

Province du Hainaut  
Arrondissement de Soignies

Ville de  
**Soignies**

Document en attente de validation par le Conseil communal du 23.11.2015

**CONDITIONS GENERALES REGLEMENTANT LA LOCATION  
DES LOCAUX COMMUNAUX  
AU SEIN DE L'ESPACE « PEPINIÈRE COMMERCIALE »  
DE LA VILLE DE SOIGNIES  
RUE DE MONS 37 – 7060 SOIGNIES**

*Dans le cadre de ses actions de développement économique, la Ville de Soignies a créé une « pépinière commerciale », véritable incubateur pour commerces de détail.*

*Cet espace est destiné, moyennant des conditions financières adaptées, à :*

- *soutenir et faciliter la création de nouvelles activités commerciales sur le territoire de Soignies*
- *soutenir les indépendants et artisans souhaitant lancer/pérenniser leur activité*
- *améliorer l'offre locale par le développement d'un commerce de proximité de qualité, complémentaire à l'offre actuelle*

*Il est expressément convenu qu'en application de l'article 2, 5<sup>ème</sup> alinéa de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951, la location des locaux communaux au sein de l'espace « pépinière commerciale » échappe à l'application des dispositions de la loi sur les baux commerciaux. Outre les dispositions des présentes seules les dispositions résiduelles relatives au bail de droit commun telles que prévues par le Code civil seront dès lors d'application.*

*Compte tenu du programme de développement économique mis en place par la Ville de Soignies et des conditions particulières dans lesquelles les locations des espaces commerciaux mis à disposition s'effectuent, les locataires renoncent expressément à tout droit de propriété sur les fonds de commerce installés dans ces espaces. Ils renoncent également expressément à toute volonté de céder ou de sous-louer ces fonds de commerce.*

*Les parties conviennent expressément que le cadre particulier et les conditions spécifiques dans lesquelles les locations interviennent justifient les dérogations au droit commun telles que prévues aux termes des présentes.*

## **Art. I Candidature à l'octroi d'une mise à disposition d'espace au sein de la Pépinière commerciale**

Toute personne désireuse de prétendre à la mise à disposition d'un espace au sein de la pépinière commerciale devra introduire sa candidature via le **dossier de candidature type** disponible auprès de la

Ville de Soignies  
RCA Agence de développement local – Soignies (ADL)  
Place Verte 32 – 7060 Soignies  
[adl@soignies.be](mailto:adl@soignies.be) – 067/347.381/383

Ce dossier devra être dûment complété, signé et contenir les annexes utiles.

**Il sera déposé à la même adresse contre récépissé daté, signé et cacheté de l'ADL, ce récépissé servant de point de départ à la procédure d'examen et de sélection des candidatures.**

## **Art. II Examen et sélection des candidatures**

- 1. En cas de disponibilité d'espace au sein de la pépinière commerciale,** les candidatures reçues seront soumises dans les quinze jours ouvrables de leur réception à l'analyse du comité de sélection mis en place.

Ce comité disposera d'un délai de 15 jours ouvrables pour rendre un avis non contraignant au Collège communal de la Ville de Soignies qui décide.

La décision est adoptée par délibération du Collège communal dans les 60 jours ouvrables à dater du récépissé émis par l'ADL.

- 2. En cas d'indisponibilité d'espace,** les candidatures seront :

- soit inscrites sur liste d'attente par ordre chronologique de réception. La liste d'attente reste valable pendant une année civile, soit du 01.01 au 31.12 de l'année en cours, quelle que soit la date de dépôt de la candidature.

Le renouvellement de la candidature ou le maintien de celle-ci sur liste d'attente doit être expressément sollicitée par le candidat soit par mail ([adl@soignies.be](mailto:adl@soignies.be)) soit par courrier (ADL-SOIGNIES – Place Verte 32 à 7060 Soignies) contre accusé-réception de l'ADL.

- Soit traitées comme mentionné au point 1. du présent article en vue de l'implantation de l'activité commerciale projetée dans un espace commercial du territoire proposant des conditions similaires à celles applicables au sein de la pépinière commerciale, moyennant accord préalable du candidat.

