

# CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

**Entre les soussignés :**

**et**

**Obligés solidairement et indivisiblement.  
Dénommé ci-après le « preneur »,**

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **1-Objet.**

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, l'immeuble commercial dont la composition est décrite dans l'état des lieux dont il est question à l'art.8, situé :

Locaux situés sur la partie inférieure à savoir rez-de-chaussée commercial de l'immeuble déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample description. Le preneur renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation. Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible à destination commerciale. Interdiction de mettre sa résidence principale ou de sous-louer dans les lieux car l'usage naturel de l'immeuble a exclusivement une destination commerciale et ne possède aucun aménagement pour y loger.

L'immeuble sera affecté à un commerce de tatouage et galerie d'art en contact avec le public dans les lieux loués. Cette destination ne pourra être modifiée sans autorisation préalable et écrite du bailleur.

Le commerce sera accessible au public du lundi au samedi inclus de 8h00 à 19 h maximum.

Sont expressément exclus tous autres types de commerces sans l'accord préalable du bailleur. Le non respect de cette exclusion entraînera, outre les dommages et intérêts, la résiliation sans préavis du présent bail.

Sont formellement exclu du présent bail les commerces suivants : Sex-shop, club de rencontre, club libertin, et tout autre commerce ayant de près ou de loin un rapport direct avec le sexe de quelques manières que ce soit. La vitrine ne pourra en aucun cas présenter des articles ayant de près ou de loin un rapport avec le sexe. Le non respect de ces obligations entraînera sans délais la résiliation du bail aux torts et griefs du locataire défaillant.

Le preneur a une obligation d'exploiter : le preneur devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Le preneur reconnaît que le bien répond lors de la signature du bail aux conditions légales de sécurité, de salubrité, en rapport avec l'activité commerciale exercée. Par ailleurs, les lieux livrés en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, le preneur déclare qu'il ne formule aucune réserve à leur sujet, pour les avoir vus et visités antérieurement à la signature du bail.

Le preneur fera son affaire personnelle, de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée, sans que le bailleur puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués. Il veillera tout particulièrement à ne pas causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance occupants des immeubles voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le bailleur.

### **2-Début et durée.**

Le présent bail commercial prend cours le 1<sup>er</sup> juillet 2019, date d'entrée en vigueur de la présente convention. Celle-ci est consentie pour une durée de neuf années entières et consécutives pour se terminer de plein droit le 30 juin 2028 inclus.

Conformément aux dispositions de la loi sur les baux commerciaux, le preneur pourra mettre fin au contrat en cours, à l'expiration des troisième et sixième années moyennant un préavis de six mois adressé par lettre recommandée.

Au cas où le preneur désire exercer son droit au renouvellement à la fin du bail, il doit, en se conformant à l'article 14 de la loi du 30 avril 1951, faire part de ses intentions par lettre recommandée au bailleur entre les dix-huitièmes et quinzième mois précédant l'expiration du bail.

Toutefois le preneur aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le bailleur par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance. Le bailleur disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 ou 145-24 du nouveau Code de Commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. 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 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.

En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur pourra mettre fin au présent bail moyennant préavis d'un an donné au preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans les cas prévus aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux.

### **3-Loyer et charges accessoires.**

Le loyer de base mensuel est fixé selon les modalités suivantes :

Il sera dû au bailleur à titre de loyer mensuel la somme de 1.800 €. (Mille huit cents euros).

En espèces, ayant cours légal en Belgique.

Payables par anticipation et par ordre permanent pour le 1<sup>er</sup> de chaque mois sur le compte bancaire du bailleur numéro IBAN ..... à dater du 1<sup>er</sup> septembre 2019 jusqu'à nouvelle instruction.

Les parties conviennent expressément que le loyer précité est lié aux variations de l'indice des prix à la consommation.

Le Bailleur déclare que la solvabilité financière du locataire et le paiement ponctuel du loyer mensuel sont une condition essentielle de la conclusion du présent bail. Le locataire reconnaît le caractère essentiel du paiement régulier et ponctuel du loyer mensuel et déclare expressément que sa situation financière lui permet de respecter cette obligation et qu'il prendra si besoin est en temps voulu toutes les mesures appropriées pour lui permettre de la respecter pendant toute la période locative.

