

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La société privée à responsabilité limitée [REDACTED] dont le siège est situé à [REDACTED]

Constituée aux termes d'un acte reçu le huit août deux mille douze par Maître [REDACTED] à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge le vingt-quatre août suivant, sous le numéro [REDACTED]

Représentée par son gérant Monsieur [REDACTED] inscrit au registre national sous le numéro [REDACTED]

dénommé ci-après « le bailleur »,

ET :

Monsieur [REDACTED] dont le numéro de tva sera à communiquer.

Siège social Rue du Postillon 5 à 180 Bruxelles.

Domicile de [REDACTED]

dénommé ci-après « le preneur »,

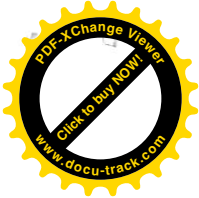
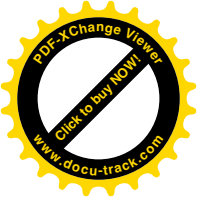
IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat :

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, (le rez-de-chaussée) de l'immeuble sis à Rue du Postillon 5 à 1180 Bruxelles, ainsi que (caves et cour).

Le preneur déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités, et n'en demande pas de plus ample description. Le bien est loué avec toutes les servitudes actives et passives qu'il pourrait comporter.





Le bien visé par la présente convention est loué dans l'état dans lequel il se trouve, bien connu du preneur qui l'a visité et l'a examiné dans tous ses détails. Il reconnaît que le bien répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Le preneur s'engage à restituer les lieux à la fin de son occupation en bon état locatif.

2. Etat des lieux :

Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi par expert avec mandat pour représenter les parties

Les parties désignent de commun accord
..... en qualité d'expert pour cette mission.

Le constat des lieux de sortie sera effectué selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur ait entièrement libéré les lieux et au plus tard le dernier jour du bail.

L'expert aura pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable.

Les compteurs d'eau de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin dudit état des lieux.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur expert au plus tard un mois 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.

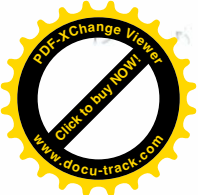
Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties.

L'état des lieux d'entrée sera annexé à la présente convention, dont il fera d'ailleurs partie intégrante.

3. Durée :

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives, prenant cours le 1^{er} décembre 2016 pour se terminer de plein droit et sans tacite reconduction le 30 novembre 2025.

Le preneur pourra solliciter le renouvellement du bail dans les conditions et formes prévues par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.



Conformément à l'article 3, alinéa 3, de la loi du 3 avril 1951 sur les baux commerciaux, il sera permis au preneur de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de six mois donné par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Le bailleur se réserve également le droit de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'au moins 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 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.

4. Destination :

Les lieux sont loués à l'usage de local de couture, vente et services
(hors horeca ou magasin de nuit)

Cette destination ne pourra être modifiée sans autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur.

Le preneur veillera à recueillir, le cas échéant, toutes les autorisations éventuelles nécessaires à l'exercice de son activité commerciale, le bailleur ne pouvant en aucun cas être tenu pour responsable des entraves aux conditions que poseraient les autorités administratives.

5. Loyer et charges :

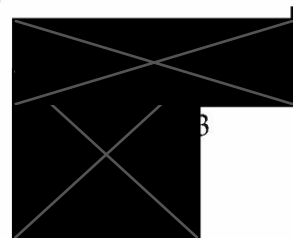
Le loyer mensuel est fixé à la somme de 1.300€, comprenant 0 € à titre de provision.

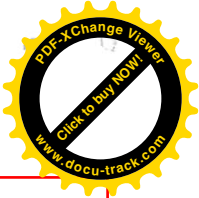
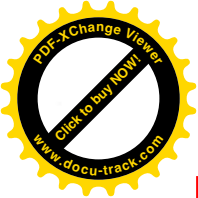
Le preneur s'engage à payer cette somme au bailleur par anticipation pour le 1^{er} de chaque mois par virement au compte bancaire n° [REDACTED] ou de toute autre manière que le bailleur pourrait imposer en cours de location.

