

**Maternités commerciales – Règlement – Approbation par le Conseil communal du 17 février 2020**

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L 1122-32 ;

Vu l'article 1712 du Code civil selon lequel les biens des communes « *sont soumis à des règlements particuliers* » qui permettent de déroger au droit commun ;

Considérant les projets d'acquisition d'immeubles en centre-ville ;

Considérant la volonté de dynamiser le secteur commercial du centre-ville ;

Considérant le souhait de ramener des activités commerciales de qualité et complémentaires ou innovantes en centre-ville ;

Considérant le souhait d'améliorer l'offre commerciale locale par le développement de commerces de proximité ;

Considérant le souhait de soutenir les indépendants et artisans souhaitant lancer et/ou pérenniser leur activité ;

Considérant le projet de création de maternités commerciales permettant la création, le lancement et l'installation de nouvelles enseignes commerciales en centre-ville ;

Considérant que tant la finalité des maternités commerciales qui justifie la durée réduite pendant laquelle les locataires peuvent y exercer leurs activités que le montant réduit du loyer, explique qu'il doive être dérogé au droit commun sur les baux commerciaux – qui n'est donc pas applicable ;

Considérant qu'il doit être permis au locataire d'une maternité commerciale de faire au terme de la location une proposition de rachat direct de la partie qu'il occupe, étant entendu que cette proposition devra être examinée par les organes compétents la Ville de Ciney notamment au niveau de son opportunité ou du montant de l'acquisition qui ne pourra être inférieur à une estimation récente ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, il y a dès lors lieu de définir les conditions générales réglementaires d'occupation des maternités commerciales ;

Vu l'avis réservé du Directeur Financier en date du 5 février 2020 ;

**DECIDE par 14 « OUI » et 10 « NON » (M. EMOND, F. BOTIN, J-M. CHEFFERT, G. DESILLE, Q. GILLET, C. CLEMENT, D. BORLON, F. BOUCHAT, V. VANHEER-NAGANT, F. MASAI)**

**Article 1 – Principe**

§ 1<sup>er</sup>. Dans le cadre des actions de développement économique du centre-ville, la Ville de Ciney a la volonté de créer des maternités commerciales destinées à être des incubateurs pour des commerces de détail.

Le principe repose sur la mise à disposition d'espaces commerciaux situés en centre-ville de Ciney à un prix raisonnable et juste en vue du développement de projets de commerces de détail de qualité et complémentaires ou novateurs par rapport à l'offre existante.

§ 2. Toute personne qui loue, tout ou partie, d'une maternité commerciale en vertu du présent règlement ne peut prétendre à l'aide instituée par le règlement du 21 décembre 2015 relatif à l'octroi d'une aide communale à l'installation de nouveaux commerces à Ciney.

**Article 2 – Bénéficiaires**

Toute personne physique ou morale souhaitant installer un commerce de détail en centre-ville peut déposer un dossier de candidature conformément à l'article 5.

**Article 3 – Convention de location et durée**

§ 1<sup>er</sup>. L'occupation de tout ou partie d'une maternité commerciale est soumise à la signature d'une convention de location, dont un modèle est annexé au présent règlement,

entre le Collège communal et l'occupant désigné suite à un appel à candidatures organisé conformément à l'article 6, § 1<sup>er</sup>.

La durée de la convention de location est fixée à trois ans.

§ 2. Moyennant une demande adressée à l'Agence de Développement Local, ci-après dénommée l'ADL, par courrier recommandé au plus tard trois mois avant le terme initial de la convention, elle peut être prolongée par le Collège communal pour une durée d'un ou de deux ans.

Le Collège communal notifie sa décision, par courrier recommandé, dans les 60 jours de la réception de la demande de prolongation.

Si la convention n'est prolongée que pour une année, elle peut à nouveau l'être d'une année selon les mêmes modalités que celles visées aux alinéas précédents.

§ 3. A l'issue de la convention éventuellement prolongée, l'occupant est sans titre ni droit pour se maintenir dans les lieux.

