

Contrat de bail commercial

ENTRE :

[REDACTED]

Ci-après dénommée le « Bailleur » ou le « Propriétaire »

ET :

1) La société [REDACTED] dont le siège social est sis à [REDACTED] et dont le numéro BCE est le [REDACTED]

valablement représentée par Mr / Mme (email :, gsm.....), en sa qualité de

[REDACTED]

2) Mr / Mme [REDACTED] dont le numéro national est le [REDACTED] domicilié(e) à [REDACTED]

Le(s)quel(s) intervien(nen)t à la présente en qualité de garant(s) et déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur issues du présent bail dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance, et de ses suites ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet et destination

1. Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Locataire, qui l'accepte et s'engage à jouir des lieux en bon père de famille et à les restituer en bon état, rez-de-chaussée commercial d'une superficie d'environ 90 mètres carrés comprenant notamment deux toilettes, des deux pièces situées à l'arrière du commerce et de deux caves de l'immeuble sis à 4020 LIEGE, rue Puits-en-Sock, 149/001

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Le bien est loué à destination d'un commerce de ÉPICERIE

Le Locataire ne pourra changer cette destination, sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

3. La présente convention est soumise aux dispositions de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Article 2 - Etat des lieux

1. L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du Locataire pour l'avoir parfaitement visité, qui dispense le Bailleur de fournir plus ample description.

2. Un état des lieux d'entrée sera dressé de commun accord le jour d'entrée dans les lieux et sera considéré comme faisant partie intégrante du présent contrat, auquel il sera annexé.

Si des modifications importantes devaient être apportées au bien loué après l'établissement de l'état des lieux, chacune des parties pourra exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais commun.

3. Un état des lieux de sortie sera également réalisé contradictoirement et ce, au plus tard, le dernier jour de l'occupation des lieux par le Locataire.

En cas de désaccord entre parties, que ce soit sur le principe de l'état des lieux ou des constatations réalisées, l'établissement de l'état des lieux sera confié à un Expert désigné soit contradictoirement, soit par le Juge de Paix compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Pour autant que les travaux de remise en état éventuellement nécessaires n'aient pas été effectués avant l'expiration du bail, le preneur sera redevable d'une indemnité mensuelle pour improductivité du bien équivalent au montant du loyer mensuel, jusqu'à la pleine réalisation de ces travaux.

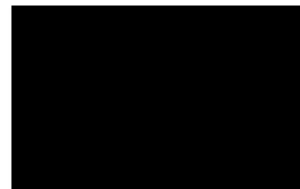
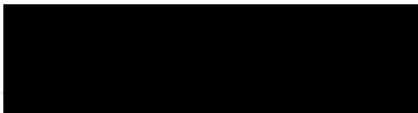
Article 3 - Durée du bail

1. La location est consentie, conformément à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, pour une durée de 9 années consécutives prenant cours le 2 MARS 2019

La location prendra fin de plein droit le 2 MARS 2028, sans préjudice du droit pour le Locataire d'obtenir le renouvellement du bail conformément aux articles 13 et suivants de la loi sur les baux commerciaux.

2. Le Locataire pourra mettre fin au bail à l'expiration de chaque période de trois ans, moyennant préavis notifié par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, au moins six mois à l'avance.

3. En application de l'article 3 alinéa 4 de la loi du 30 avril 1951, Le Bailleur est autorisé à mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble loué 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 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.

Article 4 - Prix et indexation

1. Le loyer de base est fixé à la somme de 850 € (euros) par mois, payable anticipativement (soit avant le 1^{er} jour du mois) au numéro de compte BE96 1420 6553 1205 ouvert au nom du Bailleur, ou à tout autre compte que celui-ci désignerait en cours de contrat, avec la communication « (loyer de (mois et année) ».

Le Locataire établira un ordre permanent au profit du Bailleur.

2. Les parties conviennent expressément que le loyer précité sera lié aux variations de l'indice santé.
(131,37 en janvier 2019).

L'adaptation ne pourra avoir lieu qu'une fois par an et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Le loyer adapté ne pourra dépasser le montant qui résulte de la formule suivante :

Loyer de base X Indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée dans les lieux
Indice du mois qui précède celui de la conclusion du bail

Toute augmentation ou diminution de loyer résultant de l'application de la présente cause sera acquise de plein droit à la partie à laquelle elle profitera, sans que celle-ci ne doive mettre l'autre en demeure.

