

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

1.

Ci-après dénommé le "Bailleur",

ET

2.

Ci-après dénommée le "Preneur",

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT:

Article 1 – Objet

1.1 Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte, un bien immobilier soit un rez-de-chaussée commercial sis à 4000 Liège, rue Ferdinand Henaux 11

Références cadastrales: Liège section A n° 431 C pour une contenance de cent cinquante-huit mètres carrés (Revenu cadastral : 4075 €)

Comprenant: 1 rez-de-chaussée commercial 150m² + caves avec sanitaires (+/- 150 m²)

tel que délimitée en rouge sur le plan n° (-) annexe au présent contrat (Annexe1), ci-après dénommée le "Bien Loué".

1.2 Le Bailleur garantit qu'il est le seul et plein propriétaire du Bien Loué. Cette garantie n'est pas soumise aux conditions suspensives contenues à l'Article 18 du présent contrat et entre immédiatement en vigueur.

1.3 Le Bailleur donne le bien en location dans l'état actuel, bien connu par le preneur.

Article 2 – Destination

- 2.1 Le Bien Loué est pris en bail en vue de l'exercice d'un commerce de détail généralement quelconque au sens de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, et notamment, en vue de la construction, l'installation et l'exploitation d'activités Horeca.

Cette destination est pour le Preneur une condition absolue. Sans préjudice de l'application de la loi citée ci-dessus, le Preneur pourra également utiliser le Bien Loué pour toutes ses activités administratives et – pour autant que ce ne soit pas visible de l'extérieur – comme espace d'entrepôt ou de dépôt. Le bailleur garantit que la destination concorde avec le plan de secteur et toute la réglementation urbanistique.

- 2.2 Le Preneur ne pourra modifier la destination du Bien Loué sans l'accord préalable du Bailleur, qui ne pourra refuser ou retarder celui-ci sans motifs dûment justifiés et raisonnables. Cet accord sera censé acquis à défaut de réponse du Bailleur dans les quinze (15) jours calendrier suivant l'envoi par le Preneur, par courrier recommandé à la poste, de sa demande de modification de la destination.

Article 3 – Durée et entrée en vigueur

- 3.1 La durée du bail est fixée à vingt-sept (27) ans.

- 3.2 Le bail entrera en vigueur le premier jour du mois suivant durant lequel la dernière des conditions suspensives prévues dans l'Article 18 seront réalisées. Les parties confirmeront la date exacte d'entrée en vigueur du bail par un addendum au présent contrat. L'indemnité (frais d'option) pendant la période de condition suspensive est de 250 euro par mois + 50 % du précompte, payable par anticipation de 130 euro par mois.

- 3.3 Les parties se conformeront aux dispositions de la loi de 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en ce qui concerne les renouvellements du bail.

Le Bailleur ne pourra pas refuser le renouvellement demandé par le Preneur pour absence d'intérêt légitime dans le chef de ce dernier. Le Bailleur renonce dès lors, en connaissance de cause, au bénéfice des dispositions de l'article 16, I, 6°, de la loi précitée.

- 3.4 A première demande du Preneur, le présent bail sera confirmé par acte authentique passé devant le notaire Johan Kiebooms, de résidence à Antwerpen.

- 3.5 En cas de vente du bien loué ou autre changement de propriétaire, le bailleur s'engage à faire respecter le présent bail par le nouveau bailleur.

3.6 Le preneur est bien conscient du fait qu'il existe une servitude de passage pour accéder aux installations des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité de téléphone,... il prendra toute disposition utile pour laisser ce passage libre.

3.7 Le Bailleur déclare ne pas avoir connaissance d'une autre servitude.

Article 4 – Loyer

4.1 Le loyer annuel (loyer de base) est fixé à la somme de 16200,00 EURO.

4.2 Ce loyer est payable anticipativement et par mois égaux de 1350,00 EURO. En outre, le preneur a à sa charge 50% de l'impôt foncier annuel payable une fois par an.