Si le loyer n'était pas payé dans les cinq jours de son échéance, ou, si les charges n'étaient pas acquittées dans les cinq jours de leur notification par lettre recommandée, les sommes susdites produiront au profit du bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, une majoration forfaitaire des loyers en retard égale à douze pour cent (12%) des sommes dues, lesquelles porteront également un intérêt au taux conventionnel d'1,5% par mois, dès le jour de l'échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier. En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorée également des frais exposés par le bailleur pour en obtenir le recouvrement.

En outre, et sans préjudice des dispositions qui précèdent, les parties conviennent expressément que tout défaut de paiement du loyer dans les quinze jours de l'envoi d'une mise en demeure par voie recommandée sera considérée comme une faute grave emportant de plein droit la résolution immédiate du bail aux torts et griefs du preneur avec toutes les conséquences qui en découlent.

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.

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 de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes jusqu'à son parfait paiement, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Le précompte immobilier et tous les impôts actuels et futurs qui grèvent le bien loué sont à la charge du preneur, à concurrence de la partie du bien qui lui est donnée en location. Ceux qui sont en rapport avec l'activité exercée par le preneur sont entièrement à sa charge. Le bailleur demande à ce que le précompte immobilier soit versé anticipativement sur son compte financier au même titre que le loyer.

De ce fait il sera dû au bailleur à titre de précompte immobilier payable mensuellement la somme de 200€ (Deux cents euros). En espèces, ayant cours légal en Belgique.

Payables par anticipation et par ordre permanent pour le 1<sup>er</sup> de chaque mois sur le compte bancaire du bailleur numéro ..... à dater du **1er juillet 2019** jusqu'à nouvelle instruction. Les parties conviennent expressément que le précompte précité est lié aux variations des indices communaux suivant le revenu cadastral de l'administration communale de La Louvière.

Sont à charge exclusive du locataire les taxes relatives aux immondices ainsi que toutes taxes généralement quelconques qui sont ou seront liées à l'occupation du bien.

Tous impôts et taxes quelconques, mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou par toute autre autorité publique devront être payés par le locataire, proportionnellement à la durée de son occupation.

Les parties conviennent que le preneur ne pourra prévaloir de l'exception d'inexécution et suspendre le paiement du loyer si le bailleur ne devait pas respecter ses obligations relatives aux réparations qu'il doit effectuer dans le bien loué. Le preneur dispose en effet de la possibilité de saisir immédiatement le juge de paix compétent de tout manquement qu'il estime imputable au bailleur et d'obtenir, par voie de justice et de manière contradictoire, une décision de suspension ou de diminution du loyer s'il y a lieu. Toute infraction au présent paragraphe sera assimilée à un non paiement du loyer avec les conséquences qui en découlent.

Relevé contradictoire des diverses énergies.

A SAVOIR L'abonnement du locataire auprès des différents distributeurs d'énergies doit être effectué de sa propre personne suivant les index de départ relevés par la présente. La preuve du raccordement auprès d'un fournisseur d'énergie de son choix doit être apportée au plus tard dans les trente jours de la signature des présentes au bailleur. Dans le cas contraire, le locataire assumera entièrement les frais liés à l'arrêt de fourniture éventuelle et les frais de réouverture des compteurs si nécessaire de part sa faute. Toute facture impayée de la part du locataire sera imputable exclusivement au preneur. Le preneur assumera tous les frais, charges, redevances, taxes dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation il acquittera les frais et indemnités y afférents. Au départ du preneur, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du bailleur, si bon lui semble. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

#### **COMPTEUR ELECTRIQUE :**

Code EAN :

Numéro du compteur :

Index :

#### **COMPTEUR GAZ :**

Code EAN :

Numéro du compteur :

Index :

#### **COMPTEUR EAU :**

Numéro du compteur :

Index :

la responsabilité du bailleur en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le preneur assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

Le preneur ne pourra en aucun cas prétexter des détails demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du bailleur une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

#### **4- Résolution judiciaire - Indemnité de relocation - Dommage et intérêts.**

En cas de résiliation de la présente convention aux torts et griefs du locataire, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépends quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et paiera au bailleur, à titre d'indemnité de relocation et de dommages et intérêts, une somme équivalente à six mois de loyer en vigueur au moment de la résiliation, augmentée de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant le départ du locataire hors des lieux loués.

