20 – Enregistrement et TVA

La présente convention sera soumise à l'enregistrement par les soins de B.I.T.M. Tous droits et taxes généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion ou de l'exécution de la présente convention, en ce compris les droits d'enregistrement et de timbres, la taxe sur la valeur ajoutée, les amendes, majorations et doubles droits éventuels, sont à la charge de la Ville de Bruxelles.

Dispositions particulières :

Règles relatives au financement des travaux d'aménagement

Afin d'accueillir la Zone de Police, B.I.T.M. financera, exceptionnellement, les travaux d'aménagement. Ce financement sera inclus dans l'indemnité de loyer mensuelle pendant la période de 9 ans et ne concerne que les travaux tels qu'indiqués dans l'aperçu budgétaire dd. 31 05 2024, à l'annexe 3.

B.I.T.M. paiera les frais d'aménagement directement aux installateurs et à l'architecte jusqu'à un montant maximum de **444 828 €** HT. TVA. Ces factures sont payées par B.I.T.M. après approbation de la Ville de Bruxelles et sur la base des rapports de chantier que la Ville de Bruxelles ou son architecte fournira à B.I.T.M.

La responsabilité de B.I.T.M. ne saurait être engagée si les travaux ne sont pas exécutés selon le choix de la Ville de Bruxelles ou s'il y a des frais supplémentaires. Dans ce cas, la Ville de Bruxelles consultera l'architecte et les installateurs ou, le cas échéant, la Ville de Bruxelles engagera une procédure judiciaire pour sauvegarder ses intérêts et ceux de B.I.T.M.

Si la facture finale des investissements est inférieure à **444.828 €**, le B.I.T.M. remboursera un montant proportionnel à la Ville de Bruxelles.

La Ville de Bruxelles soumettra au préalable tous les plans et devis au B.I.T.M. pour approbation écrite (cf. 11B).

Permis de bâtir

La Ville de Bruxelles souhaite installer 1 ou plusieurs portes d'entrée dans la façade extérieure.
La Ville de Bruxelles veillera à l'obtention de toutes les autorisations administratives et autres pour ces travaux de rénovation.

La Ville de Bruxelles déclare expressément avoir reçu et pris connaissance des articles de la présente convention, numérotés de 1 à 20, des additions reprises ci-avant ainsi que des Instructions Techniques et du Règlement d'Ordre Intérieur, et y souscrit sans réserve.

Fait à Bruxelles, en deux exemplaires, le 06/06/2024, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire dûment signé par toutes les parties.

Annexe: 3

_____
VILLE DE BRUXELLES - Bourgmestre
Philippe Close

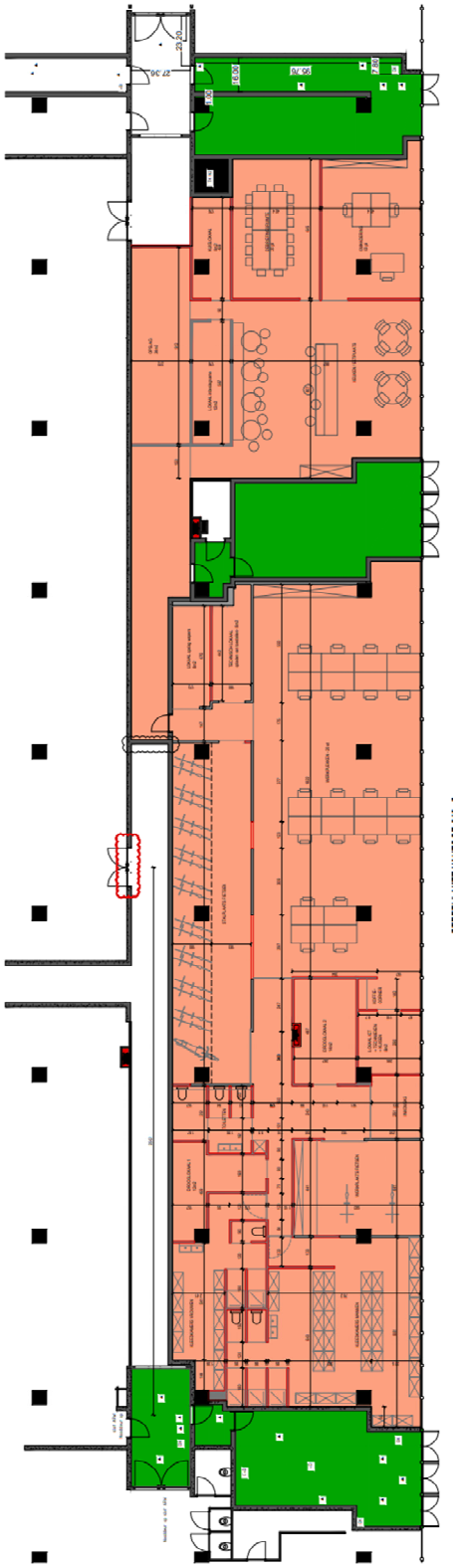
_____
B.I.T.M. - CEO
Guy Stevens, représentant GUEST SRL