Le paiement du loyer relevant des obligations essentielles de la convention de bail, le preneur s'engage à assurer son paiement scrupuleux en donnant un ordre permanent en ce sens à son institution bancaire.

Tout retard de paiement du loyer et de toute autre somme due en exécution de la présente convention de bail portera automatiquement un intérêt au taux de 12 % l'an, dès son échéance et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

Toutes taxes et contributions généralement quelconques grevant le bien loué, au profit de l'Etat, de la Région, de la commune ou de toute autre autorité administrative ou fiscale, notamment le précompte immobilier, seront supportées par le preneur à la pleine et entière décharge du bailleur.





Le preneur s'acquittera du précompte immobilier à première demande, sur production de l'avertissement extrait de rôle.

Le preneur s'acquittera des charges à première demande, sur production du décompte établi par le syndic.

Dans l'hypothèse où le preneur n'exécuterait pas les obligations du présent bail, les frais de justice qui seraient exposés par le bailleur pour obtenir l'exécution de ces obligations seront à charge du preneur, en ce compris les honoraires et frais d'avocat, sans discussion quant au montant de ceux-ci pour autant qu'ils soient fixés dans les proportions visées à l'arrêté royal du 26 octobre 2007, publié au moniteur belge du 9 novembre 2007.

Le cas échéant, les preneurs sont tenus solidairement et indivisiblement à toutes les obligations du bail.

6. Indexation :

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé des prix à la consommation. A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

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

L'indice santé de départ est celui du mois de octobre 2016 Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Cette adaptation se fera automatiquement et de plein droit à la date anniversaire du bail, soit le 1^{er} décembre de chaque année, sans que le bailleur ne doive en aviser le preneur ou le mettre en demeure.

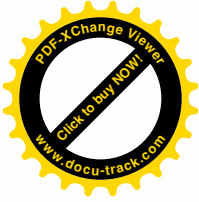
7. Garantie :

A titre de garantie par le preneur de la bonne et entière exécution de ses engagements, celui-ci constituera au plus tard lors de la signature du présent contrat, une garantie équivalente à 3 mois de loyers.

Cette garantie sera constituée de la manière suivante :
Somme versée sur un compte au nom des parties et bloquée auprès de la banque ING.

Le preneur s'oblige à adapter cette garantie à l'expiration de chaque triennat, selon la formule précisée à l'article 6 ci-dessus.

La garantie ne sera libérable en fin de bail que de commun accord entre le bailleur et le preneur, ou suivant décision judiciaire exécutoire.



8. Transformations, modifications et améliorations :

Il est interdit au preneur de procéder, sans le consentement préalable et écrit du bailleur, à des travaux de transformation, modification ou autre, en dehors du prescrit de l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

Toutes les améliorations, transformations et modifications qui viendraient à être réalisées par le preneur au cours de son occupation seront en tout cas acquises au bailleur dès leur réalisation, l'accession se produisant de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, mais le bailleur conservant le droit d'exiger leur suppression.

Le preneur supportera tous les frais d'aménagement des lieux et des équipements qui seraient liés au fonctionnement ou à l'exploitation du bien donné en location et/ou 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 devenu impropre en tout ou en partie au commerce du preneur.

Le preneur déclare renoncer à tous recours à l'égard du bailleur qui pourraient trouver leur fondement dans les articles 1386 et 1721 du Code civil.

9. Assurances :

Le preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance de renom, pour des montants suffisants et pour toute la durée du bail, une assurance « tous risques locatifs » avec abandon de tous recours, notamment contre l'incendie, l'explosion, le recours des voisins et de tiers; il s'engage également à se faire assurer contre les dégâts des eaux, les risques de tempête et contre toutes dégradations qui pourraient être apportées à l'immeuble par suite d'émeutes, de vols avec effraction, ou de vandalisme de tiers; il se fera également assurer contre les bris de vitres.

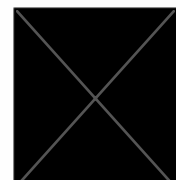
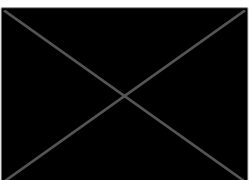
Le preneur est tenu de justifier l'existence de ces assurances et le paiement des primes à toute réquisition du bailleur.

