

COMMUNE DE



WATERLOO

REGLEMENT RELATIF

LOCATION DE SURFACES COMMERCIALES COMMUNALES AU SEIN DES COMPLEXES IMMOBILIERS SITUÉS AU N°141 CHAUSSÉE DE BRUXELLES ET AU N°5 BOULEVARD HENRI ROLIN

TABLE DES MATIERES :

1. OBJET DE LA LOCATION

2. LES CONDITIONS D'ADMISSION AUX COMMERCES

2.1 Types de commerces

2.1.1 Types de commerce non-admis par le bailleur

2.1.2 Types de commerce admis par le bailleur

2.2 Le contenu du dossier / Projet du candidat

2.3 Sélection Qualitative

2.4 Solidité / Capacité Financière du candidat

2.5 Loyers, prix et enchères

3. INSCRIPTION

3.1 Comment s'inscrire ?

4. TRAITEMENT DE LA CANDIDATURE

5. SUIVI DU DOSSIER

6. ATTRIBUTION

7. LE BAIL

7.1 Durée

7.2 Renouvellement

7.3 Loyer

8. CONDITIONS SPECIFIQUES ET LOYERS

8.1 Conditions spécifiques

8.2 Loyers

1. OBJET DE LA LOCATION

La Commune de Waterloo met à disposition **trois** commerces dans le nouveau bâtiment à l'angle de la chaussée de Bruxelles et l'avenue Reine Astrid, plus précisément au 141 Chaussée de Bruxelles.

Les trois commerces sont divisés comme suit ;

Commerce 1 – Sur la chaussée de Bruxelles, d'une superficie intra-muros de 47,50m² sur 2 niveaux (Rez-de-chaussée et sous-sol)

Commerce 2 – A l'angle de la chaussée de Bruxelles et de l'avenue Reine Astrid, d'une superficie intra-muros de +/- 230 m² sur 2 niveaux (Rez-de-chaussée et sous-sol).

Commerce 3 – Sur l'avenue Reine Astrid, d'une superficie intra-muros de +/- 230 m² sur 2 niveaux (Rez-de-chaussée et sous-sol).

Commerce 4 – Sur le boulevard Henri Rolin,

- 5B 2 – Rez-de-chaussée « gauche » : +/- 74m²
- 5B 3 – Centre : +/- 40 m²
- 5B 4 – Rez-de-chaussée « droit » : +/- 60m²
- 5B 6 – 1^{er} étage « gauche » : +/- 110m²
- 5B 8 – 1^{er} étage « droit » : +/- 65 m²

Les Commerces 2 et 3 sont disposés de telle manière qu'il est possible de les louer ensemble et de former un seul et unique commerce.

Les commerces sont munis d'un raccordement électrique, d'un wc, de 2 extincteurs et des gaines de ventilation vers l'extérieur pour une ventilation double flux.

Le candidat locataire peut s'adresser au service travaux de l'administration pour de plus amples informations et organiser une visite des locaux.

Commune de Waterloo
A l'attention de Monsieur Luc PIELTAIN « Manager de centre-ville »
Tel : 02 / 352 98 93 – Fax : 02 / 351 04 33
Email : administration@waterloo.be

2. LES CONDITIONS D'ADMISSION AUX COMMERCES

Pour accéder à la location d'un commerce, le « candidat locataire » doit répondre aux critères suivants :

- Type de commerces
- Le contenu du dossier / Projet du candidat
- Sélection qualitative
- Solidité / Capacité financière du candidat
- Loyers, prix et enchères.

Tous ces critères doivent être rencontrés pour que le candidat locataire soit admis

2.1 Type de commerces non - admis par le bailleur.

- Les commerces de nuit.
- Les commerces ne répondant pas aux bonnes vies et mœurs
- Les commerces d'animaux (abattage, animalerie, éleveurs, salons de toilettage, vétérinaires)
- Les débits de boisson

- **Horeca**, Café, Hébergement, Restaurant, Snacks / Petite restauration.
- Alimentation, (sauf en ce qui concerne la vente de denrées préparées et préemballées hors des lieux).
- Jardin – Nature, abattage/élagage, aménagement, matériel.

2.2 Le contenu du dossier / projet du Candidat

Le candidat locataire devra communiquer au bailleur un dossier de candidature répondant aux éléments suivants;

Point de vue Urbanistique :

- L'intégration du projet du candidat locataire dans le tissu commercial existant.
- L'activité devra être compatible avec la destination, les caractéristiques et la situation de l'immeuble.
- Le projet du candidat devra tenir compte de l'ensemble immobilier du bâtiment et ceux attenants, afin de limiter les possibles nuisances suite à l'exploitation.

Point de vue Technique :

- Le projet du candidat locataire devra tenir compte du fait que le bâtiment possède un caractère « basse énergie », et que le bailleur souhaite garder comme image de marque.
- Le projet du candidat locataire ne peut pas modifier le bâtiment existant en sa structure (perçement dans les murs porteur, modification des châssis et des techniques, etc...)
- Le candidat locataire devra soumettre son projet d'enseigne, qui devra tenir compte de l'isolation importante du bâtiment et de la difficulté de fixer des enseignes sur les façades, et répondre aux différents points exposés ci-dessous.

