

# BAIL COMMERCIAL

## ENTRE

**Le bailleur ou le locataire principal autorisé à sous-louer<sup>1</sup> (identité complète) :**

a. Monsieur<sup>(1)</sup> .....

Madame<sup>(1)</sup> .....

domicilié(e)(s) : .....

b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.<sup>(1)</sup> :

dont le siège social est établi : ..

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° : .....

représentée par M. ....

en vertu des pouvoirs lui/leur<sup>(1)</sup> conférés suivant décision du .....

parue au Moniteur Belge du .....

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

## ET

**Le preneur (identité complète du ou des preneur(s)) :**

~~a.~~ Monsieur<sup>(1)</sup> .....

Madame<sup>(1)</sup> .....

domicilié(e)(s) .....

b. La ~~S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.~~<sup>(1)</sup> .....

dont le siège social est établi .....

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° : .....

représentée par M. ....

en vertu des pouvoirs lui/leur<sup>(1)</sup> conférés suivant décision du .....

parue au Moniteur belge du .....

(ci-dessous dénommés « le preneur »)

<sup>(1)</sup> Biffer la mention inutile

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète).....

né(es) le .....

domicilié(es).....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnaissent avoir pris connaissance, et de ses suites. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de renouvellement du présent bail.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, un immeuble/partie d'immeuble<sup>(1)</sup> sis à M.8.0 (code postal) Bruxelles (commune) U.C.C.L.E. CHAUSSEE DE WATERLOO 715 (rue) n° 11 comprenant : REZ + TERRASSE + SANS SOL + PARKING SHOPPING BASCULE (REPLACEMENT) ESPACE SANITAIRES

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, pour l'exploitation / l'activité commerciale<sup>(1)</sup> ci-après décrite : Salon de beauté et entretien corporel

Tous les aménagements nécessaires à l'exploitation du bien pour cet usage sont à charge du preneur. Toute modification de l'affectation du bien requiert l'autorisation écrite du bailleur.

Modalité facultative

Une partie des lieux loués (description .....  
.....) est affectée au logement principal du preneur et de sa famille.

3. DUREE

Le bail est conclu pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 15.04.2016 et se terminant le 15.04.2025

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 d'avance.

Le bailleur 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 un an d'avance 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.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel<sup>(1)</sup> trimestriel<sup>(1)</sup> de ..... 1200 € ..... Eur. (en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle<sup>(1)</sup> trimestrielle<sup>(1)</sup>. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° ..

Les parties, pour exécuter l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie de l'immeuble réservée à l'activité commerciale correspond à ..... % du loyer total et ..... % des charges.

La partie réservée à l'habitation ou à d'autres activités non professionnelles correspond en conséquence à ..... % du loyer.

Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du code civil, le loyer sera adapté, de plein droit, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit Mois MARS 2016.

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

<sup>(1)</sup> Biffer la mention inutile

*Handwritten initials and marks*

## 6. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, **avant l'entrée en vigueur du bail et avant de recevoir les clés**, une garantie décrite ci-après, qui ne sera libérée qu'après sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à 6 mois de loyer et charges, soit la somme de 11400 € Eur.

En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des 2 formes suivantes<sup>(1)</sup> :

### a) Garantie en espèces

Le preneur versera le montant de la garantie au bailleur, au moment de la signature du présent bail.

Cette somme sera consignée sur un compte ouvert exclusivement au nom du **bailleur**, les intérêts étant toutefois capitalisés au profit du preneur.

### b) Aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque ou de sa filiale .. [redacted] ayant son siège social à [redacted] (C.P.) [redacted], (rue) [redacted] n° [redacted]

Les parties conviennent que le preneur s'engage à faire accepter par la banque qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges, de dégâts locatifs, etc. et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

## 7. ETAT DES LIEUX

A. Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi :

- à l'amiable<sup>(1)</sup> *LE PROPRIÉTAIRE donne son accord pour réaménager le logement à son goût.*  
ou - par expert<sup>(1)</sup>

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M [redacted]

[redacted] en qualité d'expert(s) pour cette mission.

<sup>(1)</sup> Biffer la mention inutile

C. Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'(es) expert(s) ci-avant désigné(s) l'est (le sont) également pour dresser l'état des lieux de sortie et a (ont) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet (ces) expert(s) a (ont) cessé ses (leurs) activités, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

D. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'(l')expert(s) choisi(s) par les parties ou désigné(s) par le juge, liera définitivement les parties.

