

**Partie II. CONDITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX LOCATIONS IMMOBILIERES -
LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK S.A.
BÂTIMENT L'ESCALE****Préambule**

LIEGE AIRPORT s.a., société gestionnaire de l'aéroport de Liège, assure, conformément à ses statuts, la promotion, le développement et la gestion technique et commerciale de la zone aéroportuaire de Liège.

Dans ce cadre, LIEGE AIRPORT s.a. a constitué une filiale, dénommée LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. (aussi désignée par les termes « LABP »), dédiée à la gestion et au développement de son parc immobilier en termes « d'entrepôts » et « de bureaux ». Cette société immobilière est emphytéote dans la Zone d'Activités Economiques (ci-après « ZAE ») appelée Airport City 4, régit par le Décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques (ci-après « Décret PAE ») et propriétaire du bâtiment de bureaux appelé L'Escale, qu'elle propose en location ainsi qu'une série de services dont les modalités sont amplement définies ci-après. La relation contractuelle existant entre LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. et ses cocontractants sera dénommée ci-après « baux ».

**Article 1 : Objet de la Convention - Spécifications
générales**

1.1. LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a., par son activité, offre, directement ou indirectement, un ensemble de services aux utilisateurs des bureaux du bâtiment L'Escale, tout en tenant compte par ailleurs de leurs besoins spécifiques. Les services spécifiques et individuels que chacun des utilisateurs peut contractuellement obtenir sont déterminés dans les conditions particulières de la convention de location immobilière.

Parmi les services fournis directement ou indirectement par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. dans le cadre de la gestion et de l'exploitation immobilière, figurent notamment :

- Mise à disposition d'espaces, de locaux ou autres infrastructures immobilières sous la forme d'une sous-concession ou sous toute autre forme;
- Maintenance et entretien courant et général du site et de ses équipements;
- Gestion technique du bâtiment, du parking et des abords (réseau ICT, infrastructures bâtiments, parking, évacuation des déchets, etc. ...);
- Ramassage et tri des déchets suivant la politique de gestion des déchets
- Gestion des parkings directement et indirectement attenants à l'immeuble
- Mise en place en entretien de la signalétique dans les parties communes de l'immeuble et de ses abords.

1.2. La présente convention de location immobilière, dénommée ci-après « le bail », est accordée pour l'utilisation prévue et en fonction de l'objet décrit aux conditions particulières et des dispositions du Décret PAE, lesquels ne peuvent être changés pour quelque motif que ce soit. Les lieux mis à disposition devront être utilisés de manière permanente en vue de la réalisation exclusive de l'objet ci-dessus.

1.3. Le bail accordé par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. ne dispense d'aucune manière le preneur de posséder toutes les autorisations éventuellement requises en vertu des dispositions légales ou réglementaires. Le preneur s'engage expressément à se conformer strictement à ces dernières.

1.4. Le preneur déclare avoir pris connaissance du Décret PAE et à la charte urbanistique, environnementale et énergétique, pour ce qui concerne le preneur, qui a pour objet d'encadrer le développement du parc immobilier Airport City 4 et s'engage à en respecter le contenu. Le preneur s'engage en outre à respecter la réglementation environnementale en vigueur ;

Article 2 : Redevance**2.1. Principe**

En contrepartie des services spécifiques et individuels fixés dans les conditions particulières et eu égard aux services mentionnés à l'article 1.1., le preneur s'engage à payer la/les redevance(s) fixée(s) dans les conditions particulières ainsi que les charges y afférentes telles que définies à l'article 3 ci-après.

2.2. Réajustement des redevances

Le montant de base visé aux conditions particulières est rattaché à l'indice complet des prix à la consommation. Sans jamais être inférieur au montant initial, il sera revu automatiquement chaque année au premier janvier sur base de l'indice publié pour le mois de décembre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'adaptation doit intervenir. Le nouveau montant sera déterminé selon la formule ci-après, l'indice de départ étant celui du mois de décembre de l'année précédant l'entrée en vigueur de la présente convention.