Le candidat s'engage à venir présenter son projet devant le comité de sélection des candidatures, aux jour, heure et lieu qui lui auront été indiqués par l'ADL. En cas de refus de la part du candidat et/ou de non présentation, la candidature sera rejetée d'office par le comité de sélection, qui ne soumettra pas le dossier au Collège communal.

### Art. III - Composition du comité de sélection

Le Comité de sélection mis en place se compose :

- D'1 représentant communal
- De 2 représentants de l'ADL
- d'1 représentant du secteur commerce (notamment, de l'association de commerçants)
- d'1 représentant de l'Union des Industriels de Soignies
- des opérateurs d'accompagnement partenaires au projet (1 représentant par opérateur)

Ce comité dispose d'une compétence d'avis, la décision définitive de mise à disposition d'espaces relevant de la compétence du Collège communal.

### Art. IV Conditions d'accès/critères de recevabilité des candidatures

Les conditions d'accès à la mise à disposition d'un espace au sein de la pépinière commerciale sont les suivantes :

- **Introduction d'un dossier de candidature complet et dûment motivé**  
Tout dossier de candidature jugé incomplet, ou ne comportant pas les annexes sollicitées sera d'office exclu de la procédure d'analyse des candidatures. Les informations contenues dans le dossier de candidature doivent être certifiées sincères et de bonne foi.  
Le dossier doit être introduit selon les modalités décrites ci-avant.
- **Création de nouvelles activités commerciales**  
La philosophie du projet étant de favoriser l'éclosion de nouveaux commerces, la priorité sera octroyée au candidat souhaitant lancer une nouvelle activité commerciale à Soignies.
- **Cette activité commerciale devra être de qualité et complémentaire à l'offre existante.**  
Elle sera complémentaire par rapport à l'offre existante sur le territoire de l'entité ainsi qu'au sein de la pépinière commerciale. Cette complémentarité sera dûment motivée par le candidat.

L'activité commerciale ne pourra pas relever du secteur HORECA.

- **Les délocalisations d'activités commerciales existant déjà sur le territoire de la Commune de Soignies ne seront pas autorisées.**

- En cas de délocalisation d'un commerce existant en dehors du territoire de la Commune de Soignies et/ou si le candidat dispose déjà d'un numéro d'entreprise, celui-ci ne pourra être actif depuis plus de trois ans

- **Accompagnement « pré-crédation » préalable ou en cours par une structure d'accompagnement**

Priorité sera octroyée au candidat ayant bénéficié ou bénéficiant au moment du dépôt de sa candidature d'un accompagnement à la création de son activité par des opérateurs d'accompagnement. Une attestation de l'opérateur concerné sera fournie.

- **Accompagnement « post-crédation » destiné à pérenniser l'activité**

Si le comité de sélection le juge nécessaire et conformément à la décision qui aura été adoptée par le Collège communal, le candidat s'engage à conclure – à ses frais - une convention d'accompagnement « post-crédation » avec un des organismes partenaires au projet pendant une période minimale de 18 mois à dater de son installation au sein de la pépinière commerciale, afin d'assurer le bon développement de son activité commerciale et de pouvoir assurer la pérennisation de celle-ci dans l'avenir.

Des rapports de cet accompagnement seront établis après 6, 12 et 18 mois d'activités et fournis à l'ADL. Tant la Ville de Soignies que les opérateurs d'accompagnement partenaires au projet se réservent le droit de contrôler la réalité des chiffres sur le terrain par rapport aux prévisions initiales.

Le candidat s'engage à mettre en place sans délais la stratégie corrective suggérée le cas échéant

- **Apport en capital**

L'apport en capital par le candidat doit être jugé suffisant. Les accords avec des organismes financiers doivent être attestés.

## Art.V Les locaux

**L'espace « pépinière commerciale » est localisé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 37 rue de Mons à Soignies, propriété de la Ville de Soignies.**

Le preneur déclare prendre les lieux loués dans l'état dans lequel ils se trouvent, reconnaissant les connaître parfaitement et n'en demandant pas plus ample description, et dispense expressément le bailleur de tous travaux généralement quelconques dans le cadre de la délivrance des lieux loués.

