

Répertoire n° 293

La convention suivante a été conclue :

Entre I.- La Donation Royale, établissement public autonome institué par arrêté royal du neuf avril 1930 (Moniteur belge du vingt-neuf mai 1930), dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue Bréderode n° 14.

Propriétaire du bien, ci-après dénommée « le bailleur »

Ici représentée par son administrateur délégué, Monsieur Philippe LENS, agissant conformément aux articles 14 et 33 du susdit arrêté royal.

Et II.- La Régie des Bâtiments, dont le siège administratif est établi à 1060 Bruxelles, avenue de la Toison d'Or n° 87 bte 2.

Locataire du bien, ci-après dénommée « le locataire »

Ici représentée par Monsieur Jan JAMBON, Vice-Premier Ministre et Ministre de la Sécurité et de l'Intérieur, chargé de la Régie des Bâtiments,

Et III. L'Etat belge, à savoir :

- la Chancellerie du Premier Ministre dont le siège administratif est établi à 1000 Bruxelles, rue Ducale n° 4 ;
- le SPF Affaires Etrangères, dont le siège administratif est établi à 1000 Bruxelles, rue des Petits Carmes n° 15,

Occupants du bien, ci-après dénommé « l'occupant »

Ici représentés par :

Monsieur Charles MICHEL, Premier Ministre ;

Monsieur Didier REYNDERS, Vice-Premier Ministre et Ministre des Affaires étrangères et européennes.

Monsieur Philippe LENS, préqualifié, agissant en sa dite qualité, déclare donner en location à la Régie des Bâtiments, pour laquelle accepte Monsieur Jan JAMBON, susnommé, le bien dont la désignation suit, aux conditions indiquées dans le présent acte.

Communes d'Auderghem et de Woluwé St Pierre

Une propriété connue sous la dénomination "Domaine de Val Duchesse", délimitée par le boulevard du Souverain, l'avenue Val Duchesse, la drève du Prieuré, l'avenue Marquis de Villalobar et l'avenue Général Baron Empain, comprenant le château, le prieuré, la maison du concierge, l'orangerie, le pavillon norvégien, le parc avec pelouses, massifs boisés et deux étangs, ainsi que la chapelle Ste Anne et la maison située à proximité.

L'objet de la location, tel qu'il est défini ci-avant, est bien connu du locataire et de l'occupant, qui n'en demandent pas de plus ample description.

Conditions

Article premier.- La présente location a lieu pour un terme de dix-huit années consécutives, ayant pris cours le premier janvier 2014 pour se terminer de plein droit le trente et un décembre 2031, sans que le locataire puisse invoquer la tacite reconduction.

Le propriétaire et le locataire auront la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'au moins six mois, à notifier par lettre recommandée à la poste.

Article 2.- Le domaine sera utilisé comme guest-house, en vue d'y loger des chefs d'Etat ou de Gouvernement étrangers et d'autres hôtes de marque, ainsi que pour y organiser des conférences, réunions ou réceptions à l'initiative soit du Gouvernement, soit des différents services publics fédéraux belges.

Le domaine pourra également être mis à la disposition de tiers moyennant paiement, à l'instar du système de location appliqué pour le Palais d'Egmont à Bruxelles. Les modalités de cette mise à disposition seront définies dans un règlement à établir par le Comité de suivi dont question à l'article 12 de la présente convention.

Cette destination ne pourra être modifiée sans l'accord écrit et préalable de la Donation Royale.

Article 3.- Le loyer est fixé à cent mille euros (100.000 EUR) l'an. Il est payable au compte n° BE92 6792 0031 7023 du bureau des recettes domaniales Findomimmo, Boulevard Albert II n°33 bte 501 à 1030 Bruxelles, ou à tout autre bureau à désigner le cas échéant par un avenant à la présente convention.

Ce loyer est payable par semestre et par moitié, les premier avril et premier octobre de chaque année.

Article 4.- Les loyers non acquittés à l'échéance produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux légal. Pour le calcul de l'intérêt, chaque mois est compté pour trente jours. L'intérêt se compte par mois, toute fraction de mois étant négligée. La base de l'intérêt et son résultat seront arrondis à l'euro supérieur.

Article 5.- Chaque année, dans le courant du mois de janvier, il sera procédé au réajustement proportionnel du loyer.

Le calcul de l'indexation se fera selon la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice/indice de départ

Le ***loyer de base*** est celui repris à l'article 3 de la présente convention.

Le ***nouvel indice*** est celui du mois de décembre qui précède l'indexation.

Le ***indice de départ*** est l'indice santé du mois de décembre 2013, soit 137,97 points.

Le loyer ainsi réajusté sera exigible à partir du 1er janvier de chaque année.

Article 6.- Tous les impôts, taxes, charges, et impositions quelconques mis ou à mettre sur la propriété louée au profit de l'Etat, de la Région ou de la Commune, à l'exclusion du précompte immobilier, sont à supporter par le bailleur. Si le bien loué devenait imposable au précompte immobilier, celui-ci serait à charge du locataire.