Montant initial x indice du mois de décembre (T + 1/T + 2/ ...)
Indice de départ (To)

Si pour quelque cause que ce soit, l'indexation prévue ci-avant n'était pas appliquée à la date de son exigibilité, elle pourra l'être avec effet rétroactif à la date à laquelle elle aurait normalement dû prendre cours.

2.3. Échéances

La redevance est payable aux échéances prévues aux conditions particulières.

Elle est payable par anticipation sauf en ce qui concerne la première échéance de l'année pour laquelle le preneur est autorisé à ne payer qu'à réception de la facture, celle-ci ne pouvant être établie que lorsque l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédent est connu.



2.4. Pénalité et intérêts de retard

Le montant de toute facture impayée à son échéance est majoré, de plein droit et sans mise en demeure, d'une indemnité forfaitaire de 10 % du montant dû avec un minimum de 50 €

Le montant ainsi majoré est productif d'intérêts, de plein droit et sans mise en demeure, calculés au taux légal, chaque mois commencé étant considéré comme un mois entier.

En ce qui concerne les factures auxquelles un ou des paiements n'ont pu être imputés, les intérêts de retard seront calculés sur le montant total de ces factures sous déduction d'un intérêt calculé au même taux et selon les mêmes modalités sur les paiements non imputés à partir de leur date de réception.

Article 3 : Charges

3.1. Charges concernées

Au rang de ces charges figurent notamment les impôts éventuels dont question à l'article 4 ci-après, les frais afférents au chauffage, à la climatisation ou au conditionnement d'air, à la distribution et à la consommation d'eau et d'électricité et à la location des compteurs, au fonctionnement des ascenseurs, aux nettoyages des façades et des faces intérieures et extérieures des vitres, aux frais de rémunération du personnel engagé pour ou affecté au bon fonctionnement de l'immeuble (en ce compris le central téléphonique et l'accueil digitale), les primes payées par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. pour les assurances de l'immeuble énumérées(s) à l'article 10 ainsi qu'aux frais d'entretien et de nettoyage de l'immeuble et de ses abords. Cette énumération est indicative et non limitative.

Par ailleurs, le preneur interviendra de manière forfaitaire dans les frais administratifs de gestion de l'immeuble à concurrence de 10% (dix pour cent) du montant des redevances d'occupation facturées au cours de l'année concernée.

3.2. Types de charges

Les charges portées en compte du preneur peuvent être de deux ordres : des charges dites individualisées et des charges dites communes

a) charges individualisées

On entend par charges individualisées celles qui sont déterminées soit en fonction d'une saisie individualisée des consommations privatives, soit qui résultent d'une facturation d'un tiers spécifiquement imputable au bail objet du contrat.

b) charges communes

On entend par charges communes celles qui tant en termes d'usage commun que d'usage privatif des lieux mis à disposition représentent les consommations et charges globales de plusieurs utilisateurs nécessitant l'application d'une clef de répartition pour leur imputation individuelle.

3.3. Décompte des charges

Avant la fin du premier trimestre suivant la fin de l'année civile à laquelle les charges et consommations se rapportent, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. établira un décompte et enverra à chaque utilisateur le détail des charges et consommations qui lui incombent.

Toutefois, sans préjudice de ce qui est exposé ci-avant, il est spécifié que les charges clairement imputables au preneur et qui seraient portées en compte de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. pourront faire l'objet d'une facturation distincte et immédiate.

