CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL (COURTE DUREE)

ENTRE

A. **Bailleur :**

ET

B. **Preneur :**

ET

C. **Garant :**

"Obligée solidairement et indivisiblement de toutes les obligations résultants du présent bail et selon l'article 1202 du Code Civil."

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à titre de bail commercial, régi par le décret du 15.03.2018 et, le cas échéant, par la loi du 30.04.1951, au Preneur, qui accepte, le bien immobilier suivant : un rez-de-chaussée commercial d'environ 80m² avec jardin situé

Chaussée de Bruxelles 496 (rez-de-chaussée) – 1410 WATERLOO,

bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample description. Il sera dressé, en début de bail, **par expert** un état des lieux détaillé à frais communs; les parties désignent comme expert :

L'état des lieux d'entrée est prévu le vendredi 27/12/2024 à 15h00.

Cet expert est également chargé de procéder à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention. Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE

2.1.

Le bail est consenti pour un terme de une année prenant cours le **1er janvier 2025** pour finir le **31 décembre 2025**.

Le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme.

Le présent bail peut être reconduit :

1° de l'accord des parties expressément exprimé par **écrit**;
2° aux mêmes conditions de loyer que le bail initial;
3° sans que la durée totale de la location n'excède un an.

Si à l'expiration de la durée convenue, telle qu'éventuellement prolongée, le preneur reste dans les lieux, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois suivant la date d'expiration, de sorte qu'il les occupe pour une durée totale supérieure à un an à compter de

la conclusion du bail initial, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale et régi par l'article 2.2 du présent contrat.

Le preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant notification d'un préavis d'un mois au moins par envoi recommandé. Le préavis débute le premier jour du mois qui suit la réception de l'envoi recommandé.

Les parties peuvent également à tout moment, d'un commun accord établi par écrit, mettre fin au bail.

2.2.

Si Le bail est réputé consenti pour un terme de neuf années consécutives ayant pris cours à la conclusion du bail initial :

a) 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 à l'avance.
b) Le Bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, 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.
c) L'acquéreur du bien pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné au Preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le respect des conditions légales.

3. DESTINATION

La location est consentie à usage d' « ATELIER DE REPASSAGE A SEC ». Le Preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du Bailleur, à moins que la cession ou la sous-location ne soit faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du Preneur, les dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux étant applicables dans ce cas. En tout état de cause, le Preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

4. LOYER – INDEXATION

Loyer de base mensuel de **1.400€ [mille quatre cents euros]** payable chaque 1er jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte
jusqu'à nouvelle instruction.
Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice
---
indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
Indice de base : **mois de novembre 2024 : 133,22**.
L'indice en cause est l'indice des prix à la santé.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES – FINANCEMENT

Les charges communes dues par le Preneur comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.
La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.
Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé pré-décrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.
Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Il n'y a pas de charges communes – le Preneur participera au consommations d'eau. Il y a un compteur de passage présent dans le commerce. Les compteurs électricité et gaz sont individuels.

Provision pour consommations d'eau : 15 €/mois [quinze euros/mois]

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.
Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, le montant retenu produira, après mise en demeure

restée infructueuse pendant huit jours, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procèdera à la formalité dans les délais légaux. Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 5% pour cent du loyer.
Le précompte immobilier sera réclamé au Preneur une fois par an par courrier ou e-mail.

8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.
Le Preneur prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ.
Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.
Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.
Le Preneur procèdera annuellement à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc.
Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières.
Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets.
A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

10. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.
Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.
Toutefois, le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux.
Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.
En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires de l'agent immobilier éventuel, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et ait réussi sa mission dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

12. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes :

- **Un compte individualisé et bloqué ouvert au nom du preneur auprès d'une banque ayant son siège social en Belgique [.....], équivalent à trois mois de loyer soit à 4.200 € [quatre mille deux cents euros].**

CH

- **Une garantie locative via le E-DEPO. La garantie locative sera équivalente à trois mois de loyer soit à 4.200 € [quatre mille deux cents euros].**

- **Une garantie locative sous la forme de bon d'assurance « Korfine » équivalente à trois mois de loyer soit à 4.200 € [quatre mille deux cents euros].**

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.
Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

13. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES – EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué) ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.
Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail. Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.
En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

14. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

15. ENVIRONNEMENT – URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.
Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.
Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.
Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.
Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.
Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

16. JURIDICTION COMPETENTE

Seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire sont compétents pour tous litiges à naître quant à l'interprétation et/ou à l'exécution des présentes.

17. CLAUSES PARTICULIERES

- Le Bailleur informe le Preneur que le fait de placer une enseigne ou un/des totems doit être soumis à l'autorisation de la commune selon le CoDT (Code de Développement Territorial). En ce qui concerne le(s) totem(s), le Preneur veillera à ne pas empêcher le bon fonctionnement du stationnement en façade avant.

- Le compteur général d'eau se trouve au rez-de-chaussée, le bailleur demandera l'accès lors du relevé de compteur annuel.

- Le preneur prend le commerce en l'état au jour de l'état des lieux d'entrée.

CH

Fait à Waterloo, le 27/12/2024 en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur *

Le Preneur *

Lu et Approuvé

* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »