



**Communes de Bastogne, Fauvillers,
Sainte-Ode, Tenneville et Vaux-sur-Sûre
Hall relais agricole**

**Appel à manifestation d'intérêt
pour la location de l'espace polyvalent
(bail de droit commun)**

Décembre 2025

ASBL HALL RELAIS DU PLATEAU ARDENNAIS

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA LOCATION DE L'ESPACE POLYVALENT DU HALL RELAIS AGRICOLE (bail de droit commun)

RÈGLEMENT D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Localisation du bien	Place de la Gare, 19 A-B-C 6600 Bastogne
Propriétaire	Asbl Hall relais du Plateau Ardennais Rue du Vivier, 58 6600 Bastogne BCE : 0776.856.964
Personne de contact	Stéphanie LEMAIRE, Gestionnaire Tel : 0471/52.15.58 hall.relais.plateau.ardennais@gmail.com
Date ultime de remise des offres Voir chapitre IV	28/02/2026 à 10h00

TABLE DES MATIERES

I.	CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES	4
II.	OBJET DE LA PROCEDURE / DÉSIGNATION DU BIEN	5
A.	CONTEXTE ET ACTIVITES VISEES	5
B.	IDENTIFICATION DU BIEN	5
C.	DESTINATION DU BIEN LOUE ET PROFIL DU LOCATAIRE	9
D.	VISITE DU SITE	9
III.	LOYER	10
A.	MONTANT DU LOYER ET INDEXATION	10
B.	MODALITES DE FACTURATION ET DE PAIEMENT	10
IV.	PROCÉDURE DE SÉLECTION DES PROJETS	11
A.	CALENDRIER	11
B.	CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES	11
C.	CRITÈRES DE SÉLECTION DU CANDIDAT ET DU PROJET	12
D.	MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES	13
E.	RENONCIATION A LA PROCÉDURE D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS	14
V.	AUTRES CLAUSES CLASSIQUES DU BAIL	15
A.	USAGE DES LIEUX	15
B.	IMPOTS, TAXES ET CHARGES	15
C.	ENTRETIEN ET REPARATION	16
D.	GARANTIE ET ASSURANCES	16
E.	SECURITE ET SALUBRITE	17
F.	MODIFICATION ET AMENAGEMENT DU BIEN	17
G.	DUREE DU BAIL ET CONDITIONS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL	17
H.	CESSION DU CONTRAT DE BAIL OU SOUS-LOCATION	18
ANNEXES		19
	Annexe 1 : Formulaire d'offre	
	Annexe 2 : Plan cadastral du site	

I. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES

Par cet appel à manifestation d'intérêt, l'asbl Hall Relais du Plateau Ardennais (ci-après dénommée « l'asbl » ou « le Bailleur ») souhaite conclure un bail de droit commun avec option TVA pour la location de l'espace polyvalent du hall relais agricole avec un opérateur privé (ci-après dénommé « le Candidat » ou « le Preneur » ou « le locataire »), capable d'y développer une activité de qualité, attractive et pérenne, en lien avec les objectifs du hall relais agricole (agriculture, alimentation, circuits courts, ...) (cfr. point II.A « Contexte et activités visées » ci-après).

La présente procédure ne consiste pas en un marché public. Aucun prix ne sera payé par l'asbl et aucun besoin spécifique n'est prédéfini. L'activité développée au sein de l'espace polyvalent relèvera de l'entière initiative et responsabilité du preneur, sans intervention de l'asbl dans les caractéristiques ou le contenu de l'activité. Dès lors, les législations belge et européenne en matière de marchés publics ne s'appliquent pas.

L'asbl est une structure créée et financée par les Communes de Bastogne, Fauvillers, Sainte-Ode, Tenneville et Vaux-sur-Sûre. A ce titre, l'asbl est soumise aux principes généraux du droit administratif, tels que la publicité, la transparence et l'égalité de traitement entre les candidats. Conformément aux articles L3511-1 et suivants du Code de la Démocratie locale et Décentralisation, ainsi qu'à la circulaire du Ministre Collignon du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux, le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt vise à encadrer la procédure de manière claire et transparente.

L'objectif est de sélectionner un candidat avec lequel l'asbl poursuivra les négociations en vue de conclure le bail. Le candidat retenu restera lié par les engagements pris dans son offre jusqu'à la signature de la convention de bail.