Le décompte de charges s'articule autour des types de charges définis à l'article 3.2 ci-avant :

a) charges individualisées

- frais de gestion = 10% des redevances d'occupation facturées pour l'année du décompte ;
- facturation émanant d'un tiers spécifiquement imputable.
- Dans le cas d'une consommation d'eau dans l'espace privatif, le locataire prend à sa charge individuelle cette consommation basée sur le relevé du compteur.
- L'électricité consommée sur les chapelles de sols, comptabilisée selon les compteurs présents sur chaque chapelle de sol.
- L'électricité d'éclairage consommé sur l'entièreté d'un demi plateau privatif.
- Consommation de chauffage et refroidissement sur l'entièreté d'un demi plateau privatif.
- taxes et impôts tels que définis à l'article 4 infra.

b) charges communes au prorata des quotités de la surface au sein de l'immeuble (tant en ce qui concerne le plateau occupé que l'immeuble) :

- eau des sanitaires communs
- Consommation de chauffage et refroidissement au sein d'un demi étage privatif.
- L'électricité d'éclairage consommé au sein d'un demi étage privatif.
- assurance incendie
- frais d'entretien et réparations de l'immeuble et de ses abords
- consommables sanitaires
- évacuation des déchets
- taxes et impôts tels que définis à l'article 4 infra
- charges de nettoyage des communs et des surfaces privatives occupées
- Chauffage/refroidissement commun
- Electricité commune.

Les informations justifiant les charges objet du décompte sont consultables sur demande.

3.4. Provision pour charges

Le preneur verse à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. une provision périodique d'un montant déterminé sur base des charges effectivement exposées au cours de l'année civile qui précède.

La provision est payable aux mêmes périodes que la redevance d'occupation.

Les paiements sont à effectuer au numéro de compte indiqué par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a.

Article 3 bis : Facturation –paiement - domiciliation

Les services fournis par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. font l'objet de factures à payer dont la fréquence mensuelle, trimestrielle, annuelle ou autre est déterminée aux conditions

particulières du contrat de bail et qui sont envoyées à l'adresse de facturation indiquée par le preneur.

LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a se réserve le droit de transmettre ses factures par voie électronique ou de les mettre à disposition du preneur via toute plateforme électronique.

Les paiements peuvent être effectués par virements bancaires au numéro de compte indiqué par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. ou par domiciliation. Lorsque le preneur opte pour le système de domiciliation, il signera un formulaire de mandat en bonne et due forme et veillera à ce que le compte bancaire à débiter soit toujours suffisamment approvisionné.

Les factures sont payables par anticipation aux échéances fixées contractuellement. Si le preneur choisit de payer ses factures par domiciliation, celles-ci serviront de pré notification avant prélèvement et un délai minimum de 5 jours sera respecté avant que l'ordre de domiciliation soit exécuté. Dans ce cas également, le preneur a l'obligation d'informer LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. de tout changement d'organisme bancaire ou de référence de compte.

Article 4 : Impôts et Taxes

Tous les impôts, taxes, redevances et amendes généralement quelconques (en ce compris notamment tous les précomptes et la TVA sur les redevances en application de l'article 44, § 3, 2^o, a), 5^{ème} tiret du Code de la TVA) au profit de l'Etat, de la Région ou de tout autre pouvoir public (Province, commune, ...) frappant tant l'activité du preneur que l'occupation du bien loué, mis ou à mettre sur celui-ci, sont exclusivement à charge du preneur.

S'ils sont enrôlés à charge de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a., le coût en sera imputé à celui-ci.

Article 5 : Cautionnement

En garantie de ses obligations contractuelles, le preneur est tenu de verser en dépôt à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a., bailleur, une somme égale au quart du montant de la redevance annuelle dont il est redevable, ou de constituer en faveur de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. une garantie bancaire d'un même montant.

Lorsque le quart du montant de la redevance annuelle se révélera supérieur d'au moins 10% (dix pour cent) à celui de la garantie, celle-ci devra, de plein droit et sans mise en demeure par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a., être réajustée de manière à représenter un quart du montant de la redevance annuelle en cours.

A aucun moment, cette garantie ne peut être considérée comme provision couvrant toutes sommes dues, exigibles et futures en vertu de la présente convention.

La garantie sera restituée lorsqu'il aura été établi que le preneur a rempli toutes ses obligations à l'égard de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a.

