

CONTRAT de BAIL

Entre les soussignés :

ci-après dénommé "le bailleur."

Et :

ci-après dénommé "le preneur."

Lesquels comparants nous ont requis d'acter les conventions suivantes, intervenues entre eux.

DESIGNATION DU BIEN

Le bailleur donne en location, à titre de bail commercial, régi par la loi du trente avril mil neuf cent cinquante et un, au preneur, qui accepte, le bien immobilier suivant :

VILLE DE LA LOUVIERE – 2^E DIVISION

Une surface commerciale sise au rez-de-chaussée de la rue Gustave Boël, 83 telle que reprise au plan ci-annexé.

DESTINATION DES LIEUX

L'immeuble loué est destiné à l'exploitation : agence de paris sportifs.

Le preneur reconnaît que les locaux mis à sa disposition lui permettent de réaliser l'objet pour lequel ils sont pris en location; il s'engage à jouir des lieux loués en bon père de famille et à y exercer son activité sans nuire à la tranquillité et à la jouissance paisible des voisins.

Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir préalablement sollicité et obtenu l'accord spécial et écrit du bailleur à cet égard.

Le bailleur s'engage à effectuer les travaux suivants (*facultatif*) : ***

Le preneur s'engage à effectuer les travaux suivants :

Rénovations de peinture et à remettre l'installation électrique aux normes si nécessaire.

Ces transformations seront acquises au bailleur, sans indemnité, en fin de bail.

Le preneur informera le bailleur et obtiendra son autorisation en ce qui concerne l'affichage extérieur et la pose d'enseigne (lumineuse ou non) à hauteur du rez-de-chaussée

Le preneur devra en outre se soumettre aux lois et règlements en vigueur à l'entière décharge du bailleur.

ETAT DES LIEUX

Le preneur déclare parfaitement connaître le bien loué, dispense d'en faire plus ample description.

Un état des lieux sera rédigé à frais commun, par un expert choisi de commun accord par les parties et le preneur devra restituer les biens à la fin du bail, conformément à cet état des lieux dans les 3 mois de la réalisation des travaux repris ci-dessus.

DUREE DU BAIL

La location est consentie pour une durée de neuf années consécutives, prenant cours le 1^{er} juillet 2022 et se terminant le 30 juin 2031, sauf le droit du preneur d'obtenir le renouvellement du bail conformément aux articles 13 et suivants de la loi sur les baux commerciaux.

Le preneur pourra mettre fin au bail à la fin de chaque triennat, dans les conditions prévues par l'article 3, alinéa 3, de la même loi, c'est-à-dire moyennant un préavis de six mois, donné par exploit d'huissier de justice ou lettre recommandée à la poste.

Le bailleur pourra également mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat en respectant un préavis d'un an, à notifier au preneur par exploit d'huissier de justice ou lettre recommandée à la poste. Il ne pourra néanmoins donner ce préavis que pour un des motifs énoncés à l'article 3, alinéa 5, de la loi.

Si le preneur, forclo du droit au renouvellement, est, à l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il se formera un nouveau bail d'une durée indéterminée conformément à l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux.

Par ailleurs, il pourra également être mis fin au bail conformément à l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux rédigé comme suit :

« Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1, 2, 3, et 4 de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'allénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins ».

LOYER

Le loyer de base mensuel est fixé à 950€ par mois

Le loyer est payable mensuellement par anticipation et pour la première fois le **1^{er} juillet 2022** en monnaie ayant cours légal en Belgique, entre les mains du bailleur ou de son mandataire ou au compte numéro

Le loyer est exigible du seul fait de l'échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Toute somme non payée ou non remboursée à la date d'échéance fixée produira un intérêt au profit du bailleur au taux de **10 pour cent l'an**, de plein droit et sans mise en demeure.

Au surplus, des retards répétés de paiement de loyer seront considérés comme un manquement grave justifiant la résiliation du bail aux torts du preneur, sauf le recours exercé par ce dernier pour obtenir un délai de grâce.

INDEXATION DU LOYER DE BASE.

Le montant du loyer de base est lié à l'indice des prix à la consommation.

A chaque échéance du bail, le loyer sera adapté selon la formule suivante.

$$\frac{\text{loyer de base X indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

Dans cette formule, l'indice de départ est celui du mois précédent la conclusion du bail; soit en l'espèce, l'indice **JUIN 2022**.

L'indice nouveau est celui du mois qui précède le rajustement du loyer.

Le loyer de base est celui convenu ci-dessus, à l'exclusion des charges et frais incombant au preneur en vertu du présent contrat.

