

[DATUM]

Stad Oostende

en

Restotel NV

ADDENDUM

Bij de Huurovereenkomst van 5 januari 1998 inzake het Thermencomplex

TUSSEN:

- (1) **De stad Oostende**, waarvan de kantoren zijn gevestigd in het Stadhuis, Vindictivelaan 1, 8400 Oostende, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Wouter De Vriendt en de algemeen directeur, Siegelinde Lacoere, handelend in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d. 18 december 2023,

hierna “**de Stad Oostende**” genoemd;

EN

- (2) **Restotel NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te 8400 Oostende, Koningin Astridlaan 7 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met nummer 0421.467.671, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door William Vanmoerkerke en Olivia Vanmoerkerke,

Hierna “**Restotel**” of “**de Huurder**” genoemd;

De Stad en de Huurder worden hierna samen de “**Partijen**” en elk een “**Partij**” genoemd.

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De Stad Oostende samen met het Vlaamse Gewest eigenaar is van het Thermae Palace Complex, gelegen te 8400 Oostende, Koningin Astridlaan 7;
- (B) Een deel van het Thermae Palace Complex momenteel geëxploiteerd wordt als hotel-, seminarie en horecafaciliteit door de Huurder ingevolge de huurovereenkomst van 5 januari 1998 (hierna de “**Huurovereenkomst**” genoemd). Deze Huurovereenkomst werd aangegaan voor een periode van 50 jaar (onverminderd verlengingen), te rekenen vanaf 1 september 1986;
- (C) Partijen en ParticipatieMaatschappij Vlaanderen NV (met zetel te 1000 Brussel, Oude Graanmarkt 63 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met nummer 0455.777.660) (hierna “**PMV**” genoemd) samen zullen werken voor de restauratie en de herontwikkeling van het Thermae Palace Complex, onder meer met oog op een verdere kwaliteitsvolle en duurzame exploitatie door de Huurder van het herontwikkelde en gerestaureerde Thermae Palace Hotel en Wellness en een optimalisatie van de uitstraling en de werking van het Thermae Palace Complex. Zij hebben de modaliteiten van de samenwerking vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst “betreffende de herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en de exploitatie van het Thermae Palace Hotel en Wellness” die werd gesloten op [●] (hierna de “**Samenwerkingsovereenkomst**” genoemd) en in de aandeelhoudersovereenkomst die werd gesloten op [●] (hierna de “**Aandeelhoudersovereenkomst**” genoemd);
- (D) De bedoeling van de Partijen (en PMV) is het Thermae Palace Hotel en Wellness te laten uitbaten door Restotel op basis van een erfpachtovereenkomst (hierna de “**Erfpachtovereenkomst**” genoemd);

- (E) Partijen willen in onderhavig addendum nadere afspraken vastleggen met betrekking tot het lot van de Huurovereenkomst naar aanleiding van deze restauratie en herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en het sluiten en, vervolgens, in werking treden van de Erfpachtovereenkomst.

WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

Begrippen die in dit addendum met een hoofdletter worden geschreven, hebben behoudens andersluidend beding de betekenis zoals bedoeld in de Samenwerkingsovereenkomst.

2 OPSCHORTING EN BEËINDIGING HUUROVEREENKOMST MET OOG OP REALISATIE VERNIEUWINGEN

- 2.1.1** In toepassing van artikel 3, § 2 (fase 4) van de Samenwerkingsovereenkomst wordt de Huurovereenkomst, naar aanleiding van de verkoop/overdracht van de onroerende goederen van het Thermae Palace Complex aan de Projectvennootschap, opgeschort op een datum bepaald in gezamenlijk overleg tussen de Stad Oostende, de Huurder en PMV, rekening houdend met de redelijke vragen van de Huurder inzake de exploitatie tijdens het zomerseizoen (hierna de **“Datum van Opschorting”** genoemd). Deze opschorting vindt plaats zonder dat Partijen elkaar wederzijds een vergoeding verschuldigd zijn. De Projectvennootschap is voor alle duidelijkheid evenmin een vergoeding verschuldigd.

