

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

Madame [REDACTED], domiciliée à [REDACTED]

Ci-dessous dénommée le « *Bailleur* »

ET :

[REDACTED] dont le siège social est situé à [REDACTED] inscrite à la BCE sous le [REDACTED] représentée par son administrateur délégué, Monsieur [REDACTED]

Ci-dessous dénommée le « *Preneur* »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - objet

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte, à titre de bail commercial un immeuble à destination commerciale dont il est usufruitier sis à 7170 FAYT-LEZ-MANAGE, Avenue Emile Herman 255, composé d'une station-service, d'un shop et d'un parking pour +/- 10 voitures.

Les lieux sont parfaitement connus du Preneur qui déclare les avoir visités.

Article 2 - destination

Les lieux sont loués en vue de l'exploitation de la station-service et du shop.

Il est interdit au Preneur de changer la destination du bien loué, sauf accord écrit et préalable du Bailleur.

Article 3 – condition suspensive

Le présent bail est conclu à la condition suspensive de la réalisation d'une étude du sol par et aux frais de la société [REDACTED] avant l'entrée en vigueur du bail.

Article 4 - durée du bail

La location est consentie pour une durée de 9 années consécutives prenant cours le 1^{er} janvier 2020 et se terminant le 31 décembre 2029.

Le Preneur est autorisé à mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée.

Article 5 - loyer

Le loyer de base est fixé à 950,00 € par mois, payable par anticipation le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} janvier 2020, au compte n° [REDACTED], ou à tout autre compte que le Bailleur désignerait en cours de contrat.

Le loyer sera exigible par le seul fait de l'échéance du terme susdit qui vaudra mise en demeure.

Les parties conviennent également que le loyer sera adapté chaque année au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, automatiquement et de plein droit, sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation et par application de la formule suivante :

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui qui résulte de la convention ou d'un jugement.

Le nouvel indice est l'indice calculé et désigné à cet effet du mois précédant le mois de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice calculé et nommé à cet effet du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue.

Article 6 - consommations privées et charges locatives

Le Preneur supportera les redevances pour la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone, ainsi que la location des compteurs.

Il devra justifier du paiement des charges lui incombant avant sa sortie.

Le Preneur supportera également le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ainsi que tous les impôts, taxes et redevances quelconques établis ou à établir par une autorité publique sur le bien loué.

Il versera à cette fin une provision mensuelle de 125,00 €.

Cette somme est susceptible d'être majorée ou minorée en fonction de l'évolution du précompte immobilier.

Article 7 - garanties

Le Preneur devra garnir les lieux de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement d'un an minimum de loyers et charges locatives.

Pour assurer le respect de ses obligations locatives, le Preneur versera une somme égale à trois mois de loyer, soit 2850,00 €, sur un compte individualisé, ouvert à cet effet auprès d'une institution financière.

Le contrat d'ouverture du compte devra prévoir que les intérêts produits seront capitalisés et qu'il ne pourra être disposé du compte de garantie par l'une ou l'autre des parties que moyennant production soit d'un accord écrit établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une décision judiciaire exécutoire.

Le Preneur devra fournir au Bailleur la preuve de la constitution de la garantie susdite, au plus tard au jour de la signature du présent bail.

Article 8 - état des lieux

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et examiné et tel qu'il résulte des photographies annexées au présent contrat.

Article 9 - entretien et réparations

Le Preneur devra utiliser et entretenir les lieux loués en bon père de famille. Il veillera à entretenir l'immeuble dans un bon état de propreté et se chargera des réparations réputées locatives par le code civil, la présente convention et les usages, même si celles-ci sont devenues nécessaires en raison de la vétusté ou d'un cas de force majeure. Il prendra également toutes les mesures nécessaires pour empêcher des dégradations au bien loué.

Sans que la présente énumération soit limitative, le locataire veillera :

- à l'entretien annuel de l'installation de chauffage et des autres appareils utilitaires (chauffe-eau, décalcarisateur...);
- à protéger les divers types de conduites contre le gel;
- à faire remplacer à ses frais les vitres ou glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause;
- à entretenir en bon état les peintures, papier peint, revêtements de sol, portes, sonnettes, serrures, boîtes aux lettres...;
- au bon entretien et fonctionnement des corniches, citerne, égouts, en les faisant débarrasser si nécessaire;
- à l'entretien le parking, ...

Le Bailleur devra de son côté effectuer les réparations extérieures et les grosses réparations telles qu'elles sont déterminées par le code civil, les usages ou la présente convention.

Le Bailleur fera exécuter à ses frais les réparations des toitures, chéneaux, façades, murs, cheminée, fenêtres, balcons..., les grosses réparations aux installations et aux conduites de chauffage, de gaz, d'électricité..., sans que cette énumération soit limitative.

Le locataire devra l'avertir immédiatement de la nécessité des travaux.