Article 6 : Règles générales de sécurité

Le preneur s'engage à se conformer aux règles générales de sécurité pour ce qui concerne les lieux mis à disposition et les autres parties de l'immeuble. Toute modification apportée à ces règles sera portée à la connaissance du preneur dans les meilleurs délais et par tous moyens utiles, sans préjudice de

toute mesure relative à la sécurité des lieux mis à disposition et au fonctionnement de la ZAE dans laquelle se trouve le bien loué à proximité de l'aéroport en général, imposées par l'autorité publique, qui prendront effet immédiatement à la date prévue par celle-ci.

Article 7 : État des lieux

7.1. Le preneur déclare connaître et accepter l'état dans lequel se trouvent les lieux mis à sa disposition en vue de lui permettre l'exercice de son activité.

7.2. Avant l'entrée dans les lieux, il sera dressé en double exemplaire un procès-verbal d'état des lieux établi contradictoirement par les parties.

7.3. Par la suite, il sera établi un procès-verbal de récolement à l'état des lieux initial dès l'achèvement de travaux d'aménagement qui auraient été exécutés avec l'accord préalable de LABP, conformément à l'article 8.1.

7.4. Au terme du bail, un état des lieux de sortie sera donc établi selon la même procédure que celle décrite au point 7.2 ci-dessus. Les constatations et les réparations éventuelles à accomplir seront irrévocables.

LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. aura le droit de faire exécuter d'urgence les travaux nécessaires et d'exiger, par voie judiciaire s'il le faut, le remboursement de ses débours de ce chef.

En cas de désaccord entre les parties, un expert sera désigné par l'autorité judiciaire compétente, à la requête de la partie la plus diligente. L'expert ainsi désigné procédera à toutes les constatations utiles ; il déterminera l'importance des dégâts de toute nature et des dommages en résultant. Il fixera l'indemnité éventuelle à payer par le preneur en ce compris le montant éventuellement dû en raison de l'indisponibilité des lieux pendant la durée de leur remise en état. La décision de l'expert en ce qui concerne la détermination des dégâts sera sans recours.

Article 8 : Aménagements intérieurs

8.1. Aucune modification des lieux ou du mobilier mis à disposition n'est permise, sauf de l'autorisation expresse et écrite donnée par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. et aux conditions y attachées.

8.2. Les aménagements intérieurs et les décorations du bien mis à disposition dans le cadre de la présente convention sont à charge du preneur.

8.3. Lorsque l'achat ou le renouvellement de l'ameublement ou de la décoration du bien loué sont permis, il ne sera fait usage que de matériaux ininflammables ou tout au moins difficilement inflammables et auto-extinguibles. A cet égard, le preneur devra recourir à des procédés, des pratiques, des matériaux ou des produits qui évitent ou réduisent la pollution ou encore en assurent la maîtrise et appliquer les meilleures technologies disponibles économiquement viables.

8.4. Sans préjudice de l'article 13, à l'issue du bail, pour que quel que motif que ce soit, le preneur sera tenu de remettre à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. le bien mis à disposition "en bon état de réparation de toute espèce" (au sens de l'article 1720 du code Civil), sans pouvoir prétendre à aucune indemnité du chef des travaux d'amélioration, d'aménagement et de décoration intérieurs qu'il aura éventuellement réalisés

(notamment du chef de ceux prévus ou autorisés en vertu de l'article 7.3 et de l'article 8.2 ci-avant).

8.5. Le cas échéant, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. se réserve le droit d'exiger du preneur qu'il remette ou fasse remettre, à sa charge, les lieux mis à disposition dans leur pristin état.

8.6. Le preneur devra souffrir, sans aucune indemnité ni réduction de redevance, tous les travaux d'entretien, de réparation et d'aménagement que LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. jugera bon d'effectuer ou qui lui seront imposés par la loi ou toutes autorités compétentes, et ce pendant le temps nécessaire à leur bon accomplissement, quelle qu'en soit la durée, pour autant cependant que lesdits travaux ne rendent pas inutilisables les espaces loués pendant une période supérieure à deux mois.

