



BAIL COMMERCIAL

DONNEES ET PRECISIONS

A. Le bailleur :

B. Le preneur :

A. B. S.

C. **Bien faisant l'objet de la location** : nature du bien : Rez-de-chaussée commercial
adresse : Rue Féronstrée n° 5 à 4000 Liège
composition : Bien connue pour l'avoir visité

D. **Bail** : durée : 3.6.9 ans entrant en vigueur le 1^{er} août 2001 et finissant le 31 juillet 2010 .

E. **Loyer de base** : 40.000 BEF (EUR 991.57) par mois payable par anticipation le 1^{er} de chaque mois et jusqu'à nouvel ordre

Index de départ = indice des prix à la consommation du mois de juin 2001 = 108,81 (indice santé)

F. **Garantie** : montant : 120.000 BEF (EUR 2974,77) représentant 3 mois de loyers qui seront déposés sur un compte bloqué auprès de la compagnie d'assurances , qui confirmera à chaque partie le dit dépôt .

G. **Charges et provisions** :

Il est rappelé :

1. Que le précompte immobilier est à charge du bailleur.
2. Que toutes les charges (eau – gaz – électricité – téléphone ..) sont à charge du preneur qui supportera tant le coûts de raccordements et de locations des compteurs que le coût des consommations .
3. Que toutes les taxes ou impôts grevant ou pouvant grever le rez-de-chaussée sont à charge du preneur à l'exception du précompte immobilier .

H. **Etat des lieux dressé par** : Par les parties de commun accord .

I. **destination exclusive des lieux** :

Commerce : Agence Bancaire et bureaux d'agent de change .

J. **Clauses diverses** : Il est convenu entre les parties de ce qui suit :

- Le local loué étant dépourvu de moyen de chauffage et de sanitaires , le bailleur accorde au preneur une exonération de loyer égale à six mois de loyers hors charges (soit 240.000 BEF ou 5949,44 EUR) à titre de participation forfaitaire pour l'installation du chauffage et des sanitaires (wc et lavabo) , étant entendu que ces travaux resteront acquis au bailleur en fin de bail .

- Vu la destination des lieux , le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à faire tous les travaux nécessaires à la sécurisation du local et ce à ses propres frais sans aucune participation du bailleur .

arrangements intérieurs lié à l'activité bancaire (guiches – coffre ..) sont également à charge du preneur qui en fin de bail s'engage à les reprendre , sur simple demande du bailleur .

**Entre le bailleur (A) et le preneur (B) ,
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Article 1 : OBJET ET DESTINATION

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, le bien (C) parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et qui ne demande pas d'en faire la description. La destination des lieux précisée en (I) ne pourra pas être modifiée sans l'autorisation écrite du bailleur.

Les parties conviennent de soumettre le bail à toutes les dispositions de la section II bis du chapitre 2 du Titre VIII du Livre II du code civil, relative aux baux commerciaux.

Article 2 : DUREE - RENOUELEMENT

2.1 le bail conclu pour la durée précisée en (D) finit de plein droit à la date indiquée.

2.2 Le preneur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant préavis de six mois par lettre recommandée.

2.3 Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant préavis d'un an par lettre recommandée, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par une des personnes mentionnées à l'article 3 de la section II bis précitée du code civil.

2.4 Le preneur désireux d'exercer son droit au renouvellement du bail doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par lettre recommandée dix huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours en se conformant au § 7 de la section II bis précitée du code civil.

2.5 En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur pourra mettre fin au présent bail moyennant préavis d'un an donné au preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16 de la section II bis précitée du code civil.

Article 3 : LOYER - INDEXATION - REVISION

Le loyer est adapté au coût de la vie suivant la formule précisée à l'article 1728 bis du code civil, au départ de l'indice mentionné en (E).

Pendant les trois derniers mois de chaque triennat les parties ont le droit de demander la révision du loyer, si, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer en vigueur. En cas de désaccord, le juge fixera le nouveau loyer.

Article 4 : GARANTIE

Le preneur affecte la somme précisée en (F) à la garantie d'exécution de ses obligations. Cette somme sera remise à sa disposition après exécution de toutes ses obligations. Au début de chaque triennat du bail, le montant de la garantie sera revu afin qu'il représente la même fraction du loyer et des provisions qu'au début du bail. La garantie est constituée suivant celui des trois modes suivants qui est complété en (F).

1. Les parties placent la somme sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès de l'organisme désigné en (F.1) ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique, suivant les dispositions prévues à l'article 1752 bis du code civil.

2. Le preneur fournit au bailleur la garantie de la banque désignée en (F.2) ayant son siège social ou d'exploitation en Belgique. Cette banque s'oblige à payer au bailleur, dans les limites de la garantie, toutes sommes dues par le preneur en exécution du bail, sur production d'un accord des parties ou d'un jugement. Cette obligation cesse trois mois après la fin du bail, sauf si le bailleur en exige la continuation.

3. Le preneur dépose entre les mains du bailleur la somme d'argent ou les valeurs décrites en (F.3).

Article 5 : CHARGES ET PROVISION

Le preneur paiera au bailleur sa quote-part des charges de l'ensemble immobilier, dont le bien loué fait partie, sur base des relevés émanant du syndic ou du bailleur. Ces charges comprennent les débours faits par la copropriété pour les occupants, tels que les frais de consommation, d'entretien, de gérance, d'assurance collectives, de conciergerie, de chauffage central, de distribution d'eau, d'ascenseurs, etc.

