

PROJET DE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Colocation commerciale

AVERTISSEMENT

Ce modèle ne dispense en rien de consulter un spécialiste pour adapter au besoin les règles au cas par cas. Une convention d'occupation exige en effet de connaître avec précision non seulement les éléments concrets convenus avec le propriétaire ou avec l'occupant concerné, mais également les circonstances justifiant le recours à ce type de contrat.

Il résulte de ce qui précède que la responsabilité de hub.brussels ne saurait être recherchée du fait de l'utilisation du modèle de ROI ci-après sans qu'il n'ait été fait appel à une analyse au cas par cas de la situation et ce même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu. De plus, la législation est en perpétuelle évolution et, malgré un suivi rigoureux, hub.brussels ne peut garantir la mise à jour permanente des documents.

Earth Avocats Brussels SC SCRL

TVA BE0655.668.035 — Avenue Louise, 140 - 1050 Bruxelles **T.** +32 (2) 319 01 00 **F.** +32 (2) 319 01 10 **E.** brussels@earthavocats.com
ING IBAN BE76 3631 6141 3595 - **COMPTE DE TIERS** IBAN BE75 6304 1157 9951

Associés : Véronique VANDEN ACKER* – François VISEUR – Jean-Jacques VISEUR

Counsels : Edern THEBAUD – Louis GODARD **Collaborateurs :** Louise LAPERCHE – Elsa WAUTERS – Sarah KAWAYA – Manon DE THIER – Pacôme NOUMAIR

TITRE I : Dispositions générales

ARTICLE 1 – Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de définir les règles minimales de savoir-vivre dans un espace commercial partagé.

Il s'adresse aussi bien aux colocataires qu'aux visiteurs, fournisseurs et tout occupant occasionnel auxquels les colocataires donnent accès au bâtiment.

ARTICLE 2 – Lieu d'application

Le présent règlement est applicable sur la totalité du site [définition du site : soit une adresse, soit un espace bien délimité, soit une partie d'adresse (étage, zone...)].

[Le site est composé, outre des parties communes, des surfaces suivantes : *Eventuellement, définir ici l'ensemble des surfaces louables du site ainsi que les quotités qui y sont liées pour les charges et autres taxes.*]

ARTICLE 3 – Parties communes

Les parties communes se composent de [...]

Sans aucun engagement à les remplacer en cas de perte, casse ou vol, le propriétaire met à disposition des colocataires les biens suivants : [...]

Sans aucun engagement à les remplacer en cas de perte, casse ou vol, chaque colocataire peut mettre des biens à disposition de la colocation avec l'accord des autres colocataires. La liste de ces biens sera composée par voie d'avenants au présent règlement.

Cette mise à disposition volontaire n'interdit pas au colocataire de récupérer son bien, moyennant un délai raisonnable.

Les colocataires peuvent s'entendre pour acquérir des biens en communs qu'ils peuvent mettre à disposition de la colocation. La liste de ces biens sera composée par voie d'avenants au présent règlement et chaque avenant spécifiera 1) une durée d'amortissement fixée d'un commun accord entre les colocataires pour chacun de ces biens et 2) la part de chaque colocataire dans l'acquisition de ce bien.

L'entretien des parties communes et des objets mis en commun constitue une charge des colocataires conformément à l'article 25.

ARTICLE 4 – Description des espaces commerciaux

[Indiquer un descriptif de chaque espace disponible à la location]

[Indiquer la quotité de chaque espace dans les parties communes en fonction de leur superficie]

ARTICLE 5 – Durée d'application du règlement

Le présent règlement est d'application pour une durée indéterminée.

ARTICLE 6 – Modification du règlement

§1^{er} Le présent règlement peut être modifié à tout moment par le propriétaire.

Celui-ci en informe les colocataires qui disposent alors d'un délai de un mois pour s'y conformer.

Pendant cette période d'un mois, le colocataire qui n'accepterait pas cette modification serait en droit de mettre fin au bail moyennant un préavis d'un minimum de trois mois et d'un maximum de six mois, sans indemnité d'aucune part.

A défaut pour le colocataire d'avoir notifié son intention de mettre fin au bail par courrier recommandé dans un délai d'un mois de la notification du changement du ROI, la décision est adoptée et aucune faculté de résiliation ne sera possible.