II. OBJET DE LA PROCEDURE / DÉSIGNATION DU BIEN

A. CONTEXTE ET ACTIVITES VISEES

Face aux enjeux actuels du secteur agricole et à leur volonté absolue de développer et de favoriser les circuits courts de consommation sur leur territoire, les Communes de Bastogne, Fauvillers, Sainte-Ode, Tenneville et Vaux-sur-Sûre ont décidé de créer ensemble un centre de valorisation des producteurs locaux, et ce via la création de l'asbl Hall Relais du Plateau Ardennais. Démarrés au printemps dernier, les travaux devraient se terminer fin 2025.

Implanté sur le site de la gare du Sud de Bastogne, le futur hall relais, d'une superficie totale de 550 m², permettra aux agriculteurs de travailler leurs productions. Un atelier de découpe de viande et un espace dédié à la transformation du lait seront prévus, en conformité avec les normes de l'AFSCA.

À côté de la transformation des produits agricoles, afin d'offrir une alimentation saine dans un esprit de développement local et durable, une cuisine sera aménagée pour les collectivités. Les écoles communales, les maisons de repos, les crèches... pourront ainsi profiter de repas concoctés à base de denrées fraîches et locales.

Un espace polyvalent est également prévu, permettant le développement d'activités en lien avec les objectifs du hall relais agricole.

À terme, même si la finalité n'est pas encore arrêtée à ce stade, l'idée est de permettre également aux agriculteurs de préparer des colis de viande, des fromages, des yaourts ou encore, de combiner des transformations de produits provenant de différentes filières.

Le hall relais est donc composé de différents espaces :

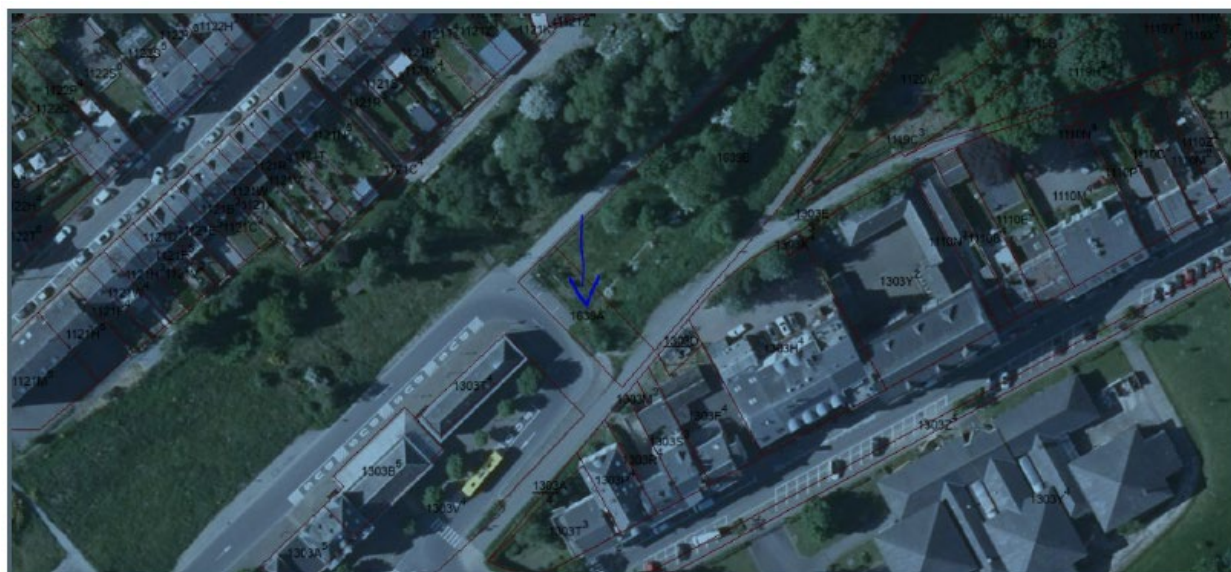
- atelier de découpe de viande ;
- atelier de transformation du lait ;
- cuisine collective ;
- espace polyvalent.

L'asbl souhaite mettre à disposition l'espace polyvalent à un opérateur privé professionnel, capable d'y développer une activité à la fois attractive, pérenne et complémentaire aux objectifs du hall relais agricole. La location portera sur une durée à convenir, de minimum un an et sera contractualisée via la signature d'un bail de droit commun. Les Parties sont expressément d'accord sur cette qualification et déclarent dès lors que le bail n'est pas soumis à la loi du 30 avril 1951 sur le bail commercial.