_____
VILLE DE BRUXELLES - Secretaire communal
Dirk Leonard

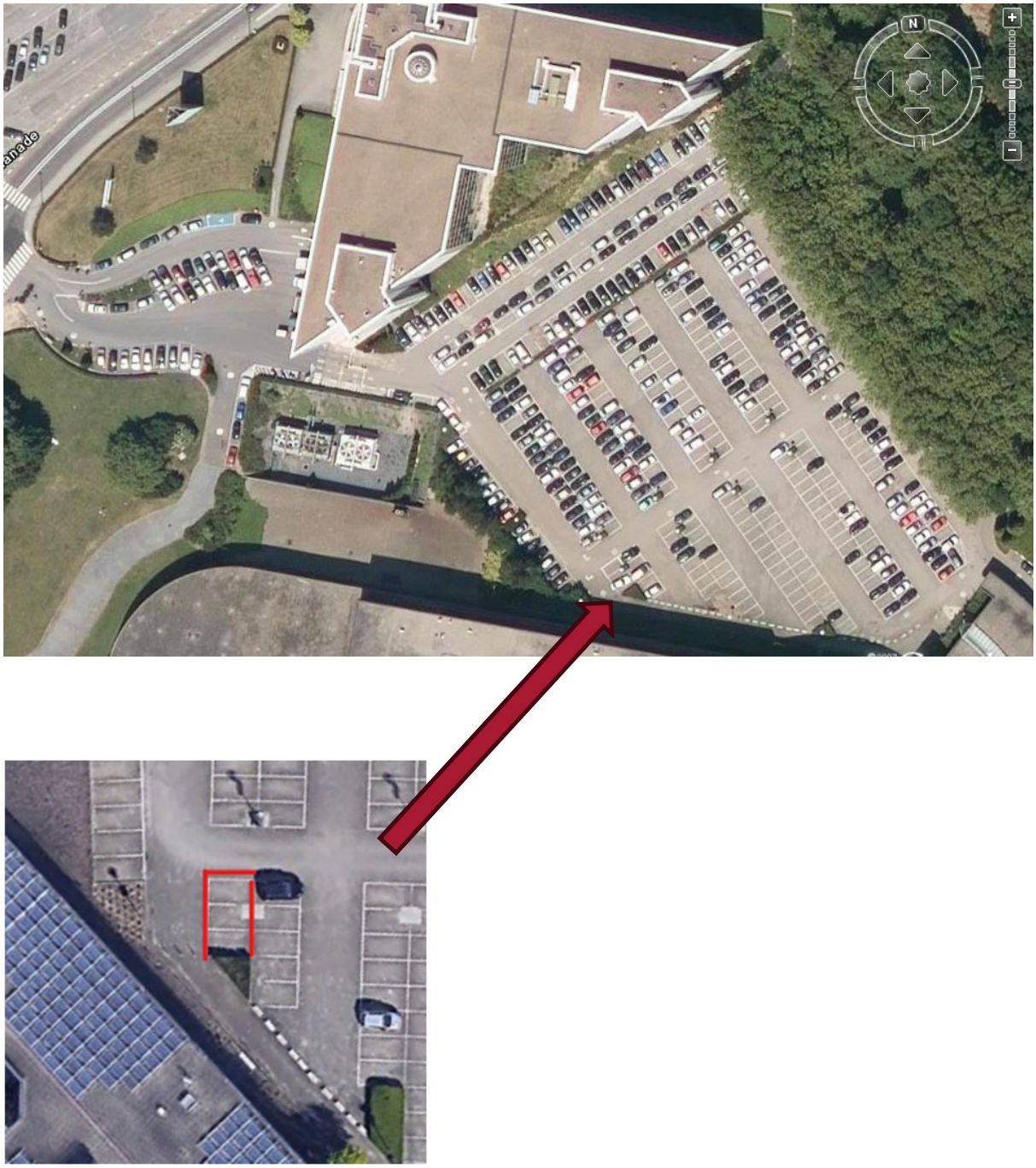
_____
B.I.T.M. - CFO
Evelien Deceuninck, représentant Ireina SRL

_____
ZONE DE POLICE, CAPITALE - IXELLES
Christos Doulkeridis

Annexe 1 : Plan des locaux C307-313



Annexe 2 : des places de parking privées sur le Parking P3



Annexe 3 : Budget (D'après un courriel de l'arch. Nils Duerinck daté du 31 05 24 à M. Luc Symoens)

ONDERDEEL: BUDGETOVERZICHT
BOUWHEER: Brussels International Trade Mart Ltd. and Co
ADRES: ATOMIUMSQUARE 1/122 | 1020 BRUSSEL
BOUWPLAATS: ATOMIUMSQUARE 1 | 1020 BRUSSEL
DATUM: 31/05/2024

