

CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés ¹ :

d'une part :

domicilié à
pour lequel intervient M.
dénommé(e) ci-après « le bailleur »

et

d'autre part :

la **REGIE DES BATIMENTS**

dont le siège administratif est établi à 1060 Bruxelles, Avenue de la Toison d'Or 87, boîte 2, pour laquelle intervient M. Didier REYNDERS, Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances,
dénommée ci-après « le preneur »,

il a été convenu ce qui suit :

Article 1er : Objet du contrat

1a. Description du bien loué :

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte,
La superficie du bien loué est de m² mesurée selon la méthode dite « surface grand plateau » (SGP) du code de mesurage en Belgique publié par l'Association belgo-luxembourgeoise des Chartered Surveyors (A.B.C.S.).

La surface grand plateau est la surface d'un bâtiment mesurée depuis l'axe du vitrage jusqu'à l'axe des murs (si ceux-ci ne sont pas vitrés) à chaque niveau. L'axe veut dire le milieu du vitrage ou des murs (suivant le cas) ; en cas de mur mitoyen, l'axe est aussi le centre du mur.

En cas d'espace important entre deux vitres, il convient de mesurer à partir de la face interne de la 1^{ère} vitre.

La surface grand plateau inclut :

- les surfaces occupées par les murs intérieurs et cloisons ;
- les colonnes, les cages d'escalier et d'ascenseurs, les cheminées et les gaines verticales ; si les espaces techniques et gaines occupent une surface importante (par exemple dans le noyau central), celle-ci doit être indiquée séparément ;
- les atria accessibles et couverts, mesurés seulement à hauteur du niveau du sol (à indiquer séparément) ;

¹ Reprendre l'identité et la qualité du bailleur (propriétaire, usufruitier, emphytéote,...) de même que le nom et la qualité de la (des) personne(s) qui représente(nt) le bailleur, ainsi que leur n° d'entreprise ou de registre national.

- les couloirs intérieurs (halls et couloirs coupe-feu, etc.), y compris les parties communes utilisées avec d'autres occupants ;
- les locaux de service tels que sanitaires, cuisine d'entretien, sas des sanitaires, salles de bain, etc. ;
- les quais de chargement (repris séparément).

La surface grand plateau exclut :

- les projections externes ;
- les balcons extérieurs, les encorbellements ouverts, les accès couverts, les sorties de secours et les petits auvents ;
- les locaux techniques, les machineries d'ascenseur, le stockage de combustibles qui sont placés dans une structure à caractère permanent ;
- les entrées de parking et les rampes d'accès ;
- les endroits sous contrôle ou gérés par d'autres autorités extérieures y compris les fournisseurs d'énergie ;
- les superficies ayant une hauteur libre inférieure à 1,5 m (reprises séparément).
- le hall d'entrée .

Si un étage est loué par plusieurs locataires, les espaces communs sont divisés entre les parties en proportion de la surface qu'elles occupent.

La superficie du bien loué précitée comprend :

- m² de hall d'entrée (si inclus)
- m² de surface de bureaux et locaux y assimilés
- m² de surfaces de locaux d'archives dites « mortes » en sous-sol
- m² à usage de parking intérieur, correspondant à emplacements
- m² à usage de parking extérieur, correspondant à emplacements
- m² de surfaces affectées à d'autres fonctions dont :
 - m² de laboratoires
 - m² de dépôts
 - m² de logements
 - m² d'ateliers
 - m² d'atria
 - m² de quais de chargement
 - m² d'abri pour vélos
 - m² de ...

1.b. Etat des lieux :

Un état des lieux est établi contradictoirement en présence du bailleur, d'une part, et du preneur et des services occupants ou de leurs délégués, d'autre part, et ce, pendant la période de quinze jours de calendrier précédant l'entrée en vigueur du contrat de location ou, dans le cas où des travaux devraient être exécutés conformément aux dispositions de l'article 10, pendant le premier mois après cette entrée en vigueur comme mentionné à l'article 3.a.

Ce document indique également l'état de fonctionnement de toutes les installations techniques et de leurs conduites qui se trouvent dans le bâtiment.

Chaque partie a le droit de faire appel à son expert dont elle supportera les frais et honoraires.

Après avoir été établi et signé en autant d'exemplaires que de parties, y compris les services occupants, l'état des lieux est joint au présent contrat et en fait partie intégrante.

1.c. Inventaire d'asbeste:

Pour tout le bien dont font parties les surfaces louées, il doit exister un inventaire d'asbeste et un programme de gestion (au sens des articles 5 et 12 de l'Arrêté Royal du 16.03.2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, M.B. 23.03.2006).

Le programme de gestion subdivisera les travaux d'assainissement en quatre catégories tenant compte de l'environnement où se trouve l'asbeste (accessibilité, utilisation du local où se trouve l'asbeste, isolement et ventilation, risque de vibrations, parachèvement des murs, du sol et du plafond...) ainsi que de la nature et de l'état de l'asbeste (adhésion au support, nature de l'asbeste, concentration des fibres, nature de l'exécution, degré de dégradation ...).

Le programme de gestion prévoit les quatre catégories suivantes :

1. Asbeste à traiter d'urgence : il s'agit là des travaux d'assainissement d'asbeste nécessaires qui doivent être exécutés le plus rapidement possible et de toute façon avant l'occupation du bien loué.
2. Asbeste à traiter à brève échéance : il s'agit là des travaux d'assainissement d'asbeste qui doivent être exécutés dans un délai de trois ans après établissement de l'inventaire et du programme de gestion ;
3. Asbeste à traiter à long terme : à savoir, lors des prochaines opérations de rénovation.
4. Asbeste pour lequel il n'y a pas lieu d'entreprendre un traitement spécifique.

Le bailleur s'engage à exécuter le programme de gestion et assure la mise à jour annuelle de l'inventaire, cette mise à jour doit être approuvée par le preneur.

Pour l'établissement des documents dont question au présent article, le bailleur se référera à la méthode et aux modèles établis par le preneur et dont le bailleur déclare avoir pris connaissance.

Le bailleur s'engage à effectuer les travaux découlant de l'adaptation du programme de gestion suite à la mise à jour annuelle de l'inventaire, sans prétendre à aucune augmentation de loyer. Tous les frais découlant de l'application du programme de gestion du risque sont à la charge du bailleur (déménagements temporaires – remises en état des locaux ...).

In casu, la situation suivante est d'application:

1^{er} cas: le bailleur a fourni une attestation fiable de déclaration d'exemption d'asbeste:

Le bailleur déclare que le bien loué est exempt d'asbeste et fait référence à une attestation établissant que l'ensemble du bien loué, y compris les parties communes éventuelles, machines, installations, équipements, matériaux ainsi que les zones inaccessibles ou difficilement accessibles, est exempt d'asbeste.

L'attestation précitée a été contrôlée et jugée fiable par le preneur ou par un expert désigné par celui-ci et fait partie intégrante du présent contrat.

2^{ème} cas: le bailleur a fourni un inventaire d'asbeste fiable et les travaux d'assainissement ont déjà été exécutés:

Le bien loué a fait l'objet d'un inventaire d'asbeste dressé à l'initiative du bailleur ainsi que d'un programme de gestion (au sens des articles 5 et 12 de l'Arrêté Royal du 16.03.2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, M.B. 23.03.2006), qui ont été contrôlés et jugés fiables par le preneur ou par un expert désigné par celui-ci et qui font partie intégrante du présent contrat.

Au vu des travaux visés à l'article 10 du présent contrat, l'inventaire comprend les parties du bâtiment, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante.

Les parties constatent que le programme de gestion a été exécuté jusqu'à présent. Le bailleur s'engage à exécuter le programme de gestion au cours du contrat tel que stipulé dans le programme de gestion. Les parties conviennent expressément que la non-exécution du programme de gestion doit être considérée comme une infraction aux articles 1719 et 1720 du Code civil et constitue le fondement de la résolution du contrat sans aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

3^{ème} cas: le bailleur a fourni un inventaire d'asbeste fiable et les travaux d'assainissement n'ont pas encore été exécutés au moment de la signature du contrat de location:

Le bien loué a fait l'objet d'un inventaire d'asbeste dressé à l'initiative du bailleur ainsi que d'un programme de gestion (au sens des articles 5 et 12 de l'Arrêté Royal du 16.03.2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, M.B. 23.03.2006), qui ont été contrôlés et jugés fiables par le preneur ou par un expert désigné par celui-ci et qui font partie intégrante du présent contrat.

Au vu des travaux visés à l'article 10 du présent contrat, l'inventaire comprend les parties du bâtiment, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante.

Les parties constatent que, jusqu'à présent, le programme de gestion n'a pas encore été exécuté ou l'a été incomplètement. Le bailleur s'engage à exécuter, à la date fixée à l'article 10, les travaux d'assainissement nécessaires prévus dans le programme de gestion. La non-exécution de ces travaux d'assainissement pour cette date est une condition résolutoire du présent contrat, laquelle, si elle se réalise, ne donne aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

Le bailleur s'engage à poursuivre l'exécution du programme de gestion au cours du contrat de location, tel que stipulé dans le programme de gestion. Les parties conviennent expressément que la non-exécution du programme de gestion doit être considérée comme une infraction aux articles 1719 et 1720 du Code civil et constitue le fondement de la résolution du contrat sans aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

4^{ème} cas: le preneur a fourni une attestation de déclaration d'exemption d'asbeste

Le preneur a procédé à l'établissement d'une attestation de déclaration d'exemption d'asbeste, laquelle est jointe au présent contrat et en fait partie intégrante.