Ce loyer est payable pour la première fois à la date d'entrée en vigueur du bail et ensuite le premier jour de chaque mois calendrier. Le premier et le dernier loyer sont adaptés pro rata temporis dans l'hypothèse où la période couverte ne correspondrait pas à un mois calendrier.

4.3 Le loyer sera versé au compte du Bailleur n°() auprès de la banque Delta Lloyd ou à tout autre compte bancaire qui aura été communiqué au Preneur, par lettre recommandée du Bailleur au moins quatorze (14) jours avant le paiement à intervenir.

Article 5 – Indexation

5.1 Le loyer de base fixé à l'Article 4 est lié à l'indice santé tel que publié mensuellement par le Ministère des Affaires économiques.

5.2 A chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer de base sera revu selon la formule suivante:

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

dans laquelle l'indice de base est celui du mois précédant la signature du présent contrat et le nouvel indice, celui du mois précédent celui de l'adaptation.

Article 6 – Garantie locative

6.1 En garantie de la bonne et complète exécution de ses obligations en vertu du présent contrat, le Preneur remettra au Bailleur, lors de l'entrée en vigueur du bail, une garantie bancaire en sa faveur d'un montant égal à trois (3) mois de loyer, soit 4.050,00 EURO.

6.2 Cette garantie prendra fin un mois après la fin du bail si le Preneur a respecté toutes ses obligations de l'accord des partis ou sur décision de justice.

Article 7 – Charges

7.1 Impôts et taxes

Toutes les taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus Aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, pour ce qui concerne la partie commerciale de l'immeuble.

Le précompte immobilier relatif à la partie commerciale de l'immeuble est à charge du preneur.

La quote-part attribuée conventionnellement à la partie commerciale de l'immeuble est fixée à 50% du précompte immobilier.

Le preneur aura également à sa charge exclusive toutes les taxes, impôts et Contributions diverses afférentes à l'exploitation commerciale installée dans les lieux loués.

7.2 Charges individuelles

La consommation d'eau, d'électricité, de gaz et de combustibles ainsi que le placement, la location et la réparation des compteurs afférents au Bien Loué sont à la charge du Preneur.

7.3 Il n'y a pas de charges communes à payer par le preneur.

Article 8 – Utilisation du Bien Loué

8.1 Le Preneur veillera à utiliser le Bien Loué en bon père de famille.

8.2 Le Preneur est autorisé à placer dans le Bien Loué, à ses frais et sous sa responsabilité, le téléphone, des appareils de radio et de télévision ainsi que des installations et appareils techniques, et ce même si le placement de ceux-ci doit occasionner des travaux et modifications affectant l'apparence ou la structure du Bien Loué.

Les frais d'utilisation de ces éléments sont à la charge du Preneur.

8.3 Le Preneur peut placer toutes les gaines et conduites nécessaires dans l'immeuble pour la hotte, le four, l'air conditionnement et la ventilation.

Article 9 – Restitution

9.1 A la fin du bail le Preneur restituera le Bien Loué en bon état d'entretien locatif, eu égard à un usage locatif normal.

9.2 Le Bailleur ne pourra exiger que le Bien Loué soit rétabli dans son état original.

Article 10 – Reconstruction et modification

- 10.1 Le Bailleur autorise tous travaux de modification, de reconstruction, d'amélioration ou d'extension dans, sur ou au Bien Loué, pour autant que ces travaux soient réalisés dans les règles de l'art et qu'ils correspondent à la destination du Bien Loué. Il autorise le Preneur à mettre une évacuation (par préférence dans l'espace vide entre les deux bâtiments.)
- 10.2 La présente disposition ne confère au Bailleur, en aucun cas, le droit d'exploiter ou de faire exploiter dans le bien Loué, après la fin du bail, un commerce similaire à celui du Preneur.
- 10.3 Le Preneur ne doit pas mettre les lieux dans son état initial (voir 9-2).