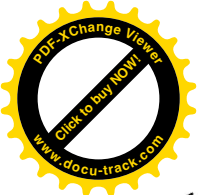
Une des clauses de la police d'assurance prévoira l'obligation pour la compagnie d'assurances de prévenir le bailleur, au moins 14 jours à l'avance, d'une éventuelle renonciation de la couverture du risque.

10. Sous-location et cession de bail :

Le preneur ne pourra céder ou sous-louer, en tout ou en partie, le bien loué sans l'accord exprès, préalable et écrit du bailleur.

En tout état de cause, le preneur resterait solidairement tenu de toutes les obligations du présent contrat.





11. Publicité :

Moyennant l'accord exprès et écrit du bailleur, et dans le respect des droits des autres occupants de l'immeuble et des voisins, le preneur pourra user de tout moyen de publicité tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des lieux loués, étant entendu que cette publicité ne pourra se rapporter qu'à l'exploitation de son commerce propre et personnel, et ce à charge pour lui d'obtenir les autorisations nécessaires éventuellement requises auprès des pouvoirs publics, et à la condition de se conformer à la loi et aux règlements à ce sujet, étant entendu qu'en tout état de cause, le preneur dégage à cet égard le bailleur de toute responsabilité quelconque à l'égard des tiers. Le preneur supportera les frais relatifs aux moyens de publicité utilisés et procédera, à la fin du bail, à leur enlèvement à ses frais.

12. Entretiens et réparations :

Le preneur entretiendra le bien faisant l'objet du présent bail en bon père de famille. Il y effectuera à ses frais exclusifs toutes les réparations généralement quelconques, tant grosses que locatives, extérieures et intérieures, à la seule exception des travaux de gros œuvres, tels qu'ils sont prévus à l'article 606 du code civil.

A titre exemplatif, il fera notamment ramoner la cheminée de la chaudière chaque fois que le besoin que s'en fera sentir et au moins une fois l'an ; il fera remplacer les vitres et carreaux brisés ou fêlés qu'elle qu'en soit la cause, même en cas de force majeure ; il veillera à ce que les tuyaux, décharges et canalisations ne soient jamais obstrués par son fait ou par ceux dont il répond, et les préservera de la gelée. Il entretiendra l'installation de chauffage au moins une fois l'an et donnera au bailleur la preuve de son entretien et la fera remplacer, s'il nécessaire, tout comme les appareils de chauffage ou autres situés dans les lieux loués, à ses frais exclusifs.

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

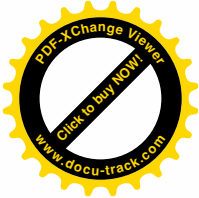
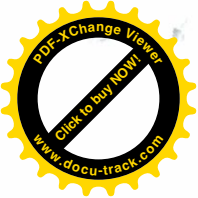
Au cas où de grosses réparations s'imposeraient, au sens de l'article 606 du code civil, restant à charge du bailleur, le preneur s'engage à l'en avertir immédiatement. Le cas échéant, il laissera exécuter les travaux et donnera accès au corps de métier sans indemnité ni réduction de loyer, même si la durée des travaux dépassait 40 jours.

Le preneur devra rendre le tout en bon état d'entretien et de réparation à la fin du bail.

13. Eau, Gaz, électricité :

Le preneur supportera tout frais de consommation de gaz, d'eau et d'électricité notamment, ainsi que le coût des abonnements et de la location des compteurs auprès des administrations compétentes.

Il veillera au bon entretien des canalisations existantes et préservera le matériel en l'entretenant en bon père de famille.



14. Visites et droit d'affichage :

Le bailleur se réserve le droit de visiter l'immeuble en tout temps ou de le faire visiter par son représentant, aux fins de s'assurer de la bonne exécution des présentes. Il devra en avvertir préalablement le preneur.