§2. Chaque disposition du présent règlement qui suppose l'accord des colocataires est décidée par ceux-ci en assemblée générale :

- à la majorité simple si la décision n'implique aucune conséquence financière pour les colocataires ;
- à la majorité des 2/3 si la décision implique une conséquence financière pour les colocataires.

Dans l'hypothèse où le propriétaire serait également occupant d'une surface commerciale, il participe à l'assemblée générale des colocataires comme tous les autres occupants.

Chaque décision prise par l'assemblée générale des colocataires est notifiée pour information au propriétaire qui peut s'y opposer dans un délai de quinze jours de la notification de la décision. Le cas échéant, l'opposition du propriétaire ouvre le même droit de résiliation sans faute que celui repris au paragraphe 1^{er} à l'ensemble des colocataires.

ARTICLE 7 – Assemblée générale des colocataires

Dans les trois mois de la location de la première surface de la colocation, le propriétaire convoque, dans un lieu qu'il choisit, la première assemblée générale des colocataires.

Lors de cette première assemblée générale, les colocataires désignent un président à la majorité simple des suffrages. Son mandat est gratuit.

Tout sujet intéressant la colocation peut être discuté en assemblée générale. Aucun ordre du jour préalable ne doit être établi.

Le président convoque une assemblée générale des colocataires au moins une fois par an, le [jour/date/...]. Si le président ne respecte pas son obligation ou ne peut plus la respecter (en cas de décès, démission, départ...), le propriétaire y palie.

Une assemblée générale extraordinaire peut également être convoquée par un minimum de X colocataires. Ceux-ci adressent ensemble une requête en ce sens au président qui procède à la convocation des colocataires.

Les convocations sont envoyées à tous les colocataires par le président au moins quinze jours avant la date de l'assemblée générale.

Chaque colocataire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres colocataires présents ou représentés.

L'assemblée générale n'est valablement convoquée que si au moins cinquante pourcents des colocataires y sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les colocataires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quart des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra valablement délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de colocations dont ils disposent.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

ARTICLE 8 – Nullité partielle

La nullité d'une ou de plusieurs des dispositions du présent règlement n'entraîne que la nullité de la clause querellée avec l'obligation pour les parties d'en trouver une autre qui s'en rapproche autant que faire se peut.

Titre II – Droits et obligations du propriétaire et des colocataires

ARTICLE 9 – Responsabilité du colocataire

Le colocataire répond de tout dommage causé de son fait ou de toute personne se trouvant sur le site avec sa permission expresse ou tacite. Il s'engage à faire respecter le présent ROI à l'ensemble de ces personnes.

ARTICLE 10 - Assurances

Le colocataire est tenu de faire assurer sa responsabilité civile et celle des personnes dont il répond pour tout dommage corporel, matériel et immatériel pouvant être causés au propriétaire ou à des tiers du fait de l'utilisation des espaces loués et des autres services proposés par le propriétaire qui pourra exiger du colocataire une attestation d'assurance.

[A adapter en fonction de la situation, mais par exemple, dans l'hypothèse où le propriétaire assure le bien loué lui-même :]

Toutes les assurances relatives aux immeubles ou à leur exploitation sont souscrites par le propriétaire. Ces assurances ne couvrent pas les risques propres à l'activité du colocataire (notamment son matériel : appareils nomades, effets personnels et autres biens du colocataire ou de tiers (leasing) pour lesquels il lui appartient de décider de souscrire sa propre assurance.

Sauf faute lourde ou intentionnelle, le colocataire ainsi que son assureur subrogé qui en sera informé par le colocataire lors de la souscription de ses contrats d'assurance, renoncent à tout recours qu'ils seraient éventuellement en droit d'exercer contre le propriétaire ou d'autres colocataires, du chef de tous dommages que le colocataire viendrait à subir par la survenance de quelque sinistre que ce soit, notamment incendies, dégâts des eaux, accidents, vols.

ARTICLE 11 – Charges communales

Les colocataires doivent satisfaire à toutes les charges de la commune.

Les charges en résultant seront réparties en proportion des quotités.

