

Contrat rédigé par Me.

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés¹ :

BAILLEUR

Nom			
Dont le siège social est établi à / domicilié(e) à ²			
Rue	Code Postal	Localité	
RC n°	TVA n°		/
Valablement représenté(e) par			
/			

Et :

PRENEUR

Nom			
Dont le siège social est établi à / domicilié(e) à ²			
Rue	Code Postal	Localité	
I	TVA n°		/
RC n°	en attente		
Valablement représenté(e) par			
/			

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

Le bailleur donne en location au preneur un immeuble à destination commerciale sis à 4101 JEMEPPE-SUR-MEUSE, rue G. Baivy, 13

La présente convention est soumise aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Les locaux loués comprennent³ :

.....

.....

.....

.....

Article 2 - Destination

Le preneur exercera dans les lieux l'activité suivante : Pizzeria, petite restauration.

Il est interdit au preneur de modifier la destination du bien loué, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

¹ Dans le cas d'une société, indiquer sa raison sociale (le nom de la société).

² Biffer la mention inutile.

³ Décrire les lieux en détail, s'il s'agit d'une partie d'immeuble, préciser la superficie occupée.

Contrat rédigé par Me. Didier Pire, avocat au barreau de Liège

Article 3 - Etat des lieux

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur. Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et à frais communs avant la fin du premier mois d'occupation.

Article 4 - Durée du bail

La location est consentie, conformément à la loi du 30/04/1951 sur les baux commerciaux, pour une durée de 9 années consécutives prenant cours le 07 octobre 2006 pour prendre fin de plein droit le 07 octobre 2014, sans préjudice du droit pour le preneur d'obtenir le renouvellement du bail conformément aux articles 13 et suivants de la loi sur les baux commerciaux.

Le preneur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, aux conditions de l'article 3 alinéa, 3 de la loi, c'est-à-dire moyennant un préavis de 6 mois par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.

En outre, le bailleur est autorisé à mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, pour l'un des motifs énoncés à l'article 3, alinéa 5 de la loi.

En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux aura la faculté de mettre fin au bail pour l'un des motifs énoncés au 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16 de la loi en ce conformant au prescrit de l'article 12.

Article 5 - Prix et indexation

Le bail est consenti moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 620,00 EUR, payable par mois et par anticipation et pour la première fois le 07 octobre 2006 du bailleur, ou à tout autre compte que celui-ci désignerait en cours de contrat.

Toute somme non payée à la date d'échéance produira de plein droit et sans mise en demeure préalable, 15 jours après son échéance, un intérêt au profit du bailleur au taux de 10 % l'an et ce, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Il sera revu une fois l'an à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux et pour la première fois le 07 octobre 2007 en fonction de l'évolution de l'indice santé, par application de la formule :

Nouveau loyer =

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Indice santé précédant le mois de la date anniversaire de l'entrée dans les lieux}}{\text{Indice santé de départ}}$$

Article 6 - Révision triennale

A l'expiration de chaque triennat, chaque partie a le droit de demander la révision du loyer aux conditions prévues à l'article 6 de la loi.

Article 7 - Frais et charges

Le preneur supportera le paiement des charges d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone. Il supportera seul le paiement de la location des compteurs ainsi que les diverses redevances de consommation.

Article 8 - Entretien et réparations

Le preneur supportera l'entretien du bien loué et effectuera les réparations locatives c'est-à-dire notamment les petites réparations au revêtement des murs, le plafond, les vitres, les portes et fenêtres intérieures, les tablettes de cheminée, serrures, boîte aux lettres, sonnerie privative...

Contrat rédigé par Me. Didier Fira, avocat au barreau de Liège

Le bailleur supportera les réparations extérieures et les grosses réparations c'est-à-dire notamment les réparations aux toitures, aux murs, cheminée, fenêtres, balcons... les grosses réparations aux installations de chauffage...

Article 9 - Assurances

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre tous risques d'incendie et d'explosion les meubles, matériels et marchandises sur le lieu loué; il s'assurera également pour ses risques locatifs et le recours des voisins. A la demande du bailleur, le preneur sera tenu de justifier du paiement régulier des primes à l'organisme assureur.

Article 10 - Cession et sous-location

Le preneur ne peut céder ou sous-louer le bien loué sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Toutefois, cette interdiction est faite sans préjudice de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, c'est-à-dire que la cession ou la sous-location sont autorisées si elles portent sur la totalité des droits du preneur et est faite conjointement avec la cession ou la location du fonds de commerce.

Article 11 - Inconvénients en cas de grosses réparations

Le preneur pourra réclamer une diminution du montant du loyer dans l'hypothèse de réparations urgentes durant plus de 40 jours et ce, conformément au droit commun.

Article 12 - Transformations et aménagements des lieux loués

Le preneur a le droit d'effectuer toutes transformations utiles à son entreprise et dont le coût ne dépasse pas 3 ans de loyer, conformément aux articles 7 à 9 de la loi sur les baux commerciaux.

Les transformations ainsi effectuées ne peuvent avoir pour conséquence de compromettre la sécurité ou l'esthétique de l'immeuble. Le preneur devra aviser préalablement le bailleur, selon les formalités légales, des transformations projetées.

Le bailleur ne pourra pas exiger la suppression des transformations effectuées par le preneur, lorsqu'il les a autorisées. Il pourra toutefois s'opposer à cette suppression. Si les transformations ne sont pas supprimées, le bailleur sera redevable d'une indemnité prévue à l'article 9 de la loi sur les baux commerciaux.

Article 13 - Accès du bailleur au bien loué - Fin du bail

Le preneur a l'obligation de laisser au bailleur le droit de visiter ou de faire visiter les lieux au moins une fois par an pour s'assurer du respect par le preneur de ses obligations.

Au plus tôt 18 mois avant l'expiration de la présente convention, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur l'immeuble loué et de le faire visiter au moins 1 jour par semaine et durant 3 heures minimum.

Le preneur pourra quant à lui apposer sur les locaux pendant les 6 mois qui suivent son départ un avis indiquant le lieu où il aura transféré son établissement.

Article 14 - Expropriation pour cause d'utilité publique

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 15 - Non-Concurrence

Le bailleur s'interdit de créer, exploiter directement ou indirectement, même par personne morale ou physique interposée, un fonds de commerce de même nature dans un rayon de 10 km de l'immeuble loué.

Contrat rédigé par Me. Didier Pire, avocat au barreau de Liège

Article 16 - Solidarité

Les obligations des parties résultant du présent bail sont Indivisibles et solidaires à l'égard des parties et de leurs héritiers et ayants-droit.

Article 17 - Indemnisation pour résiliation fautive

En cas de résiliation aux torts du preneur, celui-ci versera au bailleur une indemnité forfaitaire équivalente à 3 mois de loyer, sans préjudice de dommages et intérêts qui seraient justifiés par le bailleur

Article 18 - Droit d'enregistrement

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur.

Fait à JETTEPE, le 04/10/2006
en triple exemplaires dont un destiné à l'Administration de l'enregistrement.

Le bailleur



Le preneur



11 FEV. 2008

Enregistré à Seraing 1, le
9 vol. rôles; sans renvois
Vol. 625 Fol. 01 Case 08
Reçu : cent trente
L'inspecteur principal ai
MC PIERMAN

trois euros monnaie deux cents en droits
(133,92 €) et treize euros en amendes 13,00 €