Voor alle duidelijkheid bevestigen de Partijen dat (i) vanaf de Datum van Opschorting ook de huidige exploitatie door de Huurder van het Thermae Palace Complex wordt opgeschort (waardoor de exploitatie voorwaardelijk wordt stopgezet) en (ii) de Projectvennootschap voor doeleinden van de Huurovereenkomst zoals geamendeerd bij huidige Overeenkomst de hoedanigheid van verhuurder zal verwerven.

Uiterlijk binnen één maand na datum van de verkoop/overdracht van de onroerende goederen van het Thermae Palace Complex aan de Projectvennootschap zal de opschorting worden vastgelegd bij een authentieke akte. De kosten die aan de opmaak van de authentieke akte verbonden zijn, worden door elk van de Partijen voor de helft gedragen.

- 2.1.2** Partijen komen overeen om op de datum van aanvang van de werken aan het gebouw van het Thermae Palace Complex, zoals meegedeeld door de aannemer aan de Projectvennootschap (hierna de **“Beëindigingsdatum”** genoemd), de Huurovereenkomst in gezamenlijk akkoord en zonder dat partijen elkaar wederzijds een vergoeding verschuldigd zijn te beëindigen overeenkomstig artikel 3, vierde lid Handelshuurwet. Dit akkoord zal worden vastgelegd bij een authentieke akte uiterlijk één maand na de Beëindigingsdatum. De kosten die aan de opmaak van de authentieke akte verbonden zijn, worden door elk van de Partijen voor de helft gedragen. Over de overige kosten verbonden aan de stopzetting van de huidige exploitatie van het Thermae Palace Hotel worden door partijen in de Samenwerkingsovereenkomst en de Aandeelhoudersovereenkomst afzonderlijke afspraken gemaakt.

Wanneer een Partij weigert zijn medewerking te verlenen aan het formaliseren van het akkoord zoals bedoeld in het eerste lid, is die Partij mits een voorafgaande ingebrekestelling waaraan geen gevolg is gegeven binnen een termijn van één maand een forfaitaire schadevergoeding van 25.000 EUR verschuldigd voor iedere maand vertraging.

- 2.1.3** Indien na de Datum van Opschorting maar vóór de Beëindigingsdatum de Projectvennootschap (vrijwillig dan wel gerechtelijk) wordt ontbonden, de Projectvennootschap failliet wordt verklaard of de Projectvennootschap het bestaand gebouw van het Thermae Palace Complex en/of de grond waarop het Thermae Palace Complex is gevestigd verkoopt aan een derde partij (ongeacht of het terugnamerecht, recht van terugkoop resp. het recht van voorkeur zoals voorzien in de Aandeelhoudersovereenkomst resp. de akte verkoop resp. overdracht wordt uitgeoefend), vervalt op dat ogenblik de opschorting van de Huurovereenkomst en herleven de rechten en verplichtingen onder de Huurovereenkomst. De Stad Oostende kan geenszins aangesproken worden voor de vergoeding van kosten langs de zijde van de Huurder ingevolge de herleving van de Huurovereenkomst.

Omgekeerd, indien na de Beëindigingsdatum de Projectvennootschap (vrijwillig dan wel gerechtelijk) wordt ontbonden, de Projectvennootschap failliet wordt verklaard of de Projectvennootschap het bestaand gebouw van het Thermae Palace Complex en/of de grond waarop het Thermae Palace Complex is gevestigd verkoopt aan een derde partij (ongeacht of het terugnamerecht, recht van terugkoop resp. het recht van voorkeur zoals voorzien in de Aandeelhoudersovereenkomst resp. de akte verkoop resp. overdracht wordt uitgeoefend), geldt de Erfpachtovereenkomst en de daarin begrepen restauratie- en renovatieverplichting onverkort ten aanzien van de rechtsopvolger van de Projectvennootschap / de gebeurlijke overnemer van de Erfpachtovereenkomst.

