

CONVENTION DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés:

1)

Inscrits au registre national:

- Monsieur sous le num...
- Madame sous le numéi

De première part, ci-après dénommé "Le Bailleur".

2)

De seconde part, ci-après dénommé "Le Preneur"

Il a été convenu ce qui suit:

A) AFFECTATION DES BIENS LOUES.

Les soussignés de première part donnent à bail aux soussignés de seconde part, qui l'acceptent, les biens suivants:

Dans un immeuble situé, à THEUX, rue Charles Rittweger 53, cadastré ou l'ayant été sous le numéro 992/R de la section B:

le rez-de-chaussée commercial, doté d'une porte d'entrée individuel-le.

Les soussigné déclarent que la description ci-dessus est exacte et qu'ils s'en contentent.

L'immeuble loué sera affecté par le preneur pour l'exploitation d'un commerce de vente et fabrication de pizzas à emporter.

DUREE.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années prenant cours le 01/08/2013 pour finir de plein droit le 31/07/2022, sans que le preneur ne puisse invoquer la tacite reconduction, fut-il laissé dans les lieux à l'expiration du bail.

Toutefois le preneur pourra mettre fin au bail à l'expiration de la troisième et de la sixième année, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

C) LOYERS

Le prix de la location est fixé à neuf mille neuf (9.900) euros par année, prix que le preneur s'oblige à verser mensuellement, soit ~~neuf~~ huit cent vingt-cinq (825) euros par mois, en mains du bailleur ou de la manière qu'il plaira à celui-ci d'indiquer, anticipativement, dans les cinq premiers jours de chaque mois et pour la première fois le 1/09/2013 (le premier mois (août 2013) étant gratuit).

Le preneur s'engage en outre à supporter toutes les contributions, impositions et taxes mises en à mesure sur l'exploitation du bien loué.

Le précompte immobilier et autres impositions frappant la propriété ou les revenus de la propriété restent à la charge du bailleur.

Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation publié par le Gouvernement Belge, chaque premier du mois qui suivra la date de prise d'effet du présent bail, suivant le calcul suivant:

$$\text{Loyer initial} \times \text{indice du mois anniversaire} = \text{nouveau loyer}$$

indice de départ (mois précédant le début du bail)

Cette indexation se fera de plein droit, sans que le bailleur doive en demander le bénéfice.

Si ultérieurement à l'entrée en vigueur de la présente convention, la base de calcul de l'index venait à être modifiée, les parties conviennent, pour l'indexation du loyer, de se référer alors au taux de conversion, tel qu'il serait publié par le Gouvernement Belge.

Les parties se réservent le droit, conformément à l'article six de la loi du trente avril mil neuf cent cinquante et un, de demander dans les trois derniers mois de chaque triennat, la révision du loyer, si par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué devenait supérieure ou inférieure d'au moins quinze pour-cent du loyer stipulé dans le bail.

Outre le loyer, le preneur acquittera les charges de chauffage, eau et électricité telles qu'elles seront établies. Il accepte en outre de supporter seul la consommation électrique pour l'éclairage de la cage d'escalier, qui est sur son compteur.

D) ENTRETIEN ET AMENAGEMENT DES LIEUX LOUES.

Le preneur s'oblige à entretenir les biens loués en bon état de réparation et à les rendre tels à la fin de son occupation. Il a notamment l'entretien et la surveillance de l'installation de chauffage, dont il fera annuellement procéder à la vérification et à l'entretien. Seules les pièces devenues défectueuses par vétusté ou cas fortuit sont à la charge du bailleur.

Aucun changement aux biens loués ou à leur destination ne pourra être fait sans le consentement écrit, préalable et exprès du bailleur.

Le bailleur se réserve le droit d'exiger la suppression des transformations effectuées par le preneur, même avec son consentement ou avec autorisation de justice lors du départ de celui-ci ou de conserver ces transformations sans indemnité.

E) CESSION ET SOUS LOCATION.

Le preneur ne pourra céder son bail ni sous louer, sans l'accord préalable, écrit et exprès du bailleur.



Par application de l'article dix de ladite loi, le preneur pourra néanmoins céder ou sous-louer l'intégralité du bien ensemble avec le fonds de commerce, dans les formes et sous les conditions prévues à cet article, le bailleur se réservant le droit de s'y opposer.

