



**Direction du Logement, de la Régie foncière, du
Développement économique et commercial**

SÉANCE DU 01 mars 2019 - III.B.8

Responsable administratif : ABINET Arnaud

Tél: 04/221.91.41

Email: arnaud.abinet@liege.be

PROJET CONSEIL

Le Collège communal,

Objet : Abrogation de la délibération du 04 septembre 2017 relative à la convention type "Bail commercial" pour les biens gérés par la Régie foncière de stationnement et de services de Liège sans que cette abrogation ne porte effet sur les conventions sous seing privé conclues sous l'égide de la délibération susvisée.

Adoption du texte de la convention type "Bail commercial - CREASHOP" reproduite ci-après – Délégation de signature au Collège communal.

Vu la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux ;

Vu l'article 1222-1 du code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la délibération du Conseil communal du 04 septembre 2017 relative à l'adoption du texte de la convention de bail commercial ;

Considérant que la Régie foncière doit adapter le texte des baux à conclure afin de respecter le RGPD ;

Considérant qu'il convient dès lors d'établir une convention type de "Bail commercial - CREASHOP" en lien avec les programmes de redynamisation économique des quartiers (loyer évolutif les 3 premières années) ;

Vu l'avis du Service juridique du 12/02/19 ;

Sur proposition de Madame l'Échevin du Logement, du Développement économique et territorial, de la Régie foncière et du Personnel communal,

ABROGE la délibération du 04 septembre 2017 relative à la convention type "Bail commercial" pour les biens gérés par la Régie foncière de stationnement et de services de Liège sans que cette abrogation ne porte effet sur les conventions sous seing privé conclues sous l'égide de la délibération susvisée.

ADOpte le texte de la convention type "Bail commercial - CREASHOP" reproduite ci-après.

DÉLÈGUE au Collège communal le soin de signer et de résilier les conventions au nom de l'administration.

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

De première part, la Ville de Liège (BCE 0311 561 030) représentée par son Collège communal, pour lequel agissent, Échevin délégué et Philippe ROUSSELLE, Directeur général, en exécution d'une délibération du Collège communal du, Dénommée ci-après « le propriétaire » ou « bailleur »

De seconde part,,
Dénommé ci-après « le locataire » ou « preneur »

Article 1 : OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur donne en location au preneur le bien
sisà Liège. Ce bien est et
décrit dans l'état des lieux annexé au présent acte.

Article 2 DUREE

Le bail est consenti pour une durée de 9 années prenant cours le et prenant fin
le

Article 3 LOYER

Le loyer mensuel est fixé à euros.

Toutefois, ce loyer sera réduit à euros par mois la première année suivant la signature du
présent bail, euros par mois la seconde, euros par mois la troisième.

Le loyer fixé est payable mensuellement et anticipativement par virement au compte bancaire IBAN : BE 06
091-0004358-22 de la Régie foncière (code BIC : GKCCBEBB) avec la référence «» et pour
la première fois le

En cas de paiement tardif, un intérêt au taux légal est dû sans mise en demeure.

Article 4 GARANTIE LOCATIVE

Le locataire devra justifier lors de la signature du présent bail de la constitution d'une caution locative, ou
d'une garantie bancaire, fixée forfaitairement à En cas de caution locative, un compte bloqué
sera ouvert à cette fin exclusive au nom des deux parties contractantes auprès de l'établissement bancaire
de son choix. La garantie/ caution locative sera restituée en fin de bail, sous déduction des sommes
éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Sauf accord
des parties, la restitution de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charge à devoir,
à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. Elle ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un
ou plusieurs loyers ou charges.

Article 5 : INDEXATION

A dater de la 4ème année, à chaque anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention, le loyer fixé à
l'article 3 sera revu afin de l'adapter aux fluctuations de l'indice consommation suivant l'application de la
formule suivante :

Cette adaptation sera réalisée en faisant application de la formule ci-après :

$$\frac{\text{montant de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Au sens de cette formule :

le montant de base est le montant stipulé à l'article 3 ;

le nouvel indice consommation est l'indice du mois qui précède l'échéance ;

l'indice de départ est l'indice consommation du mois précédant la signature de la présente
convention.

Article 6 DESTINATION

Le preneur donnera au bien désigné à l'article 1, l'affectation ci-après :

.....

Il est entendu que cet accord n'emporte pas autorisation de police (établissements dangereux, permis de bâtir, permis d'environnement,...).

Le preneur ne pourra changer cette destination sans l'accord express du bailleur.

L'exploitation des lieux se fera en harmonie avec le voisinage.

Article 7 DROIT D'ACCES DES LIEUX

Le preneur accordera au représentant du bailleur l'accès au bien désigné à l'article 1, en vue de vérifier que son utilisation est conforme à l'affectation dont il est question à l'article 6.

Article 8 ETAT DES LIEUX

Le locataire déclare parfaitement connaître le bien loué pour l'avoir visité dans toutes ses parties et l'accepter dans l'état qui est à ce jour le sien, état détaillé constaté par écrit, contradictoirement dressé en double exemplaire entre parties et qui, revêtu de leurs signatures, est destiné à demeurer annexé au présent bail.

Article 9 USAGE DES LIEUX

Le preneur s'engage à jouir des lieux en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible de porter atteinte à la réputation du bailleur et de l'établissement. Le locataire devra constamment entretenir les lieux en bon état : il l'entretiendra en bon père de famille conformément à l'article 1728 du code civil.

Article 10 RÉPARATIONS ET ENTRETIENS

1. Le preneur sera tenu de procéder aux réparations locatives, y compris celles résultant de la vétusté et de force majeure.
2. Le preneur préservera de la gelée les tuyaux d'eau, radiateurs et appareils sanitaires. Il entretiendra les vitres de sorte qu'elles soient en état de propreté constante. Il veillera à l'entretien des châssis et des revêtements de sol, en ce compris la remise en peinture, les réglages et les réparations éventuelles.
3. Le locataire veillera au bon fonctionnement de ses installations de chauffage et d'eau chaude. L'entretien et les réparations y compris celles incombant en principe au bailleur, ainsi que le ramonage des cheminées situées dans le bien loué incombent également au locataire.
4. Dans le cas où des dégâts seraient causés par un débordement de bain, lavabo, ou autre cause analogue, le locataire responsable du dommage est tenu d'indemniser immédiatement le bailleur pour les dommages et/ou réparations ainsi que le locataire ou le propriétaire voisin qui aurait subi des dégâts.
5. Le preneur s'abstient d'entailler la menuiserie, de forer des trous dans les châssis ou dans les chambranles.
6. Les travaux de réparations à la toiture incombent au bailleur, le locataire devant signaler immédiatement le constat d'infiltration d'eau ou de tout autre problème, pour permettre de prendre les mesures adéquates.
7. Le preneur supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.
8. Le preneur remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause.
9. Tous travaux qui seront nécessaires et éventuellement entrepris en raison de l'activité du preneur tel que la remise en état et l'embellissement des lieux et de ses abords, l'amélioration des systèmes électrique et de chauffage, la sécurisation des accès extérieurs et du parking, la pose d'alarme ou de caméras, la pose d'éclairages extérieurs, la rénovation et l'entretien des terrasses sont à charge de celui-ci et devront avoir reçu l'aval préalable et écrit du bailleur.
10. Le preneur entretiendra à ses frais les espaces extérieurs des lieux loués (élagage des arbres, tonte des pelouses, entretien des fontaines, ...).
11. La mise en conformité des lieux rendue nécessaire par l'activité dont objet (en ce compris la mise en conformité et le contrôle périodique des installations électriques et de gaz) sont à charge du preneur.
12. La mise aux normes, contrôles et entretiens des installations suivant les exigences du Service prévention de l'IILE sont à charge du preneur.
13. Le preneur sera tenu de procéder notamment à l'entretien de son système de ventilation, des extincteurs, des détecteurs de fumées, des centrales incendies, des ascenseurs, ...
14. Les preuves des entretiens devront être produites à la date d'anniversaire du bail. A défaut, le bailleur fera exécuter les travaux aux frais exclusifs du locataire.

15. Les attestations de contrôles périodiques devront être produites vierges de toutes remarques suivant les échéances réglementaires. A défaut, le bailleur fera exécuter les contrôles aux frais exclusifs du locataire.

Article 11 ASSURANCES

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier, de taux de primes avantageux, l'ensemble de l'immeuble est assuré par le bailleur contre les risques d'incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, bris de vitre, tempête, grêle, recours des voisins, comme détaillé dans la police d'assurance.

Les parties à la présente convention d'occupation renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre le bailleur, l'emphytéote, le preneur, le sous-locataire, cédant, cessionnaire, occupant, gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels ceux donnant application aux articles 1382 à 1386, 1721 et 1722 du Code Civil ainsi qu'à la suite d'un incendie, d'une explosion et/ou dégâts des eaux et bris de glace. Ils s'engagent, sous peine de garantie personnelle à faire accepter cette renonciation à tous leurs ayants droit, sous-locataires et/ou occupants éventuels et leur personnel.

Les parties informeront leurs compagnies d'assurances respectives de cette renonciation en leurs enjoignant d'en donner expressément acte au profit, respectivement du bailleur et du preneur dans la police.

Le preneur devra assurer les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés contre les risques d'incendie, les dégâts d'eau, d'explosion et de recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Le preneur est susceptible de devoir justifier au bailleur, tant de l'existence de cette assurance que du paiement de sa prime annuelle sur toute réquisition de la part de ce dernier.

ARTICLE 12 TRANSFORMATIONS – MODIFICATIONS

1. Aucun changement au bien loué ne peut être opéré par le locataire sans l'accord exprès, écrit et préalable du bailleur, cet accord n'emporte pas autorisation de police (établissement dangereux, services incendie, permis de bâtir).
2. Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls. Préalablement à l'exécution des travaux, le preneur devra communiquer au bailleur la preuve d'une assurance en responsabilité du chef des travaux entrepris.
3. Les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art et règlements applicables 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.
4. 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.