2.3 Sélection Qualitative

Le Candidat locataire doit communiquer tous les documents utiles et nécessaires qui permettraient au bailleur de vérifier les éléments suivants :

1. Son droit d'accès (absence de condamnation définitive pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment).
2. Sa situation personnelle permettant de conclure que l'entreprise n'est pas en situation d'exclusion (absence de faillite, paiement des cotisations de sécurité sociale, ...).
3. Son habilitation à exercer l'activité professionnelle.
4. Sa capacité financière, économique, technique et/ou professionnelle.

L'ensemble des documents doit être impérativement joint à la demande de candidature.

2.4 Solidité / capacité Financière du candidat

Les capacités financières et économiques du candidat seront évaluées sur la base des documents mentionnés ci-dessus que le candidat doit nous soumettre :

- Le chiffre d'affaire, le bilan comptable de l'année en cours et de l'année précédant la demande, si la société était déjà en activité.
- Une attestation bancaire et la preuve d'une Assurance pour les risques professionnels
- Comptes annuels (sauf s'il s'agit d'une société Starter)

- Pour les sociétés Starter : le plan financier et les preuves de financement du projet
- Attestation ONSS
- Attestation qualité TVA
- Attestation « Dettes fiscales »
- Attestation de non-faillite ou de situations similaires

3. INSCRIPTION

3.1 Comment s'inscrire ?

Pour s'inscrire valablement, le candidat locataire doit introduire son dossier à l'attention de la Commune de Waterloo par envoi recommandé à l'adresse suivante :

Commune de WATERLOO
A l'attention du Service des Travaux

rue François Libert 28
1410 WATERLOO

Pour que le dossier soit complet, il doit comprendre :

1. **Une lettre de motivation** signée.
2. **Les documents permettant de répondre aux critères énumérés aux points 2.3 et 2.4.**
3. **Une copie recto/verso de la carte d'identité.**
4. **Un extrait de casier judiciaire** remontant **au plus tard à 3 mois.**

4. TRAITEMENT DE LA CANDIDATURE

Dès réception d'une candidature, la Commune dispose d'un délai maximum de 30 jours ouvrables pour accuser réception de la demande (par e-mail et / ou par envoi de courrier) et réclamer, le cas échéant, les documents manquants au dossier.

Le candidat locataire répond à toute demande d'information complémentaire endéans les 15 jours calendrier. En cas de non-respect du délai, la demande se verra annulée.

En cas d'irrecevabilité de la candidature, la Commune de Waterloo en informera par écrit le candidat locataire.

L'introduction de la demande emporte acceptation de toutes les dispositions du présent règlement.

5. SUIVI DU DOSSIER

A partir du moment où le candidat est inscrit et ce jusqu'à l'attribution d'un commerce, celui-ci doit communiquer de lui-même tout changement d'adresse et de modification des documents exigés dans le cadre du dossier de candidature.

6. ATTRIBUTION

6.1 Collège Communal

Le Collège communal attribue les commerces suivant l'examen des candidatures répondant aux critères d'accès. Il se réserve le droit de ne pas donner suite complète ou partielle à l'attribution des commerces.

7. LE BAIL

Le bail commercial est régi par les dispositions de la loi du 30 avril 1951, reprise au Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 2 bis du Code civil.

Le bail de courte durée est régi par le Décret wallon du 15 mars 2018.

7.1 Durée

La durée du bail est de **9 ans** ou de **six mois** si les parties conviennent de conclure un bail de type « pop up » de courte durée.

7.2 Renouvellement

Le preneur a le droit au renouvellement du bail au maximum trois fois.

S'il s'agit d'un bail de courte durée, la durée totale ne pourra excéder un an, auquel cas le bail serait alors réputé conclu pour une période de 9 ans à compter de la signature du contrat initial.

7.3 Annexes

Un exemplaire de chaque type de bail est joint au présent règlement.

8. CONDITIONS SPECIFIQUES ET LOYERS

8.1 Conditions spécifiques

Chaque bâtiment possède des dispositions spécifiques mentionnées dans la délibération du Conseil Communal reprenant le Règlement d'ordre intérieur, le montant des loyers et les conditions du logement adapté.

8.2 Loyers

Les loyers des différents commerces sont fixés aux montants suivants :

Chaussée de Bruxelles n°141 :

- Commerce n°1 : 1250€ / mois et récupération du loyer en cours d'indexé.
- Commerce n°2 & 3 : 11.250€ / mois

Boulevard Henri Rolin n°5B :

- 5B 2 : Rez-de-chaussée « gauche » : 1184€
- 5B 3 : Centre : 640€
- 5B 4 : Rez-de-chaussée « droit » : 960€
- 5B 6 : 1^{er} étage « gauche » : 1760€
- 5B 8 : 1^{er} étage « droit » : 1040€

Le loyer sera indexé chaque année, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.