5^{ème} cas : le preneur a fourni un inventaire d'asbeste et les travaux d'assainissement ont déjà été exécutés:

Le preneur a procédé à l'établissement d'un inventaire d'asbeste et d'un programme de gestion (au sens des articles 5 et 12 de l'Arrêté Royal du 16.03.2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, M.B. 23.03.2006), lesquels sont joints au présent contrat et en font partie intégrante.

Au vu des travaux visés à l'article 10 du présent contrat, l'inventaire comprend les parties du bâtiment, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante.

Les parties constatent que le programme de gestion a été exécuté jusqu'à présent. Le bailleur s'engage à exécuter le programme de gestion pendant la durée du contrat de location, tel que stipulé dans le programme de gestion. Les parties conviennent expressément que la non-exécution du programme de gestion doit être considérée comme une infraction aux articles 1719 et 1720 du Code civil et constitue un fondement de la résolution du contrat sans aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

6^{ème} cas: le preneur a fourni un inventaire d'asbeste et les travaux d'assainissement n'ont pas encore été exécutés :

Le preneur a procédé à l'établissement d'un inventaire d'asbeste et d'un programme de gestion (au sens des articles 5 et 12 de l'Arrêté Royal du 16.03.2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, M.B. 23.03.2006), lesquels sont joints au présent contrat et en font partie intégrante.

Au vu des travaux visés à l'article 10 du présent contrat, l'inventaire comprend les parties du bâtiment, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante.

Les parties constatent que, jusqu'à présent, le programme de gestion n'a pas encore été exécuté ou l'a été incomplètement. Le bailleur s'engage à exécuter, pour la date fixée à l'article 10, les travaux d'assainissement nécessaires prévus dans le programme de gestion. La non-exécution de ces travaux d'assainissement pour cette date est une condition résolutoire du présent contrat, laquelle, si elle se réalise, ne donne aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

Le bailleur s'engage à exécuter le programme de gestion au cours du contrat de location, comme stipulé dans le programme de gestion. Les parties conviennent explicitement que la non-exécution du programme de gestion doit être considérée comme une infraction aux articles 1719 et 1720 du Code civil et constitue un fondement pour la résolution du contrat, sans aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

7^{ème} cas: il n'existe ni inventaire d'asbeste ni déclaration d'exemption d'asbeste au moment de la signature du contrat de location:

Le bailleur s'engage à faire établir, dès que possible et au plus tard pour le , un inventaire d'asbeste et un programme de gestion (au sens des articles 5 et 12 de l'Arrêté

Royal du 16.03.2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, M.B. 23.03.2006) par un expert, reconnu comme fiable par le preneur, après quoi les deux documents font partie intégrante du présent contrat.

Au vu des travaux visés à l'article 10 du présent contrat, l'inventaire comprend les parties du bâtiment, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante.

Le bailleur s'engage à exécuter, pour la date fixée à l'article 10, les travaux d'assainissement nécessaires prévus dans le programme de gestion, sans faire valoir aucun droit à majoration de loyer. La non-exécution de ces travaux d'assainissement est une condition résolutoire quant à la validité du présent contrat, laquelle, si elle se réalise, ne donne aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

Le bailleur s'engage à poursuivre l'exécution du programme de gestion au cours du contrat de location, tel que stipulé dans le programme de gestion. Les parties conviennent expressément que la non-exécution du programme de gestion doit être considérée comme une infraction aux articles 1719 et 1720 du Code civil et constitue un fondement pour la résolution du contrat sans aucun droit à dommages-intérêts dans le chef du bailleur.

1.d. Plans et documents:

Les plans du bien immobilier pris en location sont joints en annexe au présent contrat de location et en font partie intégrante.

Les plans et documents énumérés ci-dessous, concernant l'architecture et les techniques de l'immeuble pris en location, inventoriés sur papier ainsi que, si possible, sur support numérique, sont joints au présent contrat et en font partie intégrante :

- l'implantation de tous les équipements techniques;
- les plans d'exécution de tous les équipements techniques;
- les schémas électriques, hydrauliques et tous les autres schémas.

A ces plans sont également joints :

- toutes les fiches techniques des matériels et appareils dans le bâtiment;
- les rapports des bureaux d'étude certifiant que toutes les installations techniques sont fonctionnelles ;
- les manuels nécessaires afférents à l'entretien et à l'utilisation de tous les équipements techniques dans l'immeuble;
- tous les contrats d'entretien des équipements techniques ;
- les rapports d'organismes de contrôle légal certifiant que sont conformes aux réglementations légales et fonctionnelles les installations suivantes:
 - l'installation électrique haute tension;
 - l'installation électrique basse tension;
 - l'installation de détection incendie;
 - l'éclairage de sécurité.

1.e. Acte de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur :

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur, pour autant qu'ils existent, sont joints également au présent contrat et en font partie intégrante.

1.f. Consommation d'énergie :

Au plus tard le jour de l'entrée en vigueur du présent contrat, le bailleur fournit au preneur toutes les données concernant les consommations de combustible et d'énergie de toutes les installations équipant le bâtiment loué pendant les trois dernières années.

Lorsque la réglementation régionale l'impose, il présente un certificat de performance énergétique, ainsi que les tableaux de bord en matière de consommation d'énergie requis.

1.g. Permis:

Le bailleur s'est chargé de l'obtention des permis mentionnés ci-dessous, valides à la conclusion du présent contrat, lesquels sont joints au présent contrat et en font partie intégrante :

- permis d'urbanisme,
- permis d'environnement,
- autre

1h. Accessibilité:

Le bailleur fait en sorte que le bien loué soit accessible aux personnes handicapées.

Dès lors, le bien loué est, au minimum, conforme aux dispositions applicables aux bâtiments neufs de la loi du 17 juillet 1975 relative à l'accès des handicapés aux bâtiments accessibles au public et aux arrêtés pris en exécution de cette loi, y compris l'arrêté royal du 09 mai 1977, complété ou remplacé le cas échéant par des arrêtés régionaux.

1.i. Dossier Intervention Ultérieure:

Le cas échéant, le bailleur transmet au preneur dans les meilleurs délais une copie du Dossier d'Intervention Ultérieure, tel que visé par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

En cas de travaux visés par l'article 10, la transmission du Dossier d'Intervention Ultérieure est obligatoire et doit intervenir au plus tard à la date de mise à disposition du bien.

En cours de bail, la mise à jour de ce document est assurée par la partie qui fait réaliser des travaux dans le bien, en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux. Les parties s'informent mutuellement des mises à jour ainsi effectuées.

Article 2: Destination du bien immobilier pris en location

Le bien immobilier est utilisé par les services de l'Etat du Service Public Fédéral/Service Public de Programmation/Agence de _____ à l'usage -de ci-après dénommés « les services occupants ».

Le bailleur ne peut s'opposer à aucune modification intervenant dans le chef des services occupants, sauf si celle-ci a pour effet de modifier la destination du bien loué, auquel cas l'autorisation écrite et préalable du bailleur doit être obtenue.

Ce dernier est tenu toutefois de prendre une décision dans les quinze jours de calendrier suivant la demande qui lui est adressée par lettre recommandée à la poste. Passé ce délai, l'autorisation en question est censée avoir été accordée tacitement.

Article 3: Durée du contrat, résiliation et reconduction

3.a. Durée du contrat:

1^{ère} possibilité :

Le présent contrat est conclu pour une durée de _____ années consécutives prenant cours le _____.

OU

2^{ème} possibilité :

Le présent contrat est conclu pour une durée de _____ années consécutives prenant cours :

- soit le premier du mois qui suit la mise à disposition du bien loué quand celle-ci a lieu entre le 16^{ème} jour (compris) et le dernier jour du mois,
- soit le 16 du mois, quand la mise à disposition du bien loué a lieu entre le 1^{er} jour (compris) et le 15^{ème} jour du mois.

Les travaux d'aménagement dont il est question à l'article 10 doivent être intégralement achevés à la date de mise à disposition.

Cette mise à disposition doit être notifiée par lettre recommandée à la poste du bailleur au preneur et ce, au moins un mois à l'avance. Dans le mois suivant cette notification, il est établi contradictoirement un procès-verbal actant la date effective de mise à disposition, les locaux concernés et certifiant que lesdits locaux sont en état d'occupation.

3.b. Résiliation du contrat:

1^{ère} possibilité :

Les deux parties ont à tout moment la faculté de résilier le présent contrat de location.

Cette résiliation se fait par lettre recommandée à la poste à envoyer par le bailleur au moins douze mois avant l'échéance, par le preneur au moins six mois avant l'échéance.

OU

2^{ème} possibilité :

Les deux parties ont la faculté de résilier annuellement le présent contrat de location à partir du _____^{ième} anniversaire de la date de l'entrée en vigueur du contrat.

