

32

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) Monsieur

Le Bailleur

: " Le Bailleur "

ET

2)
à i

ci-après dénommé : " Le Preneur "

ARTICLE 1er :

Le Bailleur donne en location au Preneur qui accepte, le bâtiment sis à **Chaussée de Namur 32B2** :

Un show-room d'environ **260 m²**, deux bureaux, une réserve d'environ **100 m²** avec grande porte de garage latérale, ainsi que les emplacements de parking situés devant le show-room.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et soigneusement visités et les accepte tels quels.

ARTICLE 2 :

La location précitée est consentie et acceptée pour un premier terme de neuf années consécutives prenant cours le 1/10/2018, pour se terminer de plein droit le 31/09/2027 sans préavis et sans que le Preneur puisse invoquer la tacite reconduction.

A tout moment, les parties pourront mettre fin à cette location moyennant commun accord constaté par acte authentique ou par déclaration devant le Juge de Paix compétent.

Conformément à l'article 3 alinéa 3 de la loi sur les baux commerciaux, preneur et bailleur auront la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant les préavis légaux donnés dans les formes prescrites par la loi.

Le bail ne pourra prendre fin à d'autre moment que prévus par la loi (donc hors 3-6-9) que moyennant un congé notifié par le preneur, au moyen d'une lettre recommandée à la poste, le préavis minimum étant de six mois et un paiement de dédommagement équivalent à six mois de loyer.

ARTICLE 3 :

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel de 1.839 € que le Preneur sera tenu de verser, par anticipation, c'est à dire avant le 1er de chaque mois et pour la première fois avant le 1/9/2018 .

Le montant du loyer est payable en monnaie ayant cours légal en Belgique, au domicile du Bailleur ou au compte que celui-ci indiquera au Preneur, actuellement au compte bancaire n° 063-2091077-83

ARTICLE 4 :

Le loyer tel que fixé à l'article précédent doit être considéré comme étant représentatif du pouvoir d'achat actuel de l'Euro du franc belge, pouvoir mesuré par l'index officiel des prix à la consommation, l'indice de base étant celui du mois (précédent le début du bail).

Le loyer de base sera automatiquement majoré par application de la formule légale soit en proportion de la différence entre l'indice du mois précédant celui de l'augmentation par rapport à l'indice de référence.

Le Preneur est tenu de procéder lui-même à l'indexation du loyer telle qu'elle est prévue au présent article, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ou d'une notification quelconque de la part du bailleur.

ARTICLE 5 :

Il est expressément stipulé que les raccordements privés au téléphone, à l'électricité, à l'eau et au gaz ainsi que les redevances et frais de consommation afférent à ces fournitures ainsi qu'aux réseaux de radio, de télédistribution et autres demeurent à la charge exclusive du Preneur au même titre que tous les frais généralement quelconques d'installation, aménagement, et exploitation de ses activités commerciales.

Tous les aménagements de l'immeuble devront être préalablement approuvés par le Bailleur. Le Preneur sera seul tenu pour responsable des autorisations ou agréments que nécessiterait son exploitation commerciale, les mises en conformité éventuelles lui incombant à l'exclusion du Bailleur.

ARTICLE 6 :

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien loué sans avoir recueilli l'autorisation préalable du Bailleur, lequel ne sera en aucun cas tenu de justifier son éventuel refus sauf en l'hypothèse expressément visée par l'article 10 de la loi du 30 avril 1951.

ARTICLE 7 :

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, bien connu du Preneur ; cet état sera constaté et rapporté à l'aide de photos ci jointes.

Le Preneur s'engage, dès lors, à occuper les lieux en bon père de famille et à les restituer en pareil état que dit ci-dessus, lors de son départ.

Au cas où lors de sa sortie, les lieux ne seraient pas en bon état de réparation locative, le Bailleur, après avoir fait dresser l'état contradictoire et pris accord avec le Preneur ou obtenu contradictoirement autorisation d'expert sur les travaux indispensables, aura le droit de faire exécuter d'urgence les travaux nécessaires, aux frais de ce dernier.

Aucune analyse du sol n'a été faite lors de la mise en location. Le Preneur ne pourra donc être tenu de responsable d'éventuels pollutions du sol lors de sa sortie du bail (huiles de vidanges, ou autres), sauf s'il est prouvé que cette pollution a été générée par le Preneur.

