

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

A. Bailleur :

[REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance [REDACTED]

[REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

Domiciliés ensemble à [REDACTED]

ET

B. Preneur :

[REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance : [REDACTED]

Domicilié à [REDACTED]

ET

C. Garant :

[REDACTED]

RN : [REDACTED] Lieu de naissance [REDACTED]

Domiciliée à [REDACTED]

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, qui accepte, un rez-de-chaussée commercial d'une surface de +/- 40 m² dont une vitrine, une pièce, une cuisine, un wc et une cave et comprenant un feu à bois, une saladette, une table frigo, une table en inox avec meuble, un pétrin à pâte, un évier en inox, une douchette, un bac profond, deux tables en inox, une vitrine réfrigérée, situé à 6044 ROUX Rue Emmanuel Jacquet 73 bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample description.

Les parties décident qu'un constat d'état des lieux détaillé sera établi contradictoirement entre les parties avant l'entrée du Preneur dans les lieux (où durant le 1^{er} mois d'occupation) Cet état des lieux d'entrée ainsi que celui de sortie seront dressés à l'amiable entre les parties.

L'état des lieux de sortie sera dressé le dernier jour de location, celui-ci devra coïncider avec la libération des lieux.

Les parties auront pour mission :

[REDACTED]

- De relever les index des compteurs, tant à l'entrée qu'à la sortie.
- De déterminer les dégâts et les dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'exécution des obligations du Preneur et/ou pour chômage locatif et d'en fixer les montants à payer par le Preneur.

Ces montants devront obligatoirement couvrir les réparations réelles des dégâts.

Le Preneur entretiendra le bien en bon père de famille par un nettoyage régulier et fera en sorte qu'à sa sortie, le bien soit restitué propre, net et exempt de tout accessoire (stickers, punaise, clous, ...).

2. DURÉE

A. Courte durée (inférieure ou égale à un an)

a) Le bail est consenti pour un terme d'un an prenant cours le **01/10/2022** pour finir de plein droit le **30/09/2023**

b) 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.

c) Le bail peut être reconduit :

1° de l'accord des parties expressément exprimé par écrit ;

2° aux mêmes conditions de loyer que le bail initial ;

3° sans que la durée totale de la location n'excède un an.

Si à l'expiration de la durée convenue, telle qu'éventuellement prolongée, le preneur reste dans les lieux, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, de sorte qu'il les occupe pour une durée totale supérieure à un an à compter de la conclusion du bail initial, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale et est alors régi par les dispositions du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil.

~~B. Longue durée (9ans)~~

~~a) Le bail est consenti pour un terme neuf années consécutives prenant cours lepour finir le~~

~~b) Le Preneur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins six mois à l'avance.~~

~~c) Le Bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le Bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.~~



~~d) L'acquéreur du bien pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné au Preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le respect des conditions légales.~~

~~e) Les parties peuvent d'un commun accord décider de mettre fin au bail à tout moment, mais cet accord devra être constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.~~

LE RENOUELEMENT DU BAIL

Le preneur a le droit au renouvellement du bail au maximum trois fois. S'il souhaite se prévaloir de ce droit, il devra le notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice 15 mois au moins et 18 mois au plus avant l'expiration du bail.

Le contenu de la notification à peine de nullité :

- Conditions auxquelles le preneur est disposé à conclure le nouveau bail
- Mentionner qu'à défaut de réponse par le bailleur (par lettre RAR ou exploit d'huissier de justice) de son refus motivé de renouvellement dans les trois mois ou de présentation par le bailleur d'offres d'un tiers dans les 3 mois, celui-ci sera réputé avoir consenti au renouvellement du bail à ces conditions.

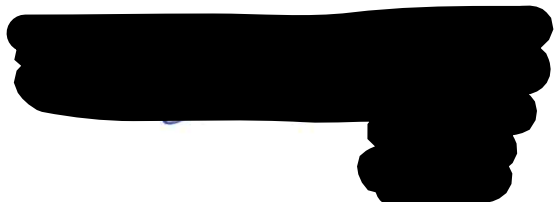
Motifs pouvant justifier le refus du renouvellement du bail :

- Le bailleur souhaite l'occuper personnellement ou par ses proches. L'indemnité est alors égale à 2 ans de loyer s'il s'agit d'un commerce similaire.
- Affecter l'immeuble à une destination autre qu'une entreprise commerciale. L'indemnité est alors égale à 1 an de loyer.
- Reconstruire l'immeuble (= transformation précédée d'une démolition affectant le gros œuvre et dont le coût est supérieur à 3 années de loyer). L'indemnité est alors égale à 1 an de loyer.
- Manquements graves du preneur à ses obligations découlant du bail (dépréciation de l'immeuble par son fait, non-paiement du loyer pendant plusieurs mois, modifications substantielles apportées sans l'accord du bailleur ou tout fait illicite rendant la continuation des rapports contractuels impossible). Le preneur peut contester cela dans les 30 jours devant le juge.
- L'offre d'un loyer supérieur par un tiers, si le preneur ne fait pas une offre égale. L'indemnité est alors égale à 2 ans de loyer si le commerce qui sera exercé est similaire et 1 an dans le cas contraire.

