

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

**Entre :** \_\_\_\_\_

ci-après : « *Le bailleur* »

**Et :** \_\_\_\_\_

ci-après : « *Le preneur* »

### **IL EST PRALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le 3 septembre 2013, la \_\_\_\_\_ propriétaire d'un immeuble sis avenue Houzeau 21 à 1180 Uccle dans lequel elle exploitait un commerce à usage de snack-petite restauration, a cédé son fonds de commerce à la Sprl Ibero Food et a conclu avec elle un bail commercial relatif aux locaux dans ledit immeuble dans lesquels le fonds de commerce cédé était exploité. Ce bail prenait cours le 1<sup>er</sup> octobre 2013 et finissait de plein droit le 30 septembre 2022.

Par convention du 21 avril 2015, \_\_\_\_\_ cédé ce même fonds de commerce et le bail commercial décrit ci-dessus, à la Sprl Γ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ entend acquérir l'immeuble sis avenue Houzeau 21 à 1180 Uccle, dans lequel se trouvent les locaux mentionnés ci-dessus.

Plutôt que de continuer le bail en cours, la Sprl ( \_\_\_\_\_ et la \_\_\_\_\_ sont d'accord de conclure un nouveau bail commercial de neuf ans pour rassurer la Sprl ] \_\_\_\_\_ sur la durée de son bail commercial. Ce bail commercial est cependant bien entendu conclu sous la condition suspensive décrite à l'article 20 de la présente convention.

### **IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :**

#### **Article 1 – Objet**

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte, le rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue Houzeau 21 à 1180 Uccle, comprenant une salle avant, une petite salle, une cour ouverte (tôles ondulées plastique), une toilette, une cave, une cuisine.

Le preneur déclare connaître les lieux pour les avoir occupés depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015.

Il les accepte en l'état actuel et renonce à exiger du bailleur l'exécution de tous travaux de remise en état ou de réparation quels qu'ils soient.

La preneuse s'engage à prendre en charge l'exécution de tous travaux de mise en conformité qui seraient nécessaires en vertu des lois et règlements en vigueur à la date de la conclusion du présent bail.

## **Article 2 – Destination des lieux – cession – sous-location**

Le preneur déclare louer les lieux à usage de snack – petite restauration, les heures d'ouverture devant être maximum de 7hrs du matin à 19h le soir et fermé le dimanche et jours fériés, sauf exception.

Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien loué qu'avec l'autorisation écrite du bailleur et selon les dispositions de la loi sur les baux commerciaux.

Le preneur occupera les lieux en bon père de famille et veillera à ne causer aucun trouble aux voisins et autres occupants de l'immeuble.

La destination ci-dessus mentionnée est un élément essentiel de la présente convention sans lequel le bailleur n'aurait jamais contracté.

La modification de la destination commerciale sans l'autorisation préalable du bailleur entraînera la résolution de plein droit de la convention de bail.

Le preneur veillera à obtenir toutes les autorisations légales et administratives nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce et supportera seul tous les risques et frais y afférents.

## **Article 3 – Durée**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années prenant cours le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et finissant de plein droit le 30 juin 2025.

Le preneur a le droit de mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de six mois par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée.

## **Article 4 – Loyer**

Le loyer de base est fixé à 1.350 € par mois payable anticipativement pour le 1<sup>er</sup> de chaque mois au plus tard au compte n° ..... du bailleur.

Le loyer sera adapté annuellement et automatiquement à la date anniversaire du bail selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de base}}$$

L'index de base est celui du mois de décembre 2015.

Tout loyer impayé à son échéance sera, sans nécessité d'une mise en demeure préalable, porteur d'un intérêt de 10 % par an à dater de l'échéance et jusqu'au jour de son complet paiement, sans préjudice du droit du bailleur de solliciter la résolution judiciaire du bail.

## **Article 5 – Révision**

Au cours des trois derniers mois d'un triennat, chaque partie aura le droit de solliciter la révision du loyer, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, si pour quelque cause que ce soit, l'indexation du loyer n'était pas appliquée pendant deux ans au moins au cours d'un même triennat, il est expressément convenu que le loyer sera majoré de 5% au début du triennat suivant.