La redevance sera réduite au prorata de la période concernée si l'exécution des travaux visés à l'alinéa précédent a eu pour effet de rendre inutilisables les espaces mis à disposition pendant une période supérieure à deux mois.

Le preneur donnera aux corps de métiers l'accès nécessaire à l'accomplissement des travaux.

Les réparations autres que celles qualifiées de locatives au sens entendu par le code civil sont à charge de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. et le preneur signalera à celle-ci, par écrit et sans délai, la nécessité de toute réparation lui incombant, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables (tant vis-à-vis de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. que de toute autre personne victime de ces conséquences), lesquelles ne pourront être imputées à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. en l'absence de pareil avis.

Article 9 : Responsabilités

LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK SA, est exonérée, tant pour elle-même que pour les membres de son personnel, vis-à-vis du preneur, des membres de son personnel ou tout autre usager de la ZAE et du bâtiment dans lequel se trouve le bien à louer de tout dommage immatériel de quelque nature que ce soit, qui pourrait résulter directement ou indirectement de l'utilisation des espaces mis à disposition en vertu de la présente convention de bail.

Par ailleurs, dans le respect de l'article 5.89 du Code Civil, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK SA, est exonérée de tout dommage de quelque nature qu'il soit, dès que sa réparation dépasse un montant équivalent à une année de redevances dues pour l'année en cours en vertu de la présente convention de bail. Au-delà de ce montant, le preneur déclare expressément abandonner tout recours direct ou indirect contre LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK SA du chef de tous les dommages dont la survenance est liée à l'utilisation des lieux loués.

Article 10 : Assurances

10.1. LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a., en sa qualité gestionnaire immobilier, a souscrit une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de ses activités exercées sur les ZAE et la zone aéroportuaire.

10.2. Le bien immeuble, dont une partie est mise à la disposition du preneur en vertu de la présente convention, ainsi

que son contenu appartenant à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. sont assurés par cette dernière contre :

- * l'incendie (y compris le risque électrique)
- * la tempête, la grêle, la pression de la neige ou de la glace
- * les dégâts des eaux et le bris de vitres.

En ce qui concerne les périls dont question à l'alinéa précédent, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. et ses assureurs renoncent au recours qu'ils seraient éventuellement en droit d'exercer en cas de sinistre contre les preneurs, les cas de malveillance et de vandalisme exceptés, et à moins que les intéressés n'aient fait couvrir leur responsabilité par un contrat spécial.

Cet abandon de recours est accordé à la condition expresse qu'à titre de réciprocité, les preneurs et autres occupants éventuels renoncent également à tous recours contre LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. et ses assureurs.

10.3. Le preneur est tenu de souscrire et de maintenir en vigueur une police indexée couvrant tous ses biens meubles contre les pertes ou dommages résultant des périls décrits à l'article 10.2. ci-avant. Il s'engage à faire stipuler dans sa/ses police(s) un abandon de recours vis-à-vis de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a., de ses agents, préposés, employés et personnel et des autres preneurs ayant eux-mêmes renoncé aux recours.

LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. dispense le preneur d'assurer sa responsabilité de type "locative" et sa responsabilité envers les autres preneurs ayant stipulé un abandon de recours contre les périls visés à l'article 10.2. Si le preneur s'assure contre d'autres périls, sa ou ses police(s) devront obligatoirement prévoir un abandon de recours tant contre les autres preneurs que contre LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a.

10.4. Le preneur est tenu de souscrire et maintenir une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de l'activité en vue de laquelle la concession lui a été consentie.