La rupture sans motif est possible par le bailleur, moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale à 3 ans de loyer (voire plus si le préjudice est plus important).

Tant que l'indemnité d'éviction n'a pas été versée par le bailleur au preneur, ce dernier est fondé à rester dans les lieux jusqu'à son entier paiement et ce, sans régler son loyer. Il doit tout de même tenter une action en paiement de ladite indemnité dans un délai d'un an.

Le preneur forclos du droit au renouvellement (c'est à dire qu'il ne l'a pas fait dans les temps) reste dans les lieux : un nouveau bail est alors formé, celui-ci est à durée indéterminée et le bailleur pourra le résilier à tout moment moyennant un préavis de 18 mois au moins, sachant que le preneur conserve son droit de demander le renouvellement.



A noter : dès le 18ème mois précédant l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux à des repreneurs éventuels.

3. DESTINATION

La location est consentie à usage de pizzeria.

~~Une partie (dans l'affirmative 0%) des lieux loués est affectée à la résidence du Preneur.~~

Le Preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du Bailleur, à moins que la cession ou la sous-location ne soit faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du Preneur, les dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux étant applicables dans ce cas.

En tout état de cause, le Preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

4. LOYER - INDEXATION

Le loyer mensuel est fixé à **900€ (neuf cents euros)** ainsi que le précompte immobilier annuel dont le montant est encore à déterminer

Le locataire est tenu de payer régulièrement par anticipation pour le 1er du mois en cours, par virement de la manière suivante :

- Verser le loyer, soit **900€** sur le compte 

Sauf nouvelles instructions du propriétaire.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Indice de base : **mois de août 2022**

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. FRAIS ET CHARGES

A. Consommations privées :

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz et toute location de compteurs de gaz, d'eau (ou de compteurs requis par l'article 16 de l'arrêté bruxellois du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage, pour la Région de Bruxelles Capitale) seront à charge exclusive du Preneur.



Le preneur déclare avoir été informé que le bien dispose d'un seul compteur électrique et un seul compteur d'eau pour l'entièreté de l'immeuble et que le bailleur effectuera un décompte à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail.

6. MONTANTS NON-PAYÉS À L'ÉCHÉANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé. A cela seront ajoutés 15€ par courrier recommandé envoyé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, le montant retenu produira, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, un intérêt d'un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué, en ce compris le précompte immobilier, seront dus par le Preneur.

Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 10 pour cent du loyer.

8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces.

Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins.

Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Le Preneur prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

9. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis.

Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur le champ.

Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable.



Il fera procéder, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis (et au remplacement des piles après leur durée de vie, pour la Région Flamande), à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle.

Il devra maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et les préserver du gel et autres risques habituels.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières.

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées.

Il entretiendra en bon état les abords privatifs.

A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

Il fera effectuer chaque année au contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé.

10. MODIFICATIONS DU BIEN LOUÉ

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Toutefois, le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux. Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.

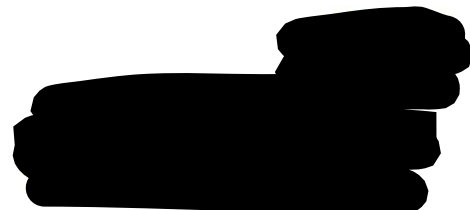
En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs.

Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Pas d'application

12. RÉSILIATION AUX TORTS DU PRENEUR



En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de la notification de la sentence arbitrale.

13. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes :

· Versement sur le compte [REDACTED] du Bailleur pour un montant correspondant à 2 mois de loyer soit un montant de **1.800€ (mille huit cents euros)**.

Le Bailleur gèrera ces valeurs en bon père de famille et en concertation avec le Preneur.

Il sera veillé à ce que celles arrivées à échéance soient remplacées par des valeurs du même montant.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

La garantie ne pourra pas entre-temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

14. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué) ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux.

Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc.

Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

15. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

16. ENVIRONNEMENT - URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités.

En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

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 aux présentes 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 des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien 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.

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

17. LITIGES

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles.

En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera traité par la Justice de Paix du lieu où se situe le local faisant l'objet du présent bail.

18. AGENT IMMOBILIER



La présente location a été réalisée par l'entreprise de l'Immobilière Elena Immo Business SRL agréée IPI n° 800.012

Fait à *Gilly*, le *15 septembre 2022* en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le(s) locataire(s)

« Lu et approuvé »

A large black rectangular redaction covering the signature of the tenant(s).

Le(s) garant(s)

« Lu et approuvé »

A black rectangular redaction covering the signature of the guarantor(s).

Le(s) propriétaire(s)

« Lu et approuvé »

A large black rectangular redaction covering the signature of the owner(s).

