



## Contrat de Bail commercial de courte durée (pop-up store)

### Entre les parties:

1. Monsieur et/ou Madame .. [nom, deux premiers prénoms],  
domicilié(s) à ..... [domicile],  
né à ..... [lieu de naissance],  
le ... ..... [date de naissance]

Dénommée ci-après: «Le bailleur»

Et  
2. ~~Monsieur~~ et/ou Madame ..... [nom, deux premiers prénoms],  
domicilié(s) à ..... [domicile],  
né à ..... [lieu de naissance],  
le .... ..... [date de naissance]

Dénommée ci-après: «Le preneur»

Toutes les parties sont toujours tenues à titre solidaire et indivisible s'il s'agit de plusieurs personnes.

## TABLE DES MATIÈRES

1. Parties	3
2. Bien immeuble loué.....	3
3. But de cette convention.....	3
4. Durée	3
5. Le loyer	4
6. La garantie locative .....	5
7. Etat du bien loué - état des lieux – Transformation du bien loué .....	5
8. Entretien et réparations.....	6
9. Assurances .....	6
10. Sous-location et cession de bail.....	7
11. Destination du bien loué.....	7
12. Visite et contrôle par le bailleur.....	7
13. Résolution de la convention aux torts du preneur.....	7
14. Expropriation par les autorités.....	8
15. Solidarité des obligations.....	8
16. Enregistrement .....	8
17. Sol	8
18. Cuves à mazout.....	8
19. Détecteurs de fumée .....	8
20. Certificat PEB.....	9
21. Election de domicile.....	9

---

## 1. PARTIES

Deux parties interviennent dans ce contrat:

- Le bailleur est la personne physique ou la société, qui donne le bien en location.
- Le preneur est la personne physique ou la société qui prend le bien en location.

### Coordonnées complémentaires du bailleur :

Tél. : .....

Email : .....

### Coordonnées complémentaires du preneur:

Tél. : .....

Email : .....

---

## 2. BIEN IMMEUBLE LOUÉ

### Description du bien :

Nature: Surface Commerciale

Adresse: Rue des Commerces 44

Description des locaux: Grande surface commerciale en Centre Ville de Namur

Ci-après : 'le bien'.

---

## 3. BUT DE CETTE CONVENTION

Le présent contrat se rapporte à la location, par le bailleur, d'un bien immobilier ou d'une partie de bien immobilier qui est (principalement) affecté(e) par le preneur pour l'exercice d'un commerce ou d'une activité au sens du décret wallon du 15 mars 2018 relative au bail commercial de courte durée, communément appelé pop-up store.

Le présent contrat a pour but de déterminer les droits et les obligations des parties qui le signent.

---

## 4. DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de 12 mois [ $\leq 1$  an] prenant cours le 1/1/22 [date] et prenant fin le 31/10/22 [date].

Le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme. Le bail peut être reconduit moyennant accord des parties expressément exprimé par écrit, aux mêmes conditions de loyer que le bail initial et sans que la durée totale de la location n'excède un an.

Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant notification d'un préavis d'un mois au moins par envoi recommandé. Le préavis débute le premier jour du mois qui suit la réception de l'envoi recommandé.

Les parties peuvent également à tout moment, **d'un commun accord établi par écrit**, mettre fin au bail.



Celui qui acquiert le bien loué à titre gratuit ou onéreux doit respecter le contrat de bail enregistré et ne peut pas en expulser le preneur du fait de l'acquisition.

## 5. LE LOYER

### 1. Montant

Loyer de base : ...300..... € par ...mois..... [terme].

Le loyer comprend les impôts, taxes, redevances et charges auxquels l'immeuble est assujetti<sup>1</sup>.

Le loyer doit être versé sur le compte bancaire du bailleur portant le numéro .....

avant le premier jour ouvrable du mois auquel il se rapporte /  le ...3... du ...mois..... [date].

Indice de base (= indice de santé): mois: ...Septembre 2021..... = .....1.54,29.....

Tout loyer impayé dans les délais produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois et sera majoré d'un montant forfaitaire égal à 10 % du loyer pour cause de frais administratif et de recouvrement.

### 2. Taxe sur la Valeur Ajoutée

➤ Pour une location d'une durée six mois maximum, le régime de TVA est obligatoire

Conformément à l'article 44, §3, 2°, a) et b) du Code de la TVA, la mise à disposition de biens immeubles à des fins professionnelles et autrement qu'à fins de logement, pour une période ne dépassant pas six mois, est obligatoirement soumise au régime de la TVA.

