

# BAIL COMMERCIAL

1/7

1. Le bailleur : 

2. Le preneur: Monsieur et Madame, domicilié à  
le preneur

Il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur donne en location au preneur qui l'accepte dans l'état décrit dans un constat signé et établi de commun accord par les deux parties, constat annexé à la présente convention et qui en fait partie, un bien immeuble situé à ... 89, rue de Namur ... tel commercial

Le bien loué comprend les locaux et emplacements suivants :

les commercial comprenant magasin, toilettes séparées au fond du magasin  
le local comprend un local sanitaire avec lavabo et W.C. séparé.  
les caves sont exclues de la location commerciale.

Cette location est accordée et acceptée par les parties en cause moyennant la stricte observation des conditions générales et particulières reprises ci-dessous.

## CHAPITRE 1: CONDITIONS GENERALES

### Art. 1 : DESTINATION

Le preneur déclare expressément que le bien loué ne sera destiné qu'à l'exercice d'un commerce de biens divers de consommation courante et éventuellement en partie à usage d'habitation pour lui-même et sa famille et le bailleur y consent. Tout changement de destination ou d'usage auquel le bailleur n'aurait pas préalablement donné son autorisation par écrit et expressément, sera considéré comme

Ne sont exclus que l'usage au sens large, bars, lieux de culture ou de religion.

motif grave pouvant entraîner la rupture immédiate de la convention de location aux torts du preneur.

Art. 2. : **PRISE D'EFFET, DUREE ET PREAVIS**

- 2.1. La location faisant l'objet de la présente convention prendra cours le 1<sup>er</sup> MAI 2011 selon bail classique commercial en vigueur légalement.
- 2.2. Cette location est accordée pour un terme de neuf ans et pourra être résiliée par le preneur pour la fin de la troisième et de la sixième année moyennant un préavis, donné par lettre recommandée à la poste, au moins six mois avant l'expiration de cette période.
- 2.3. Le bailleur, de son côté, se réserve le droit de mettre fin au bail, à l'expiration de la troisième et de la sixième année, moyennant préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par une des personnes ou une société de personnes mentionnées à l'article 3 alinéa 5 de la loi sur les baux commerciaux.
- 2.4. Le bailleur aura le droit à partir du 1er jour du dix-huitième mois précédant la fin de la convention de faire connaître au preneur les jours et heures de visite (trois fois trois heures par semaine) d'éventuels amateurs, et cela peu importe que le preneur ait ou non adressé au bailleur une demande de renouvellement.
- 2.5. Si le preneur met fin au contrat de bail commercial comme prévu au 2.2., sa lettre de préavis devra mentionner sa proposition des jours et heures de visite (au moins trois fois trois heures par semaine). A défaut, le choix des jours et heures de visite appartiendra au bailleur.
- 2.6. A partir du premier jour de la durée du préavis, le preneur devra tolérer l'affichage d'un avis de location à un endroit bien visible sur la façade du bien loué. Il devra également, le cas échéant, tolérer un avis de vente.
- 2.7. En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux pourra mettre fin au bail dans les cas et moyennant observation des conditions prévues à l'article 16, 1°, 2°, 3° et 4°, de la loi sur les baux commerciaux avec préavis d'un an signifié par lettre recommandée à la poste au preneur dans les trois mois de l'acquisition, avec mention expresse de la raison invoquée pour justifier sa décision. Le preneur renonce à toute indemnité qu'il pourrait réclamer de ce chef au bailleur précédent.

Art. 3. : **LOYER - INDEXATION - GARANTIE**

deux mille euros par mois

3.1. Cette location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 2000 euros / mois (en chiffres et en lettres) payable d'avance, chaque au plus tard le 5 du mois, au compte du bailleur

Le loyer est portable, c.à.d. que le preneur devra veiller à ce que le montant convenu soit en possession du bailleur sans que ce dernier ne doive se déplacer pour être payé.

Tout retard de paiement entraîne l'application d'un intérêt de légal par tranches indivisibles d'un mois, avec un minimum de .... EUR.

3.2. Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation suivant la formule :

(a x b) : c = nouveau loyer. Dans cette formule "a" représente le loyer de base convenu dans le présent contrat, "b" représente l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, "c" représente l'indice des prix à la consommation du mois précédant celui de la conclusion du présent contrat. L'adaptation du loyer suivant la formule ci-dessus sera due une fois par année de location à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat.

Tout mois entamé et dû dans son intégralité le preneur agira en bon père de famille et signifiera officiellement tout problème relatif à sa location.



L'adaptation du loyer suivant la formule ci-dessus sera due automatiquement au bailleur sans que celui-ci ne doive en aviser le preneur.

La renonciation par le bailleur à la liaison du loyer à l'index, devra faire l'objet d'une déclaration expresse et écrite. Le simple fait pour le bailleur, d'avoir négligé, pendant un certain temps, d'exiger des arriérés d'adaptation à l'index ou le fait, pour le bailleur, d'avoir délivré des quittances écrites de sa main pour reçu de loyer non-indexé, ne pourra, en aucun cas, valoir comme renonciation.

3.3. Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations à l'égard du bailleur, le preneur lui remettra en dépôt, avant son entrée en jouissance, un montant de.....  
*2 Mois soit 4000 euros sont exigés.....* EUR, contre accusé de réception. *voir conditions particulières.*  
Cette somme ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le bailleur au profit du preneur jusqu'à la fin de la convention et lui sera rendue dans la mesure où le preneur aura apporté la preuve de s'être acquitté de toutes ses obligations à l'égard du bailleur.

**Art. 4. : TAXES - CHARGES - FRAIS DE CONVENTION**

4.1. Les taxes et charges imposées sur le bien par l'Etat et /ou la Province et/ou la Région ou la Commune, y compris le précompte immobilier, sont à charge du preneur.

4.2. Tous les autres frais relatifs à cette convention, tels que frais de timbre, frais d'enregistrement, etc... sont à charge du preneur. *Le précompte immobilier est compris dans le loyer de 2000 €*

**Art. 5. : OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

5.1. Le bailleur s'engage à garantir au preneur la jouissance paisible du bien donné en location au sens de l'article 1719 du Code Civil.

5.2. Le bailleur ne prendra à sa charge que les gros travaux de réparation dont il aura constaté lui-même la nécessité ou dont il aura été avisé en temps utile par le preneur et qui ne sont pas dus à la faute ou à la négligence de celui-ci.

**Art. 6. : OBLIGATIONS DU PRENEUR**

6.1. Le preneur prend à sa charge tous les frais d'entretien et de réparations locatives usuelles, qui ne ressort pas de l'article 5.2 du présent contrat. Les frais mentionnés sont à charge du preneur, même en cas d'usure ou de force majeure.

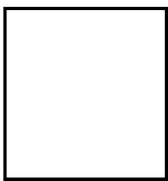
6.2. Le preneur prend à sa charge les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que leurs abonnements de même que les frais de location des compteurs et s'engage à effectuer aux sociétés respectives les paiements requis, ou, au cas où le bailleur aurait décaissé ces frais, à les lui rembourser à première demande.

Le preneur effectuera toutes les démarches en vue d'obtenir l'ouverture ou la fermeture des compteurs, aussi bien à son arrivée qu'à son départ.

6.3. Le preneur s'engage à pourvoir, en tout temps, le bien loué de meubles et de marchandises lui appartenant afin de garantir au moins six mois de loyer, ceci sous peine de rupture de la convention aux torts du preneur.

6.4. Le preneur s'interdit le droit de sous-louer ou de céder ses droits à tiers, que ce soit totalement ou en partie, sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du bailleur.