B. IDENTIFICATION DU BIEN

Le hall relais agricole est localisé Place de la gare, 19 A-B-C à 6600 BASTOGNE. Le bâtiment est situé à côté de la gare du Sud, une des deux gares de bus de Bastogne et le long du Ravel.

Plans de situation :



Les travaux de construction du bâtiment sont en cours de finalisation. La réception provisoire est prévue pour décembre 2025. Le bien mis en location sera donc neuf et il s'agira d'une première utilisation.

Le local mis à disposition du locataire se situe au niveau inférieur du bâtiment, à niveau de la voirie contournant l'ancienne gare.

Cet espace polyvalent de 117,5 m² peut être décrit comme suit :

- Espace polyvalent de 75 m² : mur peint, châssis aluminium et pvc, plafond en bardage bois gris, suspension noir moderne pour l'éclairage, porte grise ;
- Bureau de 9.5 m² : meuble bureau et armoire, plafond de dalle blanche ;
- Sanitaires de 18 m² : sas, wc PMR, wc normal, plafond de dalle blanche ;
- Réserve - kitchenette de 9 m² : plafond de dalle blanche, kitchenette (four - hotte – lave-vaisselle industriel - petit frigo);
- Chambre froide de 6 m² ;
- Système alarme, incendie, wifi, badge contrôle d'accès, chauffage ventilo convecteur gris.

Les plans du bâtiment sont repris en annexe 2.





C. DESTINATION DU BIEN LOUE ET PROFIL DU LOCATAIRE

L'activité à développer au sein de l'espace polyvalent doit être en lien ou complémentaire avec les objectifs du hall relais, qui visent à soutenir les agriculteurs et leurs productions. En première approche, une activité en lien avec l'agriculture, l'alimentation ou les circuits courts par exemple, pourrait être développée au sein de l'espace mis en location. Cette liste est non exhaustive.

La volonté du Bailleur est de mettre en location le Bien loué avec application de la TVA.

Dès lors, le candidat preneur doit être un assujetti à la TVA qui entend affecter le Bien loué exclusivement à son activité économique qui lui confère la qualité d'assujetti à la TVA.

Le Bailleur et le Preneur retenu optent conjointement pour la taxation de cette location à la TVA conformément à l'article 44, §3, 2°, d) du Code de la TVA.

En vertu de l'article 44, § 3, 2°, d) du CTVA, la location d'un bâtiment, ou d'une fraction de bâtiment, autrement qu'à des fins de logement, peut être soumise à la TVA si les conditions suivantes sont rencontrées :

- le locataire est assujetti à la TVA (Il est sans importance que ce locataire soit un assujetti avec droit à la déduction totale, partielle, ou nulle (entièrement exempté par l'[article 44, du CTVA](#), ou privé de toute déductibilité comme les franchisés selon l' [article 56bis, du CTVA](#), et les exploitants agricoles au régime particulier de l'[article 57, du CTVA](#)));
- le bâtiment est utilisé pour l'exercice de son activité économique ;
- le bailleur et le locataire doivent conjointement opter pour la taxation de ce loyer ;
- si un bâtiment ou une partie de bâtiment est loué en même temps que le terrain adjacent, l'option doit être exercée à l'égard des deux immeubles ensemble ;
- l'option doit être valable pour toute la durée du contrat ;
- **il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une rénovation fondamentale qui a débuté depuis le 1er octobre 2018 ;**
- la durée de la location excède six mois (sauf si le preneur n'est pas visé par la taxation obligatoire de la location immobilière de courte durée).

Cette option et sa levée par les Parties sera formalisée dans le contrat de bail à venir. La levée de l'option vaut sur le Bien loué (fraction de bâtiment) ainsi que le sol attenant, et pour toute la durée du bail sans possibilité pour le Bailleur ou le Preneur de revenir sur ce choix.

Dès lors, le loyer mensuel sera augmenté de la TVA au taux de 21%.

Les loyers ne peuvent pas être inférieurs à la valeur normale du marché.

La durée du bail de droit commun à conclure sera à proposer par le candidat, mais ne pourra être inférieure à un an.

En cas de tacite reconduction de la location, l'option demeure levée, et donc la location soumise à la taxation TVA, sans déclaration spécifique des Parties.