Aucune reconduction tacite de la convention n'est admise, même si l'occupant se maintient dans les lieux au-delà du terme.

Sans préjudice de la faculté pour la Ville de Ciney de poursuivre l'expulsion de l'occupant sans titre ni droit, une indemnité équivalente au triple du montant mensuel fixé à l'article 4 pour l'année de référence 5 est due jusqu'à la libération effective des lieux.

§ 4. Au plus tard cinq mois avant le terme de la convention de location, éventuellement prolongée, le locataire peut faire une proposition d'achat de la partie de maternité commerciale qu'il occupe, auprès du Collège communal.

§ 5. La locataire peut mettre fin à la convention à tout moment, sans indemnité, moyennant la notification d'un préavis de trois mois.

Sans préjudice de l'article 13, le Collège communal peut également mettre fin à la convention à tout moment, sans indemnité, moyennant la notification d'un préavis de trois mois.

Les préavis visés aux alinéas précédents sont donnés par courrier recommandé et ils prennent cours le premier jour du mois qui suit la date de leur envoi.

#### **Art 4 – Prix**

Le montant mensuel dû par le locataire se calcule sur la base de la superficie totale donnée en location comme suit :

	Total mensuel / m <sup>2</sup> *
Année 1	3€ / n <sup>2</sup>
Année 2	5€ / n <sup>2</sup>
Année 3	8€ / n <sup>2</sup>
Année 4	10€ / n <sup>2</sup>
Année 5	10€ / n <sup>2</sup>

\* Ces montants font l'objet d'une indexation sur la base de l'indice des prix à la consommation

#### **Article 5 – Dossier de candidature**

§ 1<sup>er</sup>. Toute personne souhaitant prendre en location, tout ou partie, d'une maternité commerciale introduit une candidature via le dossier type, repris en annexe au présent règlement et disponible auprès de :

Ville de Ciney  
Régie Communale Ordinaire - Agence de Développement Local de Ciney

Rue du Centre, 35 – 5590 Ciney  
[adl@ciney.be](mailto:adl@ciney.be) – 083/23 10 24

Le dossier doit être dûment complété et signé, et être accompagné du plan financier visé à l'article 8, § 1<sup>er</sup>.

Les informations contenues dans le dossier de candidature doivent être certifiées sincères et de bonne foi.

§ 2. Le dossier de candidature est déposé à l'adresse visée au § 1<sup>er</sup> contre récépissé, daté, signé et cacheté de l'ADL.

#### **Article 6 – Procédure d'examen des candidatures**

§ 1<sup>er</sup>. En cas de disponibilité de tout ou partie d'une maternité commerciale, un appel à candidatures d'une durée de 90 jours est initié par le Collège communal. A cette fin, un avis est publié aux endroits habituels d'affichage et sur le site internet de la Ville de Ciney. Dans les 30 jours de la clôture de l'appel à candidatures, les candidatures sont soumises au comité de sélection visé à l'article 7.

Le comité de sélection dispose d'un délai de 20 jours ouvrables pour rendre un avis non contraignant au Collège communal.

La décision est prise par le Collège communal dans les 60 jours ouvrables de la clôture de l'appel à candidatures.

§ 2. Le lancement d'un appel à candidatures n'implique pas l'obligation de conclure la convention de location. Le Collège communal peut soit renoncer à conclure la convention de location, soit relancer un appel à candidatures.

§ 3. Par le dépôt de sa candidature, le candidat s'engage à venir présenter son dossier devant le comité de sélection aux jour, heure et lieu qui lui auront été indiqués par l'ADL. En cas de non présentation du candidat, sa candidature est rejetée d'office.

#### **Article 7 – Composition du comité de sélection**

Le comité de sélection se compose :

- de deux membres du Collège communal ;
  - d'un représentant de l'ADL ;
  - d'un représentant du secteur du commerce, désigné par l'A.S.B.L. CLUB DES COMMERÇANTS DE CINEY ;
  - d'un représentant par opérateur d'accompagnement partenaire du projet (SAACE, UCM, etc.) ;
  - d'un représentant du secteur financier.

