

S.A. INBEV BELGIUM

Siège social :

boulevard Industriel 21 - 1070 Bruxelles

RPM (Bruxelles) 0433666709

TVA BE 0433.666.709

Siège administratif et adresse de correspondance :

Brouwerijplein 1 - 3000 Leuven

Comptes :

DEUTSCHE BANK : BE38 8260 0065 5472

POC : 29060795 - IDO : 350964 - OP 55012

REF : RAHMEANNE/JF/PLJ

ACCORD DE BAIL ET D'APPROVISIONNEMENT EN BOISSONS

Concerne immeuble (avec dépendances) : « LE SCOTCH INN », Place Albert 1^{er} 11, 4960 MALMEDY

ci-après dénommé "le DEBIT DE BOISSONS"

Monsieur Francis SOLHEID, né le 08/06/1966 à Malmédy, domicilié à 4960 MALMEDY, Place Albert 1^{er} 11,

ci-après dénommé "le PRENEUR",

La S.A. INBEV BELGIUM , ici représentée par Monsieur Frederik ROGGE et Monsieur Patrick CANTINEAU, porteurs de procuration,

ci-après dénommée "la BRASSERIE"

sont d'accord sur les conditions particulières ci-après et les conditions générales annexées.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. OBJET

La BRASSERIE donne en location au PRENEUR, le débit de boissons susmentionné, à usage de café, à l'exclusion de toute forme de restaurant.

Ce débit de boissons a été donné en location principale à la BRASSERIE par le propriétaire-bailleur, la S.A. PUBSTONE pour une durée de 27 années consécutives à partir du 01/11/2007, par convention de bail du 31/10/2007.

2. DUREE

Le présent bail —qui constitue un troisième renouvellement— est consenti pour une durée de 9 ans, prenant cours le 01/11/2016 pour finir de plein droit le 31/10/2025.

La résiliation anticipée par le PRENEUR est, conformément au bail principal, possible aux dates du 31/10/2016, du 31/10/2019 et du 31/10/2022 , moyennant préavis de sept mois au minimum, par lettre recommandée.

3. LOYER

a. montant

Le loyer annuel de base pour le débit de boissons est fixé, conformément aux dispositions légales en la matière, comme suit :

$$\frac{27.914,16 \text{ EUR} \times \text{indice d'octobre 2016}}{\text{indice d'octobre 2014}}$$

Il est payable par mois et par anticipation par domiciliation au siège social de la BRASSERIE et pour la première fois le 01/11/2016.

b. indexation

Annuellement à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention de bail, ce loyer annuel de base sera automatiquement, conformément aux dispositions légales en la matière, adapté à l'évolution de l'indice calculé et nommé à cet effet, et ceci pour la première fois le 01/11/2017 selon la formule légale suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{indice d'octobre 2017}$$

4. PRECOMPTE IMMOBILIER

Le précompte immobilier est à charge du PRENEUR. Il versera de ce chef à la BRASSERIE, en même temps que le loyer, un montant forfaitaire de 237,00 EUR. Annuellement à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention de bail, ce montant sera automatiquement, et de la même façon que le loyer, adapté à l'évolution de l'indice.

5. GARANTIE

La valeur de la garantie locative dont il est question à l'article 3 des conditions générales est maintenue au montant de 7.820,87 EUR, déjà versé par le PRENEUR.

6. BOISSONS FAISANT L'OBJET DE L'ACCORD D'APPROVISIONNEMENT

PILS : Stella Artois, Safir, Jupiler Blue
BIERE BLANCHE : Hoegaarden Bière Blanche
BIERES D'ABBAYE : Leffe Blonde, Leffe Brune
BIERES ACIDES ET FRUITEES : Belle-Vue Classique, Belle-Vue Kriek Extra
BIERE DE TYPE ANGLAIS : Scotch CTS

INBEV BELGIUM se réserve le droit de supprimer à tout moment les marques qu'elle détient en licence. Cette suppression interviendrait trois mois après notification par pli recommandé.

7. CLAUSES ADDITIONNELLES

a) Désignation fournisseur :

La fourniture des boissons des marques imposées sera effectuée par le dépôt de la BRASSERIE, actuellement sis à 4430 ANS, Rue Branche Planchard 280.

b) L'article 2 des conditions générales est complété par ce qui suit :

Par les termes « tous les impôts et taxes », il faut entendre notamment : tous les impôts et taxes qui grèveraient un immeuble ou une partie d'immeuble vide pour quelque raison que soit.