Une clause de révision TVA faisant supporter les risques de cette révision au candidat locataire causée par son fait, sera insérée dans le contrat. Il en sera de même en cas d'insertion d'une clause de résiliation anticipée du bail.

D. VISITE DU SITE

Une visite des lieux peut être organisée sur simple demande de tout candidat, à transmettre à l'adresse suivante : hall.relais.plateau.ardennais@gmail.com.

III. LOYER

A. MONTANT DU LOYER ET INDEXATION

En contrepartie de la mise à disposition du bien, le locataire devra verser au Bailleur un loyer mensuel, hors charges.

Le candidat-locataire précisera dans son offre le montant du loyer qu'il propose hors TVA. Ce montant est soumis sur option à la TVA conformément à l'article 44, §3, 2° d) du Code de la TVA et dès lors le montant à payer par le candidat locataire mensuellement est le montant proposé majoré de 21% de TVA.

Dans le cas où le contrat de location débute ou se termine en cours de mois, le loyer sera adapté au prorata des jours d'occupation, sachant que tout mois entamé sera dû.

Le loyer est lié à l'indice santé et sera indexé annuellement et de plein droit à la date anniversaire du bail, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer adapté} = \frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui fixé à l'issue de la phase de négociation.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire du bail.

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède l'entrée en vigueur du bail.

En aucun cas, l'application de la règle d'indexation ne peut avoir pour effet de faire diminuer le montant du loyer. En cas de modification de la méthode de calcul de l'indice ou du remplacement de l'indice en vigueur par un autre indice équivalent, la nouvelle méthode ou le nouvel indice est mutatis mutandis pris en considération.

Le locataire ne pourra réclamer aucun dédommagement, indemnité ou diminution de son loyer en cas de réduction de l'activité sauf cas de force majeure.

B. MODALITES DE FACTURATION ET DE PAIEMENT

Une facture mensuelle sera adressée au locataire. Le locataire est tenu de respecter les échéances fixées dans la facture.

Le loyer est exigible par le seul fait de l'échéance du terme. Toute somme qui reste impayée le jour de son échéance, sera exigible sans mise en demeure et produira de plein droit un intérêt au profit du Bailleur au taux prévu par la loi du 02.08.2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales et ce, indépendamment de tous autres dommages et intérêts.

IV. PROCÉDURE DE SÉLECTION DES PROJETS

A. CALENDRIER

01/12/2025 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêt

28/02/2026 à 10h00 : date limite de dépôt des dossiers de candidature

B. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES

Tout candidat souhaitant répondre au présent appel à manifestation d'intérêt est invité à déposer un dossier de candidature rédigé en français, dûment signé par la ou les personnes habilitées, comprenant, au minimum, les éléments suivants :

A. Le formulaire de candidature

Le formulaire annexé au présent cahier des charges, dûment complété et obligatoirement signé par la ou les personnes disposant de l'habilitation requise.

B. Un dossier de candidature, comprenant :

- Une description détaillée du projet et sa justification au regard de la complémentarité avec les objectifs du hall relais agricole ;
- La description des modalités du bail de droit commun proposées : durée, loyer de base HTVA, et toute autre modalité pertinente ;
- Les éléments organisationnels : nombre d'emplois créés, délais de réalisation, date d'ouverture souhaitée, périodes et horaires d'exploitation, etc. ;

C. Une note démontrant la capacité technique du candidat à mener à bien le projet. Cette note comprendra notamment :

- Le parcours du candidat (CV, expériences pertinentes, activités similaires déjà développées, etc.).
- Un plan financier couvrant la phase de réalisation, sur la période de location proposée, comprenant à minima :
 - une note de montage financier ;
 - un compte de résultats prévisionnel.

Selon la nature du candidat, les documents suivants devront également être fournis :

- Pour une personne physique :
 - Une copie de la carte d'identité ;
- Pour une personne morale :
 - Les bilans et chiffres d'affaires des trois derniers exercices ;
 - Une copie des statuts (acte constitutif et modifications, ou statuts coordonnés) ;
 - La désignation des représentants légaux.

Toute offre incomplète ou ne comportant pas les documents requis pourra être déclarée non recevable et rejetée.

Chaque candidat dont l'offre est jugée recevable reste lié par son engagement jusqu'au terme de la procédure de sélection.