En cas de mise en vente de bien donné en location, le bailleur pourra faire apposer un avis de dimension usuelle et faire visiter le bien par des amateurs éventuels, trois fois par semaine pendant deux heures par jour, aux jours à convenir entre parties.

D'autre part, à partir du troisième mois précédent l'expiration du présent bail ou en cas de résiliation anticipée par le preneur, le bailleur pourra faire apposer des avis de location et faire visiter les lieux loués dans les conditions précisées ci-dessus.

15. Expropriation :

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra réclamer à ce dernier aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

16. Renonciation aux recours :

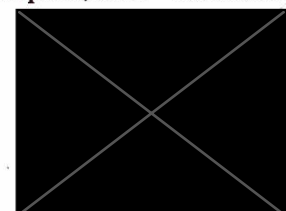
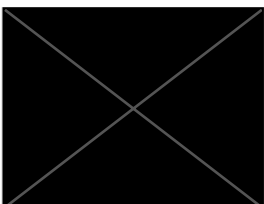
Le preneur déclare renoncer à tous recours à l'égard du bailleur qui pourraient trouver leur fondement dans les articles 1386 et 1721 du Code civil.

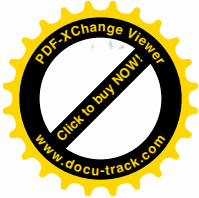
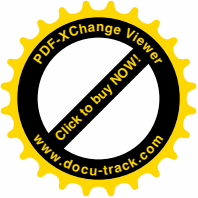
17. Résiliation anticipée et indemnités :

a) En cas de demande par le preneur de résiliation anticipée du présent bail, il pourra être délié des obligations de ce bail, à dater de la prise en location du bien par un nouveau locataire agréé par le bailleur, et à la condition expresse qu'il ait payé :

1. tous les loyers, impôts, charges et autres sommes dues, jusqu'à la date de prise d'effet de la nouvelle location ;
2. les frais éventuels de remise en état de l'immeuble, chiffrés suivant l'état des lieux établi aux frais exclusifs du preneur par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, si au moins une des parties le demande ;
3. une indemnité de résiliation anticipée fixée forfaitairement à deux mois de loyer.

b) En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalent au loyer d'un semestre.





18. Enregistrement et frais :

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

19. Election de domicile :

Pour l'exécution du présent bail, le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués où toutes notifications généralement quelconques relatives au présent bail pourront lui être signifiées valablement.

20. Droit applicable :

Le droit belge est seul applicable en cas de litige quant à la présente convention, son application ou son interprétation.

21. Clauses diverses :

Les parties conviennent que le preneur ne sera pas redevable des 3 premiers loyers (décembre-janvier-février) afin d'effectuer des travaux en contrepartie.

Un état des lieux avant travaux sera réalisé aux frais des parties.

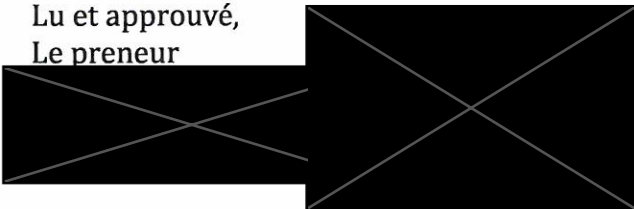
Un état des lieux après travaux sera réalisé aux frais du preneur.

Remise des clés dès présentation de la garantie bancaire et de la constitution d'assurance.

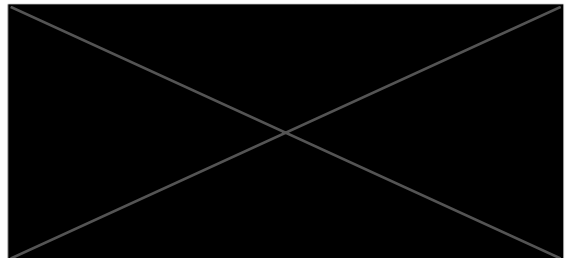
Fait à Ixelles, le 21 novembre 2016.

en 3 exemplaires, dont un pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Lu et approuvé,
Le preneur



Lu et approuvé,
Le bailleur



Lu et approuvé, bon pour caution solidaire
La caution