Tant à la prise en cours du bail qu'en cours de bail, le preneur prendra en charge tous les travaux de quelque nature que ce soit s'imposant pour que les lieux répondent à la destination locative donnée ainsi que ceux imposés par les autorités compétentes en raison des prescriptions existantes ou nouvelles visant à des changements, transformations et/ou remplacement à apporter au bien loué quelle que soit leur importance, le preneur s'engageant à effectuer ces travaux à ses frais exclusifs, sous sa totale responsabilité, sans intervention aucune de la Ville de Soignies, de manière à se conformer aux lois et règlements, les travaux devant être effectués dans des matériaux de qualité et selon les règles de l'art.

La « pépinière commerciale » comprend :

- 1 cellule commerciale de 62 m<sup>2</sup> (local N° 1)
- 1 cellule commerciale de 58m<sup>2</sup> (local N° 2)
- 1 espace « réserve » de 30m<sup>2</sup> (local N° 3)
- 1 espace « réserve » de 12m<sup>2</sup> (local N° 4)
- 1 sas d'accueil commun (+/- 16m<sup>2</sup>)

Les locaux N° 1 et N° 2 bénéficient chacun de deux accès :

- un accès direct individuel
- un accès indirect via le sas d'accueil commun.

Le sas d'accueil commun comprend :

- Un sanitaire avec point d'eau
- Les accès « ascenseur » et «escaliers » desservant les étages du bâtiment.

Une cuisine et une salle de réunion, situées respectivement au premier et au second étages de l'immeuble, sont mises à disposition des occupants de l'espace « pépinière commerciale » et de l'espace « Centre d'affaires » conformément au présent règlement.

Des espaces de stationnement privés peuvent également leur être réservés.

Sont également mis à leur disposition :

- l'accès au photocopieur/scanneur/fax commun;
- l'accès prioritaire gratuit sur réservation 2 demi-jours par mois à la salle de réunion
- la mise à disposition de lignes téléphoniques et d'une connexion à internet ;
- une boîte aux lettres (interne) au nom de l'occupant;
- un système de protection électronique des bâtiments;

- la localisation stratégique (accessibilité, proximité des services, parking) ;
- la promotion des activités de l'occupant au travers de différents supports édités par « La Ville de Soignies » et/ou la Régie communale autonome « Agence de développement local » et des actions menées par elles ;
- la participation préférentielle aux séances d'information et ateliers de travail organisés par « La Ville de Soignies (ou l'ADL) ».

#### **Art. VI                      Equipement des locaux N° 1 à 4**

Les locaux N° 1 et N° 2 sont équipés d'une connexion internet et du matériel de téléphonie de base.

Les locaux 1 à 4 bénéficient de raccordements électriques et d'un éclairage de base.

L'alimentation en « eau de ville » est assurée au niveau de l'espace « sanitaire », localisé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les locaux ne comportent aucun équipement mobilier, ceci afin de permettre à chaque occupant de les aménager de la façon qui convient le mieux à son activité professionnelle.

#### **Art. VII – Usage des lieux**

Le locataire s'engage à jouir des lieux mis à disposition en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible d'incommoder les autres locataires ou occupants de l'immeuble ou les voisins, voire de porter atteinte à la réputation de l'immeuble.

Le locataire n'est pas autorisé à placer un signe distinctif (poster, logo ou autre) sur la porte des lieux mis à disposition ou sur un endroit qui soit visible depuis l'extérieur des lieux mis à disposition.

Les lieux communs tels que pièces communes, corridors, halls, ascenseurs éventuels ou escaliers doivent rester libres d'accès et ne peuvent être obstrués de quelle que façon que ce soit par quel que mobilier ou matériel que ce soit.

Le locataire ne pourra en aucun cas utiliser les lieux mis à disposition ou les espaces communs comme lieux de stockage ou d'entreposage de quelle que nature que ce soit.