10.5. Les polices d'assurances dont question ci-avant et dont la souscription est obligatoire devront obligatoirement :

- a) prendre effet au moment de l'entrée en vigueur du bail et être communiquées à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. dans les quinze jours de leur signature ;
- b) être contractées auprès de compagnies de premier ordre ayant leur siège social ou un siège opérationnel dans un pays membre de l'Union Européenne ;
- c) porter l'engagement de l'assureur de donner notification à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a., par lettre recommandée, de toute mesure de déchéance ou de suspension de l'assurance qu'il se propose d'infliger au preneur, pour quelque cause que ce soit, quinze (15) jours au moins avant qu'elle ne devienne effective.

Article 11 : Règles applicables - Interdictions

11.1. Le preneur veillera à ce que la décoration des lieux, le matériel soient en harmonie avec l'identité visuelle générale développée pour l'ensemble de la ZAE située à proximité de l'aéroport et privilégiera celle-ci par rapport à l'affichage de toute autre marque, emblème ou sigle commercial. En conséquence, et à telle fin, le preneur se conformera aux règles qui lui seront communiquées par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. en cette matière.



11.2. Le preneur respectera scrupuleusement tous les règlements et engagements généraux et particuliers régissant les activités dans la ZAE située à proximité de la zone aéroportuaire, notamment en matière d'hygiène, d'environnement, de police et de la charte urbanistique et du ROI annexés aux présentes. En conséquence, il se conformera aux instructions des autorités compétentes, que ces instructions lui soient communiquées directement par lesdites autorités ou via LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a.

Article 12 : Surveillance

LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. (en sa qualité d'employeur), la SOWAER (en sa qualité de Tréfoncier) ainsi que leurs mandataires respectifs, auront en tout temps droit d'accès au bien loué afin d'effectuer les vérifications nécessaires au respect, respectivement, des conventions de bail. De même, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK pourra obtenir du preneur, qui s'engage à les fournir, tous renseignements administratifs et/ou comptables relatifs à ses relations avec LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. dans le cadre de la présente convention.

Article 13 : Cession

Les droits accordés par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. au preneur sont strictement personnels et ne peuvent faire l'objet de cession, à ou de mise à disposition en faveur d'un tiers, de quelque manière ou sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable et écrit de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. pris à sa seule discrétion, et l'engagement du cédant à inclure les clauses contenues à l'article 82 et 84 du Décret PAE. Le cas échéant, le preneur et le cessionnaire seront tenus à l'égard de LABP solidairement et indivisiblement de toutes les obligations découlant du présent bail. En cas de cession de bail, le preneur pourra cependant demander à LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. d'être déchargé de cette obligation et ce dernier ne pourra refuser dans la mesure où le cessionnaire présente notoirement des garanties de solvabilité et d'honorabilité au moins équivalentes à celles du preneur.

A cet égard, le preneur ne pourra notamment pas autoriser un tiers à établir son siège social dans les lieux, ni, si le preneur y a fixé le sien, l'y maintenir après expiration de son droit d'occuper les lieux, le tout à peine de résiliation de plein droit de la présente convention dans le premier cas et, dans les deux hypothèses, du paiement d'une pénalité fixée à vingt-cinq euros par jour jusqu'à régularisation de la situation, sans préjudice de tous autres droits.

Article 14 : Résiliation

14.1 Résiliation de la convention pour des motifs imputables au preneur

14.1.1. Conformément au décret PAE, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. a la faculté de procéder à la résiliation de la convention de bail sans indemnités quelconques et sans préavis dans les hypothèses suivantes :

- (i) en cas de cessation ou de non-exploitation permanente de l'activité économique identifiée dans la convention de bail ;

- (ii) en cas de non-respect du taux d'emploi minimum auquel s'est éventuellement engagé le preneur dans la convention de bail ;
- (iii) en cas d'exercice d'un commerce de détail non autorisé par le bailleur ;
- (iv) en cas de non-respect de la réglementation environnementale en vigueur ;
- (v) en cas de cession de tout ou partie de ses droits sur le bien sans l'accord préalable, de LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. ou si une cession totale ou partielle est autorisée, en cas de non-respect de l'article 84 du décret PAE qui impose l'inclusion des clauses visées audit article vis-à-vis du cessionnaire ;

En cas de survenance d'un de ces éléments, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. mettra en demeure le preneur de respecter ses obligations dans un délai maximum d'un mois.