#### **Article 8 – Recevabilité et critères d'examen des candidatures**

§ 1<sup>er</sup>. Pour être recevables, les candidatures doivent être introduites au moyen du dossier de candidature visé à l'article 5, accompagné d'un plan financier sur trois ans.

Tout dossier de candidature incomplet est irrecevable.

§ 2. Les dossiers de candidature recevables sont examinés sur la base des critères suivants :

1° le caractère novateur de l'activité commerciale proposée par rapport à l'offre existante ;

2° la complémentarité de l'activité commerciale par rapport à l'offre existante, l'activité ne pouvant par ailleurs pas relever du secteur HORECA ;

3° sauf justes motifs devant apparaître dans le dossier de candidature, l'absence de délocalisation d'une activité commerciale existante en centre-ville ;

4° la viabilité de l'activité commerciale appréciée notamment sur la base du plan financier visé au § 1<sup>er</sup>.

§ 3. Afin d'assurer le développement de son activité commerciale et sa pérennisation, le candidat s'engage, si le Collège communal le juge nécessaire lors de sa désignation, à conclure à ses frais une convention d'accompagnement « post-crétion » avec un des

opérateurs partenaires du projet pendant une période minimale de 18 mois à dater de son installation au sein de la maternité commerciale.

Des rapports de cet accompagnement sont établis par le locataire après 6, 12 et 18 mois d'activités et fournis à l'ADL.

L'opérateur d'accompagnement partenaire au projet se réserve le droit de contrôler la réalité des chiffres produits par rapport aux prévisions initiales et de suggérer des corrections.

Le locataire s'engage à mettre en place sans délai les corrections suggérées.

#### **Article 9 – Obligations du locataire**

§ 1<sup>er</sup>. Avant son entrée dans les lieux, le locataire fournit à l'ADL la preuve de son inscription à la Banque carrefour des entreprises et une attestation d'inscription à la TVA.

§ 2. Le locataire obtient toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans tout ou partie de la maternité commerciale.

Sur simple demande, il en produit la preuve à la Ville de Ciney.

§ 3. Dans les 90 jours de la signature de la convention de location, le locataire est tenu d'ouvrir le commerce de détail pour lequel elle a été conclue.

Toutes modifications de la nature du commerce de détail doit être soumise au préalable pour approbation au collège communal.

Pendant toute la durée de la convention de location, le locataire maintient le commerce ouvert dans des conditions normales et régulières.

#### **Article 10 – Paiement et intérêts**

§ 1<sup>er</sup>. Le montant mensuel dû par le locataire est payé, anticipativement et dans son intégralité, pour le premier de chaque mois par domiciliation bancaire sur le compte n°BE48 0910 0052 3627 ouvert au nom de la Ville de Ciney.

§ 2. L'absence de paiement du montant mensuel dans le mois de son échéance entraîne le prélèvement automatique du montant dû sur la garantie visée à l'article 11.

Dans le mois du prélèvement visé à l'alinéa précédent, le locataire est tenu de reconstituer intégralement la garantie.

§ 3. Sans préjudice de tous autres droits et actions de la Ville de Ciney, toutes sommes dues par le locataire 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 11 – Garantie**

Avant son entrée dans les lieux, l'occupant constitue au profit de la Ville de Ciney une garantie équivalente à deux mois de montant mensuel calculé sur la base de l'année de référence 2.

La garantie vise à garantir l'exécution de toutes les obligations du locataire découlant du présent règlement, de la convention d'occupation, de son éventuelle résiliation ou résolution et des suites de celle-ci. Elle est libérée au terme de l'occupation à condition que le locataire ait correctement exécuté toutes ses obligations, en ce compris celles liées à la restitution des lieux.