Le PRENEUR s'engage expressément à prendre à sa charge ces taxes et impôts sur immeuble vide ».

c) Les dispositions de l'article 10 « ETAT DES LIEUX » des conditions générales sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Le PRENEUR occupant déjà les lieux devra les rendre à sa sortie dans les conditions décrites à l'état des lieux dressé le 13/05/2008 et dont il contresigne une copie. »

d) Les frais de dossier prévus à l'article 20 des conditions générales s'élèvent à 175,00 EUR.

8. CHARGES

Pour l'enregistrement, le loyer annuel moyen du débit de boissons est évalué pendant toute la durée du bail à 27.914,16 EUR, les charges à 15 % de ce montant.

9. DECLARATION

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des conditions générales annexées, enregistrées à Liège 7 le 1^{er} septembre 2005, qui ne forment avec les présentes conditions particulières qu'un seul et même accord. Les conditions particulières primeront les conditions générales au cas où il y aurait contradiction.

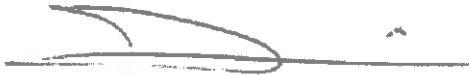
Fait à Leuven le 27/07/2015, en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

Le PRENEUR

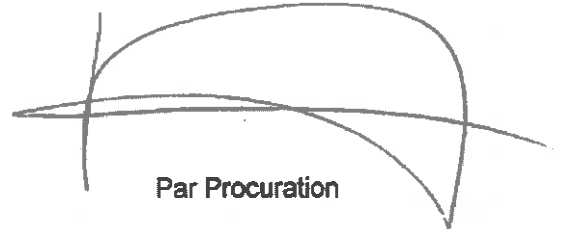
Chaque signature doit être précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé".

lu et approuvé


La BRASSERIE



Par Procuration



Par Procuration

MENSUALITE (à régler par domiciliation) :	
- Loyer actuel	2.326,18 EUR
- Précompte immobilier	237,00 EUR
- Assurance incendie (2,9 % du loyer mensuel)	67,46 EUR
Total mensuel	
2.630,64 EUR	

Enregistré à Verviers le ~~8.2.2016~~
..... rôles renvois
Reg vol. folio case
Reçu

Enregistré au Bureau de l'enregistrement Le Receveur

DIVERS VERVIERS

Le 1.0. FEV. 2016

Pages : 3 Renvois : 2

Livre 6 Page 28 Case 112

Reçu pour droits d'enregistrement :

Le g. aut. n'est pas et statu n'est pas lents pour droits

Le Receveur et l'entreprise des ems par anse de pôt tandoi

Droits : 577,83 EUR
ANEXES : 57, - EUR
Tot. 634,83 EUR

CONDITIONS GENERALES

1. **PAIEMENTS** - Toute somme non payée à sa date d'échéance produira de plein droit intérêt au taux judiciaire.
2. **IMPOTS ET REDEVANCES** - Le PRENEUR acquittera tous les impôts et taxes, mis ou à mettre sur les biens loués. Si le précompte immobilier est à charge du PRENEUR, il en a été tenu compte lors de la détermination du loyer. Le PRENEUR supportera également toutes les redevances dues pour consommation d'eau, de gaz, d'électricité, y compris celles de placement, d'entretien et de location des compteurs et autres installations.
3. **GARANTIE** - En garantie de la bonne exécution des obligations reprises dans la présente convention, le PRENEUR constituera entre les mains de la BRASSERIE, au moment de la signature des présentes et contre quittance séparée, une garantie locative dont le montant est déterminé dans les conditions particulières. Ce montant produira un intérêt qui sera capitalisé annuellement au 31 décembre et ce, pendant la durée du bail. A l'expiration des engagements, la garantie sera libérée, en capital et intérêts, pour autant que le PRENEUR ait satisfait à toutes ses obligations.

4. **ASSURANCES**

A. **BATIMENT** - abandon de recours

En ce qui concerne le bâtiment ou partie de bâtiment loué, le PRENEUR prend acte de ce que la BRASSERIE est titulaire d'une police d'assurance couvrant exclusivement les risques incendie, explosion, recours des tiers et dégâts des eaux (exclusion faite de ce qui est défini au point B et notamment des aménagements et agencements), qui stipule que pour ces garanties, la Compagnie d'Assurance renonce au recours qu'elle serait en droit d'exercer en vertu des articles 1302, 1732 à 1735 inclus du Code civil, contre les locataires, sous-locataires et occupants à quelque titre que ce soit, des biens loués, le cas de malveillance excepté, et pour autant que les intéressés ne les aient pas fait garantir par un contrat personnel.