En cas de dépôt d'une offre conjointe (par plusieurs personnes physiques et/ou morales), tous les signataires seront solidairement et indivisiblement responsables, y compris vis-à-vis de toute société qu'ils viendraient à constituer ultérieurement pour porter le projet.

Dans ce cas, s'il s'agit d'une société en formation, cette information devra impérativement figurer dans l'offre, afin de permettre la substitution des candidats par la société une fois créée.

C. CRITÈRES DE SÉLECTION DU CANDIDAT ET DU PROJET

Après réception des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci. Le rapport d'analyse sera établi sur base des critères d'appréciation décrits ci-après et tiendra compte, pour ce faire, des documents qui seront fournis par les candidats :

A. Critère 1 : le montant du loyer mensuel 60 points

Le second critère porte sur le montant du loyer hors tva et hors charges proposé par le candidat pour disposer du bien décrit ci-avant.

Le 1er loyer tvac sera dû à la date de signature du bail et sera indexé annuellement à sa date anniversaire.

La périodicité du versement du loyer pourra faire l'objet des négociations (paiement mensuel, trimestriel, annuel).

La comparaison des offres reçues s'effectuera sur base du montant mensuel hors tva et hors index.

Le calcul du montant du loyer n'inclura pas les frais généralement quelconques liés à la mise à disposition du bien (droits d'enregistrement du contrat de bail, frais d'état des lieux, charges, etc.). Ces frais supplémentaires seront à la charge exclusive du preneur.

B. Critère 2 : la qualité du projet 40 points

L'asbl analysera la qualité du projet du candidat sur base des documents fournis pour établir le dossier de candidature. L'asbl sera notamment attentive à la complétude du dossier, la qualité du programme et sa complémentarité avec les objectifs du hall relais agricole et à la pertinence du plan d'affaires.

L'analyse de ce critère sera dès lors décomposé de la manière suivante :

- la description du projet..... 20 points
- les éléments d'organisation et la durée de location proposée (emploi(s) créé(s), délai de mise en œuvre, date d'ouverture, période et horaire d'exploitation, etc.) 15 points
- le plan financier 5 points

Au terme du rapport d'analyse des offres, au maximum 3 candidats seront sélectionnés (les trois premiers classés selon les critères d'attribution), le choix opéré et motivé sera communiqué à l'ensemble des candidats (retenus et non-retenus). Les candidats retenus seront ensuite invités à poursuivre et finaliser les négociations avec l'asbl, selon le parfait respect de l'égalité de traitement entre les soumissionnaires, en vue de sélectionner la meilleure offre finale. Le soumissionnaire sélectionné au terme du processus sera ensuite invité à participer à l'élaboration d'un contrat de bail qui décrira parfaitement l'accord entre les parties.

Les modalités pouvant faire l'objet de négociations entre l'asbl et les candidats sélectionnés ne sont pas strictement définies à ce stade. Elles pourront notamment porter sur les éléments suivants :

- La durée du bail (un an minimum) ;
- Les conditions et modalités de fin du bail ;
- Le montant du loyer hors tva, sa périodicité,;
- Le délai accordé avant l'entrée en vigueur effective du bail, permettant au preneur d'effectuer les démarches administratives, techniques ou financières nécessaires à la mise en œuvre de son projet ;
- Les conditions spécifiques de résiliation anticipée du bail ;
- etc.

Il ne sera toutefois pas possible de négocier et donc de déroger aux caractéristiques suivantes :

- la nature du bail (bail de droit commun)
- la soumission de la location à la TVA
- les clauses particulières qui s'imposeraient du fait de la location avec TVA telle que par exemple, la levée conjointe de l'option pour la soumission de la présente location à la TVA, la clause de révision TVA etc.

Sauf paragraphe précédent, toutes les dispositions du présent appel à manifestation d'intérêt auxquelles il n'aura pas été expressément dérogé à l'issue des négociations resteront pleinement d'application.

Le contrat de bail intégrera notamment les conditions énumérées dans le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt.

Pour rappel, le candidat sélectionné restera lié par les engagements présentés dans son offre. La faisabilité du projet relèvera entièrement de sa responsabilité.

Chaque candidat restera engagé par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection. Le candidat retenu restera, quant à lui, lié par son offre jusqu'à la signature du contrat de bail.

Enfin, l'asbl ne sera en aucun cas tenue d'accepter toute modification du projet, de la structure juridique du porteur ou de son mode de financement, qui serait proposée entre la notification de sélection et la signature du contrat de bail.

D. MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES

Le dossier de candidature devra être envoyé dans le délai imparti sur support électronique (format PDF) à Madame Stéphanie LEMAIRE, à l'adresse mail suivante : hall.relais.plateau.ardennais@gmail.com.

Le dossier de candidature devra parvenir pour le **28/02/2026 à 10h00** au plus tard. Le candidat prend toute disposition utile pour que son offre soit reçue dans ce délai. Seuls les dossiers qui réunissent l'ensemble des conditions d'éligibilité des candidatures et qui ont été adressés dans le délai imparti seront déclarés recevables et analysés.

Un dossier qui ne comprend pas l'ensemble des documents demandés, qui n'est pas rédigé en français, qui n'est pas signé par la ou les personnes munies des habilitations nécessaires pourra être déclaré irrecevable.

E. RENONCIATION A LA PROCÉDURE D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Tant que le contrat de bail consécutif à la présente procédure n'a pas été conclu, c'est-à-dire signé par les deux parties, l'asbl Hall relais du Plateau ardennais se réserve le droit de mettre un terme à la procédure sans y donner suite, ou de la relancer selon d'autres modalités.

Une telle décision ne pourra en aucun cas ouvrir droit à une quelconque indemnisation au profit des candidats.

V. AUTRES CLAUSES CLASSIQUES DU BAIL

Les grands principes ci-après (moyennant ajustement selon les négociations sauf caractéristiques indérogeables) seront repris dans un contrat de bail au terme de la procédure de négociation.

A. USAGE DES LIEUX

Le Preneur déclare qu'il occupera le Bien loué afin d'y exploiter son activité, laquelle est conforme/complémentaire aux objectifs du Hall relais agricole.

Par ailleurs, de manière générale, le Preneur accepte sans réserve et irrévocablement qu'il ne pourra user le Bien loué qu'en conformité/complémentarité aux objectifs du Hall Relais.

Dans ce cadre, il s'engage sans réserve et irrévocablement à n'affecter le Bien loué qu'à son usage exclusif, et à respecter cette affectation.

En cas de cessation de l'activité prérappelée au paragraphe premier, il s'engage à en informer immédiatement le Bailleur, lequel pourra mettre fin au bail, sauf accord du Bailleur sur l'exploitation du Bien loué en vue d'une autre activité complémentaire/conforme aux objectifs du Hall relais agricole.

B. IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Tous les impôts, taxes, redevances et contributions généralement quelconques (plus particulièrement les impôts frappant l'activité du Preneur ou l'occupation des entrepôts), les taxes au profit de l'État, de la Commune, de la Province, de la Région ou de tout autre pouvoir public, qui grèvent ou viendraient grever le Bien loué sont à charge exclusive du Preneur.

Dans l'éventualité où de tels impôts, taxes, contribution seraient réclamés à l'asbl, celle-ci les répercutera au Preneur qui procédera au remboursement dans les trente (30) jours suivant la date de réclamation de l'asbl accompagnée des documents justificatifs.

Le présent bail est soumis à l'enregistrement par les soins du Preneur, et à ses frais.

Le précompte immobilier sera à charge du Preneur. En cas d'année de location incomplète, le montant à charge sera proratisé au regard des mois loués par le Preneur. Cette charge est à considérer comme un loyer et soumise à la TVA de 21% et aux droits d'enregistrement au taux de 0,2%.

Le Preneur procédera à la formalité de l'enregistrement dans les délais légaux, et adressera au Bailleur, pour preuve, un original enregistré.

Le Bien est loué hors charges. Les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone, ou autres, sont à charge du Preneur. Le cas échéant, le Preneur garantit le Bailleur contre tout recours des fournisseurs de ces consommations.

Les Parties effectueront, de manière contradictoire, au plus tard le jour de la prise de possession des lieux, un état des lieux d'entrée contradictoire avec le relevé des différents compteurs, lequel sera signé par les Parties, chacune d'elle recevant son propre exemplaire. L'état d'entrée des lieux sera annexé au présent contrat de bail.

Au terme du contrat de bail, un état des lieux de sortie contradictoire sera dressé et signé par les Parties. A défaut d'état de sortie contradictoire, l'une des Parties pourra solliciter sur requête unilatérale le tribunal compétent afin qu'il désigne un expert qui procèdera à l'état des lieux de sortie.