Cette résiliation se fait par lettre recommandée à la poste à envoyer par le bailleur au moins douze mois avant l'échéance, par le preneur au moins six mois avant l'échéance

OU

3^{ème} possibilité :

Les deux parties ont la faculté de résilier le présent contrat de location au 3^{ème}, 6^{ème} et 9^{ème} anniversaire de la date de l'entrée en vigueur du contrat.

Cette résiliation se fait par lettre recommandée à la poste à envoyer par le bailleur au moins douze mois avant l'échéance, par le preneur au moins six mois avant l'échéance.

3.c.Reconduction du contrat:

Lorsque le contrat n'a pas été résilié à la fin du délai contractuel déterminé à l'article 3.a. par le bailleur au moins douze mois ou par le preneur au moins six mois avant l'échéance, le contrat de location est prorogé d'année en année et reste soumis aux mêmes délais de résiliation.

Article 4: Montant du loyer et mode de paiement

4.a. Montant du loyer:

Le loyer total est fixé et accepté au montant de _____ EUR par an, soit : _____ EUR (en lettres).

Il est déterminé d'après mesurage effectué conformément aux dispositions de l'article 1.a. ci-dessus, et est composé des surfaces suivantes:

| | |
|--|--------------------|
| m ² de hall d'entrée à: | EUR/m ² |
| m ² de bureaux et locaux y assimilés à: | EUR/m ² |
| m ² de locaux archives à: | EUR/m ² |
| m ² pour... emplacements de parking intérieur à _____ correspondant àEUR/emplacement | |
| m ² pour ... emplacements de parking extérieur à _____ correspondant àEUR/emplacement | |
| m ² de surfaces affectées à d'autres fonctions à détailler notamment : | |
| m ² de laboratoires à | EUR/m ² |
| m ² de dépôts à | EUR/m ² |
| m ² de logements à | EUR/m ² |
| m ² d'ateliers à | EUR/m ² |
| m ² de quais de chargement à: | EUR/m ² |
| m ² _____ à | EUR/m ² |

4.b. Mode de paiement:

Le loyer est dû par anticipation et payable en deux parts égales, le 1^{er} avril et le 1^{er} octobre de chaque année, par versement au numéro de compte _____ ouvert auprès de _____ au nom de _____.

Le droit au loyer prend cours à la date indiquée à l'article 3.a.

En cas de non-paiement dans les trente jours de calendrier, à compter des échéances du 1^{er} avril et du 1^{er} octobre, le preneur est tenu de payer au bailleur les intérêts de retard, calculés au taux légal sans que celui-ci soit tenu d'adresser de mise en demeure préalable au preneur.

Le loyer dû pour la période se situant entre la date d'entrée en vigueur du contrat comme indiquée à l'article 3.a. et la prochaine échéance du 1^{er} avril ou du 1^{er} octobre, est payé au bailleur dans les trente jours de calendrier à compter de la date d'enregistrement du présent contrat de location, sans aucun droit à des intérêts pour cette période.

Toutefois, le loyer pour cette période n'est payé au bailleur, sans aucun droit à des intérêts, que dans les trente jours de calendrier à compter de la date de prise en cours de la convention comme indiqué à l'article 3.a. si celle-ci est postérieure à la date d'enregistrement.

Article 5: Adaptation annuelle du loyer

Il est procédé chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location et ce, à partir de l'année au réajustement du loyer tel que celui-ci est fixé à l'article 4.a. ci-dessus et ce, sur base de l'indice des prix à la consommation (indice-santé) du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location fixée à l'article 3.a. Le nouveau loyer valable à partir de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location est calculé et fixé conformément à la formule ci-après :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est le loyer tel qu'il est fixé à l'article 4.a. .

L'indice de base est celui du mois de précédant la date d'entrée en vigueur du contrat (base indice-santé année).

Le nouvel indice est celui du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de location.

Chaque adaptation annuelle du loyer est acquise de plein droit par la partie bénéficiaire sans que celle-ci doive mettre en demeure l'autre partie.

Au cas où le mode de calcul usuel de l'indice ou la base de l'indice (indice-santé) serait modifié, les parties s'engagent à se conformer, pour l'application du présent article, aux instructions publiées à ce sujet par le Moniteur Belge. Les parties déterminent par ailleurs d'un commun accord une nouvelle base pour le réajustement du loyer dans l'hypothèse où l'indice ne serait plus publié au Moniteur Belge.

1^{ère} possibilité :

L'adaptation annuelle du loyer ne doit cependant être payée, sans intérêts, qu'à l'occasion du paiement semestriel suivant.

Le bailleur n'est dès lors pas fondé à réclamer des intérêts de retard sur la partie du loyer résultant de l'adaptation à l'indice pour la période comprise entre la date d'adaptation à l'indice et la prochaine échéance semestrielle du 1^{er} avril ou du 1^{er} octobre.

OU :

2^{eme} possibilité :

L'adaptation annuelle du loyer doit être payée, sans intérêts, dans les deux mois suivant la publication de l'indice concerné dans le Moniteur Belge.

Le bailleur n'est dès lors pas fondé à réclamer des intérêts de retard sur la partie du loyer résultant de l'adaptation à l'indice pour la période comprise entre la date d'adaptation à l'indice et le paiement dans les deux mois qui suivent.

Article 6: Charges locatives

HYPOTHESE 1 : Si l'immeuble est pris en location par plusieurs preneurs:

6.a. Parties communes:

Les charges locatives communes, à l'exception de celles relatives au chauffage et/ou à la climatisation, qui font l'objet de l'article 8, et celles concernant le contrat d'entretien des ascenseurs, qui font l'objet de l'article 9.b., sont dues par les services occupants au bailleur sur remise d'un état détaillé.

Toutes les pièces justificatives des dépenses ainsi que les calculs doivent être produits conformément aux dispositions de l'article 1728ter du Code civil.

Les charges locatives communes sont calculées au prorata des surfaces privatives louées par rapport au total des surfaces privatives du bien, et qui s'élèvent à ièmes .

La participation concerne les charges limitatives suivantes:

1. -
2. -
3. -

Afin d'assurer un paiement régulier de ces charges locatives, les services occupants versent, en date du 1^{er} avril et du 1^{er} octobre de chaque année, une provision semestrielle sur remise par le bailleur d'une déclaration de créance laquelle doit être en la possession des services occupants au plus tard le 1^{er} mars et le 1^{er} septembre de chaque année. Le montant de ladite provision est fixé initialement à EUR, montant égal aux frais présumés d'un semestre (du 1^{er} janvier au 30 juin et du 1^{er} juillet au 31 décembre). Ces provisions ne sont pas assujetties à la T.V.A.

Le preneur communiquera au bailleur en temps utile l'adresse de facturation des services occupants.

Lorsque le bail prend cours à une autre date que le 1^{er} janvier ou le 1^{er} juillet, la première provision est calculée au prorata du délai entre la date d'entrée en vigueur du bail et le 1^{er} janvier ou 1^{er} juillet prochain.

A la fin de l'année civile, le bailleur remet un relevé détaillé et chiffré des charges avec production des documents justifiant les dépenses et ce, sans que la T.V.A. puisse être appliquée sur ce relevé, à l'exception toutefois de la T.V.A. qui figure sur les factures de

dépenses. La différence en plus ou en moins avec les provisions versées au cours de l'année écoulée est régularisée lors du paiement de la provision suivante. Le montant de la provision pour l'année suivante est majoré de la différence s'il devait apparaître que la provision fixée ne couvre pas les frais. Dans le cas contraire, la provision est réduite d'une manière identique.

Les services occupants sont personnellement responsables du paiement en temps voulu de ces charges. Le bailleur fait savoir sur quel compte les paiements doivent être effectués.

6.b. Parties privatives:

Le nettoyage des parties privatives est effectué à l'intervention des services occupants.

Les dépenses afférentes aux garanties, aux abonnements et à la consommation d'eau, d'électricité, à la location des compteurs, au téléphone, etc. ... et les frais qui en découlent sont payées directement aux sociétés concernées par les services occupants. Les taxes privatives doivent également être payées par les services occupants.

HYPOTHESE 2 : Si l'immeuble est pris en location entièrement par la Régie des Bâtiments

Les charges locatives sont dues par les services occupants au bailleur sur remise d'un état détaillé.

Toutes les pièces justificatives des dépenses ainsi que les calculs doivent être produits conformément aux dispositions de l'art. 1728 ter du Code civil.

La participation concerne les charges limitatives suivantes:

1. -
2. -
3. -

Afin d'assurer un paiement régulier de ces charges locatives, les services occupants versent, en date du 1^{er} avril et du 1^{er} octobre de chaque année, une provision semestrielle sur remise par le bailleur d'une déclaration de créance laquelle doit être en la possession des services occupants au plus tard le 1^{er} mars et le 1^{er} septembre de chaque année. Le montant de ladite provision est fixé initialement à EUR, montant égal aux frais présumés d'un semestre (du 1^{er} janvier au 30 juin et du 1^{er} juillet au 31 décembre). Ces provisions ne sont pas assujetties à la T.V.A.

Le preneur communiquera au bailleur en temps utile l'adresse de facturation des services occupants.

Lorsque le bail prend cours à une autre date que le 1^{er} janvier ou le 1^{er} juillet, la première provision est calculée au prorata du délai entre la date d'entrée en vigueur du bail et le 1^{er} janvier ou 1^{er} juillet prochain.