Chaque partie pourra demander la révision du loyer à l'expiration de chaque triennat, dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, c'est-à-dire pour autant que la valeur locative normale du bien loué soit supérieure ou inférieure d'au moins quinze pour cent au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision, et pour autant que l'action soit intentée dans les trois derniers mois du triennat en cours.

En cas de modification du loyer résultant d'une telle révision, le nouveau loyer aura comme base l'index du dernier mois du triennat à l'expiration duquel la révision a été demandée.

L'évolution du coût de la vie à laquelle les parties ont lié le loyer ne sera pas considérée comme une circonstance nouvelle justifiant une éventuelle action en révision.

CLAUSES ET CONDITIONS

Le bien est en outre donné en location aux clauses et aux conditions énumérées ci-après, que les parties s'engagent à respecter.

Article 1 : Entretien

Le preneur devra entretenir le bien loué en bon père de famille et y effectuer les réparations réputées locatives par le Code civil, les usages ou la présente clause.

Il devra ainsi entretenir en bon état les glaces et les carreaux de vitres, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et remplacer ceux qui pourraient être cassés ou fêlés pour quelque motif que ce soit ; faire ramoner par un ramoneur professionnel, autant de fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an toutes les cheminées et en produire quittance ; tenir les égouts ouverts de manière que les eaux et ordures aient toujours leur cours régulier ; préserver de la gelée les tuyaux de la distribution des eaux de la ville ; en général maintenir l'immeuble en bon état d'entretien sous peine de devoir faire à ses frais les réparations nécessaires et de supporter tous les dommages causés, le bailleur se réservant le droit de faire visiter l'immeuble pour constater son bon entretien.

Le preneur devra représenter à sa sortie le bien loué en bon état locatif et il s'engage à l'entretenir en parfait état et à renouveler s'il y a lieu les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que le chauffage central : conduites, radiateurs et chaudières.

Incombent en conséquence au preneur, sans que cette énumération soit limitative, les petites réparations des âtres, chambranles, tablettes de cheminées, revêtements des murs, sols, plafonds, des vitres, portes, fenêtres intérieures, serrures, boîtes aux lettres, antennes, sonneries.

Le bailleur, de son côté, devra effectuer les réparations concernant la toiture et les descentes d'eau et les grosses réparations telles qu'elles sont déterminées par le Code civil, les usages ou la présente clause.

Incombent au bailleur, sans que cette énumération soit limitative : les réparations des toitures, chéneaux, cheminées, balcons, volets mécaniques.

Article 2 : Les charges

Le preneur paiera les abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone. Il paiera seul la location des compteurs et toutes les redevances de consommation.

Le cas échéant, le bailleur s'engage à apposer des compteurs spécifiques si ceux-ci n'étaient pas séparés de l'étage.

Le preneur supportera seul tous les impôts, taxes et redevances quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par les pouvoirs publics et qui correspondent à un service ou à un avantage accordé.

Le précompte immobilier sera à charge du preneur.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges qui lui incombent.

Article 3 : La garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le preneur déposera avant l'occupation des lieux une somme de MILLE HUIT CENTS

SOIXANTE euros (1.860,-EUR) à la banque **, compte numéro **

Cette somme représente 2 mois de loyer. Elle restera bloquée sur ce compte pour toute la durée du bail. Elle ne pourra être remise au preneur ou au bailleur que de l'accord des deux parties, ou, à défaut, en suite d'une décision

judiciaire. Les intérêts éventuels produits sur ce compte reviennent de plein droit au preneur.

La garantie ainsi constituée ne pourra en aucun cas servir au paiement des loyers, charges ou impôts dus par le preneur.

En cas d'augmentation du loyer de base, la garantie sera adaptée proportionnellement tous les ans.

Article 4 : Les assurances

Le preneur devra tenir le bien loué suffisamment assuré du chef des risques locatifs. L'assurance sera prise notamment contre l'incendie, le bris de glaces, les risques d'explosion, les recours des voisins, auprès d'une compagnie agréée par le bailleur.

La police ainsi conclue stipulera que la résiliation ne pourra intervenir que moyennant un préavis de trente jours, donné par lettre recommandée, dont une copie devra être envoyée dans les mêmes formes au bailleur.

Le preneur sera en outre tenu de fournir dans un délai de 8 jours à compter de la signature des présentes, la preuve de cette assurance et envoyer un exemplaire de la police au bailleur.