				RAMING
				2024.05.31
LOT A	**RUWBOUWWERKEN**			**18.500,00 €**
	• afbraakwerken:			
	AFBRAAKWERKEN (afbraak best. bebouwing)			8.500,00 €
	• ruwbouw: (zie detailraming)			
	RUWBOUWWERKEN (zie detailmeetstaat)			8.500,00 €
	• marge uitvoering / onvoorziene werken:			1.500,00 €
LOT B	**TIMMERWERKEN**			**2.500,00 €**
	• timmerwerken:			
	dichten trapopening			1.500,00 €
	• **marge uitvoering / onvoorziene werken**			1.000,00 €
LOT D	**BUITENSCHRIJNWERK**			**47.350,00 €**
	• aluminium buitenschrijnwerk - GELIJKVLOERS:			
	DT 0.01.A - INKOMDEUR			8.500,00 €
	DT 0.01.B - SAS-deur	4,5 m²	1.500,00 € /m²	6.750,00 €
	FOLIE voor ramen	196,0 m²	100,00 € /m²	19.600,00 €
	• STALEN SCHRIJNWERK			
	loopbrug naar ingang gebouw + valbeschermig			12.500,00 €
	ALGEMEEN TOTAAL RAMING WIND-WATER-DICHT (excl. btw en erelonen)			**68.350,00 €**
	bruto vloeroppervlakte: 643m²			*106,30 €*
LOT E	**PLEISTERWERKEN** (zie detail)			**98.097,50 €**
	• binnenpleisterwerken:			
	GYPROCWERKEN (zie detailraming)			98.097,50 €
LOT F	**VLOERWERKEN**			**43.130,00 €**
	• tapijt			
	BUREAU	150,0 m²	60,00 € /m²	9.000,00 €
	VERGADERZAAL	22,0 m²	60,00 € /m²	1.320,00 €
	OMKADERING	30,0 m²	60,00 € /m²	1.800,00 €
	• tegelvloeren			
	ALLE ANDERE RUIMTES	443,0 m²	70,00 € /m²	31.010,00 €
LOT G'	**BINNENSCHRIJNWERK**			**12.000,00 €**
	• binnenschrijnwerk:			
	BINNENDEUREN - KASSEMENTDEUREN	25,0 st	400,00 €	10.000,00 €
	marge uitvoering / onvoorziene werken			2.000,00 €
LOT G'	**VAST MEUBILAIR**			**15.250,00 €**
	• werkplaats			
	kast + werkbank			4.500,00 €
	• keuken: (appartementen)			
	KEUKENWAND			2.250,00 €
	KEUKENEILAND			6.000,00 €
	KEUKENTOESTELLEN			2.500,00 €

LOT H	**TECHNIEKEN - ELEKTRICITEIT**	**85.000,00 €**
	• elektriciteit:	
	INDIVIDUELE INSTALLATIE (installatie met drukknoppen, geen domotica)	40.000,00 €
	VIDEOFOONINSTALLATIE - voordeur (1 buitenpost + 1 binnenpost)	2.000,00 €
	VIDEOFOONINSTALLATIE - poort (1 buitenpost + 2 binnenposten)	2.000,00 €
	ALARM (centrale, bekabeling, detectoren, melders en sirenes)	8.000,00 €
	• verlichting:	
	ARMATUREN	16.000,00 €
	• voorzien bekabeling van BDC telenet	
	GRAAFWERKEN + KABEL	17.000,00 €
LOT H'	**TECHNIEKEN - CV + SANITAIR + VENTILATIE**	**123.000,00 €**
	• CV:	
	INDIVIDUELE VERWARMINGSINSTALLATIES (cv-ketel, vloerverwarming)	45.000,00 €
	WARM WATERBEREIDING	45.000,00 €
	• sanitair:	
	AFVOERLEIDNGEN (FE + HHW)	4.500,00 €
	SANITAIRE AANVOERLEIDINGEN (gemene delen: uitgietbak, buitenkraan, tuin...)	6.000,00 €
	• sanitaire toestellen:	
	UITGIETBAK + DIENSTKRAAN	300,00 €
	WASPLAATS: DOUCHEBAK + DOUCHEKRAAN	3.750,00 €
	TOILET (GELIJKVLOERS): TOILETPOT	3.300,00 €
	TOILET (GELIJKVLOERS): HANDWASBAKJE + LAVABOKRAAN	1.650,00 €
	BADKAMER: DOUCHE + DOUCHEKRAAN	7.500,00 €
	BADKAMER: WASTAFEL + KRAAN	6.000,00 €
	ALGEMEEN TOTAAL RAMING INCL. AFWERKING (excl. btw en erelonen)	**444.827,50 €**