Si passé ce délai, le preneur reste en défaut de respecter ses obligations, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. peut résilier la convention aux torts du preneur lequel ne pourra prétendre à aucune indemnité par suite de la résiliation du bail mais sera tenu de réparer tous les dommages généralement quelconques subis par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a.

14.1.2. En outre, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. a la faculté de procéder à la résiliation de la convention de bail sans indemnité ni préavis,

- (i) en cas de faillite, de réorganisation judiciaire ou de mise en liquidation du preneur ;
- (ii) en cas de manquement à une ou plusieurs dispositions de la présente convention ;
- (iii) en cas de défaut de paiement non justifié d'au moins deux échéances de la redevance et/ou des charges prévues.

En cas de survenance de l'un des événements ou circonstances mentionnés à l'article 14.1.2, il sera adressé au preneur une mise en demeure. Faute pour le preneur d'y apporter une solution satisfaisante dans un délai de quinze jours, la convention pourra être résiliée aux torts du preneur lequel ne pourra prétendre à aucune indemnité par suite de la résiliation du bail mais sera tenu de réparer tous les dommages généralement quelconques subis par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a..

14.2. Résiliation de la convention avant son terme

Chaque partie a la possibilité de résilier la convention avant son terme moyennant le respect d'un préavis notifié à l'autre partie par voie recommandée. La durée de ce préavis et ses modalités telles que notamment le paiement d'une indemnité sont fixés dans les conditions particulières de la convention. Le préavis prend cours le 1er jour du mois qui suit son envoi.

14.3 Sort des aménagements réalisés par le preneur

A l'issue du bail, pour que quel que motif que ce soit, LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. pourra exiger que le preneur, soit remette les lieux loués en pristin état, soit laisse en place les aménagements réalisés sans indemnités.

Article 15 : Environnement et Qualité

LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. souscrit à ce système et aux engagements qui en découlent. Partant, le preneur s'engage également à en respecter les dispositions et à appliquer au sein de son entreprise les processus décidés ou mis en place en matière d'environnement ou de qualité. Le preneur s'engage notamment à collaborer activement à la diminution des impacts environnementaux et à participer à l'amélioration continue. En outre, le preneur s'engage à respecter toutes les réglementations environnementales en vigueur.

Par ailleurs, le preneur reconnaît avoir été dûment informé de la technique du bâtiment, notamment au travers de « l'annexe 10 : fiche technique du bâtiment ».

Afin de répondre aux quotas d'emplois créés sur la zone d'activité économique Airport City 4, le locataire s'assurera d'employer un minimum de 1 employé par 100m².

Article 16: Dispositions finales

16.1. Le bail accordé par LIEGE AIRPORT BUSINESS PARK s.a. est exclusivement dédiée aux activités du preneur et est régi par le droit civil. En conséquence, le preneur ne peut en aucune manière se prévaloir, de quelque manière que ce soit, de droits autres que ceux valablement accordés en vertu de ladite convention.

16.2. Les droits de timbre le cas échéant et les droits relatifs à l'enregistrement de la présente convention sont à charge du preneur à qui la formalité de l'enregistrement incombe dans les délais requis. Aux fins d'enregistrement du présent bail et sans conséquences civiles entre les parties, les charges sont évaluées à 10 % de la redevance annuelle.

16.3. A moins qu'il ne soit autrement stipulé à la présente convention, toute notification est valablement effectuée entre parties par lettre recommandée à la poste à leur siège social respectif.

16.4. Le preneur fait éllection de domicile en ses bureaux situés sur la ZAE sur laquelle le bien loué est situé où toute notification, signification ou assignation, en justice ou entre parties, pourra valablement lui être faite pour tout ce qui concerne la présente convention.

16.5. La présente convention est exclusivement régie par le droit belge. Tout litige relatif à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Liège.