➤ Pour une location d'une durée de plus de six mois et maximum un an, le régime de TVA est optionnel sur la location immobilière professionnelle

Conformément à l'article 44, § 3, 2°, d) du Code de la TVA, la taxation optionnelle vaut uniquement pour la location de bâtiments ou fractions de bâtiments par un preneur lui-même assujetti à la TVA, qui utilise le bien uniquement à des fins professionnelles. Ce régime de TVA optionnelle s'applique uniquement lorsque la TVA est exigible sur les frais qui concourent à la construction de bâtiments pour la première fois au plus tôt le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et pour autant que le bailleur et le preneur optent de commun accord pour l'assujettissement du bien à la TVA.

En l'espèce, et pour autant que les conditions visées à l'article 44, § 3, 2°, d) du Code de la TVA soient réunies, les parties choisissent de soumettre la location au régime de la TVA optionnelle :

Oui, auquel cas le preneur s'engage à conserver son statut d'assujetti à la TVA et à maintenir une activité économique dans les lieux pour toute la durée du contrat.

Non

Les parties sont conscientes que l'option choisie ci-dessus vaudra pour toute la durée du contrat, sans possibilité de modification. Le preneur supportera toutes les conséquences négatives découlant d'une révision de la TVA à la suite du non-respect de ces obligations.

Le bailleur et le locataire déclarent et confirment que le bien immobilier répond aux conditions et aux mentions légales pour être soumis à l'application du régime de la TVA.

<sup>1</sup> Sauf convention contraire écrite des parties.

Le bailleur est connu sous le numéro .....[numéro TVA].

Le locataire est connu sous le numéro .....[numéro TVA].

➤ *Application de la TVA au loyer*

Que la TVA soit obligatoire ou optionnelle, le loyer de base indiqué au point 1 devra alors s'entendre HTVA et son montant sera majoré d'un taux de 21 % de TVA. Le montant total de ..... € [loyer de base + 21 % TVA] devra être versé sur le compte bancaire du bailleur selon les modalités reprises au point 1.

---

## 6. LA GARANTIE LOCATIVE

Le preneur peut accorder une garantie afin d'assurer le respect des engagements découlant de cette convention. Cette garantie locative sera libérée à l'échéance du terme de cette convention, sous déduction des éventuelles sommes restant dues et après que le bon et complet respect des engagements ait été constaté par le bailleur. La garantie locative ne peut pas être imputée au paiement du loyer ou de quelconque autres frais. Cette garantie est établie sous l'une des formes suivantes:

- Le preneur remet dans les mains du bailleur les valeurs suivantes..... **100€ TVAC**.....
- Le preneur n'accorde pas de garantie locative.

La garantie bancaire doit être établie et présentée au bailleur au plus tard lors de la signature de la présente convention.

---

## 7. ETAT DU BIEN LOUÉ - ÉTAT DES LIEUX - TRANSFORMATION DU BIEN LOUÉ

Le preneur déclare avoir visité le bien loué et l'avoir reçu en bon état d'entretien et n'avoir constaté aucun vice apparent, sauf ceux mentionnés dans l'état des lieux. Il reconnaît que le bien loué est en bon état de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Un état des lieux détaillé sera établi à frais communs entre les parties tant à l'entrée du preneur dans le bien loué qu'à sa sortie de celui-ci. Les parties désignent à cette fin : A. l'omide ..... [nom de l'expert]

Conformément à l'article 1730, §1<sup>er</sup> du Code civil, un état des lieux détaillé est établi à l'entrée pendant la période durant laquelle les locaux sont encore inoccupés ou pendant le premier mois d'occupation. L'état des lieux fait partie intégrante de cette convention et sera soumis à l'enregistrement.

Le preneur peut effectuer toute transformation au bien loué qu'il juge utile pour son commerce et dont les coûts ne dépassent pas le loyer d'une année pour autant que le bailleur en soit informé par pli recommandé avant le début des travaux et que la sécurité, la salubrité et la valeur esthétique du bâtiment ne soient pas compromises.

Le bailleur peut s'opposer aux travaux pour justes motifs dans les 10 jours de la réception de l'envoi recommandé. A défaut, lesdits travaux sont réputés acceptés.

Si les travaux sont exécutés aux frais du preneur, le bailleur peut exiger leur suppression au départ du preneur. Si le bailleur conserve les travaux de transformation ainsi effectués, ils lui sont acquis sans indemnités.