Les représentants, employés ou invités du locataire adopteront un comportement professionnel et approprié. Ils ne pourront, en aucun cas, troubler la jouissance des lieux par les autres occupants

et respecteront les instructions données par la Ville de Soignies à ce sujet.

Lors de l'entrée dans les lieux, le locataire remettra à la Ville de Soignies une liste inventoriée des fournitures et équipements consommateurs d'énergie qui seront placés par lui dans les lieux mis à disposition. La Ville de Soignies se réserve de viser cette liste inventoriées pour accord ou d'en demander la modification.

Chaque équipement complémentaire qui sera placé dans les lieux mis à disposition par le locataire tel que mini-frigo, machine à café ou autre fera l'objet d'une augmentation du montant des charges de ...€ par unité.

Au cas où les installations placées dans les lieux loués par le locataire, même avec l'accord de la Ville de Soignies, rendraient nécessaires un renforcement de puissance électrique du bâtiment, tous les coût en résultant seront à charge du locataire, en ce compris les conséquences que cette situation pourrait avoir sur l'augmentation éventuelle des primes d'assurance.

Tous les meubles ou effets personnels du locataire, de ses employés ou représentants ainsi que de ses invités sont placés sous sa responsabilité exclusive. En aucune façon, la Ville de Soignies ne peut être déclarée responsable du vol, de la perte ou de l'endommagement de ceux-ci, quelle qu'en soit la cause.

#### **Art. VIII Modifications et transformations**

Le locataire s'engage à soumettre préalablement à la Ville de Soignies le plan d'aménagement de l'espace (ou des espaces) qui lui aura (auront) été octroyé(s), pour validation avant réalisation.

Toute modification ou transformation de ou des espace(s) mis à disposition est interdite et ne pourra, éventuellement, être réalisée qu'après autorisation préalable et écrite de la Ville de Soignies qui n'aura pas à justifier des motifs de son refus éventuel, en ce compris pour des travaux tels que la pose de nouvelles lignes téléphoniques ou de câbles, l'installation de cloisons, les forages, la présente liste n'étant pas exhaustive.

Les plans d'exécution et de réalisation des travaux devront toujours être conformes à la législation en vigueur en la matière, aux règlements de protection contre l'incendie et au RGPT ainsi qu'aux normes exigées par les assureurs et au règlement de l'immeuble.

La Ville de Soignies se réserve le droit d'exiger du locataire qu'il supprime à ses frais les modifications ou les transformations effectuées, même avec son consentement, et qu'il supporte à ses frais la remise en pristin état des lieux mis à disposition

La Ville de Soignies peut également décider de conserver les modifications ou transformations sans toutefois être redevable d'une indemnité vis-à-vis du locataire.

Les travaux, mêmes dument autorisés, se feront aux frais, risques et périls exclusifs du locataire, dans le respect des dispositions de la présente convention et de la convention de location.

Tout défaut de respect de ce qui précède autorise la Ville de Soignies à faire supprimer immédiatement les modifications et transformations opérées, ceci, également, aux frais et risques du locataire sans que ce dernier ne puisse exiger d'indemnité.

**Art. IX Location des différents espaces – tarification**

Montant mensuel dû par l'occupant pour les locaux commerciaux (local N° 1 et local N° 2)

	Montant mensuel de base	Charges	Total mensuel/m <sup>2</sup>
Année 1	4 €/m <sup>2</sup>	5,06 €/m <sup>2</sup>	9,06€/m <sup>2</sup>
Année 2	4 €/m <sup>2</sup>	5,06 €/m <sup>2</sup>	9,06€/m <sup>2</sup>
Année 3	5 €/m <sup>2</sup>	5,06 €/m <sup>2</sup>	10,06€/m <sup>2</sup>

Sur demande écrite adressée par recommandé par le locataire trois mois au moins avant l'échéance de la convention, celle-ci pourra être prolongée pour une quatrième et/ou une cinquième année. La Ville devra notifier, également par recommandé, sa réponse au plus tard deux mois après réception de la demande ainsi formée. En cas de refus de prolongation de la convention par la Ville de Soignies, celle-ci ne devra en aucun cas justifier d'un quelconque motif.