A la fin de l'année civile, le bailleur remet un relevé détaillé et chiffré des charges avec production des documents justifiant les dépenses et ce, sans que la T.V.A. puisse être appliquée sur ce relevé, à l'exception toutefois de la T.V.A. qui figure sur les factures de dépenses. La différence en plus ou en moins avec les provisions versées au cours de

l'année écoulée est régularisée lors du paiement de la provision suivante. Le montant de la provision pour l'année suivante est majoré de la différence s'il devait apparaître que la provision fixée ne couvre pas les frais. Dans le cas contraire, la provision est réduite d'une manière identique.

Les services occupants sont personnellement responsables du paiement en temps voulu de ces charges. Le bailleur fait savoir sur quel compte les paiements doivent être effectués.

Le nettoyage est effectué à l'intervention des services occupants.

Les dépenses afférentes aux garanties, aux abonnements et à la consommation d'eau, d'électricité, à la location des compteurs, au téléphone, etc. et les frais qui en découlent sont payées directement aux sociétés concernées par les services occupants. Les taxes privatives doivent également être payées par les services occupants.

Article 7: Entretien et réparations

7.a. Généralités :

En ce qui concerne l'entretien et les réparations locatives, les parties déclarent se conformer aux dispositions du Code civil relatives aux règles qui sont propres à la location de biens immeubles et ce, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le présent contrat de location (voir les articles 8 et 9).

Tout entretien et réparations qui, en application des dispositions du Code civil relatives à la location des biens immeubles, ne sont pas considérés comme entretien locatif, sont à charge du bailleur.

Les parties conviennent que l'accord préalable et écrit du preneur doit toujours être obtenu préalablement à la conclusion des contrats d'entretien par le bailleur. Ceci est également valable pour les contrats appelés « omnium » (contrats « garantie totale » qui couvrent tant l'entretien du propriétaire que l'entretien locatif), en tout cas concernant la partie où des obligations sont imposées au preneur.

L'entretien locatif sera effectué à l'intervention et aux frais des services occupants.

7.b. Contrats d'entretien :

Le preneur et le bailleur peuvent conclure des contrats qui couvrent leurs propres obligations; ils s'informent des contrats qu'ils concluent.

L'entretien du bien loué est déjà couvert par des contrats existants pour un certain nombre d'installations.

Sont couvertes par des contrats d'entretien comprenant tout ou partie de l'entretien locatif, les installations suivantes:

| Installation : | Description du contrat | Firme d'entretien | Entrée en vigueur | en | Date d'expiration |
|----------------|------------------------|-------------------|-------------------|----|-------------------|
| | | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | | |
|--|--|--|--|--|

Une copie de ces contrats est jointe au présent contrat et en fait partie intégrante.

En ce qui concerne les contrats omnium, les dispositions suivantes sont d'application :

- la partie « garantie totale » des contrats « omnium » est à charge du bailleur ;
- si le contrat ne spécifie pas la part de la garantie totale dans l'ensemble des prestations, celle-ci est fixée forfaitairement à un tiers du montant du contrat ;
- sans préjudice des obligations du preneur imposées par l'un des documents énumérés dans l'article 1.e de la présente convention, toute modification, prolongation et/ou résiliation de ce(s) contrat(s) « omnium » doit être soumise à l'approbation écrite et préalable du preneur; il en est de même des nouveaux contrats que le bailleur désirerait conclure dans la mesure où ils couvrent tout ou partie de l'entretien locatif ;
- cette approbation concerne tant la définition des prestations que les coûts et, dans le cas d'un contrat "omnium", leur clef de répartition entre preneur et bailleur; cette clef doit refléter la part réelle de l'entretien locatif et de la "garantie totale" dans le marché considéré ;
- en l'absence d'accord entre les parties, lorsque le preneur démontre la non-conformité au marché des prix ou des prestations proposées, chacune d'elle est tenue à ses propres obligations en matière d'entretien, conformément aux dispositions du Code civil.

ET/OU

L'entretien du bien loué n'est, pour un certain nombre d'installations, couvert par aucun contrat

OU :

Le bailleur s'engage à conclure avec un installateur ou une firme d'entretien spécialisée, un contrat d'entretien couvrant :

- les ascenseurs,
- les autres engins de levage,
- les installations de climatisation,
- les installations de chauffage
- les installations à courant fort (groupes no-break, ...),
- les installations à courant faible (détection d'incendie, installations d'alarme, ...),
-

Ces contrats doivent être conclus préalablement à l'occupation par le preneur du bien loué.

Le bailleur peut couvrir toute autre installation du bien loué par un ou plusieurs contrats d'entretien comprenant tout ou partie de l'entretien locatif.

Sans préjudice des obligations du preneur imposées par l'un des documents énumérés dans l'article 1.e de la présente convention, tous les contrats couvrant tout ou partie de l'entretien locatif sont soumis à l'approbation écrite et préalable du preneur. Cette approbation concerne tant la définition des prestations que les coûts et, dans le cas d'un contrat "omnium", leur clef de répartition entre preneur et bailleur; cette clef doit refléter

la part réelle de l'entretien locatif et de la "garantie totale" dans le marché considéré. En l'absence d'accord entre les parties, lorsque le preneur démontre la non-conformité au marché des prix ou des prestations proposés, chacune d'elle est tenue à ses propres obligations en matière d'entretien, conformément aux dispositions du Code civil.

Le preneur et le bailleur peuvent conclure des contrats ne couvrant que leurs obligations propres; ils s'informent mutuellement des contrats qu'ils concluent.

OU :

Le preneur s'engage à conclure avec un installateur ou une firme d'entretien spécialisée, un contrat d'entretien couvrant :

- les ascenseurs,
- les autres engins de levage,
- les installations de climatisation,
- les installations de chauffage
- les installations à courant fort (groupes no-break, ...),
- les installations à courant faible (détection d'incendie, installations d'alarme, ...),
-

Le preneur peut couvrir toute autre installation du bien loué par un ou plusieurs contrats d'entretien comprenant tout ou partie de l'entretien locatif.

7.c. Paiement de l'entretien locatif assuré par le bailleur :

Les frais relatifs à l'entretien locatif assuré par le bailleur, sont à charge des services occupants et sont calculés au prorata des surfaces privatives louées par rapport au total des surfaces privatives du bien, et qui s'élèvent, dans le cas présent à ièmes .

Les services occupants sont personnellement responsables du paiement de ces frais en temps voulu. Le bailleur fait savoir sur quel compte les paiements doivent être effectués.

Afin d'assurer le paiement régulier de ces frais, les services occupants versent, en date du 1^{er} avril et du 1^{er} octobre de chaque année, une provision semestrielle sur remise par le bailleur d'une déclaration de créance laquelle doit être en possession des services occupants au plus tard le 1^{er} mars et le 1^{er} septembre de chaque année. Le montant de ladite provision est fixé initialement à EUR montant égal aux frais présumés d'un semestre (du 1^{er} janvier au 30 juin et du 1^{er} juillet au 31 décembre). Ces avances ne sont pas assujetties à la T.V.A.

A la fin de l'année civile, le bailleur remet un relevé détaillé et chiffré avec production des documents justifiant les dépenses et ce, sans que la T.V.A. puisse être appliquée sur ce relevé, à l'exception toutefois de la T.V.A. qui figure sur les factures de dépenses. Tous les documents justifiant les dépenses ainsi que les calculs doivent être produits en application de l'article 1728 ter du Code civil. La différence en plus ou en moins avec les provisions versées au cours de l'année écoulée est régularisée lors du paiement de la provision suivante. Le montant de la provision pour l'année suivante est majoré de la différence s'il devait apparaître que la provision fixée ne couvre pas les frais. Dans le cas contraire, la provision est réduite d'une manière identique. Les services occupants sont personnellement responsables du paiement en temps voulu de ces charges. Le bailleur fait savoir sur quel compte les paiements doivent être effectués.

Article 8: Chauffage du bien loué au moyen d'une installation de chauffage central ou de climatisation

8.a. Capacité des installations :

cas 1) Installation de chauffage :

Le bailleur déclare que l'installation de chauffage dans le bien loué est à même d'assurer une température minimale de 20°C dans les bureaux pour une température extérieure égale à la température extérieure de base, à savoir -8°C .

cas 2) Climatisation :

Le bailleur déclare que l'installation de climatisation dans le bien loué est à même d'assurer :

- pour des conditions extérieures de 30°C et 50% d'humidité relative, les conditions intérieures suivantes :

| Local | Température | Humidité relative | Air frais |
|---------|-------------|-------------------|--------------------------------------|
| Bureaux | 25 °C | 55 % ± 5 % | 30m ³ /heure par personne |

- pour des conditions extérieures de - 8°C (température extérieure de base) et de 80% d'humidité relative, les conditions intérieures suivantes

| Local | Température | Humidité relative | Air frais |
|---------|-------------|-------------------|--------------------------------------|
| Bureaux | 20 °C | 45 % ± 5 % | 30m ³ /heure par personne |

Par ailleurs, l'installation de climatisation satisfait aux exigences suivantes :

- la vitesse de l'air dans les zones occupées des bureaux ne peut nulle part dépasser 0,2 m/s ;
- la qualité des filtres pour les filtres à air des groupes de traitement d'air qui desservent les bureaux, est d'au moins F7 conformément à la NBN EN 779 ;
- les niveaux de pression acoustique dans les bureaux, au moment du fonctionnement simultané de toutes les installations techniques de climatisation à leur régime nominal ne dépassent pas les valeurs de courbe NR 35.