F) ASSURANCE.

Le preneur sera tenu, pendant toute la durée du bail de s'assurer convenablement contre les risques locatifs à une bonne compagnie de la communauté économique européenne, ce dont il devra justifier, à première demande du bailleur.

D'autre part, le preneur sera toujours tenu de garnir les biens loués d'un mobilier et de marchandises suffisantes pour justifier et répondre de six mois de loyer.

G) AFFICHES ET VISITES.

Dès le début du dix-huitième mois qui précède l'expiration du bail, le preneur sera tenu de laisser apposer sur les biens loués des affiches annonçant la mise en location du bien loué et de laisser visiter l'immeuble en toutes ses parties, deux fois par semaine, aux jours et heures à convenir entre parties.

En cas de mise en vente des biens loués, le preneur sera de même tenu de laisser apposer des affiches et de laisser visiter les biens loués dans les mêmes conditions et ce dès la mise en vente des biens.

H) DIVERS.

Tout ce qui n'est pas formellement prévu par les présentes sera régi par la loi du trente avril mil neuf cent cinquante et un.

I) FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront à la charge exclusive des parties, chacune pour une moitié.

Pro-fisco, les charges que les présentes mettent à charge du preneur en sus de celles que la loi met à sa charge sont estimées à cinq pour-cent du loyer.

J) ETAT DES LIEUX.

Les parties s'obligent respectivement à dresser entre elles un état des lieux au plus tard dans le mois des présentes, aux frais du preneur.

Elles déclarent et reconnaissent que:

- la chaudière et les radiateurs équipant les biens loués est neuve,
- un nouveau lino a été placé par le bailleur sur la moitié de la surface des biens loués,
- le plafonnage est nouveau,
- l'installation électrique et les sanitaires sont neufs,
- que les biens loués sont actuellement en bon état.

K) CAUTION.

En garantie de l'exécution de tous les engagements qu'il souscrit aux présentes, le preneur versera une caution locative de trois mois de loyer (2.475 euros).

Cette caution sera placée sur un compte bancaire bloqué, à la titularité du preneur et qui ne pourra être libéré que sous les signatures conjointes du preneur et du bailleur ou sur la production du jugement qui

en organiserait la libération. Les intérêts produits par ce compte seront capitalisés et accroîtront la caution.

L) VENTE.

En cas de vente des biens loués, le nouvel acquéreur aura le droit de notifier au preneur l'obligation de vider les lieux et de les mettre à disposition, conformément à l'article seize 1,2,3 et 4 de la loi sur les baux commerciaux, moyennant préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, mentionnant le motif du congé.

M) ETAT DES BIENS LOUES.

Les soussignés conviennent et acceptent que les biens sont loués dans leur état actuel.

Tous les aménagements supplémentaires ou nécessaires ou utiles au commerce du preneur seront à charge de celui-ci.

N) COUR.

Les parties conviennent que la cour ne pourra contenir des ordures ménagères ou des déchets apparents.

Fait en deux exemplaires, plus un destiné à l'administration de l'enregistrement.

A THEUX le 11/08/2013
Signatures ("Lu et approuvé")

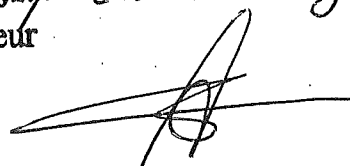
Enregistré à Verviers 2 le 1.1.2014

Matr. rôles sans renvois

Reg. 6² vol. 5 folio 48 case 160

Reçu : cent quatre vingt sept euros et onze cents
sans droits Le Receveur

(187, 11) et dix huit
euros pour amende
(18-)


Philippe LANGE
Inspecteur Principal

Theux, le 20/11/2013.....

Reçu, la somme de 2475... € de Mr/Mme
pour la caution de l'appartement REZ. CHAUMONÉE COMMERCIAL
Rue Charles Rittweger n°53..... - Theux, suivant l'état des lieux initial.
La somme de 2475... € sera restituée lors du départ de
Mr/Mme..... avec les intérêts dus selon l'état des lieux
de l'appartement. REZ COMMERCIAL

N
20/11/2013
N