Article 11 – Entretien et réparation

- 11.1 Pour ce qui est des travaux d'entretien et de réparation du Bien Loué, les parties se réfèrent aux dispositions continues dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et aux articles 1719 à 1756 du Code civil.
- 11.2 En tout état de cause le Bailleur veillera à prendre toutes mesures nécessaires en vue d'exécuter tous travaux et réparations, au sens de l'article 1724 du Code civil, dans le plus court laps de temps et de façon à occasionner au Preneur le moins de désagrément possible. A cette fin, le Bailleur et le Preneur se concerteront quant à la manière d'exécuter ces travaux et réparations.
- 11.3 Moyennant préavis de cinq (5) jours au moins ou immédiatement en cas d'extrême urgence avérée, le Bailleur aura accès au Bien Loué pendant les heures de bureau, afin d'inspecter celui-ci. Le Bailleur veillera à ce que ces inspections soient conduites de façon à causer le moins de désagrément possible au Preneur et à ses activités.
Le bailleur sera mis en possession d'une clé de manière sécurisée (à voir avec le preneur).

Article 12 – Assurances

- 12.1 Le Bailleur fera assurer à ses frais le Bien Loué, en ce compris les améliorations et modifications apportées par le Preneur, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux et tous autres risques couramment couverts, le tout en valeur à neuf.
- Il fera également assurer à ses frais sa responsabilité de bailleur pendant toute la durée du bail et ce, à compter de son entrée en vigueur.
- Copies des polices concernées seront remises au Preneur à première demande de celui-ci.

- 12.2 Le Preneur fera assurer à ses frais sa responsabilité locative (en ce compris les risques locatifs et le recours des voisins) pour toute la durée du présent bail, et ce à compter de son entrée en vigueur.

Il fera également assurer à ses frais les biens meubles dont il garnira le Bien Loué contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux et tous autres risques couramment couverts. Il souscrira enfin une police couvrant sa responsabilité civile exploitation.

Copies des polices concernées seront remises au Bailleur à première demande de celui-ci.

- 12.3 Le Bailleur s'engage à affecter toute indemnité qu'il percevrait dans le cadre d'une police visée à l'Article 12.1 à la reconstruction ou à la restauration du bien sinistré. Il ne sera cependant pas tenu par cet engagement dans l'hypothèse où le Preneur lui notifierait son intention de se prévaloir de la caducité du bail en raison dudit sinistre.

- 12.4 a) Le preneur fera assurer ses risques locatifs et les recours des voisins par une compagnie d'assurances agréée par le bailleur. Il les maintiendra assurés pour leur plein montant pendant toute la durée du bail.

Il assurera en outre contre l'incendie son mobilier personnel, le mobilier et le matériel servant à l'exploitation commerciale, les marchandises et le bris de glaces, les frais de déblais et les frais de pompiers et d'extinction.

Le preneur devra soumettre au bailleur une copie de ses polices d'assurances dans les trente jours de la signature du présent bail.

De même, il devra justifier du paiement régulier des primes chaque fois qu'il en sera requis par le bailleur.

Le preneur déclare céder et transporter dès à présent au bailleur les indemnités de sinistre qui lui reviendraient s'il ne les affecte pas dans les plus brefs délais à la réparation ou au remplacement, dans les lieux loués, du mobilier et du matériel assurés. Ce transport de créance au profit du bailleur sera affecté au règlement de tout ou partie des créances que le bailleur pourrait avoir contre les locataires à quelque titre que ce soit.

Le bailleur ne porte aucune responsabilité pour les dommages occasionnés par un incendie ou par tout autre événement, même en cas de vices cachés de l'immeuble.

En outre, le preneur prend à sa charge exclusive, l'augmentation de la police incendie souscrite par le bailleur qui serait réclamée à ce dernier en raison de l'activité professionnelle exercée dans les lieux loués.

b) Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à

la toiture et au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur : à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Le preneur souffrira sans indemnité ou diminution de loyer, de l'exécution de toutes réparations ou améliorations qui pourraient devenir nécessaires durant la durée du bail, alors même que la durée dépasserait quarante jours.