8.b. Entretien et exploitation:

Sans préjudice des dispositions de l'article 7 ci-dessus, il convient d'entendre:

- par exploitation, l'utilisation quotidienne de l'installation: maniement des commutateurs et/ou thermostats, vérification des indicateurs et des mises en sécurité, approvisionnement en combustibles, etc....
- par entretien, le maintien en bon état de fonctionnement de l'installation: réparations en cas de panne, graissages, contrôle, nettoyage, réglage, etc...., à l'exception du gros entretien dit «du propriétaire».
- par entretien du propriétaire, la réparation et/ou le remplacement des équipements et/ou des pièces devenus inutilisables par suite de vétusté, d'usure normale ou par

toute autre cause non imputable au preneur; cet entretien est assuré par le bailleur et est à sa charge.

1^{er} cas: l'exploitation et l'entretien sont assurés par le bailleur:

Le bailleur assure l'exploitation et l'entretien de l'installation et garantit dans les locaux, durant les heures d'occupation, les conditions de chauffage et/ou de climatisation intérieure conformes à ce qui est déterminé au point a. ci-avant.

Le bailleur conclut à cet effet un contrat avec une firme spécialisée qui exécute les prestations requises. Dans le cadre de sa mission, cette firme procède chaque fois que nécessaire, et au moins une fois par an, à l'entretien des installations tel que défini ci-dessus.

2^{ème} cas: l'exploitation est confiée aux services occupants et l'entretien au bailleur:

Les services occupants assurent l'exploitation de l'installation. Le bailleur est chargé de l'entretien de l'installation.

Le bailleur conclut à cet effet un contrat avec une firme spécialisée qui exécute les prestations requises. Dans le cadre de sa mission, cette firme procède chaque fois que nécessaire, et au moins une fois par an, à l'entretien tel que défini ci-dessus.

3^{ème} cas – L'exploitation et l'entretien sont assurés par les services occupants:

Les services occupants assurent l'entretien et l'exploitation de l'installation.

Les services occupants procéderont annuellement à l'entretien des installations tel que défini ci-dessus.

8.c. Intervention du bailleur :

En cas de panne à l'installation nécessitant des réparations ou des remplacements à charge du bailleur, les services occupants (ou le preneur) le signalent à celui-ci par téléphone et confirment immédiatement leur avertissement par fax ou E-mail. Le bailleur est tenu d'intervenir dans les 24 heures et de mettre tout en œuvre pour remédier dans les plus brefs délais aux manquements constatés.

Si, 24 heures après qu'il a été informé de la panne, le bailleur n'a pas remédié à celle-ci, les services occupants (ou le preneur) lui confirment leurs observations par lettre recommandée à la poste valant mise en demeure.

Si, suite à la panne précitée, tout ou partie du bien loué n'a pas pu être utilisé dans des conditions normales pendant une durée au moins égale à 3 jours ouvrables, le preneur est autorisé à diminuer le loyer en proportion du temps (pour autant que trois jours au moins soient écoulés depuis la date d'envoi du courrier recommandé précité) et de la partie du bien loué dont le preneur a été dépourvu de l'usage normal, sans préjudice du droit de réclamer la résiliation du contrat de location sans le respect du moindre délai de préavis et sans l'obligation de payer la moindre indemnité au bailleur.

La réduction de loyer est calculée de la manière suivante si le preneur fait usage de la faculté qui lui est donnée d'obtenir une telle réduction.

$$R = L \times \frac{n}{365} \times s$$

où

R = réduction

L = loyer annuel indexé

n = nombre de jours de carence

s = superficie dont le preneur n'a pas l'usage normal y compris les superficies dont le preneur démontre que l'usage normal est affecté indirectement par la panne précitée.

S = superficie totale du bien loué

Article 9: Installations électriques et électromécaniques

9.a. Généralités:

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).

1^{er} cas - Installations dans des bâtiments utilisés comme bureaux:

Le bien loué (ou une partie de celui-ci) est utilisé comme espace de travail où le personnel qui y est employé est soumis à l'article 28 du R.G.P.T. (Règlement général pour la protection du travail) et où n'est pas présent du personnel compétent au sens de l'article 47 du R.G.I.E. (Règlement général sur les installations électriques) (bureaux, bâtiments administratifs).

2^{ème} cas - Installations dans des bâtiments utilisés comme ateliers :

Le bien loué (ou une partie de celui-ci) est utilisé comme espace de travail où le personnel qui y est employé est soumis à l'article 28 du R.G.P.T. (Règlement général pour la protection du travail) et où est présent du personnel compétent au sens de l'article 47 du R.G.I.E. (Règlement général sur les installations électriques) (ateliers, halls d'usine, ...).

Tous les cas:

Le bien loué doit être pourvu d'un éclairage de sécurité suffisant pour assurer l'évacuation des personnes présentes dans le bien lorsque l'éclairage artificiel tombe en panne (article 63bis du R.G.P.T.).

Suivant la date de construction ou de rénovation du bâtiment, l'éclairage de sécurité doit être conforme à la NBN L13-005 de mars 1988 ou à la NBN EN 1838 de août 1999.

Toutes les prises de courant sont équipées d'une mise à la terre connectée à la terre d'exploitation réglementaire du bien.

Les installations électriques dans les bâtiments élevés doivent également satisfaire, selon le cas :

- aux normes applicables en la matière, à savoir la NBN 713-010 ou la NBN S 21-201.202 et 203

- ou à l'A.R. du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire (y compris, les annexes de cet arrêté)
- ou (à partir du 1^{er} janvier 1998), à l'A.R. du 19 décembre 1997 qui modifie l'A.R. du 7 juillet 1994.

Le système d'alerte et d'alarme satisfont, pour les bâtiments bas, moyens et élevés aux annexes qui les concernent de l'A.R. du 7 juillet 1994 ou du 19 décembre 1997.

Si les ascenseurs ont été mis en service avant le 1 juillet 1999, ils satisferont aux dispositions de l'A.R. du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs.

Si les ascenseurs sont mis en service après le 1^{er} juillet 1999, ils 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.

9.b. Conformité et état de lieux des installations

Avant le début du contrat de location, le bailleur fournit la preuve du fait que les installations du bien loué répondent aux prescriptions réglementaires par la remise de procès-verbaux de conformité établis en application :

- pour les installations de basse tension : de l'article 270 du R.G.I.E. ou de l'art. 262 du R.G.P.T.
- pour les installations de moyenne et de haute tension : de l'article 272 du R.G.I.E.
- pour les ascenseurs et engins de levage : de l'article 281 du R.G.P.T.

Le preneur se réserve le droit de faire effectuer par ses propres services compétents ou par un autre organisme agréé tous les contrôles qu'il juge utile. Le bailleur peut, s'il le désire, se faire représenter, à ses frais, par un organisme de contrôle agréé de son choix lors des visites de contrôle correspondantes. Une copie des procès-verbaux rédigés à ces occasions sera transmise au bailleur.

Pour les parties des installations qui n'ont pas été examinées au cours des visites de contrôle, le bailleur et le preneur établissent contradictoirement, conjointement à l'état des lieux dont question à l'article 1^{er} du présent contrat, un constat de l'état des installations électriques et électromécaniques, lequel fait partie intégrante du contrat de location.

9.c. Contrôles périodiques

Afin de garantir le maintien dans le temps de la conformité des installations électriques et électromécaniques, le bailleur fait contrôler celles-ci périodiquement et à ses frais, par un organisme de contrôle agréé. Il transmet copie des procès-verbaux correspondants au preneur et aux services occupants.

Lorsque le bien est occupé entièrement par des services publics, le bailleur peut demander au preneur de se charger des contrôles périodiques. Ceux-ci seront alors effectués aux frais du bailleur :

- pour les installations basse tension et les ascenseurs : par la Direction du Contrôle légal de la Régie des Bâtiments ;

- pour les installations moyenne et haute tension : par la Direction du Contrôle légal de la Régie des Bâtiments ou par un organisme de contrôle agréé.

Le preneur transmet copie des procès-verbaux correspondants, ceux-ci font alors partie intégrante du contrat.

9.d. Intervention du bailleur

Les prestations et travaux nécessaires pour mettre et maintenir le bien loué en conformité avec les dispositions du présent bail sont à charge du bailleur, et notamment :

1. les travaux à exécuter obligatoirement pour mettre les installations électriques et électromécaniques, au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat, en conformité avec les dispositions imposées ci-dessus, et notamment avec les prescriptions du R.G.I.E. et du R.G.P.T., de l'A.R. du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, y compris toute la réglementation relative à la prévention contre l'incendie, et pour les maintenir conformes aux prescriptions pendant toute la durée du présent contrat ;
2. les réparations consécutives aux défauts constatés lors de l'établissement du constat de l'état des installations ;
3. les frais relatifs aux contrôles précités et à la remise des procès-verbaux obligatoires .

Les travaux éventuellement à effectuer pour mettre les installations en ordre doivent être soumis à l'accord préalable du preneur.

