

# CONTRAT DE CESSION DU DROIT D'EXERCER UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

## Exploitation de la boulangerie artisanale bio du Moulin de Ferrières

### ENTRE

La Régie communale de Héron (RCA), dont le siège social est établi à 4218 Héron, Place Communale 1, immatriculée auprès de la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 066 7587 652,

Valablement représentée par :

Madame Marie MARCHAL, Présidente, domiciliée [à compléter] et inscrit au registre national sous le n° [à compléter] ;

Ci-après dénommée le « **Prestataire** »

### ET

[à compléter]

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** ».

Le Prestataire et le Bénéficiaire sont dénommés individuellement une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Situé dans le village de Lavoir (Héron), au cœur du Parc Naturel Burdinale-Mehaigne et du Pays Terres de Meuse, le Moulin de Ferrières est un site chargé d'histoire, un véritable joyau patrimonial, culturel et naturel.

Datant de 1745, le Moulin de Ferrières est un des derniers moulins artisanaux encore en activité en Wallonie. La mouture de céréales bio et locales s'y fait de manière traditionnelle sur des meules en pierre et produit une farine de très grande qualité nutritionnelle.

En 2015, la Commune de Héron a fait l'acquisition du site situé à 4217 Lavoir, Rue Close, 12 en se donnant pour objectif de préserver ce patrimoine remarquable, d'en perpétuer la vocation tout en l'intégrant dans un schéma de développement économique et touristique durable comportant 14 projets (cfr <http://www.heron.be/les-projets.html>).

Parmi ces projets, un espace destiné à boulangerie artisanale et bio sera mis en concession au terme des travaux de rénovation, début 2020.

Le Prestataire souhaite céder au Bénéficiaire le droit d'exploiter la boulangerie artisanale et bio au sein de l'Immeuble et faire bénéficier le Bénéficiaire de certains services.

### IL EST PAR CONSEQUENT CONVENU CE QUI SUIIT :

#### ARTICLE 1.- OBJET

Le Prestataire concède au Bénéficiaire, qui accepte, le droit d'exercer une activité économique au sein de l'Immeuble, consistant dans l'exploitation de la boulangerie artisanale bio située dans un espace commercial prévu à cet effet au sein de l'Immeuble.

La présente convention a par conséquent pour objet une prestation de services complexe devant permettre au Prestataire d'octroyer au Bénéficiaire le droit d'exercer son activité commerciale d'exploitation de boulangerie, conformément à son but statutaire. La prestation de services complexe dont question comprend entre autres :

- L'octroi du droit d'exercer une activité commerciale dans les locaux occupés, entre autres, par le Prestataire de sorte qu'aucun droit de jouissance exclusif n'est octroyé au Bénéficiaire ;
- La mise à disposition des facilités, de l'infrastructure et des équipements d'utilités, en tant que services accessoires à la valorisation d'un fonds de commerce, à l'intention du Bénéficiaire.

Attendu que la convention donne le droit au Bénéficiaire d'exercer une activité économique dans le bâtiment occupé, entre autres, par le Prestataire, le Bénéficiaire n'acquiert pas de droit propre d'utilisation ni de jouissance exclusif sur une surface ou un espace spécifique de cet espace commercial.

A ce titre, le Bénéficiaire devra se conformer à l'accès des locaux et aux heures d'ouverture et de fermeture tels que prescrits par le Prestataire.

Le Prestataire se réserve le droit de modifier ces heures à tout moment.

Le Prestataire se réserve, en outre, le droit de prendre les dispositions nécessaires aux fins d'assurer une ouverture correcte de la boulangerie aux cas où celle-ci serait fermée à une heure incompatible avec les heures habituelles.

Enfin, le Prestataire se réserve le droit de contrôler à tout moment les opérations et les comptes de la boulangerie.

Dans ce cadre, le Bénéficiaire s'engage, à tout moment, sur invitation du Prestataire, à faire la preuve que les sommes encaissées à titre de consommation sont bien en sa possession et n'ont pas été affectées à d'autres fins que l'exploitation du fonds de commerce.