En aucun cas, la présente convention ne pourra être reconduite tacitement.

Année 4	6 €/m <sup>2</sup>	5,06 €/m <sup>2</sup>	11,06€/m <sup>2</sup>
Année 5	7 €/m <sup>2</sup>	5,06 €/m <sup>2</sup>	12,06€/m <sup>2</sup>

A l'issue de la 5ème année d'occupation, le locataire sera sans titre ni droit pour se maintenir dans les lieux.

Néanmoins, et sur demande écrite et valablement motivée du locataire notifiée par recommandé et introduite trois mois au moins avant l'échéance de la convention, celle-ci pourra être prolongée pour une durée définie en accord avec la Ville de Soignies. En cas de prolongation de la mise à disposition, les conditions, notamment financières de celle-ci, seront fixées librement par la Ville de Soignies. En cas de refus de prolongation, celle-ci ne devra nullement motiver sa décision. La réponse de la Ville sera adressée, par recommandé également, deux mois au plus tard après réception du courrier du porteur de projet. En aucun cas la présente convention ne pourra être reconduite tacitement.



Montant mensuel dû par l'occupant pour l'occupation des espaces de stockage (local N° 3 et local N° 4)

	Montant mensuel de base	Charges	Total mensuel
Année 1	2 €/m <sup>2</sup>	2,53 €/m <sup>2</sup>	4.53€/m <sup>2</sup>
Année 2	2 €/m <sup>2</sup>	2,53€/m <sup>2</sup>	4.53€/m <sup>2</sup>
Année 3	3 €/m <sup>2</sup>	2,53€/m <sup>2</sup>	5.53€/m <sup>2</sup>

Année 4	4 €/m <sup>2</sup>	2,53€/m <sup>2</sup>	6.53€/m <sup>2</sup>
Année 5	5 €/m <sup>2</sup>	2,53€/m <sup>2</sup>	7.53€/m <sup>2</sup>

La mise à disposition de l'espace de stockage est liée à la mise à disposition d'un espace commercial au sein de la pépinière commerciale et est soumise aux mêmes conditions de durée/renouvellement.

Montant mensuel dû par le locataire pour l'espace de stationnement mis à sa disposition :

	Réservation espace de stationnement
Année 1	30€/mois/emplacement Soit : ... €/mois
Année 2	30€/mois/emplacement Soit : ... €/mois
Année 3	30€/mois/emplacement Soit : ... €/mois

Année 4	30€/mois/emplacement Soit : ... €/mois
Année 5	30€/mois/emplacement Soit : ... €/mois

La location de l'espace de stationnement est liée à la location d'un espace commercial au sein de la pépinière commerciale et est soumise aux mêmes conditions de durée et/ou de renouvellement.

#### Mise à disposition de la salle de réunion commune

**Chaque locataire d'un espace au sein de la pépinière commerciale et/ou du Centre d'affaires dispose d'un accès prioritaire et gratuit à raison de deux demi-journées par mois à la salle de réunion commune, moyennant respect des modalités reprises dans le règlement d'ordre intérieur.**

Les occupations complémentaires au quota mentionné supra seront tarifées comme suit pour les locataires de la pépinière commerciale :

- 12,50€ par demi-jour/par soirée
- 20,00€ par jour

#### Art. X Modalités de paiement

1. Le montant mensuel dû par le locataire est payable, anticipativement et dans son intégralité pour le 1er de chaque mois par domiciliation bancaire sur le compte n°BE-76-0910-0040-4395 de la Ville de Soignies.

Ce montant sera augmenté des consommations propres en téléphone via le matériel mis à disposition par la Ville de Soignies ainsi que d'un forfait pour les charges et le matériel mis à disposition (photocopieur,...), revu annuellement en fonction des consommations réelles et défini dans la convention de location.

L'absence du paiement convenu dans le mois de son échéance, et après une mise en demeure par lettre recommandée non suivie d'exécution dans la quinzaine, engendra le prélèvement automatique du montant dû sur la garantie locative constituée conformément au présent règlement. A l'épuisement de celle-ci, la Ville de Soignies pourra solliciter la résolution de la convention de location aux torts et griefs du locataire, les parties convenant expressément que l'épuisement de la garantie locative est un motif grave justifiant une telle sanction. Seule la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie locative permettra d'éviter la résolution de la convention.