ARTICLE 8 :

Le Preneur s'engage pendant toute la durée de son occupation à faire, à ses frais exclusifs, aux locaux loués, toutes les réparations réputées locatives quelle qu'en soit la cause, l'importance ou l'origine, à l'exception toutefois de celles qui seraient dues à une vétusté de la structure du bâtiment.

A titre exemplatif et sans que cette énumération soit limitative, le Preneur fera remplacer à ses frais, les carreaux ou vitrages cassés ou fêlés, par des vitres ou carreaux de même qualité.

Il entretiendra les pompes, robinets, tuyaux d'eau et de décharge, canalisations et appareils de chauffage et d'eau chaude, appareils sanitaires et de salle de bains ainsi que les appareils de climatisation ; il les protégera contre les effets et dégâts de la gelée.

Il veillera à ce qu'aucune canalisation ou appareil ne soit jamais obstrué ; il fera procéder au ramonage des cheminées et à l'entretien de l'égouttage au minimum une fois l'an ; il veillera à la protection et au rafraîchissement normal des menuiseries et châssis ainsi que de toutes les peintures tant intérieures qu'extérieures.

Le Preneur devra maintenir les lieux dans un état convenable de réparation et de propreté en manière telle qu'il ne soit pas porté atteinte à la bonne réputation des lieux ; il veillera notamment au nettoyage régulier du couloir d'entrée ainsi que des abords de l'immeuble et de la terrasse dans le piétonnier.

Seront par contre pris en charge par le Bailleur tous les travaux d'entretien et de réparation autres que ceux réputés locatifs ; à cet égard, le Preneur devra veiller à aviser immédiatement le Bailleur de l'opportunité, de toutes réparations dès qu'il constate une dégradation, ce, à peine d'être tenu de toutes conséquences dommageables.

Le Preneur devra souffrir sans aucune indemnité tous les travaux d'entretien ou de réparations qui seraient rendus nécessaires par l'état de l'immeuble et que le Bailleur jugerait bon d'effectuer, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Il est entendu toutefois qu'en pareil cas, le Bailleur sera tenu, moyennant avis préalable si possible, huit jours à l'avance, de soumettre au preneur le calendrier précis des travaux et de veiller à ce qu'au cours des dits travaux, l'activité du Preneur puisse s'exercer le plus normalement possible dans les lieux loués.

Enfin le Bailleur ne pourrait être tenu pour responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter d'une déficience accidentelle des distributions ou installations d'électricité, de gaz, d'eau ou de chauffage pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 9 :

Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués, tous les aménagements et les transformations utiles à son entreprise à condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique intérieure ou extérieure du bâtiment.

Le Preneur devra nécessairement aviser le bailleur par lettre recommandée à la poste, des travaux projetés en lui communiquant en temps utile les plans et devis, de manière à lui permettre de s'y opposer le cas échéant pour de justes motifs.

Sauf convention particulière entre parties, le Bailleur aura le droit, en fin d'occupation, de conserver les travaux érigés par le Preneur sans que celui-ci puisse prétendre à une quelconque indemnité ;

si les travaux ont été exécutés sans autorisation, le bailleur pourra, en outre, en exiger la suppression et une remise des lieux en leur état primitif aux frais du Preneur.

ARTICLE 10 :

Le Preneur s'engage à contracter, auprès d'une compagnie agréée par le Bailleur, un contrat d'assurance contre l'incendie, les explosions, bris de glaces et dégâts des eaux pour ce qui concerne les risques locatifs et recours des voisins.

Une copie de cette police devra être remise au Bailleur s'il le demande ; celui-ci pourra aussi exiger annuellement la justification du paiement des primes afférentes à cette police.

ARTICLE 11 :

En cas d'expropriation, le Preneur renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le Bailleur et à postuler quelque indemnité, si ce n'est celle à laquelle il pourrait prétendre vis à vis de l'autorité expropriante et sans que celle-ci puisse diminuer celle revenant au Bailleur.

ARTICLE 12 :

Pendant toute la durée du présent contrat le Preneur devra permettre au Bailleur de faire, soit par lui-même, soit par son délégué, la visite des lieux loués lorsqu'il le jugera nécessaire.