---

## 8. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Le bailleur est également tenu de respecter les obligations générales suivantes :

- Procéder aux grosses réparations ;
- Procéder aux travaux de grand entretien, c'est-à-dire celles qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail et qui sont autres que les réparations locatives ou les travaux de menu entretien ;
- En cours de bail, maintenir l'immeuble en bon état, c'est-à-dire y faire toutes les réparations qui s'imposent et qui sont une conséquence directe de son obligation de principe de procurer au preneur l'entière et complète jouissance de l'immeuble loué ;
- Les réparations consécutives à l'usure normale, la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou la malfaçon ou encore celles qui auraient dû être faites avant l'entrée du preneur;
- La réparation ou le remplacement des éléments en panne ou défectueux pour autant que le preneur l'ait avisé et que la cause ne soit pas liée à un mauvais usage ou à un manque d'entretien dans le chef du preneur;
- La transmission au preneur de toutes les informations utiles pour assurer le bon usage des appareils, équipements et matériaux mis à sa disposition dans le bien loué.

Même si les travaux de réparations exigés durent plus de quarante jours, ils ne pourront pas donner lieu à des dommages et intérêts ou à une rétention des loyers par le preneur.

Les obligations générales du preneur sont les suivantes :

- Procéder aux réparations locatives ou de menus entretiens, compte tenu de l'évolution des matériaux et des techniques ;
- User des lieux en bon père de famille et se comporter de façon raisonnable et prévoyante ;
- Prévenir le bailleur dans un délai raisonnable de toutes déficiences ou anomalies dans le bien loué et permettre au bailleur ou à ses préposés d'accéder aux lieux pour évaluer le dommage et effectuer les réparations nécessaires, à défaut de quoi le preneur devra supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

- Entretien le jour d'entrée

---

## 9. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail commercial, le preneur devra couvrir sa responsabilité civile qui pourrait être invoquée à son égard, aussi bien à titre privé qu'en sa qualité d'exploitant, en cas d'incendie ou de tout autre cas de préjudice causé au bien loué ou à des tiers. Cette assurance implique l'obligation pour le preneur de stipuler dans la police d'assurance que l'assureur souhaitant résilier le contrat devra le faire moyennant un préavis d'au moins un mois par lettre recommandée au bailleur.

Les travaux de transformation du bien loué entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls. Préalablement à l'exécution des travaux, le preneur assure sa responsabilité et celles du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui. Faute par le preneur de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance suffisant et du paiement des primes, à première mise en demeure du propriétaire ou du bailleur, ceux-ci sont fondés à faire arrêter les travaux par voie judiciaire.

---

## 10. SOUS-LOCATION ET CESSIION DE BAIL

La sous-location et la cession du bail ne sont pas autorisées.

---

## 11. DESTINATION DU BIEN LOUÉ

Le bien mis en location sera destiné par le preneur:

Sélectionner :

- Exclusivement à l'exercice d'un commerce ou d'une activité visée par le décret wallon du 15 mars 2018 au bail commercial de courte durée, à l'exclusion de la loi sur les baux commerciaux, et de toute forme de logement.
- Mixte : .... % affecté à l'exercice d'un commerce ou d'une activité visée par le décret wallon du 15 mars 2018 au bail commercial de courte durée, à l'exclusion de la loi sur les baux commerciaux, et .... % affecté au logement.
- Autre : .....

Type de commerce envisagé par le preneur : Mobilier Vintage

Le preneur ne peut modifier la destination du bien que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur. Toute éventuelle charge fiscale supplémentaire dans le chef du bailleur résultant du non-respect de cet accord sera récupérée à charge du preneur.

---

## 12. VISITE ET CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR

Le bailleur a le droit, à tout moment et sur simple demande, de visiter le bien loué à des fins d'inspection.

Pendant toute la durée du préavis locatif, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, le bailleur ou son préposé aura le droit de faire visiter les lieux loués à des preneurs et acquéreurs potentiels moyennant rendez-vous aux jours et heures fixés de commun accord. A défaut d'accord, un droit de visite sera prévu chaque Mardi..... [jour(s)] de 10... à 18..... [heures]. Dans ces circonstances, le bailleur aura en outre le droit d'apposer des affiches sur le bien. De plus, il sera en droit de visiter le bien en tout temps et sur simple demande afin d'en assurer le contrôle.