En conséquence, la présente convention n'est pas un contrat de location d'un bien immobilier ni d'un bail commercial et ne tombe dès lors pas sous le champ d'application des articles 1708 à 1762 du Code Civil et de la loi du 30 avril 1951 sur le bail commercial. Cette constatation est appuyée par le fait que la convention consiste en un ensemble de services. En outre, le Bénéficiaire ne peut modifier, sous aucun prétexte, l'objet de l'exploitation sans l'accord écrit préalable du Prestataire.

Il est, par conséquent, convenu expressément que la présente convention consiste en une convention de prestations de services complexes soumises à la TVA en application de l'article 18 § 1er, 6° du Code de la TVA.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir examiné l'Immeuble et l'espace commercial qui y est organisé à plusieurs reprises et dispense le Prestataire de toute description additionnelle.

## **ARTICLE 2.- SERVICES PRESTES PAR LE PRESTATAIRE**

2.1. En exécution de l'article 1er de la présente convention, le Prestataire s'engage à l'égard du Bénéficiaire à :

mettre à sa disposition un espace commercial de [à compléter], à usage de boulangerie, au sein de l'Immeuble ;

- aménager l'espace commercial de telle sorte que le Bénéficiaire puisse utilement y exercer son activité professionnelle et, en conséquence, mettre à sa disposition les équipements mobiliers nécessaires à l'exercice de cette activité ;
- rendre l'espace commercial accessible au public ;
- maintenir l'espace commercial en bon état d'entretien et de réparation ;
- à prendre en charge l'ensemble de ses frais d'exploitation en ce compris et sans que cette énumération ne soit limitative : frais de chauffage, de gaz, d'électricité et d'eau relatifs à l'objet de la concession, frais liés à l'administration des déchets et au ramonage des cheminées, les frais liés à l'entretien des conduites, les frais de téléphones, etc.

A cet égard, le prix pourra être revu à la hausse si les consommations d'énergie et des fluides du bénéficiaire dépassaient la normale.

2.2. Le Prestataire s'engage à ce que l'Immeuble soit entièrement aménagé et ouvert au public.

2.3. Les commodités octroyées, ainsi que les services complémentaires peuvent toujours être adaptés en fonction des besoins du Bénéficiaire. Sur ce point, il y a lieu de se concerter préalablement afin d'obtenir un accord mutuel et de respecter les termes de présente convention.

2.4. Le Prestataire s'engage en outre à collaborer avec le Bénéficiaire en vue de l'annonce de l'activité professionnelle exercée par celui-ci dans l'espace commercial, de l'apposition de panneaux nominatifs, de logos ou d'autres annonces de la présence du Bénéficiaire dans l'espace commercial.

### **ARTICLE 3.- ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE**

Le Bénéficiaire s'engage à l'égard du Prestataire à :

- exploiter la boulangerie en assurant la confection de produits de boulangerie de façon artisanale et bio et d'en assurer la vente ;
- se charger des commandes nécessaires pour l'exploitation d'une boulangerie ;
- utiliser la farine bio du Moulin de Ferrières pour une partie de la production ;
- s'approvisionner, dans la mesure du possible, en matières premières par le biais de circuits-courts ;
- autoriser le Prestataire à contrôler, à tout moment, le bon déroulement de l'activité ;
- assurer la sécurité alimentaire. Dans ce cadre, le Bénéficiaire autorise le Prestataire à effectuer, à tout moment, des contrôles qualité (respect de la chaîne du froid, des dates de péremption, des mesures d'hygiènes,...) ;
- obtenir l'approbation du Prestataire préalablement à l'engagement de personnel ;
- ne pas modifier substantiellement l'aménagement de l'espace commercial au sein duquel est exploitée la boulangerie et à ne pas remplacer le mobilier y installé par le Prestataire, sans l'accord préalable du Prestataire ;
- ne pas modifier, transformer ni détruire les équipements et infrastructures mises à sa disposition par le Prestataire, sans l'accord préalable du Prestataire ;
- se conformer aux heures d'ouverture et de fermeture prescrites par le Prestataire, celles-ci pouvant être modifiées à tout moment par le Prestataire ;
- n'utiliser l'espace commercial mis à sa disposition au sein de l'Immeuble qu'aux fins de boulangerie et à ne pas en modifier la destination ;
- afficher les prix comprenant le service et la TVA;
- permettre l'accès à la boulangerie à tout public ;
- entretenir le bien et à prendre en charge les petites réparations ;
- supporter les taxes grevant l'exploitation de la boulangerie à l'exception de celles incombant au Prestataire en tant que propriétaire ;
- utiliser les infrastructures en bon père de famille, normalement diligent et prudent ;
- veiller au maintien des sanitaires dans un état de propreté exemplaire ;
- payer le prix fixé pour la prestation des services tel que celui-ci est déterminé à l'article 4 de la présente convention ;
- assurer sa responsabilité professionnelle pour tout dommage occasionné au Prestataire ou à un tiers dans le cadre de l'exécution par le Bénéficiaire de son activité professionnelle ;
- assurer le libre accès à l'espace commercial ainsi qu'aux équipements et infrastructures mis à sa disposition par le Prestataire, au personnel d'entretien et de sécurité du Prestataire ;