ARTICLE 12 – Responsabilité du propriétaire

Le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable, quelle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc., qui pourraient survenir au bâtiment, aux installations d'eau, d'électricité et de chauffage, aux installations de téléphonie, etc., lors de l'exécution du contrat de bail, sauf s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris dès que possible les mesures adéquates pour tenter d'y remédier.

Le propriétaire ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des troubles occasionnés par des tiers.

Le propriétaire ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable, vis-à-vis de ses locataires, en cas d'expropriation de l'immeuble et ne sera redevable d'aucune indemnité.

ARTICLE 13 – Occupation

Les colocataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours utiliser le site paisiblement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

ARTICLE 14 – Baux de sous-location [Si autorisé]

Les baux de sous-location accordés contiendront l'engagement des sous-locataires d'utiliser le site dignement et en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande des colocataires ou du propriétaire.

ARTICLE 15 – Départ d'un des colocataires

A la fin du bail d'un des colocataires, celui-ci reprend possession de l'ensemble des biens qu'il a mis à disposition de la colocation.

Pour les biens achetés en commun, le nouveau colocataire, rachète les parts du colocataire sortant qu'il remplace, à la valeur de rachat de ceux-ci telle que fixée à l'article 3 du présent règlement.

Titre III – Modalités d'utilisation de l'immeuble [A adapter en fonction des circonstances]

ARTICLE 16 – Activités du colocataire

Le colocataire pourra exercer toute activité commerciale ou civile, à l'exception des activités dangereuses, insalubres, polluantes, contraires à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, ou pouvant causer une nuisance quelconque au propriétaire ou aux autres colocataires.

Le colocataire s'engage à respecter toutes les obligations légales liées à l'exercice de ses activités et/ou des infrastructures. Toute infraction aux réglementations en vigueur entraînera automatiquement et de plein droit la fin du bail aux torts exclusifs du colocataire et celui-ci fera son affaire de correspondre en direct et sans intervention du propriétaire avec tous les pouvoirs publics.

En cas de nuisance grave du fait du colocataire durant sa période de location, il sera mis en demeure, par email, de mettre fin à cette nuisance dans les plus brefs délais et au plus tard endéans les 24 heures. À défaut pour lui d'y remédier, le propriétaire aura le droit de demander la fin du contrat avec effet immédiat et aux torts du colocataire, sans préjudice du droit pour le propriétaire de réclamer des dommages et intérêts pour compenser les dommages résultant de cette nuisance.

Est considérée comme une nuisance grave l'infraction répétée aux clauses du présent règlement.

ARTICLE 17 – Utilisation de l'adresse par les colocataires

Pendant la durée de l'exécution du présent règlement, le colocataire aura la faculté d'utiliser sur ses documents commerciaux l'adresse de l'immeuble du propriétaire. L'utilisation de la dénomination du

propriétaire est quant à elle formellement interdite. Le colocataire conserve l'entière responsabilité de ses dettes, charges, impôts et taxes afférant à son activité commerciale.

ARTICLE 18 – Accès à l'immeuble

[A Adapter en fonction des circonstances particulières de l'immeuble] Le colocataire est tenu de déclarer au propriétaire l'identité et les coordonnées de ses employés, qui recevront chacun un badge individuel donnant accès aux infrastructures du propriétaire. Ces badges ne pourront être prêtés ou cédés et devront être restitués par chaque colocataire à la fin de son occupation. Toute perte de badge durant l'occupation des locaux du propriétaire doit être déclarée au propriétaire dans les 24h.

ARTICLE 19 - Horaires d'ouverture

Les commerces exploités par les colocataires doivent ouvrir entre **XXhXX** et **XXhXX**, et doivent fermer entre **XXhXX** et **XXhXX**, du lundi au samedi.

ARTICLE 20 – Ouvertures exceptionnelles et événements

[Possibilité de laisser le propriétaire ou l'AG des colocataires imposer des ouvertures exceptionnelles en conformité avec la loi]

ARTICLE 21 – Animaux

Sauf circonstances exceptionnelles ou chiens guides, les animaux sont interdits dans l'immeuble.