Dans le cadre de l'exécution de bonne foi de cette convention, le preneur déclare également permettre au bailleur ou à son préposé, en vue de proposer le bien à la vente ou à la location uniquement, de prendre des photos à des fins publicitaires.

Si des réparations doivent être effectuées par le bailleur, le preneur donnera au bailleur ou à son délégué la possibilité de se rendre sur les lieux pour évaluer les dommages et les réparations nécessaires.

---

## 13. RÉOLUTION DE LA CONVENTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques découlant de cette résolution, à savoir le loyer pour le temps nécessaire à la relocation et l'indemnisation des dommages causés par le manquement.

---

#### 14. EXPROPRIATION PAR LES AUTORITÉS

Dans le cas d'une expropriation, le bailleur avertira le preneur, qui ne pourra cependant pas exiger de dédommagement de la part du bailleur. Il fera uniquement valoir ses droits vis-à-vis de l'expropriateur, sans préjudice cependant du droit à une indemnité dans le chef du bailleur.

---

#### 15. SOLIDARITÉ DES OBLIGATIONS

Les engagements du présent bail sont solidaires et indivisibles dans le chef des parties, de leurs héritiers ou ayants droit de quelque chef que ce soit. Tout montant dû, impayé à l'échéance, sera augmenté d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

---

#### 16. ENREGISTREMENT

Le preneur prend en charge l'enregistrement du bail et de l'état des lieux, ainsi que le paiement des droits d'enregistrement dus. Le preneur dispose de quatre mois pour effectuer l'enregistrement à partir du jour de la signature du contrat de bail.

A défaut d'un enregistrement à temps par le preneur, le bailleur peut faire exécuter cet enregistrement aux frais du preneur.

---

#### 17. SOL

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure à cette convention et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le preneur ne pourra être tenu responsable des frais d'assainissement et mesures qui seraient nécessaires.

---

#### 18. CUVES À MAZOUT

Le bailleur déclare que le bien loué  dispose /  ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003. Dans l'affirmative, le bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.

Le preneur ne peut (faire) installer de réservoir à hydrocarbures sur le bien loué sans l'accord écrit préalable du bailleur.

---

#### 19. DÉTECTEURS DE FUMÉE

Le bien est équipé de ...2... détecteur(s) de fumée. Il est interdit au locataire d'endommager, de déplacer ce(s) détecteur(s) sans l'accord écrit et préalable du bailleur ou d'utiliser les batteries à d'autre fin.

Le locataire est tenu d'entretenir le(s) détecteur(s) de fumée et de remplacer les batteries lorsque cela s'avère nécessaire. Il doit également prévenir le bailleur sans délai en cas de dysfonctionnement.



---

## 20. CERTIFICAT PEB

Le bailleur dispose pour le bien immobilier, objet du présent bail, d'un certificat PEB avec le numéro .....daté du ..... . Ce certificat a été remis au preneur, qui déclare avoir pris connaissance de son contenu, et ce avant la signature du présent contrat.

Le preneur confirme que le certificat PEB n'est autre qu'un document informatif qui ne constituera en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure le présent contrat.

Le preneur ne peut en aucun cas réclamer une réduction de prix ou exécution de travaux d'adaptation à charge du bailleur sur la base des informations fournies par le certificat de prestation énergétique.

Le bailleur met à la disposition du preneur une copie du dossier d'une installation électrique non-domestique avec les schémas, plans et documents au sens de la section 9.1.1 du Livre 1 du Règlement Général sur les Installations Electriques (RGIE) approuvé par Arrêté Royal du 8 septembre 2019.

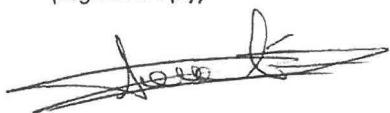
---

## 21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de cette convention, le preneur déclare faire élection de domicile dans le bien loué à partir de l'entrée en vigueur de la convention. L'élection de domicile vaut pour tous les engagements qui découlent de la convention de bail, aussi bien pendant la durée du bail que pour toutes les conséquences ultérieures de la convention de bail, à moins que, lors de son départ, le preneur ne porte son nouveau domicile élu à la connaissance du bailleur par envoi recommandé.

Fait en 2 exemplaires [autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct], plus un exemplaire complémentaire destiné au bureau d'enregistrement, le ..... à .....

Le Bailleur  
(Signature(s))



Le Preneur  
(Signature(s))