## 8. CONSOMMATIONS PRIVEES (INDIVIDUELLES)

A. Les abonnements privatifs aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

COMPTEUR EAU : ZERO

Code EAN gaz : .....  
Code EAN électricité : ..... COMPTEUR N° 8485411998

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec compteurs individuels, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision d'un montant de 5.00/mois €.

*(PAR LES COMMUNS)*

C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participera à ces charges dans les proportions déterminées ci-après :

**Attention** Tableau à remplir **UNIQUEMENT** s'il n'y a pas de compteurs individuels

	Quote-part (avec décompte annuel)		OU	Forfait (non révisible) indiquer le forfait mensuel en €
	Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions)	Indiquer la provision mensuelle en €		
Chauffage		..... €	OU	..... €
Eau chaude		..... €	OU	..... €
Eau froide (eau de ville)		..... €	OU	..... €
Electricité		..... €	OU	..... €
Gaz		..... €	OU	..... €



Le locataire fera procéder au contrôle de l'installation électrique tous les cinq ans, par un organisme agréé, à ses frais.

Il est également tenu d'entretenir et recharger les extincteurs. (INTERIEUR AU MAGASIN)  
Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

Si le preneur affecte une partie des lieux loués à son logement, il n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Si le bien est situé en Région wallonne ou en Région flamande, le preneur remplacera les piles ou batteries du (ou des) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries dudit (desdits) détecteur(s) sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

Il réparera tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives, à sa porte palière et aux fenêtres, lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Si les clés du locataire ont été volées ou si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.

Il préservera les conduits et installations contre les effets et dégâts du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaires.

Si le bien loué est muni d'un ascenseur privatif, le preneur souscrita à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus.

Il entretiendra le jardin en bon état, en fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et remplacer en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir. Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

## 12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou la nécessité de toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

## 13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Toutefois, le preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux. Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à charge exclusive du preneur. Ces aménagements seront acquis sans indemnité au bailleur.

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur, et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

## 14. POLLUTIONS DES SOLS

1) Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer aucune activité dans/sur les lieux loués de nature à causer une pollution du sol et qu'il n'a aucune connaissance d'une quelconque pollution. Néanmoins, si une pollution devait être constatée et qu'il peut être démontré que celle-ci existait avant l'entrée en vigueur du contrat, le preneur n'est tenu ni de payer des frais d'assainissement ni de prendre en charge d'autres mesures légales requises.

2) Outre les obligations légales existantes ci-dessus, le preneur doit préalablement, au début et à la cessation de l'activité à risque ou de l'établissement à risque faire exécuter à ses frais dans/sur les lieux loués, une recherche orientée d'assainissement et fournir l'attestation ad hoc au bailleur.

3) A la fin du bail, le preneur devra remettre les lieux loués dans leur état initial et, par conséquent, assainir à ses frais et prendre toutes les mesures légales requises en cas d'éventuelles pollutions constatées. Après l'exécution des travaux d'assainissement, il doit en fournir la preuve au bailleur.

## 15. IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique, tels que le précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

Le Revenu Cadastral de base du bien donné en location s'élève à ..... 9639,00 ..... INDEXE ..... EUR  
A défaut de répartition par l'Administration du Cadastre, il est estimé conventionnellement à .... 50. % du revenu cadastral global. 200 € / mois à PAYER AVEC LE LOYER.

## 16. ASSURANCES

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée par le bailleur. D'autre part, pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police et la preuve du paiement annuel de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Si, en raison de l'activité exercée, la prime d'assurance de l'immeuble augmente, cette augmentation sera à charge du preneur.

## 17. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucun dégât ni aucune nuisance. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

## 18. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

## 19. VENTES PUBLIQUES

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

## 28. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

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

## 29. CONDITIONS PARTICULIERES

- LE PREMIER mois. 15/4/2016 → 15/5/2016. GRATUIT.
- L'INTERVENTION SUR L'ACHAT DE LA PORTE ELECTRIQUE PLACÉ PAR LE PRENEUR (POUR LA FACTURE de la TDR TAX)
- PRECOMPTE. à 200€ TAX D'IS.

Fait à ..... le .....

En quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention  
" lu et approuvé "

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention  
" lu et approuvé "

Réservé à l'Enregistrement



Le présent document a été rédigé par le  
SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES  
Rue du Lombard, 76 - 1000 Bruxelles - Tel. : 02/512.62.87