## **Article 6 – Garanties locatives**

### **1. Garantie ordinaire**

Le preneur constituera une garantie locative de 2.500 €.

Cette somme sera versée sur un compte commun ouvert au nom des parties auprès de la banque ..... pour le 30 juin 2016 au plus tard.

La libération de cette garantie locative ne pourra être obtenue que de l'accord des parties ou sur production d'une décision de justice définitive ou exécutoire par provision.

Cette garantie ne pourra en aucun cas servir au paiement du loyer et/ou des charges.

### **2. Garantie spéciale**

En outre, le preneur affectera une somme complémentaire de 1.550 € pour garantir le bailleur du paiement ponctuel et régulier du loyer et des charges.

Cette somme sera versée sur un compte au nom du bailleur auprès de la banque ..... pour le 30 juin 2016 au plus tard.

En cas de non paiement du loyer et/ou des charges et/ou du décompte annuel des charges dix jours après l'échéance, le bailleur, moyennant l'envoi préalable d'un rappel par recommandé, sera autorisé à prélever immédiatement sur le compte de la garantie spéciale les montants impayés avec et ce compris les intérêts de retard tel que prévu à l'article 4, sans autre condition ou formalité.

A la réception d'un nouvel envoi recommandé du bailleur lui notifiant le retrait effectué conformément à ce qui précède, le preneur disposera d'un délai de huit jours pour reconstituer la garantie spéciale dans son intégralité.

Faute pour le preneur de reconstituer cette garantie dans le délai imparti, le bail sera résolu à ses torts.

Les deux garanties dont question ci-dessus seront adaptées au début de chaque triennat en fonction de l'augmentation du loyer. Elles devront être constituées pour le 30 juin 2016 au plus tard, faute de quoi le présent bail n'entrera pas en vigueur et le bail initial sera résolu aux torts du preneur.

## **Article 7 – Impôts et taxes**

Tous les impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien loué en raison et à concurrence de son exploitation commerciale, seront supportés par le preneur.

Le preneur supportera 50 % du précompte immobilier de tout l'immeuble.

## **Article 8 – Charges**

Le preneur supportera le coût d'abonnement et de consommation d'eau, d'électricité, de gaz, la location des compteurs et des frais de chauffage ainsi que toutes les charges généralement quelconques résultant de son exploitation commerciale.

Mensuellement, en même temps qu'il règlera son loyer, le preneur versera au bailleur, à titre de provisions sur charges, les montants suivants :

- 40 € à titre d'avance sur sa quote-part dans le précompte immobilier,
- 40 € sur sa consommation d'eau,
- 25 € à titre d'avance sur l'accroissement de la prime d'assurance incendie des bailleurs du fait de la destination Horeca des lieux loués.

Soit un total de 105 €.

## **Article 9 - Etat des lieux**

Un procès-verbal d'état des lieux locatif d'entrée a été dressé à l'amiable le 29 septembre 2013 entre Monsieur et Madame Eric Steens – De Backer et la s.p.r.l. Ibero Food (29 pages). Ce document est annexé au présent bail.

Cet état des lieux du 29 septembre 2013 servira de référence à la constatation et à l'évaluation des éventuels dégâts locatifs en fin de bail.

## **Article 10 - Assurances**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et recours des voisins.

Il sera tenu de fournir la preuve des assurances qu'il a contractées à la première demande du bailleur.

La preuve de l'assurance en cours au moment de la signature du présent bail est annexé au présent bail.

Le preneur déclare renoncer sans la moindre réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du code civil sauf en cas de manquement grave prouvé du bailleur.

L'accroissement de la prime d'assurance du bailleur pour l'immeuble du fait des activités du preneur dans les lieux loués est à charge de celui-ci.

## **Article 11 – Réparations et entretien**

Le preneur s'engage à entretenir le bien loué en bon père de famille et à le restituer en parfait état locatif à la sortie des lieux.

Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les réparations incombant normalement au bailleur mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Sont notamment à charge du preneur, sans que cette énumération soit limitative :

- l'entretien ainsi que la réparation de tous les appareils et installations du bien loué et, plus particulièrement, les appareils et conduites d'eau, de gaz et d'électricité, les installations de chauffage, les installations sanitaires, conduites et décharges et les corniches du rez-de-chaussée ;
- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et le gel ;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées.

Le preneur s'engage à signaler immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble dont la réparation incombe à ce dernier.

A défaut de ce faire, il engagera sa responsabilité.

Le preneur devra tolérer sans indemnité ou diminution de loyer, tous travaux qui seront entrepris par le bailleur dans les lieux loués et ce quelle qu'en soit la durée.

Le couloir d'accès aux parties privatives situées aux étages devra être libre de passage.

Il incombe au preneur de l'entretenir.

La façade de l'immeuble a été repeinte en blanc au moment de la conclusion du premier bail. Si une remise en peinture s'avérait nécessaire, le preneur la prendra en charge étant entendu qu'elle ne pourra pas modifier la couleur.

## **Article 12 – Travaux effectués par le preneur**

Sans préjudice des articles 7 à 9 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le preneur ne pourra faire exécuter des travaux de modifications des lieux loués que moyennant l'accord préalable et écrit du bailleur.

A cet effet, il s'engage à communiquer au bailleur tous documents généralement quelconques (plan d'architecte, permis de bâtir, devis, etc...) de manière à lui permettre de prendre sa décision en parfaite connaissance de cause et, le cas échéant, de s'y opposer pour de justes motifs.

Le preneur exécutera ces travaux à ses risques et périls.

Il s'engage à s'assurer pour ces travaux et en fournir la preuve au bailleur à la première demande de celui-ci.

Tous les travaux exécutés par le preneur dans les lieux loués avec l'accord exprès ou tacite du bailleur seront acquis définitivement, de plein droit et sans indemnité, au bailleur sans préjudice d'exiger la remise des lieux en pristin état à la fin du bail.

La marquise extérieure (tente solaire) doit être considérée comme immeuble par destination et ne peut être retirée ou remplacée sans l'accord écrit préalable des bailleurs.

### **Article 13 – Election de domicile**

Le preneur fait élection de domicile en son siège social.

### **Article 14 – Expropriation**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

### **Article 15 – Affichage et visite des lieux**

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de vente du bien loué, le bailleur pourra faire apposer des affiches et faire visiter les lieux trois fois par semaine, deux heures consécutives, à déterminer de commun accord.

A tout moment, suivant les dates et heures à convenir préalablement avec le preneur, le bailleur aura le droit de visiter les lieux loués pour s'assurer de la parfaite exécution du bail par celui-ci.

### **Article 16 – Résolution judiciaire**

En cas de résolution judiciaire du bail aux torts du preneur, il devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du fait de cette résolution et payer au bailleur une indemnité forfaitaire et irréductible équivalent à six mois du loyer en cours à la date de la résolution.

### **Article 17 – Enregistrement**

Le preneur s'engage à faire enregistrer le bail à ses frais.

Pour le calcul des droits d'enregistrement, les charges imposées au preneur sont évaluées à 10 % du montant du loyer annuel.

Preuve devra en être fournie au bailleur.

### **Article 18 – Faillite**

En cas de faillite du preneur, le bail sera résolu de plein droit à la date du jugement de déclaration de la faillite.

### **Article 19 – Cautions personnelles - solidarité**

Le représentant du preneur intervenant aux présentes déclare se porter caution solidaire et indivisible de tous les engagements, aucun excepté, souscrits au nom du preneur.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droits.

**Article 20 - Condition suspensive**

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive de la signature de l'acte authentique d'achat de l'immeuble situé avenue Houzeau 21 à 1180 Uccle par la s.p.r.l.

Fait à Bruxelles, le .....

En quatre exemplaires, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien, un exemplaire étant destiné à l'enregistrement.

Le bailleur (signatures précédées de la mention lu et approuvé)	Le preneur (signatures précédées de la mention lu et approuvé)
	Monsieur Al ..... preneur, en sa qualité de caution solidaire et indivisible (signature précédée de la mention « bon pour caution solidaire et indivisible »).