Bail pour le bâtiment dit « des arbalétriers » situé dans le Parc d'Enghien

Entre, d'une part, la Ville d'Enghien, *propriétaire de l'immeuble, établie Avenue Reine Astrid, 18b à 7850 Enghien, représentée par Monsieur Marc VANDERSTICHELEN, Bourgmestre, et Thomas GUERY, Directeur Général, et dénommée, ci-après, « la Ville » ;*

et, d'autre part, l'Association Sans But Lucratif (ASBL) Haut et Noble Serment des Arbalétriers de Saint Jean-Baptiste, Société Royale à Enghien *(anciennement l'ASBL Le Serment d'Enghien), numéro d'entreprise 429 765 428, locataire de l'immeuble, ayant son siège social établi Rue d'Argent, 14 à 7850 Enghien et représentée, par Messieurs Paul VANDERROOST, administrateur et Président du Conseil d'administration, et, Thierry GANSEMAN, Chancelier et administrateur, et dénommée, ci-après, « l'ASBL » ;*

Vu la délibération du Conseil communal du 14 octobre 1986, approuvant le projet de convention à souscrire entre la Ville d'Enghien et l'ASBL « Le serment d'Enghien » pour la mise à disposition de la seconde citée d'une partie de la buanderie du parc ;

Vu la délibération du Conseil communal du 27 octobre 2016, réf. CeJ/CC/2016/176/506.361, décidant d'adopter un bail de 9 ans à conclure entre la Ville et l'ASBL Haut et Noble Serment des Arbalétriers de Saint Jean-Baptiste, Société Royale à Enghien, à dater du 1er janvier 2017 ;

Considérant que la convention arrive à échéance au 31 décembre 2025 et que les occupants désire la renouveler ;

Vu la délibération du Conseil communal du 18 décembre 2025, réf. ST1/CC/2025/386/506.361, décidant d'adopter un bail de 9 ans à conclure entre la Ville et l'ASBL Haut et Noble Serment des Arbalétriers de Saint Jean-Baptiste, Société Royale à Enghien, à dater du 1er janvier 2026 ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1

La Ville donne en location à l'ASBL les trois salles du bâtiment dit « des arbalétriers » du Parc d'Enghien, avec leurs sanitaires, chaufferie et voie d'accès par le jardinet longeant lesdites salles du côté du petit parc communal.

Les locaux loués sont destinés à servir de salles de réunion, de musées et de tir à l'arbalète. L'ASBL s'interdit de modifier cette destination sans l'accord préalable de la Ville.

Article 2

Le bail est consenti pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 1er janvier 2026 pour finir le 31 décembre 2034.

Les parties auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans, moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins un an à l'avance.

Après mise en demeure, la Ville pourra également y mettre fin, sans délai ni indemnité, en cas de non-paiement de trois loyers mensuels consécutifs ou en cas de non-respect des dispositions contenues dans la présente convention.

En cas de résiliation de la présente convention par la faute de l'ASBL, cette dernière devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert chargé de la sortie locative ainsi que les loyers (et charges) échus.

L'éventuel acquéreur du bien pourra également mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné à l'ASBL dans le respect des conditions légales.

Article 3
L'état des lieux d'entrée effectué lors de la première occupation sera conservé.

Un état des lieux de sortie sera effectué à la fin de la présente convention, à une date à convenir entre les parties.

Article 4
Le loyer de base mensuel de ce bail s'élève à 192,82 €, à payer sur base de la facture émise par la Ville.

Ce montant sera indexé chaque année, à la date anniversaire d'entrée en vigueur de la présente convention, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la prise d'effet du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : mois de décembre 2025.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

Article 5
Le loyer modique est réclamé en contrepartie d'un engagement de l'ASBL à accueillir avec bienveillance les demandes d'occupation occasionnelle des locaux en lien avec des activités organisées dans le Parc ou issues d'associations locales, à titre gracieux ou moyennant une indemnité d'occupation modique.

Article 6
Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par l'ASBL.

L'ASBL est chargée de procéder à l'enregistrement du présent bail dans les 4 mois de sa signature et en supportera les frais.

Article 7
A titre de garantie, l'ASBL fera bloquer sur un compte ouvert auprès d'un organisme financier, la somme équivalente à 3 mois de loyer, soit 578,46€.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations de l'ASBL. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

L'ASBL ne pourra, sauf accord de la Ville, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

Article 8
L'ASBL supportera la location des compteurs d'eau et d'électricité. Elle supportera également l'ensemble des charges (mazout, électricité et eau) ; en cas d'installations communes, les parties s'entendront pour régler ce point.

Article 9
L'ASBL s'engage à tenir les lieux en bon état.

Elle devra faire ramoner la ou les cheminées dont elle a l'usage, au moins une fois l'an, et satisfaire à toutes les obligations locatives, notamment préserver les tuyaux, compteurs et robinets contre la gelée, les entretenir et, au besoin, les remplacer.

Elle devra également entretenir les vitres, tant intérieures qu'extérieures et au besoin, les remplacer par d'autres de même qualité.

Article 10
La Ville a inséré une clause d'abandon de recours dans sa police d'assurance relative à la couverture de son patrimoine. Le locataire ainsi que les occupants occasionnels en lien avec des activités organisées dans le Parc ou issues d'associations locales, sont ainsi dispensées de la souscription d'une couverture de leurs Risques Locatifs.

Le locataire et ses occupants autorisés sont cependant tenus de couvrir leurs contenus, mobiliers et équipements propres, avec extension contre le recours de tiers. Ils se couvriront également, ainsi que l'ensemble de leurs préposés, en Responsabilité Civile Organisateur en regard des activités qu'ils tiendront dans les locaux mis à disposition.

Article 11
La Ville prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre ainsi que la peinture des menuiseries extérieures.

En ce qui concerne les autres interventions non nommément relevées dans la présente convention, les usages communs généralement admis en matière de location d'habitation détermineront si c'est au propriétaire ou au locataire qu'incombe la charge d'intervention nécessitée par une occupation normale au regard de la destination spécifique du bien loué telle que reprise à l'article 1.

L'ASBL supportera les inconvénients résultant de l'exécution de tous les travaux de réparation jugés nécessaires par la Ville, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Article 12
L'ASBL s'interdit tout changement structurel aux lieux loués.
Tous travaux d'ordre structurel qui seraient jugés nécessaires en raison des activités de l'ASBL seront à charge de celle-ci, après autorisation de ces derniers par la Ville.

Article 13
L'ASBL s'interdit de céder ses droits au bail sans le consentement préalable de la Ville.

Article 14
A l'expiration du bail, l'immeuble sera rendu en bon état locatif.

A défaut, la Ville pourra faire exécuter les travaux nécessaires à cet effet, aux frais de l'ASBL, après que l'état des lieux de sortie aura été dressé contradictoirement. Le prix de ces travaux s'imputera notamment sur le montant de la garantie.

Article 15
En cas de litige, les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Mons sont seuls compétents.

Fait en double exemplaire de 4 pages et de bonne foi à Enghien, le 18 décembre 2025.

Pour la Ville d'Enghien,

Le Directeur Général,

Thomas GUERY

Le Bougmestre,

Marc VANDERSTICHELEN

VILLE D'ENGHIEN (HAINAUT)

Pour l'Association Sans But Lucratif (ASBL) Haut et Noble Serment des Arbalétriers de Saint Jean-Baptiste, Société Royale à Enghien

Le Président,

Paul VANDERROOST

Le Chancelier,

Thierry GANSEMAN