- respecter les valeurs de développement durable défendues au travers du schéma de développement global du site dans ses notions d'équité sociale, d'efficacité économique et de qualité environnementale ;
- collaborer activement et positivement avec le personnel communal chargé de l'entretien général du site du Moulin de Ferrières et signaler toute situation problématique au coordinateur du site ;
- respecter les valeurs du service public telles que l'accueil de la clientèle avec courtoisie et politesse, la disponibilité et la flexibilité, le respect du principe de non-discrimination, le respect de la tranquillité publique et de l'ordre public en général, etc. ;
- développer une collaboration sincère et transparente avec le Prestataire notamment en s'investissant dans les projets de développement global du site (participation à des réunions ponctuelles, communication spontanée,...) et les autres acteurs présents sur le site notamment par la mise en place de collaborations commerciales ;
- plus particulièrement et à titre de condition essentielle, le bénéficiaire sera en charge :
  - o de l'ouverture de la boulangerie et le service au public suivant l'horaire minimum ci-dessous :  
[à compléter]
  - o de l'ouverture de la boulangerie lors d'activités communales exceptionnelles (Journées du Patrimoine, Journée européenne des Moulins, Semaine Bio, etc.

#### ARTICLE 4.- PRIX

4.1. En contrepartie des services prestés en exécution de la présente convention, le Bénéficiaire payera au Prestataire un montant mensuel de [à compléter] euros hors TVA (ci-après, le « **Prix** »).

Conformément à l'article 18, § 1, al.1. du Code TVA, le Prix doit être majoré de la TVA au taux de base, soit, à la date de la présente convention, celui de 21% (ci-après, le « **Prix TVAC** »).

4.2. Le Prix TVAC sera payé sur le compte n° [à compléter] ouvert au nom du Prestataire pour le [à compléter] de chaque mois au plus tard et pour la première fois le [à compléter].

4.3. Le Prix TVAC est exigible par la seule survenance de son terme. Toute somme restant impayée à son échéance sera productive de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de retard au taux conventionnel annuel de 12 p.c., sans préjudice du droit pour le Prestataire de prétendre à d'autres dommages dont il établirait l'existence et le montant.

4.3. Les Parties conviennent que le Prix est fixé forfaitairement pour la prestation par le Prestataire de l'ensemble des services énoncés à la présente convention et couvre l'ensemble des services accessoires au profit du Bénéficiaire comme l'utilisation par celui-ci des infrastructures et équipements, les charges liées à l'utilisation de ces infrastructures et équipements ainsi que les taxes et impôts relatifs à l'Immeuble et aux biens qui l'équipent.

4.4. Les Parties conviennent d'adapter annuellement, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la présente convention, le Prix à l'indice des prix à la consommation, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Prix} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de départ}}$$

L'adaptation interviendra de plein droit et sans formalités.

4.5. Sans préjudice de l'application de l'article 4.4. de la présente convention, les Parties reconnaissent que le Prix visé à l'article 4.1. constitue un montant forfaitaire fixe et que la renonciation éventuelle, par le Bénéficiaire, au bénéfice de l'un et/ou l'autre des services incombant au Prestataire en vertu de présente convention, n'entraînera en aucun cas une réduction du Prix convenu.