Sans préjudice à tous autres droits et actions de la Ville de Soignies, toutes sommes dues par le locataire en vertu du bail et de ses annexes sont productives, à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt calculé au taux d'intérêt légal en vigueur.

#### Article XI – Garantie

En garantie de l'ensemble des obligations à charge du locataire, une garantie bancaire équivalente à 3 mois de loyer est constituée au profit de la Ville de Soignies, sous l'une des 3 formes suivantes : chèque certifié bancaire conforme, garantie bancaire appellable à première demande, versement en espèces et ce, à la signature de la convention.

La garantie est constituée en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations découlant de la présente convention, de son éventuelle résiliation ou résolution et des suites de celle-ci.

Elle sera libérée à la fin de l'occupation à condition que le locataire ait correctement exécuté toutes ses obligations contractuelles, en ce compris celles liées à la restitution des locaux.

### **Article XII - Durée**

La durée de la mise à disposition d'espace au sein de la pépinière commerciale sera définie par convention.

La convention peut être conclue pour une durée de 3 ans ou 5 ans. Au-delà de 5 ans, une demande écrite et motivée de prolongation de la mise à disposition des locaux pourra éventuellement être prise en compte par la Ville de Soignies, comme déjà mentionné supra. Aucune reconduction tacite de la convention n'est admise, ceci même si le locataire se maintient dans les lieux au-delà de la date d'échéance de celle-ci. Dans ce cas, une indemnité d'occupation calculée sur le montant dû au titre de loyer sera due par le locataire jusqu'à la libération effective des lieux.

L'occupant peut renoncer en cours de convention à l'exécution de celle-ci moyennant la notification d'un préavis de trois mois, par lettre recommandée. Celui-ci prend cours le premier jour du mois suivant la date de réception du recommandé.

Sans préjudice de ce qui est dit à l'article X point 2, La Ville de Soignies pourra également renoncer en cours de convention à l'exécution de celle-ci moyennant la notification à l'occupant du préavis de trois mois, par lettre recommandée, ceci sans indemnité.

### **Article XIII – Destination**

Les lieux sont mis à disposition à usage exclusivement commercial, tel que décrit dans les conditions spécifiques de mise à disposition du local

Cette destination constituant pour la Ville de Soignies un élément essentiel de la présente convention, le locataire est averti de ce que tout changement de destination total ou partiel constituera dans son chef un manquement grave justifiant la résolution de la convention à ses torts et griefs.

Les lieux loués sont donnés avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sans recours contre la Ville de Soignies.

#### **Article XIV - Cession et sous-occupation**

Le locataire s'interdit de céder à un tiers les droits résultants de la convention de location d'espace au sein de la pépinière commerciale qu'il aura conclue avec la Ville de Soignies. Il s'interdit de même de laisser occuper les locaux mis à disposition par un tiers, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, à titre gratuit ou onéreux.

#### **Article XV - Charges et entretien**

Le coût des consommations de toute nature, ainsi que tous les impôts et taxes généralement quelconques grevant les lieux mis à disposition, hormis les droits d'enregistrement du bail, sont compris dans le montant dû pour la location de locaux tel que défini à l'article IX. Est toutefois exclu l'usage du photocopieur qui sera facturé mensuellement. Ce coût reste à charge du locataire.

Toute intervention du groupe de sécurité réalisée à la suite du déclenchement de l'alarme et dont le local du locataire est identifié être à l'origine lui sera facturée.

Le locataire s'engage à maintenir les lieux mis à disposition en bon état d'entretien et de réparations de toutes pièces.

Le locataire reconnaît et accepte que seules les grosses réparations visées par les articles 605 et 606 du Code civil sont à charge de la Ville de Soignies, pour autant qu'elles ne soient pas dues à son fait et que celui-ci en ait averti immédiatement par lettre recommandée la Ville de Soignies.