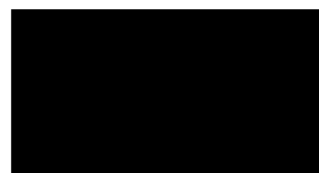
3. La solvabilité financière du Locataire et le paiement ponctuel du loyer mensuel sont des conditions essentielles de la conclusion du présent bail. Le Locataire reconnaît le caractère essentiel du paiement régulier et ponctuel du loyer mensuel et déclare expressément que sa situation financière lui permet de respecter cette obligation et qu'il prendra toutes les mesures appropriées pour lui permettre de la respecter pendant toute la période locative.

Article 5 – Garantie locative

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire présentera une garantie bancaire représentant trois mois de loyers soit 2550 €(euros). Par versement bancaire auprès d'une institution bancaire et sur un compte qui sera bloqué. La récupération des fonds ne pourra s'effectuer qu'avec l'approbation signée des deux parties (locataire et propriétaire).

Celle-ci ne pourra être libérée qu'avec l'accord du Bailleur lorsque le Locataire aura justifié la complète exécution de ses obligations.

Le Locataire s'engage à communiquer au Bailleur, avant l'entrée dans les lieux, un exemplaire de l'accord passé avec son organisme bancaire. En tout état de cause, le Locataire ne pourra disposer des lieux tant que la preuve de la garantie n'aura pas été communiquée au Bailleur, sauf accord préalable et écrit de ce dernier.



Article 6. Cession et sous location

Le Locataire ne pourra, sans l'accord écrit du Bailleur, ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer les lieux en tout ou en partie.

Toutefois, cette interdiction est faite sans préjudice de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, c'est-à-dire que la cession ou la sous-location sont autorisées si elles portent sur la totalité des droits du Locataire et est faite conjointement avec la cession ou la location du fonds de commerce.

En tout état de cause, le Locataire demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant de la présente convention.

Article 7 – Frais et charges

Le Locataire supportera les abonnements et redevances pour la consommation d'eau, d'électricité, et de chauffage, ainsi que la location des compteurs y afférents. Il contractera les abonnements à son nom.

De même, tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à des fins privées, tels que télédistribution, téléphone, ... seront à charge exclusive du Locataire.

Article 8 - Entretien et réparations

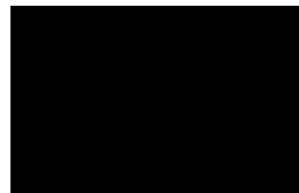
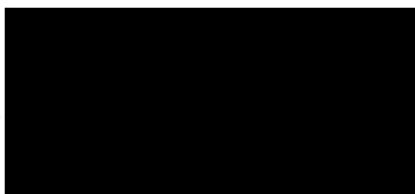
1. Le Locataire supportera les réparations locatives et les menus entretiens tels qu'ils résultent de l'article 1754 du Code Civil, des usages des lieux et des dispositions particulières éventuellement prévues, c'est-à-dire notamment les petites réparations au revêtement des murs, le plafond, les vitres, les portes, les tablettes de cheminée, serrures,...

Sont également à charge des preneurs les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait des preneurs ou d'un tiers entraînant la responsabilité des preneurs.

Les preneurs devront entretenir les vitres tant intérieures qu'extérieures et remplacer par d'autres de même qualité celles qui seraient brisées ou seulement fêlées, même par cas fortuit ou force majeure, par une vitre de même qualité.

Est également à charge de ceux-ci le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge.

Le Locataire devra à ses frais, entre autre et le cas échéant, faire procéder à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé, procéder à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage des boilers, maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et les préserver du gel et autres risques habituels, faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes, ...) et nettoyer les tuyaux d'écoulement et les gouttières, entretenir les abords privés, supporter les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de toute personne, qu'elle lui soit étrangère ou non,



La chaudière individuelle au gaz dédiée au chauffage du rez-de-chaussée commercial devra faire l'objet d'un entretien annuel à charge du locataire, ce dernier adressant systématiquement et immédiatement une copie l'attestation et/ou le rapport qui sera dressé par le chauffagiste à cette occasion.

2. Le Bailleur supportera les grosses réparations, c'est-à-dire notamment les réparations à la toiture et au gros-cœuvre, les réparations aux installations de chauffage, comme par exemple, le remplacement des pièces devenues défectueuses par vétusté ou force majeure,...

Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Locataire devra en aviser le Bailleur sur le champ. A défaut, il engagerait sa responsabilité et serait redevable du coût des travaux rendus nécessaires en raison de son abstention.

3. Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que du signal tv ou internet.

Article 9 – Taxes et impositions

Le Locataire assume l'intégralité des taxes relatives, directement ou indirectement, ou non relatives, à l'exploitation d'un commerce dans l'immeuble loué.

Le Locataire assumera chaque année le paiement du précompte immobilier à concurrence de 50% de celui-ci, dans le mois de la demande qui lui en sera faite par le Bailleur et sur présentation de l'avertissement extrait de rôle.

Article 10 – Garnissement

Le Locataire s'engage à tenir les lieux loués en bon état et constamment garnis de meubles et marchandises suffisants pour garantir un an de loyer.

Article 11 - Assurances

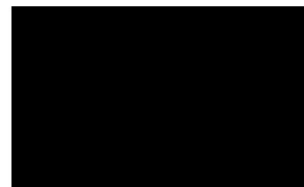
Le bailleur a souscrit une assurance incendie avec clause d'abandon de recours à l'encontre des locataires.

Le Locataire assurera ses meubles et autres objets auprès d'une compagnie d'assurances agréée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

Il souscrira auprès de la même compagnie d'assurance une police d'assurance du type «assurance intégrale incendie » dont la couverture s'étendra pendant toute la durée du bail et qui couvrira les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts des eaux et le bris de glaces.

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

Il devra pouvoir justifier du paiement des primes et de la validité de la couverture à toute demande du Bailleur.



Le preneur renonce expressément et sans réserve à tout recours qu'il pourrait exercer contre le Bailleur sur pied des articles 1386 et/ou 1721 du Code civil.

Article 12 - Inconvénients en cas de grosses réparations

Le Locataire tolérera les inconvénients de l'exécution de tous travaux de grosses ou menues réparations reconnus nécessaires ou urgents incombant au bailleur, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle qu'elle soit, durant la durée de ces travaux, pour autant cependant qu'ils ne rendent pas les lieux totalement inhabitables.

Article 13 - Transformations et aménagements des lieux loués

1. Le Locataire ne pourra apporter aucune modification, transformation ni aménagement des lieux, ni y faire aucun travail généralement quelconque sans le consentement écrit et préalable du Bailleur, qui en aura préalablement reçu la description, les plans, le cahier des charges et une estimation budgétaire. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux règlements applicables, aux frais et risques du Locataire ainsi qu'à l'entière décharge du Bailleur.

Au cas où les modifications, transformations, aménagements ou travaux quelconques auront été autorisés, ceux-ci resteront acquis de plein droit au Bailleur sans indemnité compensatoire. Celui-ci pourra néanmoins exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial.

Toutefois, le Locataire pourra effectuer toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux. Le Locataire devra aviser préalablement le Bailleur, selon les formalités légales, des transformations projetées.

Les aménagements des lieux imposés par l'application de lois ou règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques, ou par décision de ces mêmes autorités, sont à la charge exclusive du Locataire.

Les transformations ainsi effectuées ne peuvent avoir pour conséquence de compromettre la sécurité, la salubrité ou l'esthétique de l'immeuble.

Au cas où les travaux auraient été effectués sans l'autorisation préalable écrite du Bailleur, le Preneur accepte que le Bailleur, soit reprenne lesdites transformations sans indemnité, soit puisse exiger la remise en état des lieux aux frais du locataire.

2. En cas de remplacement des serrures extérieures et mécanismes d'ouverture à l'initiative du Locataire, celui-ci remettra immédiatement au Bailleur un jeu de clé complet ou le dispositif permettant à ce dernier l'accès aux lieux loués en l'absence du Locataire, en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde de ces lieux.

3. Les compteurs de gaz et d'électricité de la **RUE PORTE AUX OIES, 46** et de la **RUE PUIŒS-EN-SOCK, 149/0011** sont localisés **TOUS LES DEUX** dans la cave du locataire de la **RUE PUIŒS-EN-SOCK 149/001**.

Par conséquent, celui-ci devra donner **OBLIGATOIREMENT** et **UNIQUEMENT** accès aux locataires concernés, pour le relevé de l'index et/ou en cas de panne.

Article 14 – Résiliation aux torts du Locataire et faillite

1. En cas de résiliation de la présente convention aux torts du Locataire, celui-ci paiera au Bailleur, à titre d'indemnité de résiliation et relocation, une somme équivalente à 6 (six) mois de loyers en vigueur au moment de la résiliation, sans préjudice des autres obligations découlant du présent bail.

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.