Lorsqu'une interruption des services du bâtiment est due à une cause échappant au contrôle du bailleur, et pour autant que celui-ci ait fait preuve de soin raisonnable pour assurer le fonctionnement de ces services ou leur remise en état, le preneur ne pourra réclamer d'indemnité en raison des inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le bailleur s'engage d'autre part à prendre les mesures nécessaires pour faire exécuter les grosses réparations envisagées ci-dessus dans les plus brefs délais et à faire diligence à cette fin.

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

Sont également à charge du preneur **toutes les réparations locatives et d'entretien, ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur**, relatives à la partie commerciale de l'immeuble (caves et rez-de-chaussée).

Sont à charge du preneur : le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustible liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires, ainsi que de tous les appareils et installations du bien loué, notamment sans que cette énumération soit limitative, les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie.

Le bailleur ne pourra en aucun cas, hormis la responsabilité prévue par les articles 1382 à 1386 du Code civil, être tenu pour responsable, quelle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc... pouvant survenir aux installations d'eau, d'électricité, de chauffage, sonnerie ou autres installations techniques au service du bâtiment, le preneur renonçant expressément à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer.

Le bailleur demeure néanmoins responsable des dommages résultants de la vétusté des installations ou d'un vice de la chose, s'il est établi que, en

ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Le preneur exonère expressément le bailleur de toute responsabilité en cas de vol venant à se produire dans les locaux qu'il occupe dont il assumera exclusivement la garde et la protection efficace.

Le preneur remplace notamment à ses frais toutes les vitres ou glaces brisées ou fêlées pour quelque cause que ce soit, même si la cause était due à un cas de force majeure et fera réparer et au besoin remplacera le système de fermeture des portes et fenêtres, des robinets et appareils sanitaires qui viendraient à se détériorer, à moins qu'il ne s'agisse de défauts cachés, inhérents à l'installation, le tout par des objets ou instruments du même type afin de préserver l'unité esthétique.

Le preneur entretiendra avec soin la peinture intérieure, les appareils sanitaires, les revêtements, les pavements, les portes et fenêtres, les serrures et peintures.

De même, il entretiendra le trottoir.

Le preneur devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les latrines, l'égout et les tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond ; il entretiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes ou appareils de WC.

Si le preneur reste en défaut de respecter les obligations résultant pour lui du présent bail, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires pour assurer le maintien et la mise en état des lieux loués et de poursuivre à charge du preneur, le recouvrement de leur coût, le tout aux risques et périls du preneur sans préjudice à tous autres droits et recours du bailleur, après mise en demeure.

Afin de permettre au bailleur de s'assurer de la bonne et prompt exécution de ses obligations, le preneur donnera accès au bailleur ou à ses préposés ou à toute autre personne désignée par lui aux fins de procéder aux inspections et réparations nécessaires, après accord du gerant.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé aux frais du preneur.

d) Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations, indiquées ci-dessus, pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

e) Le preneur veillera à maintenir l'immeuble en bon état de propreté.

Article 13 - Enseignes

Le Bailleur donne dès à présent son autorisation à l'installation par le Preneur, dans ou sur le Bien Loué, de toutes enseignes, mats et autres supports publicitaires, à charge pour ce dernier d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Uniquement au rez-de-chaussée sauf accord préalable écrit.

Article 14 - Election de domicile

Pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives en Belgique telles que mentionnées en tête du présent contrat.

Les parties pourront en tout temps modifier le domicile élu, pour autant que ce dernier soit situé en Belgique, moyennant l'envoi d'une lettre recommandée qui n'aura effet qu'un mois après la date de cet envoi.

Article 15 - Fin anticipée du bail

Dans l'hypothèse où une indemnité serait due par le Preneur en raison de la fin anticipée du bail, celle-ci ne pourra être supérieure au solde dû loyer pour le trimestre en cours augmenté d'un montant équivalent à trois (3) mois de loyer. Ce dernier montant sera diminué à concurrence du loyer dû par le nouveau locataire du Bien Loué qui aurait pris celui-ci en location avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la date de fin anticipée du bail.

Article 16 - Droit applicable

Pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent contrat, les parties se réfèrent successivement à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et au droit commun belge du bail à loyer.