Article 7.- Le bien dont il s'agit est loué dans l'état où il se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes et sans que la Donation Royale puisse être rendue responsable du chef des vices et défauts, apparents ou cachés, de quelque nature qu'ils soient et sans distinction entre ceux existant au moment de la conclusion du bail et ceux qui surviendraient au cours du bail.

La Donation Royale décline, plus particulièrement, toute responsabilité au sujet de l'état et du fonctionnement des installations de chauffage central ainsi que des installations de distribution d'eau, de gaz et d'électricité se trouvant dans les bâtiments compris dans la location. Il incombe au locataire et/ou à l'occupant de mettre ou de remettre les dites installations en bon état et de les maintenir en cet état pendant toute la durée du bail.

La Donation Royale ne saurait être rendue responsable des obstructions d'égouts, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, ni de quelque autre chef que ce soit.

L'occupant aura à sa charge les redevances du chef de consommation d'eau courante, de mazout, de gaz et d'électricité, de même que les frais de location et d'entretien des divers compteurs afférents à la propriété louée.

Article 8.- Le locataire et l'occupant s'engagent à effectuer à l'ensemble des bâtiments compris dans la présente location tous travaux et réparations nécessaires destinés à les remettre et/ou à les maintenir en bon état. Il est expressément convenu, eu égard notamment au montant du loyer stipulé ci-avant, que tous les travaux et réparations, tant aux parties extérieures qu'intérieures des bâtiments, ainsi qu'à leurs équipements, sans exception aucune, seront exécutés par le locataire et/ou par l'occupant.

En ce qui concerne plus particulièrement les installations de chauffage central, les ascenseurs et tous autres équipements techniques des bâtiments loués, l'occupant s'engage soit à conclure avec des firmes spécialisées les contrats d'entretien et de contrôle réglementaires qui s'imposent, soit à faire effectuer par ses propres services techniques et sous sa seule et entière responsabilité l'entretien en bon état de fonctionnement ainsi que les contrôles périodiques prescrits par les lois et les règlements en vigueur.

Si dans le cadre des règlements actuellement en vigueur ou même en dehors de toute réglementation légale, certains travaux étaient imposés par l'autorité publique compétente ou souhaités par l'occupant en vue d'augmenter la sécurité des bâtiments (par exemple sorties de secours) ou du domaine en général (par exemple clôtures), lesdits travaux seront exécutés par et aux frais exclusifs du locataire et/ou de l'occupant qui devra obtenir à cette fin l'autorisation de la Donation Royale, conformément aux articles 9 et 10 ci-après.

La réparation d'éventuels dégâts résultant d'attentats ou d'actes de vandalisme et de terrorisme incombera le cas échéant également au locataire et/ou à l'occupant, sans intervention du bailleur.

Article 9.- Aucune modification ne peut être apportée par le locataire ni par l'occupant aux bâtiments loués sans l'autorisation préalable et écrite de la Donation Royale.

Toutes les modifications et améliorations que le locataire et/ou l'occupant serait autorisé à faire dans les lieux loués profiteront au bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité de sa part, à moins que celui-ci ne préfère que les lieux soient remis en leur état primitif, ce qui devra se faire aux frais du locataire et/ou de l'occupant, en fonction de la partie à l'origine de ladite modification.

Article 10.- Toutes les parties du parc, telles que chemins, pelouses, parterres, bordures, haies, étangs, etc. doivent être constamment entretenues par et aux frais du locataire et/ou de l'occupant. Le locataire et/ou l'occupant est également tenu d'entretenir les clôtures établies le long des limites extérieures du domaine de Val Duchesse.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'aménagement et à la disposition actuels du parc sans l'autorisation préalable et écrite de la Donation Royale. Le cas échéant, les améliorations profiteront au bailleur dès leur exécution, sans indemnité quelconque de sa part. Le produit des bois reste la propriété du bailleur.

Article 11. L'occupant assure à ses frais la coordination, la charge et la responsabilité de toute mise à disposition du domaine conformément à l'article 2 de la présente convention. Cette charge comprend notamment, à titre non limitatif : l'établissement des états des lieux avant et après les mises à disposition, l'aide technique et pratique aux mises à disposition, les charges d'entretien et de nettoyage imputables au propriétaire suite aux mises à disposition, et les surcoûts (notamment la consommation d'eau et d'énergie) résultant des mises à disposition.

Article 12.- Un Comité de suivi est mis en place. Il est constitué de six personnes : deux représentants de la Donation Royale, deux représentants de la Régie des Bâtiments et deux représentants de l'occupant.

Le Comité de suivi se réunira deux fois par an et chaque fois que l'intérêt de la présente convention l'exige ou que l'un des membres représentant la Donation Royale, le locataire ou l'occupant le demande.