Tous les frais relatifs à l'état des lieux d'entrée et de sortie seront à charge du Preneur.

C. ENTRETIEN ET REPARATION

Le Preneur s'engage à jouir du Bien loué comme un preneur raisonnable, normalement prudent et diligent (anciennement « bon père de famille ») au sens de l'article 5.73 du Code civil.

Le Preneur devra effectuer à ses frais exclusifs les réparations locatives et de menu entretien conformément à l'article 1754 de l'ancien Code civil, à l'exception des réparations visées à l'article 1720 de l'ancien Code civil, lesquelles restent à charge du Bailleur.

Le Bailleur a un droit de visite du Bien loué. Dans ce cadre, le Preneur permettra l'accès au Bailleur, à ses préposés et à toute personne désignée par le Bailleur, aux fins de vérifier l'état du Bien loué et de procéder aux inspections et réparations nécessaires.

Le Preneur devra signaler sans délai et par lettre recommandée au Bailleur la nécessité de toute réparation lui incombant. À défaut d'effectuer une telle notification, le Preneur répondra des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables.

Le Bailleur s'engage, d'autre part, à prendre les mesures nécessaires pour faire exécuter les réparations qui lui incombent et dont il a été dûment averti, dans les plus brefs délais, et à faire toutes diligences à cette fin.

Le Preneur devra accepter, sans contrepartie ni réduction de loyer, l'exécution de tous les travaux, réparations ou améliorations qui deviendraient nécessaires pendant la location, et dont la durée n'est pas supérieure à quarante (40) jours.

Dans le cas où le preneur refuserait, négligerait ou manquerait à ses obligations d'entretien et de réparation du Bien loué en vertu du présent article, le Bailleur pourra, après une mise en demeure restée infructueuse dans un délai de 15 jours à dater de son envoi recommandé, faire effectuer les travaux qui s'imposent et en réclamer ultérieurement remboursement du coût au Preneur, sans préjudice de tout autre droit ou recours.

D. GARANTIE ET ASSURANCES

Le Preneur, avant son entrée dans les lieux loués et au plus tard le jour de la signature de la convention de location, devra constituer au profit du Bailleur une garantie locative d'un montant de 2 mois de loyer hors tva, destinée à couvrir la bonne exécution de toutes ses obligations.

Le Preneur prendra toutes les mesures utiles et nécessaires à la sécurité de tous ses clients et son personnel ainsi que toute dégradation des locaux et du matériel mis à sa disposition.

Le Preneur assume seul la responsabilité de tout accident et dommage survenant à l'occasion de l'occupation et l'exploitation du Bien loué et/ou de son activité. Cette responsabilité s'appliquera que ces dommages soient causés par son propre fait, le fait des personnes qui dépendent de lui ou des choses dont il a la garde.

Le Preneur doit en outre :

- Souscrire les assurances suivantes : une RC exploitation en tant qu'exploitant de l'espace et une RC locative en tant qu'utilisateur du bien loué ;
- Prendre à sa charge tous les frais et taxes propres à l'exploitation : taxe d'ouverture, impôts

directs ou indirects, taxes et coûts de l'enlèvement des immondices, taxes dues à la Sabam, primes d'assurance, patente, ...

E. SECURITE ET SALUBRITE

Le Preneur devra se conformer à tous les règlements, normes ou injonctions d'administration ou de police, tant écrits que verbaux, édictés dans l'intérêt de l'ordre, la salubrité, la propreté et la sécurité des biens loués et ses abords.

Le Preneur devra disposer de tous les permis, autorisations et licences nécessaires à l'exercice de l'activité exercée dans le bien loué.

Il devra également se conformer à tous les règlements, normes ou injonctions d'administration ou de police, tant écrits que verbaux, faits ou à faire, dans l'intérêt de l'ordre, de la salubrité, de la propreté, de la conservation et de la bonne tenue de l'établissement et de ses abords, ceci sans préjudice des obligations particulières auxquelles le locataire pourrait être tenu, soit envers l'administration de police, soit envers celle de l'administration fiscale ou de l'agence fédérale pour la protection de la chaîne alimentaire en raison de la nature même de l'établissement.

F. MODIFICATION ET AMENAGEMENT DU BIEN

Le Bien loué ne pourra faire l'objet d'aucune transformation, modification, installation, améliorations ou aménagements sans l'accord préalable, exprès et écrit, du Bailleur.