6.5. Le preneur assumera l'entretien des vitres et carreaux, tant intérieurs qu'extérieurs et les remplacera à ses frais par d'autres de même qualité en cas de bris ou de fêlures, mêmes dus au hasard ou à un cas de force majeure. Il fera ramoner à ses frais, au moins une fois par an, par un ramoneur juré, toutes les cheminées desservant le bien loué, veillera à l'écoulement et au remplacement éventuel des tuyauteries, gouttières et autres canalisations. Le preneur s'engage également à entretenir les appareils de chauffage, les sonnettes, etc... Le preneur entretiendra les recouvrements des sols, tapisseries et peintures intérieures et les renouvellera au besoin, même si ce renouvellement est dû à l'usure normale, la vétusté, le hasard ou la force majeure. Il s'engage en tout cas à les remplacer lors de son départ, quelle que puisse être la durée de la période de location.



6.6. Le preneur s'engage à faire couvrir contre les risques locatifs, le recours des voisins en cas d'incendie, d'explosion, de court-circuit, de foudre, auprès d'une compagnie d'assurances belge et produira, à première demande du bailleur, la dernière quittance de prime délivrée. L'assureur renoncera contractuellement à tout droit de recours à l'égard du bailleur.

6.7. Le preneur ne pourra apporter aucun changement au bien loué sans le consentement exprès et écrit du bailleur. Tous les travaux, **embellissements** et améliorations que le preneur aurait exécutés ou apportés resteront acquis dès le début d'exécution au bailleur sans indemnité, à moins que le bailleur ne choisisse à la fin de la location de faire remettre les locaux loués, aux frais du preneur, dans leur état antérieur.

6.8. Le preneur déclare renoncer à tout recours qu'il pourrait exercer contre le bailleur sur base des articles 1721 et 1386 du Code Civil.

6.9. Le preneur tolérera l'exécution de tous travaux de grand ou petit entretien et réparations que le bailleur jugera nécessaires ou utiles d'effectuer en cours de bail, sans pouvoir, de ce fait, prétendre à une quelconque indemnité ou à une réduction de loyer, même si ces travaux se prolongeaient au-delà de quarante jours.

6.10. En cas de rupture de la convention aux torts du preneur celui-ci paiera uniquement à titre d'indemnité de résiliation, de relocation et **d'indisponibilité** des lieux, un montant forfaitaire égal à .....6..... mois de loyer, le loyer à prendre en considération étant celui de l'époque de la rupture. Ce montant forfaitaire ne comprend pas les dommages locatifs ou autres dégradations dues à la faute du preneur.

6.11. A la fin de la location, peu importe que ce soit suite au préavis donné par le bailleur ou par le preneur ou par l'expiration du terme, le preneur devra faire connaître au bailleur, au moins trois semaines avant la date de son départ des biens loués, le nom et l'adresse de l'expert qu'il aura choisi, expert, qui, avec celui choisi par le bailleur, ou avec le bailleur **personnellement**, sera chargé de procéder à l'état de sortie des lieux, ce à quoi le preneur s'engage à collaborer. Si le preneur néglige de le faire, l'expert désigné par le bailleur établira seul l'état de sortie des lieux et le preneur s'engage à accepter cet état des lieux et les évaluations du dommage sans discussion et à s'acquitter de leurs montants. Le preneur autorise le bailleur à se payer d'abord sur le montant de la garantie.

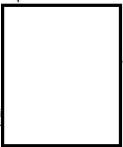
6.12. Le preneur autorise à tout moment le bailleur ou son mandataire à visiter toutes les parties des locaux loués.

6.13. En cas d'expropriation du bien loué pour cause d'utilité publique, le preneur renonce à toute revendication et recours contre le bailleur et ne fera valoir ses droits qu'à l'égard de la seule autorité expropriante. En outre il ne pourra pas exiger de l'autorité expropriante une indemnité qui peu ou prou pourrait diminuer l'indemnité à accorder au bailleur.

6.14. Le preneur tolérera l'affichage d'un avis de mise en vente ou de location à un endroit bien visible sur la façade du bien loué. Il devra également tolérer la visite d'éventuels candidats locataires ou acheteurs trois fois trois heures par semaine.