Dans ce dernier cas, les assureurs exerceraient leur recours contre les assureurs du PRENEUR, à concurrence des indemnités résultant de l'application du contrat d'assurance.

Le PRENEUR, dans la mesure où il bénéficie de l'abandon de recours, subroge la BRASSERIE par le seul fait de la présente convention dans tous ses droits et actions contre tout responsable d'un sinistre.

Le PRENEUR paiera dès lors à la BRASSERIE, en même temps que le loyer, une redevance égale à 2,9% de ce loyer. La BRASSERIE se réserve le droit d'adapter à tout moment cette redevance au cas où le montant des primes à payer par la BRASSERIE à son assureur viendrait à augmenter.

En outre, le PRENEUR est tenu de souscrire auprès d'une compagnie agréée par la BRASSERIE, une police d'assurance pour le bâtiment ou partie de bâtiment loué couvrant les risques bris de vitrages (même par cas de force majeure et cas fortuit) et actes de vandalisme.

La BRASSERIE se réserve toutefois le droit de supprimer l'abandon de recours consenti par ses assureurs.

Dans ce cas, elle s'oblige à en informer le PRENEUR par pli recommandé. A partir de ce moment, le PRENEUR sera tenu dans les 15 jours de la date d'envoi du pli recommandé de souscrire personnellement auprès d'une compagnie, agréée par la BRASSERIE, une police d'assurance incendie avec toutes les garanties accessoires comme prévu dans la lettre recommandée.

B. **CONTENU**

En ce qui concerne le contenu des lieux donnés en location tel qu'il est défini ci-dessous, le PRENEUR est tenu de souscrire auprès d'une compagnie, agréée par la BRASSERIE, une police d'assurance garantissant celui-ci contre les risques incendie - explosion - implosion - foudre - chute d'avion - impact de véhicules - dégâts des eaux - bris de vitrages - risque électrique - tempête et grêle et toutes garanties accessoires, telles que frais d'extinction - de sauvetage et préservation - déblai et démolition - recours des tiers.

Par contenu, il faut entendre notamment le mobilier - le matériel - les marchandises - les aménagements et les agencements (y compris les biens immeubles par destination ou attachés au fonds à perpétuelle demeure, en vertu des articles 524 ou 525 du Code civil), que le PRENEUR en soit propriétaire, locataire, dépositaire ou gardien à quelque titre que ce soit (en ce inclus les biens appartenant à des tiers ou à la BRASSERIE).

C. **RESPONSABILITE CIVILE**

Le PRENEUR est également tenu de souscrire une assurance garantissant sa responsabilité civile, y compris la responsabilité sans faute, résultant de toute disposition de droit belge, dans le cadre de son exploitation et de tout

ce qui s'y rapporte, de son propre fait et du, fait des personnes dont il doit répondre, de l'immeuble visé à la présente convention, des choses et des animaux dont il est gardien à quelque titre que ce soit.

Tout contrat souscrit par le PRENEUR conformément aux points B et C de l'article 4 des conditions générales devra prévoir un abandon de recours en faveur de la BRASSERIE et/ou du propriétaire

D. Les obligations découlant des points A, B et C ci-dessus ne dispensent pas le PRENEUR de souscrire, en bon père de famille, toutes les assurances imposées ou non par la législation, indispensables à la garantie de ses obligations, son exploitation et ses biens.

E. Le PRENEUR s'engage plus particulièrement à respecter les règles suivantes concernant la prévention de l'incendie :

- le contenu des cendriers sera vidé uniquement dans des récipients métalliques ou des bacs à fermeture automatique dont le fond est pourvu d'une couche de sable ou d'eau.

- le placement d'extincteurs, de marques agréées BENOR-ANPI est obligatoire à raison d'au moins une unité par 150 m² à chaque niveau accessible au public. Les appareils seront accrochés à des endroits facilement accessibles et bien visibles. Le PRENEUR fera entretenir les appareils à ses frais au moins une fois par an par une firme agréée.

- au cas où la préparation de snacks ou de repas serait autorisée par le bail, le PRENEUR installera sous les mêmes conditions un extincteur dans la cuisine et y prévoira une couverture anti-feu. Dans ce cas, les filtres des hottes seront nettoyés au moins une fois par semaine et les cheminées s'y rapportant au minimum une fois par an. Les filtres seront en métal.