Sans préjudice des dispositions de l'article 7 ci-avant en ce qui concerne l'entretien locatif à charge des services occupants, la réparation et/ou le remplacement de tout ou partie des installations, et/ou des éléments constitutifs, devenus inutilisables par suite de vétusté, d'usure normale, de force majeure ou par toute autre cause non imputable au preneur, seront assurés par le bailleur à sa charge.

Sont également comprises, les adaptations nécessaires à la suite de réglementations et de prescriptions modifiées auxquelles les installations doivent satisfaire.

Article 10: Travaux à effectuer dans le bien loué

10.a. Travaux à exécuter par le bailleur

Le bailleur s'engage à exécuter dans le bien loué les travaux détaillés ci-dessous :

-
-

Ces travaux doivent être entièrement achevés au plus tard pour le(date).

10.a.1. Travaux exécutés par le bailleur à ses frais et charges :

- les travaux énumérés dans le programme de gestion relevant de l'inventaire d'asbeste dont question à l'article 1.c.;
-
-

10.a.2. Travaux de première installation confiés au bailleur :

a) Description et estimation des travaux de première installation

Le preneur et les services occupants confient au bailleur l'exécution des travaux de première installation suivants :

- cloisonnement intérieur au moyen de cloisons amovibles, y compris les adaptations aux installations techniques, (hvac, électricité, détection incendie, ...) engendrées par ledit cloisonnement;
- les adaptations techniques et architecturales nécessaires pour l'équipement télécommunications (locaux serveur, locaux concentration) et sécurité (sas, locaux de surveillance, porte de sécurité, vitres anti-effraction...);
- installation "courant faible" (huissiers de porte, parlophonie, vidéophone, interphonie, horloges, "public adress", contrôle d'accès, protection contre l'intrusion, ...);
- l'équipement pour les installations de communication (voice et data);
-

Les parties conviennent, sur la base de l'estimation établie par le bailleur jointe en annexe 13 au présent contrat de location, d'estimer le coût d'objectif de ces travaux àEUR (frais et charges calculés selon les dispositions reprises sous b ci-dessous compris).

b) Modalités d'exécution et coût des travaux de première installation

Dans les trente jours de calendrier suivant la date de signature du présent contrat de location, les parties arrêtent de commun accord le "calendrier des décisions" indiquant les délais dans lesquels, pour chaque poste de travaux :

- le programme des besoins détaillé relatif aux travaux à réaliser doit être communiqué par le preneur au bailleur, afin de permettre à ce dernier de charger ses auteurs de projet de l'établissement des cahiers des charges correspondants;
- l'approbation du choix des sous-traitants et du budget devra intervenir;

En tout état de cause, ces délais ne peuvent être inférieurs à ... mois de calendrier à compter de la date de signature du bail pour le dépôt du programme des besoins détaillé, ni à 15 jours de calendrier pour l'approbation des offres accompagnées d'un rapport circonstancié d'analyse pour l'approbation des sous-traitants.

Pour chaque commande, le bailleur communique le résultat d'appels d'offres auprès d'au moins six entreprises (dont le choix est soumis à l'accord du preneur) permettant l'obtention des prix les plus avantageux pour chacune des commandes concernées.

Les cahiers des charges sont soumis à l'approbation préalable du preneur et le bailleur s'engage à tenir compte des observations du preneur sauf pour des raisons légitimes.

Le choix de l'entrepreneur sous-traitant est fait de commun accord entre le preneur et le bailleur, ce dernier ne pouvant refuser le choix du preneur que pour des raisons légitimes, étant entendu que les marchés constituant, le cas échéant, une extension des installations existantes seront, pour des raisons techniques évidentes, notamment en matière de garanties, préférentiellement attribuées aux installateurs initiaux.

Sans préjudice du respect du 'calendrier des décisions', le preneur se réserve le droit, pour les ouvrages qu'il souhaite, de confier la rédaction des cahiers des charges à ses propres services et/ou de mentionner telles firmes que le bailleur s'engage à reprendre sur la liste des entreprises qu'il consulte. En ce qui concerne notamment les installations de sécurité et d'électronique spécifiques pour lesquelles une uniformisation s'impose, le bailleur est tenu de faire réaliser les travaux par l'entrepreneur désigné par le preneur comme seule habilité à les exécuter. Dans les cas précités, le 'fee' dont question au dernier alinéa du présent article 10.a.2.b., est réduit en conséquence.

Les montants des offres sont comparés à l'estimation dont question sous a ci-dessus et au cas où le coût des travaux s'écarterait du coût d'objectif prédéfini, les parties s'engagent à prendre de commun accord les mesures nécessaires (réexamen du programme, action sur les prix, ...) pour que le coût d'objectif soit, dans la mesure du possible, respecté.

Sans préjudice de l'application de la formule de révision qui figurerait dans le cahier des charges, une fois l'offre acceptée par le preneur, le bailleur garantit que le coût des travaux correspondants ne dépassera pas le montant de ladite offre, sauf conséquence de la régularisation des éventuelles quantités présumées ou modification demandée par le preneur.

Les travaux de première installation confiés au bailleur doivent être réalisés conjointement avec les travaux exécutés par le bailleur à ses frais et charges et doivent en tout état de cause être intégralement achevés à la date précisée sous 10.a. ci-dessus.

Après réception des travaux, le coût final de ceux-ci est justifié sur la base des factures établies par les entreprises qui les auront réalisés et dont une copie certifiée conforme, accompagnée des états d'avancement correspondants, est adressée par le bailleur au preneur et/ou aux services occupants. Au cas où la somme des montants des factures relatives à une même entreprise, telle qu'elles auraient le cas échéant été corrigées par le preneur, notamment compte tenu des travaux effectivement exécutés, serait inférieure au coût approuvé des travaux correspondants, ce dernier sera réduit en conséquence.

Le coût total des travaux est obtenu en multipliant le coût des factures établies par les entreprises sous-traitantes dont question ci-avant par un coefficient 'fee' de couvrant forfaitairement tous les frais et charges généralement quelconques du bailleur et de son entrepreneur général (études, contrôles, frais de chantier, fee d'entreprise et de promotion, assurances, coordination, frais généraux et bénéfiques, intérêts intercalaires ou autres frais financiers, TVA, ...); le montant ainsi obtenu est diminué d'un montant global et forfaitaire de €, toutes taxes comprises, représentant le montant à concurrence duquel le bailleur accepte d'intervenir dans le coût des travaux de première installation.

c) Paiement des travaux de première installation

Dès que le montant total redevable au bailleur est fixé, ledit montant ainsi que sa répartition entre preneur et services occupants font l'objet d'un avenant au présent contrat de location.

Le montant total précité est payé au bailleur dans les cinquante jours de calendrier suivant la signature de l'avenant dont question à l'alinéa précédent.

Le preneur et les services occupants se réservent le droit de faire financer tout ou partie du coût de ces travaux par le bailleur, dans cette hypothèse les conditions de financement sont les suivantes :

- remboursement sur ans;
- taux IRS ans applicable 7 jours avant la date de prise de cours du bail majoré d'une marge de points de base;
- remboursement semestriel et anticipatif aux mêmes dates que celles convenues pour le paiement du loyer (article 4 ci-avant).

La formule de calcul des semestrialités de remboursement est la suivante :

$$S = (r * k / (1 - ((1+r)^{-n}))) / (1+r) \quad (* = \text{multiplication} ; ^ = \text{exposant})$$

où

s = semestrialité

r = taux d'intérêt semestriel

k = capital à financer

n = nombre de périodes

La formule de calcul du taux d'intérêt semestriel est la suivante:

$$r = (1+i)^{(1/m)} - 1$$

où

r = taux d'intérêt semestriel

i = taux d'intérêt annuel

m = nombre de paiements, ici deux semestrialités.

La décision de recourir ou non au financement est notifiée au bailleur par le preneur et/ou les services occupants, par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant la date prévue pour la mise à disposition du bien loué.

10.a.3. Suivi et agrégation des travaux exécutés par le bailleur

Le preneur se réserve le droit de surveiller et de contrôler, partout et à n'importe quel moment, la préparation et/ou la réalisation des études, des travaux et des fournitures par tous moyens appropriés. Le bailleur ne pourra se prévaloir des possibilités d'intervention que le preneur s'est ménagées pour prétendre être déchargé, tant lors des contrôles de réception qu'à l'occasion des insuffisances ou manquements qui seraient constatés à l'usage, de sa responsabilité de mettre à la disposition du preneur un immeuble strictement conforme aux conditions exigées.

Après achèvement des travaux, il est procédé contradictoirement à leur réception; cette réception est constatée dans un procès-verbal qui, après signature par les parties, fait partie intégrante du présent contrat.

La mise à disposition du bien loué s'effectue conformément aux dispositions en la matière reprises à l'article 3 du présent contrat et, au plus tôt, à la réception précitée des travaux. Le loyer n'est dû qu'à partir de cette mise à disposition.

10.a.4. Garanties de respect du calendrier des travaux exécutés par le bailleur

En cas de retard dans l'achèvement des travaux, le bailleur s'engage à prendre en charge les frais réels que le retard dans la mise à disposition du bien loué entraîne pour le preneur et les services occupants. Ces montants, seront payés par le bailleur sur la base de pièces justificatives détaillées à produire par le preneur

De plus, le bailleur est redevable d'une dispense de loyer globale et forfaitaire d'autant de mois que le retard encouru, où tout mois entamé est reconnu comme un mois complet de dispense.