Il est expressément convenu que cette somme ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au locataire.

Pour les dits dégâts et dégradations, l'indemnité qui sera due au bailleur sera celle résultant soit de l'état des lieux de sortie dressé contradictoirement entre parties, soit à l'amiable, soit par l'expert désigné par elles conformément à l'article 14 du présent bail ou commis par le tribunal.

Dans la même hypothèse de résiliation de la présente convention aux torts du locataire, celui-ci devra supporter tous les frais résultant de la résiliation anticipée du bail, soit notamment, les frais de justice ainsi que les honoraires et frais de l'avocat choisi par le bailleur et ceux de son avoué à la Cour le cas échéant qui interviendrait dans le cadre de la procédure qui devrait être intentée contre le locataire, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif de l'huissier de Justice), ainsi que ses honoraires.

L'introduction par le bailleur d'une action en justice annule le droit pour le locataire de demander la résiliation amiable prévue au présent bail.

#### **5-Indexation ou révision annuelle.**

Sauf si la loi en dispose autrement, le loyer initial est rattaché à l'indice des prix à la consommation, et ce, automatiquement et de plein droit.

A chaque anniversaire de la date de prise en cours du bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3 ci-avant.

Le nouvel index est celui du mois qui précède l'anniversaire de la prise en cours du bail.

L'index de départ est celui du mois qui précède celui de la signature du bail.

Toute renonciation à l'augmentation annuelle ne pourra être établie que par un acte écrit et signé du bailleur. L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation payable par ordre permanent et par anticipation sur le compte financier du propriétaire.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le bailleur et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

#### **6-Révision du loyer.**

Dans l'hypothèse où le présent bail est conclu dès sa signature pour une durée de neuf ans, le loyer pourra faire l'objet d'une révision durant les trois derniers mois de chaque triennat en cours.

Pareille révision pourra également être effectuée dans l'hypothèse où le bail, initialement conclu pour une durée inférieure à trois ans, viendrait à être prorogé au-delà de son terme.

A défaut d'accord entre les parties, le différend sera soumis au Juge de Paix entre le sixième et le troisième mois qui précèdent l'expiration du triennat en cours.

## **7-Garantie.**

A titre de garantie par le preneur de bonne et entière exécution de ses engagements, le preneur versera une garantie locative de trois mille six cents euros (3.600 €). Les parties conviennent que cette garantie locative est cautionnée par l'organisme bancaire ..... N°..... . Il ne pourra être disposé de cette garantie par aucune des parties qu'à la condition expresse que le locataire ait rempli toutes ses obligations en fin de bail. La signature des deux parties est nécessaire pour la libération de ladite garantie.

En cas de désistement en cours de bail de l'organisme bancaire caution de ladite garantie le locataire s'engage sans délai à verser au Bailleur le montant initialement cautionné par l'organisme bancaire.

Le montant principal de la garantie locative sera adapté régulièrement de manière à correspondre à deux mois de loyer.

Le preneur devra toujours tenir le bien loué garni d'un mobilier et marchandises suffisants pour garantir au moins une année de loyer.

Cette somme sera remboursée au preneur quittant les lieux dans le mois suivant l'envoi du décompte de régularisation des charges de l'exercice le concernant après déduction, s'il y a lieu, de toute somme due au bailleur ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas :

- être utilisé par le preneur pour le paiement du loyer ou des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat ;
- être remboursé directement au cédant par le cessionnaire, dans le cas d'une cession du bail ou du bail ou du fonds de commerce.

Dans le cas d'une résiliation du bail, pour inexécution de ces conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premier dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

## **8-Etat des lieux.**

Le bien faisant l'objet du présent bail est loué où il se trouve, bien connu du locataire, qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

A l'entrée du locataire dans les lieux, et en tout hypothèse avant la fin du premier mois d'occupation, un état des lieux contradictoire sera dressé, soit à l'amiable, soit par un expert désigné de commun accord, et à frais partagés.

A défaut d'accord entre parties, le Juge de Paix sera saisi par requête introduite avant l'expiration du délai d'un mois, aux fins de désigner un expert pour procéder à l'état des lieux.