- l'entretien des détecteurs de fumée/incendie (le remplacement de la pile et l'enlèvement des dépôts de poussières) ainsi que la vérification du bon fonctionnement incombent au PRENEUR. Toutefois, pour les immeubles situés dans la Région Bruxelles-Capitale, le remplacement de la pile incombe au propriétaire de l'immeuble. Le PRENEUR avertira immédiatement la BRASSERIE par lettre recommandée que la pile est déchargée prématurément ou qu'il y a un dysfonctionnement.

- à défaut d'être contrôlées annuellement par une firme agréée, les installations électriques du café seront protégées par un interrupteur différentiel à moyenne sensibilité (≤ 300 milliampères).

5. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - Le bien étant donné en location à usage de débit de bières et autres boissons, il est expressément convenu que le PRENEUR ne peut en changer la destination même partiellement, ni en négliger l'exploitation.

Ainsi le PRENEUR ne pourra interrompre cette exploitation et devra maintenir en tout temps le débit ouvert au public pendant les heures normales d'exploitation.

Toute vente insuffisante de boissons constituera une présomption péremptoire de négligence par le PRENEUR à ses obligations.

La cession de la location ou la sous-location à des tiers ne sont autorisées en tout ou en partie qu'avec l'autorisation écrite de la BRASSERIE.

6. ACCORD D'APPROVISIONNEMENT EN BOISSONS

A. Le PRENEUR confirme expressément sa volonté d'entretenir des relations commerciales durables avec la S.A. INBEV BELGIUM, dont le siège social est établi à 1070 Bruxelles, boulevard Industriel 21, RPM (Bruxelles) 0433666709, ci-après dénommée "La BRASSERIE". Il déclare n'avoir souscrit aucun accord d'approvisionnement qui serait contraire au contenu des présentes et prend pour toute la durée de la location, pour l'établissement en location l'accord d'approvisionnement suivant :

en ce qui concerne les bières en fût, le PRENEUR s'engage à ne vendre ou ne laisser vendre dans le débit de boissons concerné que les marques désignées dans les conditions particulières.

Il en résulte que l'installation de débit ne peut être utilisée que pour la vente des bières visées ci-dessus.

La modification par la BRASSERIE de la marque ou de la dénomination d'une bière est autorisée.

Nonobstant ce qui précède, le PRENEUR est autorisé à vendre dans l'établissement une bière concurrente en fût, à l'exception d'une bière pils.

B. Le PRENEUR commandera exclusivement les bières, au choix de la BRASSERIE, soit directement auprès de la S.A. INBEV BELGIUM, qui est titulaire du droit de fourniture, soit auprès d'un tiers à désigner par elle, comme stipulé plus précisément dans les conditions particulières. Si la BRASSERIE ou le fournisseur désigné ne pouvait momentanément pas assurer, pour une raison valable, tout ou partie des livraisons, le PRENEUR pourra, en ce qui concerne les bières manquantes et dans les limites de ses besoins immédiats, s'approvisionner temporairement auprès d'un autre fournisseur expressément agréé par la BRASSERIE.

Les prescriptions techniques de la BRASSERIE concernant l'installation de débit devront être respectées afin d'assurer un parfait débit.

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance de la procédure d'entretien des conduites de bière, et reconnaît avoir reçu son exemplaire à la signature de la présente. Il s'engage à entretenir à ses frais périodiquement l'installation de débit comme précisé dans la procédure susmentionnée.

Le PRENEUR veillera à débiter les bières dans les verres de la marque. La BRASSERIE pourra à tout moment faire visiter les réserves du débit de boissons. La présence de fûts de bières non-autorisées ainsi que le refus du PRENEUR de donner accès constitueront reconnaissance du non-respect du présent accord.

C. Les stipulations précédentes constituent une condition essentielle, sans laquelle la location et les avantages n'auraient pas été accordés.

7. **PUBLICITE** - Le PRENEUR accorde à la BRASSERIE le droit de faire de la publicité dans le débit de boissons pour ses bières en fût et ce, en proportion de la part de ces bières dans le chiffre d'affaires total du débit de boissons. La taxe d'affichage (droit de timbre de l'Etat) sera acquittée avant ou lors du placement des publicités par la BRASSERIE. Les autres taxes éventuelles sur les enseignes (Etat), sur les enseignes et publicités (Province - Commune) sont à charge du PRENEUR. Le PRENEUR allumera aux heures normales et à ses frais, les enseignes lumineuses que la BRASSERIE mettrait éventuellement à sa disposition, de même qu'il en assurera les charges fiscales.