#### **Article 12 – Assurances et responsabilité**

§ 1<sup>er</sup>. Les polices d'assurances relatives à l'immeuble dans son ensemble et aux lieux loués en particulier, telles que l'assurance incendie et risques connexes, l'assurance accidents, l'assurance responsabilité civile relative à l'immeuble et aux lieux loués, et tous autres risques que la Ville de Ciney juge nécessaires de couvrir, sont souscrites par cette dernière tant pour son compte que pour celui du locataire.

Au cas où les activités du locataire entraînent un accroissement des primes d'assurances souscrites par la Ville de Ciney, cet accroissement est à la charge du locataire.

§ 2. Dans les limites des polices d'assurance souscrites par la Ville de Ciney en application du § 1<sup>er</sup>, ni le locataire ni la Ville de Ciney ne peut exercer les recours qu'ils sont

éventuellement en droit d'exercer l'un contre l'autre ainsi que contre tout autre titulaire de droit réel ou personnel du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'évènements couverts par ces polices.

§ 3. Le locataire fait assurer à ses propres frais tous les objets mobiliers, matériels, marchandises, équipements, etc. garnissant la maternité commerciale et qui sont sa propriété ou dont il a la garde. Il souscrit également une assurance responsabilité civile exploitation pour des montants suffisants au regard de son activité.

Une copie de ces polices peut être réclamée à tout moment par la Ville de Ciney.

§ 4. Les polices d'assurances souscrites tant par le locataire que par la Ville de Ciney prévoient qu'elles ne peuvent cesser leurs effets, pour quelque cause que ce soit.

§ 5. Sauf dans le cas où une faute pourrait être établie dans son chef, la Ville de Ciney n'est pas responsable du chef de panne aux installations de chauffage, électriques, téléphoniques ou numériques, du chef de disparition ou dégradation par vol, négligence ou par toute autre cause, notamment incendie, des objets quelconques appartenant au locataire.

La Ville de Ciney et les personnes qui en répondent sont exonérées de toute responsabilité pour tout fait dommageable causé aux personnes et aux biens pouvant survenir dans les lieux loués ou dans les parties communes. Le locataire assume l'entière responsabilité de la garde et de la protection des lieux mis à disposition et il ne peut exercer de recours à l'encontre de la Ville de Ciney qui pourrait trouver son fondement dans les articles 1386 ou 1721 du Code civil.

#### **Article 13 – Résiliation**

§ 1<sup>er</sup>. En cas de non-respect par le locataire des conditions de location découlant du présent règlement ou de la convention de location, une mise en demeure lui est adressée par courrier recommandé.

Si dans les 30 jours de la réception de la mise en demeure visée à l'alinéa précédent, le locataire ne se conforme pas à ses obligations, la Ville de Ciney peut poursuivre la résiliation de la convention d'occupation aux torts du locataire.

§ 2. Par dérogation au paragraphe précédent, la Ville de Ciney peut solliciter, sans mise en demeure préalable, la résiliation de la convention d'occupation quand le locataire est en état de faillite, de liquidation, de cessation d'activités, de réorganisation judiciaire ou a fait l'aveu de sa faillite ou fait l'objet d'une procédure de liquidation ou de réorganisation judiciaire, ou dans toute situation analogue résultant d'une procédure de même nature.

§ 3. En cas de résiliation de la convention de location aux torts du locataire, celui-ci est tenu au paiement d'une indemnité forfaitaire de remise à disposition fixée à un montant équivalent à cinq mois du montant mensuel en vigueur au moment de la résiliation, sans préjudice de la faculté pour la Ville de Ciney de réclamer la réparation du dommage réellement subi.

#### **Article 14 – Convention de location et droit applicable**

§ 1<sup>er</sup>. Le présent règlement fait partie intégrante de la convention de location de la maternité commerciale et peut être complété par cette dernière.

§ 2. Tous les cas non prévus par le présent règlement et par la convention de location sont régis par les dispositions relatives au bail de droit commun inscrites dans le Code civil.