Le secrétariat du Comité de suivi est assuré par l'occupant qui est, entre autres, chargé de convoquer les membres du comité de suivi au moins, et sauf urgence dûment motivée, quatorze jours à l'avance. La convocation aux deux réunions annuelles contient un relevé de toutes les mises à disposition autorisées par l'occupant conformément à l'article 2 depuis la plus récente réunion du Comité de suivi, avec mention pour chaque mise à disposition de l'identité du bénéficiaire, la nature de l'occupation, sa durée et les revenus.

Les missions du Comité de suivi sont :

- de fixer dans un règlement les modalités des mises à disposition conformément à l'article 2 de la présente convention ;
- de statuer sur toute contestation relative à une mise à disposition soulevée par un de ses membres ;
- d'approuver l'affectation des recettes et la planification des dépenses ainsi que les investissements prioritaires à consentir au bénéfice des différentes composantes du site ;
- d'assurer la gestion et le suivi de la présente convention, notamment quant à la répartition des charges et des travaux entre les parties à la présente convention ;
- d'établir un état des lieux d'entrée et de sortie du domaine.

Les décisions du Comité de suivi seront prises par un accord à l'unanimité des membres.

Les recettes provenant de la mise à disposition du domaine conformément à l'article 2, seront intégralement réaffectées à la couverture des travaux d'entretien du domaine, qui sont à charge du locataire et de l'occupant.

Article 13.- Le régisseur et tous autres représentants de la Donation Royale pourront en tous temps prendre accès au domaine de Val Duchesse pour vérifier si le locataire et/ou l'occupant se conforme à ses obligations.

Article 14.- La Donation Royale pourra, moyennant concertation préalable avec l'occupant du domaine, être autorisée à l'utiliser de temps à autre pour ses besoins propres. La Donation Royale se réserve également le droit d'autoriser la visite de la chapelle Ste Anne. Le libre accès à cette partie de la propriété louée se fera exclusivement par l'entrée située drève du Prieuré n° 2.

Il est également convenu entre les parties que l'occupant de la maison située à proximité de la chapelle devra prendre l'engagement de prêter sa collaboration en vue du bon déroulement des visites, ainsi que de la surveillance régulière du contenu de ladite chapelle.

Article 15.- Toute cession de bail ainsi que toute sous-location sont interdites sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

Article 16.- Pour l'exécution de la présente convention, élection de domicile est faite par l'occupant au domaine de Val Duchesse, par le locataire en son siège administratif établi avenue de la Toison d'Or n° 87 bte 2 à 1060 Bruxelles et par le bailleur au bureau des recettes domaniales Findomimmo, Boulevard Albert II n° 33 bte 501 à 1030 Bruxelles.

Article 17.- Le présent acte est exempt du droit d'enregistrement, la location ayant lieu à des fins d'utilité publique conformément à la destination précisée à l'article 2.

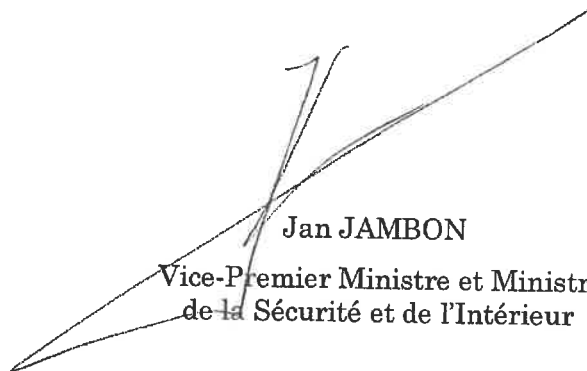
Article 18.- Après l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, une expédition du présent acte sera délivrée au locataire ainsi qu'à l'occupant pour leur servir de titre.

Dont acte.

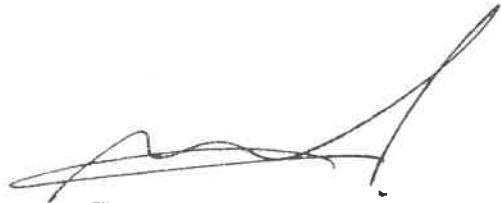
Fait et passé à Bruxelles, le six...avril.....2016
et signé par les représentants des parties, après lecture.



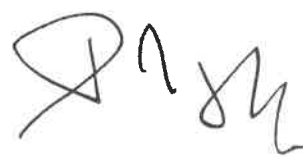
Philippe LENS
Administrateur délégué
de la Donation Royale



Jan JAMBON
Vice-Premier Ministre et Ministre
de la Sécurité et de l'Intérieur



Charles MICHEL



Didier REYNDERS

Enregistré au 1^{er} Bureau de l'enregistrement
SPECIAL BRUXELLES

Le 04 JULI 2016

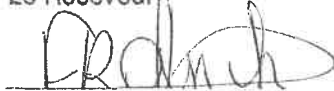
Pages : quatre... Renvois :

Livre 61... Page 39..... Case .. 374..

Reçu pour droits d'enregistrement :

... Gratuit

Le Receveur



Vice-Premier Ministre et Ministre
des Affaires étrangères et européennes