ARTICLE 22 - Objets interdits

Par mesure d'hygiène et pour assurer la sécurité et le confort de tous, il est interdit d'introduire sur le site des objets qui par leur usage, leur destination ou par leurs caractéristiques, présentent un risque pour la sécurité des personnes, des œuvres ou des bâtiments. Dont notamment :

- Des objets, contenant ou contenus nauséabonds ;
- Des produits illicites ;
- Des dépôts sauvages d'encombrants ;
- Des armes ou munitions de toutes catégories, y compris des bombes lacrymogènes et des armes blanches ;
- Des substances explosives, inflammables, toxiques ou volatiles ;
- [...].

Il ne peut être dérogé à ces dispositions que par une autorisation préalable du propriétaire. Ces dispositions peuvent être renforcées dans toutes situations relevant de cas de force majeure.

Aucun véhicule quel qu'il soit ne peut être entreposé dans les parties communes sauf si un local spécifique ou un parking est mis à disposition des colocataires par le propriétaire.

ARTICLE 23 – Nuisances sonores et ambiance musicale

Le choix d'une éventuelle ambiance musicale ou d'une diffusion radiophonique sur le site ainsi que la prise en charges des frais qui y sont liés fait l'objet d'une décision débattue et votée en assemblée générale. Le contenu de cette décision est constaté par voie d'avenant au présent Règlement.

Il est interdit aux occupants de diffuser de la musique ou d'organiser toute autre activité susceptible de nuire à la quiétude des autres commerces et des parties communes, sauf autorisation du propriétaire.

ARTICLE 24 – Aménagements et pollution visuelle

§1^{er}. Les aménagements et la décoration des différentes surfaces privatives doit être réalisée en harmonie avec les autres surfaces et avec les parties communes.

§2. Les colocataires s'interdisent tout affichage disharmonieux ou contraire au bon goût, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs ainsi que tout affichage discriminatoire ou dénigrant envers une catégorie de la population ou assimilable à du prosélytisme.

Le propriétaire a le droit d'exiger le retrait immédiat d'un affichage contrevenant à cette disposition. Tout refus d'un des colocataire sera assimilable à une faute grave au sens de l'article XX.

ARTICLE 25 - Nettoyage et gestion des déchets

Chaque colocataire est responsable de l'évacuation de ses déchets dont il devra s'assurer de leur capacité à être recyclés. En aucun cas les espaces communs ne pourront servir à stocker les déchets. Les déchets devront être déposés dans les conteneurs déchets et récupération prévu sur le site.

Les déchets seront enlevés une à deux fois par semaine selon un planning fourni lors de l'entrée dans les lieux. Aucun dépôt de déchets sauvages ne sera autorisé sur le site. Les poubelles ne pourront pas être déposées à côté des conteneurs même si ces derniers sont pleins. Dans les 2 cas précités, il est impératif de contacter le propriétaire pour un constat des faits.

En cas d'évènement spécifique qui serait susceptible de générer des déchets en quantité volumineuse, il appartient aux colocataires d'anticiper les conséquences et d'organiser leur évacuation, conformément aux règles de recyclage.

Chaque colocataire est responsable du nettoyage et l'entretien de ses locaux.

Le nettoyage et l'entretien des espaces communs, y compris des espaces extérieurs, devront être réalisés à charge des colocataires selon un planning décidé en assemblée générale des colocataires. Toutefois le nettoyage doit être fait impérativement de façon hebdomadaire.

Le nettoyage et l'entretien des espaces communs comprend également le nettoyage et l'entretien, y compris la réparation si possible, des biens mis à disposition de la colocation par le propriétaire et par les autres occupants ainsi que les biens acquis en commun par les colocataires.

ARTICLE 26 – Interdiction de fumer

Il est interdit de fumer dans les espaces fermés et/ou couverts du site.

ARTICLE 27 - Neutralité d'expression

Pour préserver la neutralité de pensée et le respect des opinions diverses, il est interdit de se livrer à des manifestations religieuses ou politiques ou à des actions de prosélytisme de quelque sorte que ce soit.

ARTICLE 28 – Concurrence déloyale et fairplay des colocataires

Les colocataires s'interdisent de toute pratique concurrentielle agressive vis-à-vis des autres colocataires.

En particulier, aucune activité promotionnelle comparative ne pourra être mise en place qui viserait un ou plusieurs autres colocataires.

* * *