#### ARTICLE 5.- GARANTIE

Afin de garantir la bonne exécution de l'ensemble de ses obligations, le Bénéficiaire constituera, dans le mois de la prise de cours de la présente convention, une garantie d'un montant de [à compléter]. Cette garantie sera versée sur un compte bancaire individualisé ouvert de commun accord auprès d'un organisme bancaire.

À défaut de constitution de la garantie dans le délai imparti, la convention sera résiliée de plein droit et sans délai, sans préjudice des sommes dues au concédant et sans aucune indemnité en faveur du Bénéficiaire.

#### **ARTICLE 6.- EXONERATION DE RESPONSABILITE**

Le Bénéficiaire renonce à rechercher la responsabilité du Prestataire pour toute interruption non imputable au Prestataire dans la prestation des services énoncés à la présente convention.

#### **ARTICLE 7.- ETAT DES LIEUX**

Le descriptif précis des lieux et leur état sont consignés dans un état des lieux ci-annexé. Cet état des lieux a été réalisé contradictoirement et amiablement entre les Parties, avant la prise de cours de la présente convention.

Le Bénéficiaire prend possession des lieux, tels que décrits dans l'état des lieux, qu'il déclare bien connaître et sans recours contre le concédant, pour quelque cause que ce soit.

#### **ARTICLE 8.- ASSURANCES**

Le Prestataire déclare, en sa qualité de Superficiaire, avoir assuré l'intégralité de l'Immeuble ainsi que les infrastructures et équipements qu'il comporte.

#### **ARTICLE 9.- DUREE**

9.1. La présente convention est conclue pour une durée de 2 ans, prenant cours le [à compléter] pour se terminer de plein droit le [à compléter].

9.2. En cas de poursuite, sans opposition de l'une ou l'autre des Parties, de l'exécution de la présente convention postérieurement au terme fixé, la convention sera tacitement renouvelée pour une période de [à compléter].

9.3. Par dérogation aux articles 9.1. et 9.2. de la présente convention, chaque Partie peut résilier anticipativement la convention, par la notification d'un préavis de 6 mois.

9.4. Le Prestataire est en droit de clôturer les comptes et de suspendre le contrat en cas d'absence du Bénéficiaire.

9.5. En cas de manquement fautif par le Bénéficiaire à l'une des obligations souscrites au terme de l'article 3 de la présente convention, le Prestataire pourra résoudre unilatéralement la convention, moyennant notification d'une mise en demeure restée infructueuse pendant 10 jours calendrier, sans préjudice du droit reconnu au Prestataire d'exiger du Bénéficiaire l'exécution de la convention ni du droit du Prestataire de prétendre à l'allocation de dommages et intérêts en réparation du dommage subi en suite à ce manquement fautif.

9.6. La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de faillite, liquidation judiciaire ou volontaire, déconfiture, etc. du Bénéficiaire.

#### **ARTICLE 10.- CESSION DU CONTRAT**

10.1. Le Prestataire peut librement céder les droits et obligations découlant de la présente convention à toute autre personne ou entité et ce, sans l'accord du Bénéficiaire, à condition qu'il en informe le Bénéficiaire par écrit au préalable.

10.2. La convention étant conclue *intuitu personae* en ce qui concerne le Bénéficiaire, celui-ci ne peut en aucun cas céder les droits et obligations découlant de la présente convention sans l'accord préalable et exprès du Prestataire. Le Bénéficiaire s'interdit en outre de mettre à la disposition d'une autre personnalité juridique l'espace commercial et/ou les équipements et infrastructures dont il bénéficie au terme de la présente convention.

#### **ARTICLE 11.- DROIT APPLICABLE ET ELECTION DE FOR**

La présente convention est soumise au droit belge.

Tout litige en relation avec la conclusion, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la présente convention relève de la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de la Province de Liège.

Fait à Héron, le [à compléter], en 2 exemplaires originaux, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour le Prestataire,

Pour le Bénéficiaire,