8. **CLAUSE PRIX** - Le PRENEUR déclare parfaitement connaître et accepter les tarifs d'achats en vigueur pratiqués par la BRASSERIE ou par son fournisseur, et marque également son accord sur toute adaptation ultérieure de ceux-ci. Toute modification de la taxe sur la valeur ajoutée, des droits d'accises ou autres droits ou taxes, sera automatiquement répercutée.

9. **TAXE D'OUVERTURE** - Au cas où la BRASSERIE mettrait à la disposition du PRENEUR une taxe d'ouverture pour l'exploitation du débit de boissons, le PRENEUR, pendant toute la durée du bail, versera à la BRASSERIE une redevance dont le montant et la périodicité sont fixés aux conditions particulières. Le PRENEUR s'engage à informer en temps utile la BRASSERIE de tout projet d'agrandissement du débit ou de changement de préposé. Au cas où, par suite d'omission du PRENEUR, la BRASSERIE devrait payer une amende pour non-déclaration d'agrandissement ou de changement de préposé, le PRENEUR s'engage à rembourser l'amende imposée à la première demande de la BRASSERIE.

Les taxes provinciales et communales sur les débits de boissons sont également à charge du PRENEUR.

La BRASSERIE pourra, à tout moment, moyennant avertissement préalable du PRENEUR, cesser sa taxe sur l'établissement. Dans ce cas, le PRENEUR aura la possibilité de reprendre la taxe d'ouverture de la BRASSERIE suivant les dispositions légales à cet égard.

10. **ETAT DES LIEUX** - Le PRENEUR accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent. Les parties établiront au début et à la fin de la location, à frais communs et de façon contradictoire, une description détaillée des lieux. Le PRENEUR payera au comptant lors de la signature de la présente convention, une contribution aux frais de l'établissement de l'état des lieux d'entrée dont le montant est fixé aux conditions particulières.

11. **ENTRETIEN DES LIEUX** - Le PRENEUR occupera les lieux en bon père de famille et prendra tout l'entretien à sa charge. Il y fera à tout moment en cours de bail toutes les réparations, intérieures et extérieures, tant grosses que menues, à l'exception des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, de la peinture extérieure, des réparations à la toiture et aux boiseries extérieures, qui restent à charge de la BRASSERIE. Le PRENEUR veillera à aviser immédiatement la BRASSERIE de l'existence de dégâts ou de la nécessité de grosses réparations dont l'exécution incombe normalement au propriétaire bailleur ou à la BRASSERIE, sous peine d'en être tenu personnellement responsable.

En outre et sans que l'énumération reprise ci-dessous puisse en aucune sorte être considérée comme limitative, les obligations du PRENEUR sont à tout moment les suivantes :

- tous les travaux de tapisserie et de peinture intérieure, tout entretien, réparation ou renouvellement des revêtements de sol, des semures, des volets, des installations d'éclairage, d'aération et de chauffage.
- l'entretien en bon état, le nettoyage régulier et la protection contre le gel des canalisations et compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, de toutes les installations sanitaires et égouts.
- l'entretien en bon état, conformément à la loi, de l'installation électrique et des conduites, y compris l'armoire à fusibles; il veillera particulièrement à ne pas surcharger l'installation existante et à ne pas effectuer des changements à l'installation ou aux conduites, sauf avec l'approbation d'un organisme de contrôle officiel.
- en dehors des heures d'ouverture de l'établissement, il fermera l'adduction de tous les appareils branchés au gaz ou à l'électricité dont l'usage permanent n'est pas strictement nécessaire.
- le nettoyage régulier des puits d'écoulement et des fosses septiques.
- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an et produira les attestations à ce sujet.
- l'entretien et la réparation du brûleur du chauffage central.
- l'entretien et le détartrage régulier des chauffe-eau.
- le remplacement des vitres et vitrines endommagées, même par force majeure ou cas fortuit.
- la remise en état ou le remplacement en cours de location, aux frais du PRENEUR de tout ce qui serait endommagé, perdu ou détruit, même par force majeure.

