

APPEL A CANDIDATURE



Objet : Location commerciale de courte durée – avenue Georges Henri 342

Durée : Du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Clauses : Voir projet de convention joint.

Sélection de l'exploitant : Les candidatures seront départagées sur la base du dossier soumis (par exemple: type de marchandise, suivi par un service d'accompagnement, intégration dans le mix commercial, projet en lien avec la stratégie régionale de transition économique, expérience, ...).

Date limite pour soumettre une candidature : 06/03/2023 (compris)

Informations techniques : 02/761.28.82 (Monsieur Van Vlasselaer)

Comment soumettre une candidature : Par courriel (i.bailly@woluwe1200.be) ou par dépôt (administration communale, secrétariat communal, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert).

BAIL COMMERCIAL DE COURTE DUREE

ENTRE

A. Bailleur : La commune de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, représentée par son Collège des bourgmestre et échevins en la personne de M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre et M. Patrick LAMBERT, secrétaire communal ;

Ci-après dénommée « la commune » ou « le bailleur »;

ET

B. ...

Ci-après dénommée « la société » ou « le locataire »,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, qui accepte, le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble sis avenue Georges Henri 342-344 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Il est expressément interdit d'accéder au deuxième étage.

Au plus tard pour l'entrée du preneur dans les lieux et à la fin de la convention, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clefs, un état des lieux détaillé amiable sera établi par les parties.

Le preneur rend les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. Les parties constateront les dégâts éventuels. Dans ce cas, le service des Propriétés communales fixera le montant des dommages et intérêts.

Le preneur répond des dégradations ou des pertes survenant pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. L'occupant répond également des dégradations ou pertes qui surviennent par le fait des personnes qu'il accueille dans les lieux loués.

Il sera fait exception à ces dispositions pour les dégâts qui seraient causés à des éléments qui devront être évacués ou démolis lors de la rénovation de l'immeuble (conformément au cahier spécial des charges y afférent).

2. DUREE (maximum 1 an)

- a) Le bail est consenti pour un terme de douze mois prenant cours le 01/04/2023 pour finir de plein droit le 31/03/2024.
- b) Le Preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant congé de 2 mois signifié par envoi recommandé ou exploit d'huissier. Le préavis prend cours le premier jour du mois suivant la signification de l'exploit d'huissier ou l'envoi recommandé.
- c) Les parties peuvent à tout moment mettre fin au bail, d'un commun accord établi par écrit.
- d) L'acquéreur du bien respecte le bail ayant date certaine, sans préjudice de ce qui est stipulé au point a).
- e) Considérant que les soussignés déclarent formellement que le présent contrat de tombe pas sous l'application de la loi sur le bail commercial, la durée de l'occupation ne pourra en aucun cas dépasser 12 mois consécutifs.

3. DESTINATION – CESSION – SOUS-LOCATION

La location est consentie à usage de commerce.

Le Preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie qu'avec le consentement écrit du Bailleur

Le Preneur ne pourra céder ses droits sur le bien.

4. LOYER

Le preneur est redevable à la commune d'un loyer mensuel de 500 EUR (cinq cent euros) payable par anticipation, sur le compte IBAN BE39 0910 1186 2119 de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Le preneur assume tous les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

La commune applique, après mise en demeure, une augmentation de 10 % des montants en retard.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux. Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 10 pour cent du loyer.

Le précompte immobilier reste à charge du bailleur.

8. ASSURANCES

La Commune a souscrit une police d'assurance de type "intégrale incendie" (incendie, dégâts des eaux, bris de vitrage) comprenant une clause d'abandon de recours envers le preneur. Il devra rembourser à la commune le montant de la franchise légale qui sera déduite par l'assureur du bâtiment.

Par conséquent, celui-ci ne doit pas souscrire de police d'assurance incendie, dégâts des eaux. Il lui est loisible de souscrire une police couvrant son mobilier.

Dans tous les cas, le preneur renonce, sans réserve, à tout recours contre la Commune du chef des dispositions prévues aux articles 1721, 1386 du Code civil. La Commune ne pourra notamment être rendue responsable de vols, déprédations et dégradations dont le preneur pourrait être victime.

Le preneur assumera personnellement, et à la décharge de la Commune, toute responsabilité des accidents et de leurs dommages qui pourraient se produire dans les locaux loués.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations qu'en cas d'absolue nécessité considérant le projet de rénovation générale de l'immeuble actuellement en préparation. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis, à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé. Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires.

Il devra maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et les préserver du gel et autres risques habituels. Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux

d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

10. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Le Preneur peut effectuer toute transformation au bien loué utile pour son entreprise, à condition que ni la sécurité, ni la salubrité, ni la valeur esthétique du bâtiment ne soient compromises. Il notifie en ce cas au Bailleur la décision de réaliser des travaux avant le début de ceux-ci et par recommandé. Le Bailleur dispose d'un délai de dix jours ouvrables pour s'y opposer pour juste motifs. A défaut, il est réputé avoir émis accord sur la réalisation de ces travaux. Les travaux acceptés seront également réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, non plus qu'une obligation mise à sa charge.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur auquel il est tenu de se conformer.

Les modifications de celui-ci devront également être respectées par le Preneur dès leur notification par le Bailleur.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en personne prudente et raisonnable s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de toute législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer ainsi que les loyers échus.

13. GARANTIE LOCATIVE

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur aura constitué, avant l'entrée en vigueur de la convention, une garantie équivalant à 3 mois de loyer.

Cette somme sera placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne.

Les intérêts produits par la somme ainsi placée seront capitalisés.

Par ce placement, la commune acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

14. VISITES DU BAILLEUR - EXPROPRIATION

Au vu du contexte entourant la présente convention tel que mentionné ci-dessus, le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de visiter, faire visiter et faire des relevés du bien pendant toute la durée de la convention et ce afin de préparer le dossier technique visant à la rénovation de l'immeuble.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

15. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

16. ENVIRONNEMENT - URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a connaissance d'aucune pollution.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures enfoui ou non enfoui dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

17. DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

Le droit belge est d'application et les tribunaux de Bruxelles sont seuls compétents. Le cas échéant, la langue de la convention détermine le tribunal compétent, selon son régime linguistique.

Fait à, le
..... en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Pour le preneur,

Pour la commune de Woluwe-Saint-Lambert,
Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,

...

...

...