Article 17 – Enregistrement et frais

17.1 Ce contrat sera présenté à l'enregistrement par le Preneur. Les droits d'enregistrement, avances et éventuels doubles droits seront supportés par le Preneur à l'exception des amendes et doubles droits qui seraient imputables à la négligence du Bailleur.

- 17.2 Pour la seule fin de la perception des droits d'enregistrement, les parties évaluent les charges résultant du bail à cinq pour cent (5%) du loyer annuel.

Article 18 – Conditions suspensives

- 18.1. Le présent contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes, sans lesquelles le Preneur n'aurait pas contracté. Chacune de ces conditions est déterminante du consentement du Preneur.
- 18.2. A défaut de réalisation de l'une de ces conditions suspensives ou de renonciation à celle-ci par le Preneur pour le 1/11/2009 au plus tard, le présent contrat sera nul et non avenue, sans formalité, ni indemnité pour l'une ou l'autre des parties.
- 18.3. Le preneur pourra cependant, par lettre recommandée à l'adresse du Bailleur :
- renoncer à une ou plusieurs des conditions suspensives ou à une partie de condition ;
 - demander l'exécution du présent contrat malgré que l'une ou plusieurs des conditions suspensives ne soient pas réalisées ou ne soient plus susceptibles de l'être ;
 - proroger le délai de réalisation d'une ou plusieurs conditions suspensives ou d'une partie d'une condition, en une ou plusieurs fois, d'un nouveau délai qui ne pourra être supérieur à trois (3) mois.
- 18.4. ces conditions suspensives sont les suivantes :
- a) obtention par le preneur (si besoin en est, par le Bailleur ou par son intermédiaire) des certificats, autorisations, permis de bâtir, d'urbanisme, d'exploitation ou d'environnement nécessaires ou utiles à la réalisation complète de son projet tel que celui-ci est décrit dans les plans et/ou documents figurants en Annexe 2 ;

Lesdits permis, certificats et autorisations ne seront réputés obtenus par l'Acquéreur qu'à compter du moment où ils sont exécutoires. Le permis d'exploitation ou, si nécessaire, d'environnement sera obtenu pour une durée de vingt (20) ans et ne sera pas soumis à des conditions incompatibles avec l'exploitation Horeca ou rendant cette exploitation plus onéreuse et/ou plus difficile ;

- b) obtention par le Preneur (si besoin en est, par le Bailleur ou par son intermédiaire) d'un engagement ferme de la part des personnes, organismes et autorités concernées d'effectuer les recherches, formalités et travaux nécessaires en vue de pourvoir le Bien Loué en eau, électricité, gaz et autres fournitures et équipements similaires, de la manière et en quantité nécessaires à la réalisation de son projet ;
- c) après que des tests et des analyses de terrain auront été réalisés à la demande du Preneur, confirmation par les architectes du Preneur de la possibilité d'effectuer de manière normale et à des coûts normaux l'ensemble des travaux nécessaires ou utiles à la réalisation de son projet, de l'absence, dans et sur ce terrain, d matériaux, déchets, remblais, gravats, alluvions, dépôts, etc., qui soient polluants ou ne soient pas

- d'origine naturelle et de l'absence de toute forme d'atteinte à l'environnement ;
- d) obtention par le preneur d'un rapport d'architecte et/ou d'autres experts désignés par le preneur garantissant que rien ne s'oppose à la construction et à l'exploitation sur ce terrain du bâtiment projeté par le preneur ;

Article 19 – Cession et sous-location

Le Preneur sera autorisé à céder le présent bail ou à sous-louer les lieux en totalité.

Fait à Liège, le 24 novembre 2008, en trois exemplaires, le Bailleur reconnaissant avoir reçu le premier, le Preneur reconnaissant avoir reçu les deux autres, le dernier étant destiné à la formalité de l'enregistrement.

Le Preneur:

Nom:

Fonction: GENERAL MANAGER

Le Bailleur:

Nom:

Fonction:

PLAN (1/100°)

0 1 2m