Lorsque les réparations durent moins de quarante jours et ne rendent pas le bien totalement inhabitable, le preneur devra supporter les inconvénients liés à leur exécution, sans diminution de loyer, ni indemnité.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra souffrir sans être indemnisé les grosses réparations urgentes durant plus de 40 jours.

Article 10 - transformations et aménagements des lieux loués

Le Preneur a le droit d'effectuer toutes transformations et aménagements utiles à son entreprise, à la condition de ne pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et d'aviser au préalable et par écrit le Bailleur de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs ou d'exiger les assurances visées à l'article 8 alinéa 2 de la loi sur les baux commerciaux.

Toutes les autres transformations et aménagements non visés par l'alinéa précédent ne sont autorisées que moyennant l'accord préalable et écrit du Bailleur.

A l'expiration du bail ou s'il y est mis fin anticipativement, le Bailleur pourra exiger le maintien des transformations et aménagements réalisés sans être redevable d'aucune indemnité au Preneur sauf pour ce qui concerne les pompes à essences et les installations y afférentes à propos desquelles il est déjà convenu qu'elles seront reprises par le Preneur sans qu'aucune des parties ne soit redevable envers l'autre d'indemnités.

Article 11 - travaux et aménagements imposés par les autorités

Si, après la conclusion du présent bail, des règlements ou législations imposent des aménagements et travaux dans les lieux loués pour que la destination commerciale convenue puisse être maintenue, ceux-ci seront à charge du Preneur.

Les travaux étrangers à l'activité du Preneur seront à charge du Bailleur.

Article 12 - assurances

Le Preneur est tenu de souscrire une police d'assurance du type assurance intégrale incendie couvrant notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la tempête, le bris de glace, les risques d'explosion, les risques locatifs, sa responsabilité civile et le recours des voisins. Il devra également faire assurer son mobilier. Le Preneur sera tenu de fournir la preuve de ces assurances à la demande du Bailleur et de justifier du paiement régulier des primes à la compagnie.

Il informera immédiatement le Bailleur de la survenance de tout sinistre.

Si la nature des activités du Preneur entraîne un accroissement des primes d'assurance dues par le Bailleur, le Preneur devra supporter cet accroissement.

Article 13 - cession et sous-location

Le Preneur ne pourra céder tout ou partie de ses droits au bail ni sous-louer tout ou partie du bien sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Si le Preneur souhaite toutefois céder ou sous-louer la totalité de ses droits au bail conjointement à la location ou à la cession de son fonds de commerce, il devra respecter les conditions et formes prévues par l'article 10 de la loi du 30 avril 1951.

Article 14 - accès du bailleur aux lieux loués

Le Bailleur aura le droit de visiter ou de faire visiter les lieux loués à tout moment sur rendez-vous.

Article 15 - expropriation pour cause d'utilité publique

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur.

Article 16 - affichage et visites en cas d'expiration du bail ou de vente de l'immeuble

Au plus tôt 18 mois avant l'expiration de la présente convention, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le Bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur l'immeuble loué et de le faire visiter au moins 2 jours par semaine, les modalités précises des visites étant à convenir de commun accord entre les parties.

Le Preneur dont le bail a pris fin pourra apposer sur les locaux pendant les six mois suivant son départ un avis apparent indiquant le lieu où il a transféré son établissement.

Article 17 - sanctions en cas de retard de paiement et de résiliation aux torts du preneur

Toute somme impayée par le Preneur à l'échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard au taux de 1 % par mois.

Des retards répétés de paiement seront considérés comme des manquements graves dans le chef du Preneur justifiant la résiliation du bail à ses torts.

En cas de résiliation du bail aux torts du Preneur, celui-ci sera redevable au Bailleur d'une somme égale à six mensualités du dernier loyer en vigueur à titre d'indemnité forfaitaire de résiliation, le Bailleur conservant toutefois le droit de réclamer au Preneur l'indemnisation de la totalité de son préjudice, notamment en cas de dégâts locatifs.

Article 18 – tribunaux compétents

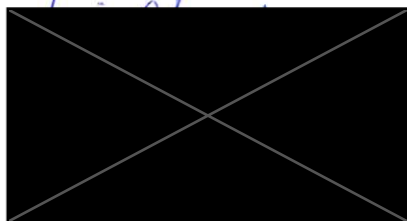
Tout litige relatif au présent bail relève du ressort des tribunaux de l'arrondissement de Charleroi.

Article 19 - enregistrement du bail

Les frais d'enregistrement du bail seront supportés par le Preneur qui sera chargé d'effectuer celui-ci et supportera seul les droits et amendes auxquels le présent bail donnerait lieu.

Fait à Fayt-Lez-Manage, le 08/11/2019, en trois exemplaires dont un destiné à l'Administration de l'enregistrement.

Le Bailleur



Le Preneur