Dans l'éventualité où l'état des lieux ne serait pas établi à l'entrée du locataire dans les lieux, le locataire est présumé avoir renoncé à l'établir et accepte dès à présent de considérer le bien loué comme se trouvant en parfait état locatif. En ce cas, le locataire renonce dès à présent à se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après l'établissement de l'état des lieux d'entrée, chacune des parties peut exiger qu'un avenant soit rédigé contradictoirement et à frais commun. A défaut d'accord, chaque partie peut en référer au Juge de Paix.

Une copie de l'état des lieux d'entrée circonstancié et détaillé est joint au présent bail. Cet état des lieux sera réputé accepté de façon définitive si, dans un délai de huit jours à compter de l'établissement de l'état des lieux, le preneur n'a, par lettre recommandée, pas fait part de ses observations ou réserves au sujet de cet état des lieux.

A la fin du bail, s'il a été établi un état des lieux entre parties à l'entrée du locataire dans le bien loué, le locataire doit restituer le bien loué suivant cet état initial, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Sauf convention expresse entre parties, l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le locataire aura entièrement libéré les lieux.

L'état des lieux de sortie sera également établi contradictoirement et à frais communs, le jour même de la remise des clés par le locataire.

Les frais de l'état des lieux qui devrait être établi si le locataire quitte les lieux anticipativement, av ..... rme normal du présent bail, resteront exclusivement à charge du locataire.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du bailleur ou de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.
  - Le preneur, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges taxes ou tout autre sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le preneur demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.
  - Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le preneur, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres à l'exécution du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le preneur, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le preneur était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire.
  - Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le bailleur, dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.
  - La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.
- La déspecialisation : il s'agit de l'exercice d'une nouvelle activité. Il est à rappeler que **Tout changement de destination du bail commercial est soumis à autorisation du bailleur et doit être compatible avec la destination de l'immeuble.** La déspecialisation pourra donner le droit au bailleur de demander une indemnité de déspecialisation pour compenser un éventuel préjudice. Il pourra aussi solliciter la modification du montant du loyer.

### **11-Entretien.**

Le preneur s'engage pendant toute la durée du bail à entretenir l'immeuble en parfait état locatif.

A l'exception des grosses réparations limitées au gros-œuvre et à la couverture de l'immeuble (la toiture, les terrasses, les lanterneaux, les lucarnes et tabatières ,...) le preneur fera exécuter pendant le cours du bail tous autres travaux d'entretien et de réparation généralement quelconques qui seront utiles à la conservation du bien, ainsi qu'à la jouissance locative de ce dernier, sans qu'il puisse être fait état de la vétusté, du cas fortuit ou de la force majeure.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts dont la réparation incombe à ce dernier. A défaut, le preneur engage 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 et ne pourra de ce fait demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée. De même devra-t-il supporter, sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

Sont à charge du preneur : le ramonage des cheminées au moins une fois l'an ainsi qu'à la sortie des lieux loués, le remplacement des glaces fendues ou brisées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur quelle qu'en soit la cause, le non entretien des volets, ou dispositifs similaires ainsi que celui de tous appareils et installations du bien loué, l'entretien et la réparation des machines professionnelles.

Il entretiendra notamment sans que cette énumération soit limitative, les appareils et conduites de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, le jardin, les pelouses, les citernes et puits perdus, les installations de sonnerie et de téléphone, les ascenseurs et les monte-charges. Le preneur préservera les installations des effets du gel.

Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur conclura un contrat d'entretien de la chaudière et du brûleur avec un installateur reconnu.

Toutes réparations et dépannages, s'il est prouvé que ceux-ci proviennent d'une mauvaise utilisation ainsi que l'entretien du matériel mis à sa disposition sont à charge exclusivement du preneur.

Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard 15 jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties, ou désigné par le Juge de Paix, liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le locataire invitera le bailleur à faire la visite des lieux après enlèvement du mobilier et avant la remise des clés.