2. En cas de faillite, de procédure en réorganisation amiable ou judiciaire, de banqueroute, d'annulation ou de mise en liquidation du Locataire, le présent bail prendra fin automatiquement. Dans ce cas, le Locataire sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à 6 (six) mois du loyer en vigueur à cette date et ce, sans préjudice des autres obligations découlant du présent bail et mises à sa charge, à l'exclusion de l'indemnité de relocation visée à l'alinéa premier du présent article.

Article 15 – Urbanisme, environnement et activité du locataire

Le Locataire déclare avoir effectué, en regard de la destination du bien, toutes les démarches nécessaires et avoir pris toutes les informations utiles relatives au respect des dispositions en matière d'urbanisme, d'environnement ainsi qu'à la possibilité d'exercer l'activité projetée dans les lieux loués, le Bailleur n'offrant aucune garantie à ce sujet.

Toute amende qui serait due pour infractions à ces dispositions sera exclusivement supportée par le Locataire.

Article 16 - Accès du Bailleur ou de son représentant au bien loué

1. Le Bailleur ou son représentant (cette notion étant entendue dans son acception la plus large) aura en tout temps accès aux lieux loués, moyennant un préavis de 15 jours, dans le but de contrôler la bonne exécution de ses obligations par le Locataire ou dans le but de faire visiter les lieux par un professionnel (agent immobilier, architecte, entrepreneur, ...).

2. Par ailleurs, le Bailleur ou son représentant aura le droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci résultant d'un congé ou d'échéance d'un terme, à faire visiter le bien par des candidats Locataires, trois jours par semaine, à raison de plages de deux heures, à convenir avec le Locataire.

Le Bailleur sera autorisé à apposer des affiches sur des endroits visibles du bien, mais de manière telle à ne pas causer de trouble anormal au Locataire.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci intervient plus de trois mois avant le terme du bail.

En cas de vente, le preneur s'engage à laisser visiter les lieux, à raison de deux plages de deux heures par semaine pendant les trois mois précédant l'expiration du bail ou, en fonction, dès la mise en vente, à convenir entre parties au cas par cas.



Article 17 – Accès aux caves

Les locataires du triplex situé au-dessus du rez-de-chaussée commercial auront accès aux caves afin de pouvoir procéder au relevé des index d'électricité, de gaz et d'eau afférents à leur appartement.

Cet accès sera également autorisé aux propriétaires et à leurs représentants ou à tout professionnel mandaté par eux, en cas de panne, ou de nécessité d'entretien et/ou de réparation.

Article 18 - Expropriation pour cause d'utilité publique

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Locataire renonce à tout recours contre le Bailleur et ne fera valoir ses droits que vis-à-vis de l'autorité expropriante, sans porter atteinte, directement ou indirectement, aux indemnisations dues au Bailleur.

Article 18 – Election de domicile

Le Locataire déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail, pour toute notification ou signification relative au présent bail et à ses suites. Il en sera de même après que le Locataire ait quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au Bailleur, par pli recommandé, les coordonnées de son nouveau domicile élu qui devra se trouver en Belgique.

Article 19 - Solidarité

Les obligations des parties résultant du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties et de leurs héritiers et ayants-droit.

Article 20 – Retards de paiements

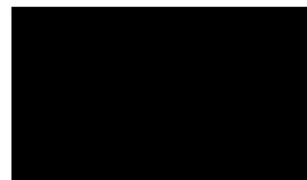
Si le loyer ou toute autre somme due par le Locataire en exécution de la présente convention n'était pas payé dans les sept jours de son échéance, celui/celle-ci produira de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt fixé au taux applicable en vertu de la loi du 2 août 2002 relative à la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales.

Article 21 – Election de for

Seuls les tribunaux du lieu de l'immeuble donné en location sont compétents en cas de litige.

Article 22 - Enregistrement

L'enregistrement des présentes ainsi que les droits et amendes éventuelles qui en résultent sont à charge du Locataire, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention, et adressera après opération un original enregistré au Bailleur.



Fait àLIEGE....., le21/3/19..... en ⁴ cinq exemplaires, le Bailleur en conservant un, de même que la caution solidaire et indivisible, et le Locataire recevant trois exemplaires originaux. Ce dernier veillera à remettre au Bailleur un exemplaire en original préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de la signature de la présente convention.

Le Bailleur



Le Locataire



La/Les cautions solidaire et indivisibles

(signature précédée de la mention « Lu et approuvé pour l'ensemble des obligations issues du présent bail et de ses suites »)