Le bailleur aura enfin le droit d'exiger annuellement la justification du paiement de la prime afférente à cette police.

En cas de sinistre, le preneur en donnera connaissance au bailleur dans les délais les plus brefs.

Au cas où les activités du preneur ou de ceux dont il répond entraîneraient une aggravation du risque couvert ayant comme conséquence un accroissement des primes d'assurances dues par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

Si le bien venait à être détruit suite à un cas de force majeure, le présent bail, par dérogation au droit commun, continuera ses effets, et le bailleur aura l'obligation de faire reconstruire le bien. Le paiement du loyer sera suspendu tant que le local commercial restera inexploitable.

Article 5 : Cession et sous-location

La cession ou la sous-location par le preneur n'est autorisée que si elle porte sur la totalité de ses droits, et si elle est faite conjointement avec la cession ou la location du fonds de commerce. Dans ce cas, le preneur devra respecter les formes prévues à l'article 10, alinéa 3, et le bailleur pourra en tout état de cause s'opposer à l'opération, en respectant les conditions et formes prévues au même article.

Article 6 : Responsabilité en cas d'accident, de chômage ou de mauvais fonctionnement

Conformément à l'article 1724 du Code civil, si les réparations urgentes durent plus de quarante jours, le preneur pourra réclamer une diminution du prix du loyer proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Article 7 : Transformation et aménagement des lieux loués

Conformément aux articles 7 et 9 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise, et dont le coût ne dépasse pas trois ans de loyer.

S'il use de cette faculté, le preneur doit éviter de compromettre la sécurité, la solidité ou l'esthétique du bâtiment; il avisera au préalable le bailleur, par lettre recommandée, de toutes les transformations projetées et lui communiquera les plans et devis.

Le bailleur aura trente jours à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'exploit, pour faire connaître au preneur, par la même voie, les motifs pour lesquels il s'oppose à ces travaux.

Le bailleur pourra exiger conformément à l'article 8, alinéa 2 de la loi précitée que le preneur assure sa responsabilité et celle du bailleur, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux.

Le preneur pourra aménager les lieux loués (installation du téléphone, de cloisons, de comptoirs) sans avoir à demander l'accord du bailleur, à condition qu'il n'en résulte une quelconque détérioration des lieux.

A l'expiration du bail, ou s'il y est mis fin anticipativement, le bailleur ne pourra exiger la suppression des transformations et aménagements qu'il aura autorisés mais il pourra s'y opposer.

Au cas où les transformations et aménagements ne seraient pas supprimés, le bailleur devra au preneur l'indemnité prévue à l'article 9 alinéa premier, de la loi sur les baux commerciaux. Cette indemnité est égale à la valeur des matériaux et au coût de la main d'oeuvre, sans pouvoir être supérieure à la plus-value acquise par l'immeuble à la suite de ces transformations.

Article 8 : Accès du bailleur aux lieux loués.

Le bailleur aura le droit de visiter ou de faire visiter les lieux loués en tout temps pour s'assurer que les prescriptions du présent bail sont respectées.

Il pourra déléguer ce droit de visite et se faire assister de tout expert dont il jugera la présence nécessaire.

Article 9 : Affichage et droit de faire visiter les lieux en cas de vente

Trois mois avant l'expiration du présent bail, 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 complètement au moins 2 jours par semaine, et durant 2 heures par jour minimum, le tout étant déterminé de commun accord entre les parties.

Le preneur pourra, conformément à l'article 5 de la loi sur les baux commerciaux, apposer sur les locaux, pendant six mois, un avis indiquant le lieu où il aura transféré son établissement.

Article 10 : Expropriation du bien loué pour cause d'utilité publique

En cas d'expropriation du bien loué pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante. Il ne pourra réclamer à cette dernière aucune indemnité qui vienne diminuer celles dues au bailleur.

Article 11 : Obligation de meubler les lieux

Le preneur devra toujours garnir les lieux loués d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins 2 mois de loyer. Il assurera ce mobilier contre l'incendie.

Article 12 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, le bailleur déclare faire election de domicile à l'adresse précitée.

Le preneur déclare faire election de domicile dans le bien loué. Cette election de domicile est valable pendant toute la durée du bail ainsi qu'à son expiration pour ce qui concerne les suites du bail, et sauf notification au bailleur d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 13 : Droits d'enregistrement

— Tous les droits, frais, honoraires, à résulter des présentes, sont à charge du preneur.

Pro fisco, le montant des charges est évalué à 10 pour cent du loyer.

Fait à, le, en 3 exemplaires.