Les dégâts difficiles à constater, ainsi que l'estimation du coût des travaux nécessaires à la remise en état du bien loué feront l'objet d'une notification au locataire, à l'adresse qu'il aura communiquée lors de la remise des clés, dans le mois de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

### **9-Aménagement des lieux loués.**

Au cas où le preneur désire transformer le bien loué, il devra se soumettre aux conditions et à la procédure de l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

Toutes les améliorations, transformations, et modifications exécutées ainsi par le preneur seront acquises immédiatement au bailleur, sans indemnité pour le preneur.

Le preneur supportera tous les frais d'aménagement des lieux et des équipements qui seraient rendus obligatoires par l'application de règlements officiels et sera sans recours contre le bailleur dans le cas où le bien serait déclaré être ou être devenu impropre en tout ou en partie au commerce du preneur.

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du bailleur qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du preneur.

Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées à l'article 13 du bail.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le preneur devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord au bailleur.

Dans tous les cas, le preneur devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc. ; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du bailleur à l'expiration du bail, à moins que le bailleur ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaire à cette remise en état ou une indemnité pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

### **10-Sous-location - cession du bail - déspecialisation.**

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement express et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes aux torts et griefs du preneur si bon semble au bailleur. En résumé : **CESSION ET SOUS-LOCATION SONT INTERDITES SAUF AUTORISATION EXPRESSE DU BAILLEUR.**

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le bailleur disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le preneur devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au bailleur son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité de son cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du bailleur de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le preneur pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au bailleur.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité.

En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur par voie recommandée les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier, à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué. Il s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.

Il est strictement fait interdiction au preneur, par mesure de sécurité, d'utiliser dans l'immeuble tout type d'appareil de chauffage d'appoint au pétrole ou combustible inflammable. A n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustibles. Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le preneur devra faire vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le bailleur. Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

### **12-Modification - transformation du bien loué.**

Le preneur ne pourra apporter au bien loué aucune modification, transformation ni aménagement, ni y faire aucun travail généralement quelconque sans le consentement écrit et préalable du bailleur.

De même, le preneur ne pourra aucunement peindre les portes, escaliers et boiseries apparentes avec quelque produit que ce soit, hormis du Linitop ou produit spécial bois respectant l'aspect de celui-ci.

Si des modifications, transformations ou aménagements sont effectués par le preneur, sans autorisation préalable, ou contrairement à l'avis du bailleur, celui-ci aura le choix d'accepter le bien dans son nouvel état, ou d'exiger que le bien lui soit restitué dans son état d'origine.

Au cas où des modifications, transformations, aménagements ou travaux quelconques auront été autorisés, ceux-ci resteront acquis de plein droit et sans indemnité compensatoire au bailleur qui conservera cependant la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant des dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le preneur s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité.
- À ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels, les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs antivibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins.
- À ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou élément de décoration sans le consentement écrit du bailleur ; en cas d'autorisation, ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du preneur et à condition que le preneur prenne en charge les taxes y afférentes;

Le preneur renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du bailleur pour le cas où celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

En cas de destruction totale ou partielle des lieux :

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :  
- Au cas où le preneur subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruite



avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du bailleur ; le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

- Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du preneur, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du bailleur, à 180 jours, comme au cas où ni le preneur, ni le bailleur n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurance que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurance du preneur.

Dans cette hypothèse, le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

### **13-Assurances.**

Le preneur s'engage à garantir le bailleur de toutes les responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoquées, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes. Le preneur devra en outre fournir au bailleur, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « dommages-ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

Le preneur devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

Le preneur devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au bailleur, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du preneur de l'activité exercée.

La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le bailleur.

Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du preneur avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le preneur devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus.

Le preneur devra, sur simple demande du bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au bailleur.

De convention expresse, les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du bailleur, le présent contrat, valant en tant que besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le preneur devra déclarer au bailleur tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le bailleur devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le preneur s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

Il doit pouvoir prouver en tout temps l'exécution de cette obligation par la présentation de l'acquit des primes.

### **14-Droit de visite.**

Le bailleur ou son mandataire a le droit de visiter les lieux loués pour s'assurer que toutes les stîj  
bail sont respectées par le preneur.

lu

En cas de mise en vente ou de location du bien, le preneur est tenu de laisser visiter complètement les lieux deux jours par semaine, et tolérer l'apposition d'affiches en un endroit apparent.