3 TERUGGAVE EN ONTRUIMING THERMAE PALACE

De Huurder dient het Thermae Palace te hebben ontruimd uiterlijk op de Beëindigingsdatum. De Huurder zal het pand teruggeven in de staat waarin het pand zich op dat moment bevindt.

De Verhuurder zal in geval van effectieve beëindiging van de Huurovereenkomst geen enkele vergoeding verschuldigd zijn naar aanleiding van enige verbouwings- of verfraaiingswerken die de Huurder gedurende de Huurovereenkomst aan het goed heeft uitgevoerd.

4 EXPLOITATIE THERMAE PALACE HOTEL EN WELLNESS

De Partijen benadrukken dat de beëindiging van de Huurovereenkomst geenszins een einde betekent van de duurzame samenwerking met de Huurder voor de exploitatie van (een deel van) het Thermae Palace Complex. Overeenkomstig hetgeen bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst, zal de exploitatie van het vernieuwde Thermae Palace Hotel en Wellness door de Huurder gebeuren volgens de voorwaarden die zullen worden vastgelegd in de Erfpachtovereenkomst.

5 ALGEMEEN

5.1 DEELBAARHEID

5.1.1 Elke bepaling van deze Overeenkomst moet worden onderscheiden van de andere bepalingen en indien ooit één of meer bepalingen ongeldig, onwettig of niet afdwingbaar zou worden, zal dit de geldigheid, wettigheid, of afdwingbaarheid van de resterende bepalingen niet aantasten of schaden.

5.1.2 In geval van zulke onwettigheid, ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid, zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen met de bedoeling deze bepalingen te vervangen door bepalingen die geldig, wettig en afdwingbaar zijn en die in overeenstemming zijn met de intenties en de doelstellingen van deze Overeenkomst en die de economische doelstellingen van de vervangen bepalingen zo goed als mogelijk benaderen.

5.2 OVERDRAAGBAARHEID

De Partijen zijn er niet toe gerechtigd om hun rechten en verbintenissen onder deze Overeenkomst over te dragen, toe te wijzen of te onderwerpen aan novatie.

5.3 VOLLEDIGE OVEREENKOMST EN AMENDEMENTEN

5.3.1 Deze Overeenkomst bevat de volledige overeenkomst tussen de Partijen en heeft voorrang op alle voorgaande overeenkomsten en afspraken met betrekking tot het voorwerp van deze Overeenkomst.

5.3.2 Geen van de voorwaarden en bepalingen van deze Overeenkomst mag worden gewijzigd, opgeheven, of geamendeerd op welke manier dan ook, behalve bij wijze van schriftelijke overeenkomst, geldig ondertekend door de Partijen.

5.3.3 In toevoeging van artikel 5.3.2 bevestigen en erkennen Partijen dat deze Overeenkomst na de oprichting van de Projectvennootschap enkel kan worden gewijzigd, opgeheven of geamendeerd op welke manier dan ook, mits schriftelijke instemming van de Projectvennootschap. Partijen bevestigen en erkennen dat dit artikel 5.3.3 een beding ten behoeve van de Projectvennootschap uitmaakt in de zin van artikel 1121 oud resp. artikel 5.107 nieuw BW.

6 TOEPASSELIJK RECHT EN RECHTBANKEN

6.1 Deze Overeenkomst wordt beheerst door en dient te worden geïnterpreteerd in overeenstemming met Belgisch recht.

6.2 Alle betwistingen aangaande deze Overeenkomst zullen worden beslecht door de rechtbanken van het arrondissement West-Vlaanderen.

*

*

Dit addendum werd opgemaakt en ondertekend op de datum die wordt vermeld bovenaan dit addendum in 2 originelen, waarvan elke Partij verklaart er één te hebben ontvangen.

Namens **Stad Oostende**,

Naam: Wouter De Vriendt
Titel: Voorzitter Gemeenteraad

Naam: Siegelinde Lacoere
Titel: Algemeen Directeur

Namens **Restotel NV**,

Naam: William Vanmoerkerke
Titel: Bestuurder

Naam: Olivia Vanmoerkerke
Titel: Bestuurder