Tous frais relatifs aux abonnements privés à des distributions quelconques (eau, gaz, téléphone, etc.) sont à payer directement par le preneur. Le preneur versera au bailleur, avec ses loyers et à leur échéance, les provisions mentionnées en (G).

A la réception des décomptes des charges et du précompte, le bailleur ou le preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant des provisions sera revu chaque année sur base des montants réels de l'exercice écoulé.

Article 6 : ETAT DES LIEUX - AMENAGEMENT ET TRAVAUX

Un état des lieux détaillé sera établi contradictoirement et à frais communs avant l'entrée du preneur et lors de sa sortie, par la ou les personnes désignées en (H). S'il n'est pas possible à cette ou à ces personnes d'intervenir à la sortie, les parties devront avoir désigné un ou plusieurs experts quinze jours avant la fin du bail. tant à l'entrée qu'à la sortie, les décisions de la ou des personnes établissant les états des lieux loués sont soumis aux autorisations préalables et autres dispositions prévues aux articles 7 à 9 de la section II bis précitée du code civil.

Le preneur supportera tous les frais d'aménagement des lieux et des équipements qui seraient exigés par les règlements officiels et sera sans recours contre le bailleur dans le cas où le bien serait déclaré impropre en tout ou en partie au commerce du preneur.

Article 7 : ASSURANCE

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra couvrir par une assurance la responsabilité civile qu'il pourrait encourir, tant à titre privé qu'en qualité d'exploitant, en cas d'incendie ou de tout autre dommage causé au bien loué. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins un mois par lettre recommandée au bailleur.

Les capitaux garantis sont indexés.

Article 8 : REPARATIONS - ENTRETIEN - TROUBLES ACCIDENTELS - REGLEMENT

1. A l'exception des grosses réparations limitées aux gros-œuvres et à la couverture de l'immeuble à savoir : la toiture, les gouttières, les terrasses, les lanterneaux, les lucarnes et tabatières, le preneur fera exécuter pendant le cours du bail tous autres travaux d'entretien et de réparation généralement quelconques qui seront utiles à la conservation du bien, ainsi qu'à la jouissance locative de ce dernier, sans qu'il puisse être fait état de la vétusté, de cas fortuit ou de cas de force majeure. Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du code civil. Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts dont la réparation incombe à ce dernier. A défaut de le faire, le preneur engage sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

2. Le preneur s'engage durant toute la durée du bail, à entretenir l'immeuble en parfait état locatif. Sont à charges du preneur, le ramonage des cheminées au moins une fois l'an ainsi qu'à la sortie des lieux loués, le remplacement des vitres et des glaces fendues ou brisées, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur quelle qu'en soit la cause, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que celui de tous les appareils et installations du bien loué. Il entretiendra notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils et conduites de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, le jardin, les pelouses, les citernes, et puits perdu, les installations de sonnerie et de téléphone, les ascenseurs et monte-charges. Le preneur préservera les installations des effets du gel. Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur conclura un contrat d'entretien de la chaudière et du brûleur avec un installateur reconnu.

3. Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas de troubles accidentels dans les installations.

4. Le preneur est tenu de respecter tout règlement d'ordre intérieur éventuel.

Article 9 : VISITES

Le bailleur ou son mandataire ont le droit de visiter les lieux loués sur rendez-vous. Dès que le preneur a demandé le renouvellement du bail ou remis préavis de fin de bail, ainsi que six mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente du bien loué, le preneur est tenu de le laisser visiter complètement deux fois par semaine et trois heures par jour, à déterminer de commun accord et de tolérer l'apposition d'affiches dans un endroit apparent.

Article 10 : SOUS-LOCATION ET RESILIATION DU BAIL

1. Toute cession du bail ou sous-location de tout ou partie du bien loué est interdite, sauf ce qui est dit aux articles 10 et 11 de la section II bis précitée du code civil.

2. A la demande du preneur, le bail peut être résilié anticipativement pour autant qu'un nouveau bail soit conclu avec un locataire agréé par le bailleur. Le preneur sera délié de ses obligations après qu'il aura payé :

- a) toutes les sommes dues jusqu'à la date d'entrée en vigueur du nouveau bail,
- b) les frais éventuels de remise en état des lieux établis par la ou les personnes désignées sous (H) et les honoraires dus à ces personnes;
- c) les honoraires de relocation .

3. En cas de résiliation du bail, par la faute du preneur, ce dernier devra supporter tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation y compris, les frais de remise en état des lieux et les honoraires de relocation, outre le loyer en cours et toutes les charges. Les parties fixent forfaitairement à trois mois le temps nécessaire à la relocation.

Article 11 : ELECTION DE DOMICILE

En vue de la mise en exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

- le bailleur, à l'adresse précitée;
- le preneur, dans les lieux loués, même s'il les a quittés, aussi longtemps qu'il n'aura pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

Article 12 : OBLIGATIONS SOLIDAIRES - ENREGISTREMENT - CLAUSES DIVERSES

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Toutes sommes dues, non payées à leur échéance, seront majorées d'office de 1,5% par mois de retard écoulé.

Les frais de timbres et droits d'enregistrement sont à charge du preneur. Uniquement pour la formalité de l'enregistrement, les charges non chiffrées sont estimées à 10% du loyer.

Approuvé la rature de _____ lignes et de _____ mots rayés nuls.

Approuvé l'ajoute de 3 mots

Fait à *Herbeke*, le *13/8/2001* en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elle déclarant en avoir reçu un.