Article 13 CHARGES

Le loyer fixé à l'article 3 ne couvre pas les consommations et redevances d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télédistribution dont le coût sera payé en sus par le locataire, directement aux fournisseurs. Le preneur réalisera les démarches afin de souscrire des contrats de fournitures auprès du/des distributeur(s) de son choix.

Article 14 IMPOSITIONS

Le preneur supportera toutes les impositions quelles qu'elles soient, hormis le précompte immobilier qui sera supporté par le bailleur durant les trois premières années du bail.

Au terme de ces 3 années, le précompte immobilier sera supporté par le preneur.

Le montant du précompte immobilier sera communiqué avec invitation de paiement par le bailleur au preneur. En cas de paiement tardif, un intérêt au taux légal est dû sans mise en demeure.

Avant sa sortie, le preneur justifiera le paiement des impositions qui lui incombent.

Article 15 CESSIION DE BAIL

La cession de la convention et la sous-location, même partielle, sont conditionnées à l'accord écrit et préalable du bailleur. La cession ou la sous-location n'est autorisée que si celle-ci est faite avec la cession ou la sous-location de fonds de commerce. Dans ce cas, les conditions de mise en œuvre sont réglées par l'article 10 de la loi sur le bail commercial.

Article 16 RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

Tout manquement du locataire à l'une quelconque de ses obligations de faire ou de ne pas faire résultant pour lui des dispositions du présent acte entraînera la résiliation du bail aux torts du preneur. Sans préjudice des dommages et intérêts dus notamment pour non – respect de l'obligation visée à l'article 10 de la présente convention, le preneur devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation, et payer outre une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert chargé de la sortie locative, les loyers échus.

Article 17 TRAITEMENT ET PROTECTION DES DONNÉES A CARACTÈRE PERSONNEL

Dans le cadre du présent contrat, la Ville de Liège (Régie foncière) s'engage à respecter la réglementation applicable au traitement des données à caractère personnel et, en particulier, le Règlement général sur la protection des données (RGPD) ainsi que la Loi relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

La Ville de Liège (Régie foncière) prend toutes les mesures techniques et organisationnelles permettant d'assurer le respect des principes et droits en la matière, en ce compris la sécurité et la confidentialité des données personnelles mises en sa possession ou traitées par elle.

La Ville de Liège (Régie foncière) ne collecte et ne traite que les données personnelles strictement nécessaires pour la bonne exécution du présent contrat. Ces données sont les titres, noms et prénoms des locataires, leur nationalité, leur numéro de registre national, leur numéro de T.V.A., leur date et lieu de naissance, leur langue, leur genre (changement de sexe en cours de location), leur handicap éventuel, leurs adresses e-mail, leurs numéros de téléphone, l'adresse de leur domicile ou siège social, l'adresse du bien loué et le type de contrat, l'état de leurs paiements, leurs informations de compte bancaire, l'existence d'un administrateur de biens, les litiges en cours devant les tribunaux en lien avec le contrat de location et les condamnations et décisions judiciaires en lien avec le contrat de location.

Les données personnelles auxquelles la Ville de Liège (Régie foncière) a accès dans le cadre de l'exécution de la présente convention ne pourront être utilisées dans un autre cadre que celui annoncé. Elles ne seront en aucun cas utilisées à des fins commerciales ou communiquées à des tiers en dehors des cas nécessités par le contrat (gestion des paiements, gestion des réparations et intervention dans le bâtiment par les services de la Ville ou par des entrepreneurs externes, etc.), des cas prévus par la loi ou des cas autorisés explicitement par la personne concernée.

Ces données ne seront en outre pas conservées plus longtemps que nécessaire : sauf cas de contentieux, elles seront supprimées dans un délai de 5 années à compter de la fin du bail. En cas de contentieux, elles seront supprimées dans un délai de 3 années à compter de la fin du contentieux.

Article 18 ENREGISTREMENT DU BAIL

Le locataire fera enregistrer le bail et en supportera les frais, droits et taxes.

Article 19 TRANSMISSION DU BIEN LOUE

En cas de cession de l'immeuble, le nouvel acquéreur peut expulser le preneur dans les conditions fixées à l'article 16 1°, 2°, 3°, et 4 ° de la loi du bail commercial. Aucune indemnité ne sera due par le bailleur cédant.

Article 20 LITIGES

Tous litiges concernant la présente convention sont de la compétence des tribunaux de Liège. Fait en 3 exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Fait à Liège, en 3 exemplaires, dont un pour l'enregistrement le

Le locataire,
délégué

La Régie foncière,
Pour le Directeur général l'Échevin
Le Premier directeur administratif,

Jean-Baptiste

JEHIN,

.....

PAR LE COLLÈGE

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Philippe ROUSSELLE

Willy DEMEYER