Art. 7. Les preneurs sont solidairement responsables pour toutes les conséquences qui découleraient de la présente convention.

rix  
mois



CHAPITRE 2: CONDITIONS PARTICULIERES

5/7

*Doit  
2 feuillets  
ci app.*

Pour le besoin du calcul de l'enregistrement ~~uniquement~~ et sans aucune suite civile, les charges supportées par le preneur sont estimées à ..... % du loyer. Le preneur s'engage à faire enregistrer la présente convention.

Ainsi fait à ..... *hivelle* ..... le ..... *30/4/2021* ..... *trente avril.*  
en autant d'exemplaires qu'il y a de parties qui ont un intérêt distinct dans cette convention.  
Chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire de la présente convention.

Le bailleur,

Le preneur,

## Chapitre 2

6/7.

### Conditions particulières :

1. le loyer restera inchangé soit 2000€ en 2021, 2022 et 2023 et il sera adapté suivant l'index le 1 janvier 2024.

*Mise en*  
2. en cas de vente du rez de chaussée commerciale ou de l'entièreté de l'immeuble, le preneur en sera le premier averti durant les années 2021, 2022, 2023 au prix de 300000€ pour le rez de chaussée commerciale. *(valable jusqu'au 31 décembre 2023)*  
*les étages doivent faire l'objet de négociations futures.*

*→ effective*  
Aucune vente ne sera possible pendant les trois premières années du bail 2021, 2022 et 2023. *sauf bien entendu au locataire s'il en fait la demande*

3. le locataire à accès au sas d'entrée à côté de son magasin pour accéder à son compteur *général* d'électricité et son compteur d'eau. *les coffrets d'électricité sont à l'intérieur du*  
Ce lieu de 2m<sup>2</sup> ne rentre pas dans la location, il est un simple droit de passage. *rez commercial.*

4. le locataire a par conséquent reçu 1 clé magasin, 2 clés pour les 4 volets, 1 clé pour la réserve, 1 clé pour le volet blanc et une clé pour la porte blanche derrière le volet blanc.  
Il utilisera une boîte aux lettres personnelle sur façade qui lui appartient.

*1 clé différente pour le volet blanc*

5. le bien est équipé d'un compteur de gaz à l'extérieur sur le trottoir, le raccordement au gaz est permis au *preneur* pour installation de chauffage et cela à *ses* frais après acceptation des travaux par le bailleur.

Le locataire reconnaît avoir reçu le certificat de conformité pour l'électricité de chez électro test du 14/10/2010, et se chargera lui-même de la remise en conformité.

6. la garantie locative sera constituée comme suit pour constituer 4000€:

1) 3400€ viré le 05/01/2018 est conservé pour **nouveau bail.**

2) 600€ seront versé avec le premier loyer le 05/05/2021 au plus tard. *par virement séparé*

7. l'état des lieux : les détecteurs de fumée sont à charge **du preneur**, il devra en fournir la preuve.

Le bien commercial est en bon état d'entretien, exempt de défauts tant au niveau sol, ~~carrelé~~ en carrelés murs, plafonds, sanitaire, bien connu des parties ~~les~~ volets extérieurs métallique doivent être graissées régulièrement et les rainures nettoyées de leurs saletés dus aux passages sur la route et divers confettis.

Le nettoyage du trottoir est à charge du preneur.

La sous location est interdite sauf accord express du bailleur.

8. le preneur s'engage à payer ses propres consommations d'eau, de gaz et d'électricité.

Le compteur d'électricité à budget doit rester en place au départ du locataire.

9. le preneur s'engage à fournir au bailleur une copie de sa prime d'assurance, sans que le bailleur lui demande. ~~et cela annuellement~~

10. le locataire s'engage à fournir au bailleur un exemplaire enregistré ~~composé~~ de 7 feuilles simples.

le bailleur  
le 30 avril 2021

le preneur  
le 30 avril 2021