La non-exécution des travaux d'assainissement d'asbeste est une condition résolutoire de la validité du présent contrat, laquelle, si elle se réalise, ne donne aucun droit à indemnisation dans le chef du bailleur. Par contre, le preneur et les services occupants ont droit, dans ce cas, à l'indemnisation intégrale de tous les dommages dont ils peuvent prouver qu'ils souffrent consécutivement à la non-exécution des travaux d'assainissement d'asbeste et à la résiliation du contrat.

Est assimilée, dans le cadre du présent contrat, à une non-exécution des travaux d'assainissement d'asbeste, une exécution déficiente desdits travaux dont il résulte que le risque lié à la présence d'asbeste n'est pas éliminé de manière efficace.

10.a.5. Restitution.

A l'expiration du contrat, le preneur remet le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu conformément à l'état des lieux visé à l'article 1^{er} du présent contrat.

Le bailleur n'est pas habilité tant vis-à-vis du preneur que des services occupants à :

- demander que le bien soit remis dans l'état où il était avant l'exécution des travaux mentionnés au présent article 10.a.;
- porter en compte les frais pour l'enlèvement des aménagements mentionnés au présent article 10.a.

10.b. Equipements mis en place par le preneur ou les services occupants.

Le preneur et/ou les services occupants procéderont, dans le cadre des dispositions reprises à l'article 20.a. ci-après, à l'installation dans le bien loué des équipements suivants :

- appareillage actif de communication (voice et data);
- autres équipements "courant faible" non incorporés à l'immeuble;
-

Le bailleur marque son accord à ce que l'installation de tout ou partie de ces équipements se fasse pendant le délai d'exécution des travaux exécutés par lui et dont question sous 10.a. ci-dessus.

Il tient compte de ce qui précède dans ses plannings et veille à ce que les firmes désignées pour la mise en place des équipements précités aient accès au chantier et puissent profiter de toutes les accommodations de celui-ci (accès, moyens de levage, alimentation électrique,).

Il assure la coordination de ces prestations avec celle des autres entrepreneurs présents sur le chantier.

Le bailleur assume gratuitement le service précité ainsi que toutes les contraintes matérielles en résultant.

Le preneur et les services occupants se réservent le droit de faire exécuter par le bailleur l'installation de tout ou partie des équipements précités selon les dispositions reprises sous 10.a.2. ci-dessus.

Article 11: Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes de quelque nature que ce soit, existant ou pouvant être instaurés pendant la durée du contrat de location et inhérents au bien loué, sont à charge du preneur.

Lorsque les impôts et taxes sont constitués dans le chef du bailleur, le bailleur doit transmettre au preneur l'avertissement-extrait de rôle (ou tout document comparable), accompagné d'une déclaration de créance qu'il a établie et de l'acquit de paiement; après quoi le preneur rembourse au bailleur, dans les 50 jours de calendrier, les montants qui lui sont dus.

Le preneur ne peut être tenu pour responsable si ces impôts et taxes ne sont pas versés par le bailleur aux administrations concernées, dans le délai imposé par ces dernières. Dès lors, le preneur n'est pas tenu au remboursement de 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 dont le bailleur ne l'a pas informé dans un délai d'un an à compter de la réception par le bailleur de l'avertissement-extrait de rôle (ou tout document comparable)..

Article 12: Assurances

Le preneur est son propre assureur et n'est dès lors pas tenu de rembourser les primes d'assurances de quelque nature que ce soit qui sont éventuellement contractées par le bailleur .

12.1. Assurance durant l'exécution des travaux visés dans l'article 10

Le bailleur a, à ses frais, conclu la (les) police(s) d'assurance nécessaire(s) afin d'assurer de façon suffisante sa responsabilité de constructeur durant la durée entière des travaux. Pour cela, il a conclu entre autres une assurance chantier 'all risk'.

12.2. Assurance de responsabilité civile du bailleur et de la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs

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 location.

De même, il assurera ou fera assurer la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs.

12.3 Assurance après achèvement des travaux

Le bailleur est tenu, avant la mise à disposition du bien au preneur, d'assurer les biens donnés en location contre les événements suivants :

- feu,
- foudre,
- explosions de gaz et autres,
- chute d'avions,
- perte de loyer à concurrence d'un montant annuel qui est au moins égal une année de loyers et charges, en vue de remplacer les loyers non-payés par le preneur durant la période d'interruption (suspension) du contrat,
- dégâts des eaux et bris de vitres,
- dommage matériel causé par le fonctionnement fortuit ou la défaillance éventuelle des installations de lutte contre l'incendie,
- extended coverage +vandalisme et actes de malveillance (orage et grêle+grèves et bagarres+ actes de vandalisme et abus+dégâts dus à la fumée+dégâts dus aux véhicules).

Article 13: Protection contre l'incendie

1^{ère} possibilité : Bâtiments neufs ou entièrement rénovés

Le bailleur garantit que le bien loué satisfait aux dispositions de l'A.R. du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les nouveaux bâtiments doivent satisfaire.

Une attestation délivrée par le Corps des Pompiers compétent, de préférence au plus tard au moment de la mise à disposition du bien loué ou autrement dans un délai de 6 mois après cette mise à disposition, est annexée au présent contrat pour en faire partie intégrante.

L'attestation confirme que le bien loué a été construit en conformité avec les dispositions requises par le rapport de prévention délivré lors de la demande de permis de bâtir et répond aux exigences que ledit Corps aurait éventuellement formulées ultérieurement, notamment, le cas échéant, compte tenu des travaux dont question à l'article 10 ci-dessus et de la réglementation régionale applicable.

Lorsque l'attestation est fournie juste après la mise à disposition du bien, le bailleur s'engage à faire exécuter à ses frais les travaux rendus nécessaires sur base de l'attestation dans les 7 mois après sa délivrance.

OU

2^{ème} possibilité : Bâtiments anciens

Le bailleur garantit que le bien loué satisfait aux règlements applicables en matière de prévention et de protection contre l'incendie et l'explosion compte tenu de la destination pour laquelle il est pris en location (voir article 2 ci-dessus).

Un rapport d'inspection du Corps des Pompiers compétent, datant de moins de 12 mois, établi conformément à la réglementation régionale applicable et attestant de ce qui précède est annexé au présent bail pour en faire partie intégrante.

Article 14: Surcharge autorisée

1^{ère} possibilité

Le bailleur garantit que le bien loué peut supporter les charges d'exploitation spécifiées ci-dessous :

- 2.5 kN/m² pour les parkings ;
- 3 kN/m² pour les bureaux (y compris les vestiaires, sanitaires, infirmerie et locaux similaires) ;
- 4kN/m² pour tous les locaux accessibles au public (halls d'entrée, escaliers, couloirs, salles de lecture, salles de guichets) ainsi que pour les locaux informatiques, locaux de photocopie et de destruction de documents, locaux d'expédition, salles de cours, salles de formation, salles de conférences et auditorium ;
- 5kN/m² pour les cuisines, réfectoires, cafétérias et salles à manger ;
- 8kN/m² pour les quais et plates-formes de chargement et de déchargement pour les livraisons et enlèvements, ainsi que pour les stockages d'ordures, bibliothèques et ateliers divers ;
- 10kN/m² pour les imprimeries et les emplacements de coffres-forts et d'armoires blindées ;
- 17,5 kN/m² pour les locaux d'archives compactes et la dalle du niveau inférieur des sous-sols.

Les affectations des locaux sont celles correspondant aux plans du bien loué dont question à l'article 1.d. ci-avant.

OU

2^{ème} possibilité

Une liste des surcharges, reprenant, par niveau mis en location, les charges d'exploitation maximales autorisées pour chaque partie de plancher est jointe en annexe au présent bail, au plus tard au moment de son entrée en vigueur, pour en faire partie intégrante.

Article 15: Cession et sous-location

Sans autorisation préalable et écrite du bailleur, le preneur n'est pas autorisé à céder, en tout ou en partie, ses droits locatifs ou à sous-louer le bien, en tout ou en partie, sauf aux services de l'Etat.

Article 16: Visite du bien loué

Le bailleur ou son délégué a toujours le droit, pour des motifs valables, d'accéder au bien loué afin de pouvoir le visiter. A cet effet, il avertit les services occupants visés à l'article 2 du présent contrat, au minimum vingt-quatre heures à l'avance.

Lorsqu'il est mis fin au présent contrat, le preneur et les services occupants doivent autoriser la visite du bien loué pendant les trois mois qui précèdent la fin du bail et ce, un jour ouvrable par semaine entre 9 et 17 heures. En cas de mise en vente du bien loué, le droit de visite prend cours à partir de la date de mise en vente. En tout état de cause, les locaux qui, de l'avis des services occupants, doivent rester fermés, ne pourront toutefois être visités qu'en compagnie d'un fonctionnaire responsable désigné à cet effet.

Le preneur et les services occupants doivent, pendant les dites périodes, permettre l'apposition d'affiches à un ou plusieurs endroits à déterminer de commun accord entre le bailleur, le preneur et les services occupants.