Six mois avant l'expiration du bail ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra tolérer que les amateurs puissent le visiter librement trois fois par semaine, durant trois heures consécutives.

ARTICLE 13 :

Toutes les taxes et impôts quelconques, mis ou à mettre sur le bien loué, en ce compris notamment le précompte immobilier, seront exclusivement supportés par le Preneur.

Le précompte fera toutefois l'objet d'une répartition calculée par l'administration fiscale en fonction des locaux occupés ; les documents justifiant les taxes seront soumis au preneur pour vérification.

ARTICLE 14 :

Le non-respect par le preneur de l'une quelconque de ses obligations, notamment et, à titre d'exemple, le défaut de paiement d'un seul loyer à son échéance, ou la persistance d'un retard de paiement de même importance, autorisera le bailleur, si bon lui semble, à solliciter la résiliation judiciaire du présent bail aux torts et griefs exclusifs du preneur lequel, en pareil cas, sera tenu de payer une indemnité de relocation équivalent à six mois du loyer en vigueur, ce, sous réserve de tous autres dommages et intérêts pour le préjudice réellement subi.

Il est en outre expressément convenu que toute somme demeurant impayée à son échéance, sera productive au profit du Bailleur, d'un intérêt moratoire au taux mensuel d'un pour-cent, ce, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable. l'intérêt étant dû de plein droit pour tout mois entier.

ARTICLE 15 :

En vue de garantir la bonne et entière exécution de ses obligations locatives, le Preneur fournira avant d'occuper les lieux, une garantie bancaire ou en espèces équivalent à un 6 mois de loyers.

Cette garantie ne sera libérée qu'à l'expiration du bail, après qu'il aura été justifié de la complète exécution de toutes les obligations incombant au Preneur en vertu de la loi et du présent contrat.

ARTICLE 16 :

Outre les stipulations expresses de la convention, le présent bail demeure soumis au droit commun ainsi qu'aux dispositions particulières de la loi du 30 avril 1951.

ARTICLE 17 :

Tous les frais et droits ainsi que les amendes éventuelles auxquels la présente convention pourrait donner lieu seront à charge du Preneur en ce compris son droit d'enregistrement ; le Preneur ne pouvant être tenu au-delà des engagements souscrits dans le cadre de cette convention.

ARTICLE 18 :

CONDITIONS PARTICULIERES

Mattimmo procédera à une rénovation du sol de la partie avant (côté rue) à sa charge, et posera des panneaux publicitaires à ce même endroit et sur la façade avant . Mattimmo présentera son projet de rénovation qui devra être approuvé par le Bailleur. Le Bailleur aura le choix de prolonger ses rénovations du sol devant son propre garage et ceci à sa propre charge. Mattimmo s'engage à proposer la rénovation de la partie du Bailleur à prix coutant.

Aucun véhicule ne bloquera le chemin d'accès au hangar, et ceci afin que des véhicules (camions, grues, etc.) puisse librement circuler 24h/24. Nous pensons plus spécifiquement aux véhicules du locataire au centre des deux bâtiments, qui ne pourront obstruer le passage vers le hangar arrière.

Mattimmo aura la possibilité (mais pas l'obligation) de placer une chaudière dans la partie showroom avant à ses fraix.

Mattimmo aura le droit d'installer une piscine intérieure dans la partie showroom (celle-ci ne pose aucun problème pour la structure du bâtiment, ni son vieillissement).

NOUVEL ARTICLE

Ventilation administrative du bail

Le présent bail constitue une **ventilation administrative du bail initial** conclu entre les parties portant sur les bâtiments B2 et B4.

Les parties reconnaissent que :

- la durée du bail
- les conditions contractuelles
- les modalités d'indexation
- les droits et obligations

restent **strictement identiques** au bail initial.

Le loyer global précédemment convenu est simplement réparti entre deux contrats distincts.

FAIT DE BONNE FOI, en trois exemplaires, à Piétrebais, le

Pour le Bailleur
(lu et approuvé)

Pour le Preneur
(lu et approuvé)

Monsieur

Domicilié

Déclare expressément intervenir à la présente convention aux fins de se porter caution solidaire et indivisible de toutes les obligations contractées par le preneur, et ce durant toute la durée du présent bail.