12. **TRAVAUX A EXECUTER** - La BRASSERIE et le propriétaire sont autorisés à faire effectuer en cours de location, toutes les réparations et rénovations qu'ils jugeraient nécessaires; le PRENEUR devra tolérer l'exécution de pareils travaux quelle que soit leur durée. Il ne pourra de ce chef réclamer ni indemnité, ni diminution de loyer. Il renonce à tous recours qui seraient basés sur les articles 1386 et 1721 du Code civil. Tous les travaux rendus nécessaires en raison de la profession ou des besoins du PRENEUR et, le cas échéant, ceux qui seront prescrits à cet effet par les autorités compétentes, seront à charge du PRENEUR.

13. **TRANSFORMATIONS** - Aucun changement ou transformation au bien donné en location ne peut être effectué par le PRENEUR sans le consentement écrit et exprès de la BRASSERIE.
Lors du départ du PRENEUR, la BRASSERIE pourra toujours exiger la suppression, aux frais du PRENEUR, des aménagements ou des transformations effectués par lui, même si la BRASSERIE avait marqué son accord.
La BRASSERIE pourra toujours conserver les aménagements ou transformations, qu'ils aient été effectués avec ou sans autorisation de justice ou de la BRASSERIE.
En aucun cas, le PRENEUR ne pourra réclamer une quelconque indemnité à la BRASSERIE, même si les aménagements ou transformations avaient été effectués avec son autorisation.
14. **ALIENATION** - En cas d'aliénation de l'établissement, l'acquéreur pourra mettre fin au bail avant son expiration dans les conditions de l'article 12 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, moyennant préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé.
15. **EXPROPRIATION** - En cas d'expropriation du bien loué, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité à la société bailleuse et au propriétaire de l'immeuble. Le PRENEUR ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant sans pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer à la bailleuse et au propriétaire de l'immeuble.
16. **DROIT DE VISITE** - Pendant les délais prévus à l'article 3 et 14 de la loi sur les baux commerciaux, comme en cas de vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser apposer des affiches et laisser visiter, trois fois par semaine pendant chaque fois deux heures.
17. **SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - MANDAT** - Toutes les obligations découlant de la présente location sont contractées solidairement et indivisiblement par toutes les personnes désignées ci-dessus comme "PRENEUR" et aussi celles mentionnées sous la rubrique "CAUTION"; elles sont contractées tant au profit de la BRASSERIE que de ses successeurs éventuels.
Les soussignés désignés ci-dessus comme PRENEUR se donnant mutuellement le pouvoir entier et irrévocable pour, moyennant autorisation de la BRASSERIE, poser séparément et sans accord des autres coobligés, tout acte juridique, donner toute quittance et d'une manière générale faire tout ce qui sera utile ou nécessaire compte tenu des clauses du présent contrat, en ce compris pour une sous-location ou une cession de la location éventuellement autorisée.
18. **DEDOMMAGEMENT - RESILIATION** - En cas de non-respect de l'accord d'approvisionnement en boissons et de publicité mentionné sous les articles 6 et 7, le PRENEUR sera tenu à une indemnisation forfaitaire, à majorer des frais de constat.
Celle-ci s'élèvera à 250,00 EUR par infraction ou par journée d'infraction, au choix de la BRASSERIE.
La BRASSERIE pourra demander la résiliation du contrat si le PRENEUR fait l'objet d'une interdiction d'exploiter un débit, s'il se rend coupable de faits contraires aux bonnes mœurs ou les tolère dans l'établissement, s'il est en retard dans ses paiements à la BRASSERIE, de même que s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements.
Dans ces cas, une indemnité forfaitaire égale à trois mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement.
19. **SUBROGATION** - A tout moment, la BRASSERIE pourra subroger une autre personne ou société dans ses droits et obligations et ce moyennant lettre recommandée au PRENEUR.
20. **FRAIS** - Les frais de timbres et d'enregistrement éventuel des présentes, les frais de dossier dont le montant est fixé aux Conditions Particulières, l'éventuelle T.V.A. sont à charge du PRENEUR.
21. **ELECTION DE DOMICILE** - Pour l'exécution de la présente location, ainsi que pour toute notification ou signification d'acte judiciaire au sujet de cette convention, le PRENEUR élit domicile dans l'immeuble donné en location.



Enregistré à LIEGE 7
le 07 SEP 2005, Case 22
Vol. 47 Fol.
des rôles renvois
Reçu : vingt cinq euros
Le Receveur
le vérificateur principal
Ph. HENDRICHs