Article 17: Réclame, publicité et enseignes sur le bien loué

Le bailleur autorise expressément le preneur ou les services occupants à placer des enseignes sur les façades ou dans le jardin du bien loué à condition qu'ils se conforment aux prescriptions en vigueur en la matière.

Les parties s'engagent à ne faire figurer aucune réclame, publicité ou enseigne à caractère privé sur la partie du bien loué faisant l'objet du présent contrat.

Article 18: Expropriation du bien pris en location

S'il est mis fin au bail par suite d'une expropriation judiciaire, le preneur renonce à tout recours à l'encontre du bailleur, à condition que celui-ci ait appelé le preneur à la cause.

Article 19: Restitution du bien pris en location

La remise définitive du bien loué au bailleur au moment de l'expiration du présent contrat de location se fait par la remise au bailleur des clés d'accès du bien loué. Ce dernier est tenu d'accepter les clés, pour autant que les locaux soient complètement évacués au plus tard à 17 heures le dernier jour du bail et après le début de l'établissement de l'état des lieux de sortie pour autant que ce dernier ait été demandé par le bailleur conformément à l'article 1730 du Code civil.

En cas de non-évacuation des locaux en temps voulu, les clés sont remises au bailleur après l'évacuation complète des lieux et après que ce dernier ait été invité, par lettre recommandée à la poste, à en prendre possession.

Au cas où le bailleur ne peut ou ne veut pas prendre possession des clés au moment fixé, celles-ci lui seront envoyées par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception.

Au cas où le bien loué ne serait pas évacué en temps voulu, le loyer reste dû pour chaque mois d'occupation tardive entamé, conformément aux articles 4 et 5 du présent contrat de location.

Article 20: Modifications et améliorations apportées au bien

20.a. Modifications et/ou améliorations apportées au bien loué ne nécessitant pas l'approbation préalable du bailleur :

Le bailleur autorise le preneur et les services occupants à installer l'équipement nécessaire aux services occupants, tel que : l'installation de 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 d'antennes, de hampes de drapeaux et d'enseignes lumineuses.

A l'expiration du bail, le preneur et les services occupants ont la faculté de choisir, soit de récupérer tout ou partie des aménagements, installations et équipements, soit de les laisser sur place auquel cas ils sont considérés comme acquis au bailleur sans aucune indemnisation pour le preneur ou les services occupants.

20.b. Modifications et/ou améliorations apportées au bien loué après l'entrée en vigueur du bail :

Pour toutes les modifications et/ou améliorations, autres que celles reprises sous article 20.a. ci-dessus, apportées au bien loué après l'entrée en vigueur du bail, pour lesquelles une autorisation écrite préalable a été donnée par le bailleur et dans laquelle celui-ci a stipulé que ces modifications et/ou améliorations lui restaient acquises, le preneur et les services occupants ne peuvent pas prétendre à la moindre indemnisation.

Le bailleur informera le preneur de toute demande qui lui aura été adressée directement par les services occupants.

Pour toutes les modifications et/ou améliorations, autres que celles reprises sous article 20.a. ci-dessus, apportées au bien loué après l'entrée en vigueur du bail et pour lesquelles une autorisation écrite préalable a été donnée par le bailleur sans autres conditions, le propriétaire peut décider qu'à la fin du contrat de location, elles lui restent acquises, sans aucune indemnisation pour le preneur ou les services occupants, ou que les locaux sont remis dans l'état tel que décrit dans l'état des lieux cité à l'article 1.b. du présent contrat. Le bailleur doit porter cette décision à la connaissance du preneur par lettre recommandée à la poste, au plus tard cinq mois avant l'expiration du contrat de location.

Faute de ce qui précède, il est admis que le bailleur a décidé que les modifications et/ou améliorations apportées lui restent acquises.

Les modifications et/ou améliorations dont question au présent article 20.b. donnent lieu, conformément à l'article 1730 du Code civil, dans un délai de quinze jours de calendrier après leur exécution, et après convocation écrite du bailleur, à l'établissement d'un état des lieux contradictoire, intermédiaire et complémentaire, aux conditions fixées à l'article 1.b. du présent contrat.

Les modifications et/ou améliorations, autres que celles reprises sous article 20.a. ci-dessus, qui auraient été effectuées sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur doivent être supprimées, avant expiration du bail, par celui qui les a fait exécuter.

Les frais de remise en état du bien loué dans son état originel sont à charge de celui qui a fait effectuer ou a demandé les modifications et/ou améliorations.

20. c. Modifications et/ou améliorations apportées au bien loué après l'entrée en vigueur du bail dues à un changement législatif ou réglementaire

Le bailleur ne pourra exiger le remplacement des modifications et/ou améliorations au bien loué effectuées suite à un changement de législation intervenu en cours de bail, et ne pourra faire valoir aucun droit à une quelconque indemnisation .

Article 21: Etablissement de l'état des lieux de sortie et constatation des dommages locatifs éventuels

Au plus tard le dernier jour ouvrable avant l'expiration du bail, il est procédé, à la demande écrite du bailleur, en présence du preneur et de tous les services occupants, ou de leurs délégués, à un début d'établissement d'un «état de lieux de sortie» contradictoire, sans indication de l'estimation des frais de remise en état.

Chaque partie a le droit de faire appel à son expert dont elle supportera les frais et honoraires.

Cet état des lieux est établi pendant une série ininterrompue de jours ouvrables, sans que l'achèvement de ces activités puisse en aucune manière modifier la date d'expiration du bail.

L'état des lieux en question est signé par les deux parties et les services occupants concernés.

Le fait que le bien loué soit remis en possession du bailleur sans qu'il soit satisfait aux dispositions qui précèdent, signifie que le bailleur renonce à toute demande d'indemnisation pour des dommages locatifs éventuels.

Cette renonciation est actée dans un procès-verbal rédigé par le preneur et les services occupants et qui est notifié au bailleur par lettre recommandée à la poste. L'estimation détaillée des dommages locatifs éventuels est ensuite dressée de commun accord entre toutes les parties intéressées sur base de l'état des lieux d'entrée et de sortie, des éventuels états des lieux intermédiaires et en tenant compte de la vétusté, de l'usure normale et des cas de force majeure qui auraient pu se produire. Cette estimation donne lieu à l'établissement d'un «procès-verbal d'estimation des dommages locatifs», indiquant le montant des dégâts, T.V.A. comprise, le temps nécessaire pour la remise en état des locaux et la perte de loyer en résultant.

Le montant des dégâts figurant au «procès-verbal d'estimation des dommages locatifs» est à charge des services occupants ainsi que toute indemnisation pour la perte de loyer durant l'exécution des travaux nécessaires de remise en état .

Le « procès-verbal d'estimation des dommages locatifs » est signé par les représentants des parties et des services occupants, étant entendu que la signature par le preneur est soumise à l'approbation du ministre qui a la Régie des Bâtiments dans ses compétences, ou son fonctionnaire délégué à cet effet.

Article 22: Enregistrement

Le présent contrat est exempt de droits d'enregistrement attendu que la location a été conclue à des fins d'utilité publique.

Le preneur est chargé de l'enregistrement du présent contrat.

Article 23: Transcription

Compte tenu de sa durée, le présent contrat 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, par le Comité d'Acquisition compétent du Service public fédéral Finances dans les quatre mois après la signature par le preneur.

Article 24: Choix de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, le preneur fait élection de domicile à _____, à l'adresse _____.

Le bailleur fait élection de domicile à _____ à l'adresse :

Toute correspondance relative au présent contrat est à adresser aux adresses précitées.

Etabli en autant d'exemplaires que de parties, plus un pour l'Enregistrement à _____,

Fait à Bruxelles, à la date du _____,

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,

Au nom de la **RÉGIE DES BÂTIMENTS,**

Le Vice-Premier Ministre et
Ministre des Finances,

Didier REYNDERS

Inventaire des annexes

- Annexe 1 : Etat des lieux d'entrée (cf. article 1.b.)**
- Annexe 2 : Inventaire d'asbeste et programme de gestion ou attestation de déclaration d'exemption d'asbeste (cf. article 1.c.)**
- Annexe 3 : Inventaire de tous les documents joints au présent contrat (cf. article 1.d.) : plans et documents**
- Annexe 4 : Acte de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur (cf. article 1.e.)**
- Annexe 5 : Certificat de performance énergétique et tableaux de bord en matière de consommation d'énergie (cf. article 1.f.)**
- Annexe 6 : Permis sous-jacents (cf. article 1.g.)**
- Annexe 7 : Copie des contrats d'entretien (cf. article 7.b.)**
- Annexe 8 : Constat de l'état des installations électriques et électromécaniques (cf. article 9.b.)**
- Annexe 9 : Procès-verbaux des contrôles périodiques (cf. article 9.c.)**
- Annexe 10 : Procès-verbal de réception des travaux (cf. article 10.a.3.)**
- Annexe 11 : Attestation ou rapport d'inspection délivré par le Corps des pompiers compétent (cf. article 13)**
- Annexe 12 : Liste des surcharges par niveau mis en location (cf. article 14)**
- Annexe 13 : Estimation des travaux de première installation (cf. article 10.a.2.a.)**
- Annexe 14 : ... (cf. article ...)**