Les travaux autorisés devront dans tous les cas être réalisés "dans les règles de l'art" et s'il y a lieu, devront être réceptionnés par les organismes de contrôle agréés.

Les frais des travaux autorisés sont à la charge exclusive du Preneur sans un quelconque dédommagement du Bailleur.

Au terme du bail, le Bailleur aura le choix entre soit exiger du Preneur qu'il remette le Bien loué dans son pristin état, soit conserver les améliorations, aménagements, transformations effectuées par le Preneur, lesquelles, dans ce dernier cas, demeureront acquises par le Bailleur, et ne donneront lieu à aucune indemnité ni dédommagement à l'égard du Preneur.

G. DUREE DU BAIL ET CONDITIONS DE RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL

La durée de la location ne pourra être inférieure à 1 an. La durée proposée pourra être renouvelée ou non, tacite ou expressément, selon modalités proposées dans le cadre de l'offre.

Sauf accord contraire conclu entre les parties à l'issue de la négociation, les dispositions ci-après s'appliquent :

- le bail prendra fin de plein droit à son échéance fixée au terme de la négociation ;
- à l'expiration du bail, le Preneur restituera le bien au Bailleur en bon état d'entretien et de propreté.

A. Cas de résiliation unilatérale

- Le présent bail prendra fin de plein droit et sans mise en demeure préalable, et sans indemnité, en cas de disparition totale ou partielle du Bien loué ou par cas fortuit ou force majeure rendant impossible la location ;

Le Bailleur pourra mettre fin au présent bail, sans mise en demeure préalable et tous droits

saufs, et sans indemnité à l'égard du Preneur, dans les cas suivants :

- en cas de cessation ou de non mise en œuvre dans un délai de six mois de l'activité du Preneur ;
- en cas d'exploitation d'une activité non conforme ni complémentaire aux objectifs du hall relais agricole (non-respect de l'usage exclusif du Bien loué) ;
- en cas d'exploitation d'une activité différente du Preneur que celle renseignée dans l'offre sans accord écrit du Bailleur sur l'occupation en vue de l'exercice de cette nouvelle activité ;
- en cas de faillite, réorganisation judiciaire, liquidation, ou toute autre procédure visant à faire cesser/cesser l'activité, du Preneur.

Sans préjudice du paragraphe qui précède, le Bailleur pourra résilier unilatéralement la présente convention, sans indemnité, après une mise en demeure demeurée infructueuse dans un délai de 15 jours à dater de son envoi recommandé, dans les cas suivants :

- Défaut d'assurance (ou de paiement des primes d'assurance) ;
- Défaut de constitution de la garantie locative ;
- non-respect des normes, législation ou règlements relatifs à la sécurité, incendie, salubrité de l'exploitation ;
- non-paiement du loyer ;
- cession ou sous-location à un tiers sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ;
- et de manière générale, tout manquement à l'une des obligations contractuelles reprises dans le présent contrat de bail (sauf cas du non-respect de l'usage exclusif expressément réglé par le paragraphe précédent).

B. Résiliation anticipée

Le locataire peut résilier la convention moyennant le respect d'un préavis de 9 mois, envoyé par lettre recommandée avant la date d'anniversaire de la convention et moyennant le paiement de l'ensemble des loyers convenus.

H. CESSION DU CONTRAT DE BAIL OU SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra en aucun cas céder son contrat de bail à un tiers ni sous-louer tout ou partie du bien, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur.

Le contrat de bail est conclu intuitu personae. Le Preneur a été sélectionné en considération de son projet, de sa personne, de la composition de son capital social ou, le cas échéant, des fonds et garanties dont il dispose.

Le preneur sera tenu d'informer le Bailleur, par courrier recommandé, de toute modification affectant ses statuts, de toute nomination ou remplacement d'un gérant, co-gérant ou responsable d'établissement, ainsi que, de manière générale, de tout changement important susceptible d'avoir un impact durable sur sa situation juridique, financière ou sociale.

En cas de cession du présent contrat avec l'accord du Bailleur, le cessionnaire devra s'engager irrévocablement à reprendre à sa charge exclusive les risques liés à la révision TVA, outre l'usage exclusif des lieux loués.

ANNEXES

Annexe 1 : Formulaire d'offre
Annexe 2 : Plans du bâtiment