Néanmoins, en cas de vente, le preneur est informé en priorité. Il est cependant convenu que le preneur ne pourra en aucun cas demander une indemnité financière au bailleur en cas de vente de l'immeuble.

Les heures de visite du bien seront déterminées de commun accord par les parties, au minimum deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour.

A défaut d'accord, les visites sont dès à présent fixées chaque semaine, les mercredis et samedis de 15h00 à 18h00.

### **15-Apposition d'affiches – Visites en vue de la vente ou de la location du bien.**

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente ou de location de l'immeuble, le preneur consentira, jusqu'à sa sortie des lieux à l'apposition d'affiches aux fins d'annoncer la mise en vente ou en location du bien, aux endroits les plus apparents, de même qu'il autorisera la visite libre et complète des lieux, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Le preneur ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au bailleur du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge. Il devra donner sa nouvelle adresse au bailleur lors de son départ. Si par des manœuvres dilatoires, le preneur parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la rubrique 22, avant dernier alinéa.

### **16-Ventes publiques.**

Il est interdit au locataire de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. ... dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

### **17-Visites de l'immeuble.**

Le locataire reconnaît au bailleur le droit de visiter personnellement ou par mandataire les lieux loués en tout temps, après avoir avisé par écrit le locataire de son intention au moins quarante-huit heures avant sa visite, ou, pour autant que de besoin, avant et pendant l'exécution des travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble.

### **18-Solidarité.**

Les obligations résultant des présentes sont non seulement d'application entre parties, mais engagent également indivisiblement et solidairement les héritiers et ayants-droit des parties.

### **19-Expropriation.**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire s'abstiendra de réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui puisse diminuer en quelque proportion que ce soit, l'indemnité revenant au bailleur. Il renonce également à tout recours contre celui-ci.

### **20-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 l'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

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.

(disposition applicable à un bien situé en Région Wallonne)

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. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.

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

### **21-Clause de divisibilité.**

Toute clause dans la présente convention qui serait frappée de nullité en application d'une disposition légale impérative ou d'ordre public serait réputée nulle et non écrite pour elle-même sans affecter pour autant la validité des autres clauses de la convention ou de la convention elle-même.

### **22-Clause résolutoire.**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus. Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le bailleur, pendant la période de maintien dans les lieux prévus par l'article L.145-28 du Code du Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le preneur refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures. Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au preneur pour remplir ses engagements.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au bailleur, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le preneur, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tout dommage et intérêts en application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

De plus, si par des manœuvres dilatoires, le preneur parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au bailleur, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges. La présente location sera résiliée de plein droit à compter du terme qui suivra le décès du preneur ; en conséquences, ses héritiers ou ayants droits ne pourront se prévaloir de l'article 1742 du Code Civil.

Au cas où à la suite du décès du preneur ou de toute autre cause, des scellés auraient été apposés sur le local, le loyer continuera à courir et sera dû par les héritiers ou ayants droits jusqu'à la libération des locaux et remise des clés.

**LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.**

### **23-Privilège.**

Conformément à l'article 10 de la section II, insérée par la loi du 20 février 1991 dans le titre VIII, chapitre II, du Code Civil, le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit du preneur ou du bailleur, moyennant la production, soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une décision judiciaire.

#### **24-Dispositions diverses.**

Tolérances : Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux clauses énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

#### **25-Enregistrement.**

L'enregistrement du présent bail est obligatoire. Dépôt au rang des minutes du notaire du bailleur. Au cas où le bail devrait être rédigé par acte authentique, notamment en application de l'article 504 du Code Général des Impôts, le présent bail fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire du bailleur, afin qu'il acquiert les effets d'un acte authentique. Il est également convenu que ce bail ayant été établi en Belgique tous les articles des Codes pénaux et civils seront ceux applicables selon la législation Belge en vigueur en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

#### **26-Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile. Le preneur ne pourra en aucun cas y mettre son domicile ou son siège social.

#### **27-Conditions générales.**

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles-ci-dessus énoncées, que le preneur et le bailleur s'obligent à exécuter.

#### **28-Arbitrage.**

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 arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

Fait à LA LOUVIERE, le 20 JUIN 2019  
En autant d'exemplaires originaux que de parties dont un destiné pour l'enregistrement