En cas de modification des prescriptions légales applicables à l'immeuble (parties communes ou privatives) ou à l'activité du locataire, le coût des travaux qui seraient requis sera à sa charge.

Le locataire s'engage à supporter tous travaux de réparations utiles qui seraient réalisés par la Ville de Soignies dans les lieux mis à disposition sans pouvoir réclamer à celle-ci une quelconque indemnité ou une diminution du montant pour troubles de jouissance, alors même que ces travaux devraient durer plus de 40 jours.

Le locataire marque son accord afin de laisser pénétrer dans les lieux mis à disposition le représentant de la Ville de Soignies, son mandataire ou un entrepreneur désigné par elle en vue de procéder à l'inspection des lieux et/ou à la réalisation de travaux, que ce soit à l'occasion de travaux à réaliser ou en vue de vérifier l'état de bon entretien des lieux mis à disposition.

Le locataire ne pourra jamais rendre la Ville de Soignies responsable d'interruptions survenant aux divers services de l'immeuble, et donc lui réclamer une quelconque indemnité ou diminution du montant.

A défaut, pour le locataire d'exécuter les obligations décrites à la présente convention et après mise en demeure, la Ville de Soignies aura le droit de faire exécuter les travaux qu'elle juge nécessaires par les corps de métier de son choix, aux frais et risques du locataire.

#### **Article XVI - Autorisation préalable**

Le locataire aura obtenu, préalablement à son installation, toute autorisation nécessaire à l'exercice de ses activités de la part des diverses autorités publiques compétentes. Il devra, sur simple demande éventuelle, pouvoir en produire la preuve écrite à la Ville de Soignies préalablement à l'occupation des lieux.

#### **Article XVII - Assurances et responsabilité**

1. Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de prime avantageux, toutes assurances relatives à l'immeuble dans son ensemble et aux lieux mis à disposition en particulier, tels que assurance incendie et risques connexes, accidents, responsabilité civile relative à l'immeuble et aux lieux mis à disposition, et tous autres risques que la Ville de Soignies jugerait prudent de couvrir, seront souscrites par cette dernière, tant pour son compte que pour celui du ou des locataires.

Le ou les locataires reconnaissent qu'une copie des assurances relatives à l'immeuble et aux lieux mis à disposition leur est remise à la signature des présentes.

Dans les limites des polices d'assurance collective souscrites par la Ville de Soignies, les parties de la présente convention renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre tous autres titulaires de droits réels ou personnel du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements couverts par ces polices et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tous les occupants autorisés par la Ville de Soignies, ainsi que par leur assureur.

Le locataire fera néanmoins assurer à ses propres frais tous objets mobiliers, matériels, marchandises, équipements, aménagements, etc. garnissant les lieux mis à disposition et qui sont sa propriété ou dont il a la garde. Il souscrira également une assurance responsabilité civile exploitation pour des montants suffisants au regard de son activité. Une copie de ces polices pourra être réclamée à tout moment par la Ville de Soignies. Les polices souscrites tant pour le locataire que la Ville de Soignies stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour quelle que cause que ce soit.

Au cas où les activités du locataire et/ou de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes des assurances souscrites par la Ville de Soignies, cet accroissement de primes sera exclusivement à charge du locataire.

2. La Ville de Soignies décline toute responsabilité du chef de panne aux installations de chauffage, électrique, téléphonique ou numérique, du chef de disparition ou dégradation par vol, négligence ou par toute autre cause, notamment l'incendie, des objets quelconques appartenant au locataire.

Cette clause de non responsabilité est expressément acceptée par locataire.

### **Article XVIII - Remise de documents**

Le locataire s'engage à remettre à la Ville de Soignies un exemplaire de ses statuts.

### **Article XIX - Etat des lieux**

Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux accompagné, éventuellement, d'un inventaire du mobilier est établi contradictoirement avant l'entrée du locataire ou à bref délai après celle-ci.

L'état des lieux ainsi établi fera partie intégrante de la présente convention.

Un état des lieux de sortie sera établi entre parties lors de la remise des clés. Celui-ci déterminera les dégâts et dommages éventuels, ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du locataire et/ou pour non-occupation et fixera les montants à payer par le ce dernier.

A défaut d'accord quant à l'évaluation des dégâts et dommages éventuels, les parties désigneront un expert au plus tard dans les 3 jours calendrier suivant la constatation du défaut d'accord. Dans ce cas, un expert sera désigné sur requête de la partie la plus diligente déposée devant le Juge de Paix compétent.

La décision de l'expert désigné par le Juge de Paix liera définitivement celles-ci sans appel ni opposition.

### **Article XX – Résolution**

Tous les cas non prévus par la présente sont régis par le Code civil. En cas de non-respect des conditions d'occupation, une mise en demeure sera adressée. Si cette mise en demeure reste sans effet pendant 30 jours, La Ville de Soignies se réserve le droit de poursuivre la résolution de la convention aux torts du locataire ou de ses ayants droits.

## **Article XXI - Cas de résolution aux torts du locataire**

Le locataire est avisé de ce que la Ville de Soignies se réserve, en tout état de cause, de solliciter immédiatement la résolution de la présente convention dans les cas suivants, la présente liste n'étant pas exhaustive :

- en cas de faillite, de liquidation, de dépôt d'une requête en concordat de l'occupant ou encore en cas de saisie de tout ou partie des biens appartenant à ce dernier garnissant les lieux mis à disposition ;
- en cas de carence de paiement des factures de redevance et charges à concurrence d'un montant égal à 2 mois de redevance, au cas où cette carence subsisterait nonobstant l'écoulement d'un délai de quinze jours depuis l'envoi d'une mise en demeure par voie recommandée ;
- en cas de non délivrance de la garantie bancaire prévue par le présent règlement ;
- en cas d'absence de justification de la conclusion des polices d'assurances prévue par le présent règlement et/ou du paiement des primes y afférentes ;
- en cas de constatation d'une cession, d'une sous-location ou d'une mise à disposition des lieux mis à disposition, en tout ou en partie, au profit d'un tiers ;
- en cas de modifications, transformations ou aménagements effectués sans l'autorisation écrite de la Ville de Soignies;
- en cas d'affectation des lieux mis à disposition à une autre destination que celle prévue dans la convention conclue ;
- en cas de non-respect des présentes conditions générales et des conditions spécifiques de mise à disposition des locaux jointes en annexe de la convention de mise à disposition ;
- En cas de non-respect des mesures d'accompagnement imposées telles que prévues par le présent règlement ;
- en cas de non-respect de la clause d'entretien individuel prévue par le présent règlement.

En cas de résolution de la présente convention aux torts du locataire, celui-ci sera tenu au paiement d'une indemnité forfaitaire de remise à disposition fixée à un montant équivalent à 3

mois du loyer en vigueur au moment de la résolution, sous réserve pour le surplus du dommage réellement subi.

#### **Article XXII – Recours**

Le locataire renonce à tous recours qui pourraient trouver fondement sur pied des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le locataire exonère de la Ville de Soignies et les personnes dont elles répondent de toutes responsabilités pour tous faits dommageables causés aux personnes et aux biens pouvant survenir dans les lieux loués ou dans les parties communes. Le locataire assume donc l'entière responsabilité de la garde et de la protection des lieux mis à disposition.

#### **Article XXIII – Nullité**

La nullité éventuelle d'une ou de plusieurs dispositions des présentes conditions générales n'entraînera pas la nullité de l'intégralité de celles-ci, les parties s'engageant, dans ce cas, à rechercher comment la ou les remplacer dans le respect de l'expression de leur volonté commune telle qu'elle ressort de l'ensemble de ces conditions.

#### **Article XXIV – Obligations solidaires**

Les obligations de la présente convention sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayant-droit, à quel que titre que ce soit.

#### **Article XXV – Election de domicile**

Le locataire déclare élire domicile dans les locaux mis à disposition pendant toute la durée de la convention. Il en sera de même pour toutes les suites de la mise à disposition, même après qu'il aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié à la Ville de Soignies l'existence d'un nouveau domicile ou d'un nouveau siège social établi en Belgique.