

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

A. Bailleur :

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance /
Dénomination sociale, Siège social, BCE)

ET

B. Preneur :

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance /
Dénomination sociale, Siège social, BCE)

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance /
Dénomination sociale, Siège social, BCE)

EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

DESCRIPTION

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, le bien situé RUE DE LA
SOURICE (13-1300 WAVRE, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement
vu et connaît la destination. Le Bailleur dispense le Bailleur de fournir plus ample description.

Le bail est consenti pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le
01/11/2020 pour finir le 01 novembre 2029-2038-2047.

- b) 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.
- c) Le Bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis d'au moins six mois à l'avance, 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.
- d) 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.

DESTINATION

La location est consentie à usage de commerce et appartement/studio.
Le bailleur autorise le preneur à sous louer les lieux, mais ce dernier doit le signaler, au bailleur, ce qui sera effectif pour le présent bail.

INDEXATION

Le loyer est basé sur une base mensuel de 400 euros payable chaque premier de chaque mois, sur la base de l'indice de consommation de l'INSEE, jusqu'à nouvelle instruction.

Le loyer sera révisé au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, selon la formule suivante :

Loyer = base x nouvel indice

Le nouvel indice 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 2020.

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. Aucune charges communes,

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.

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 procédera à la formalité dans les délais légaux. Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non cotées résultant du présent bail sont estimées à pour cent du loyer.

(le cas échéant) Les parties déclarent que la tva est d'office applicable / n'est pas d'office applicable à la présente location. Dans le second cas, elles déclarent remplir / ne pas remplir les conditions légales d'application facultative de cette taxe et dans l'affirmative optent pour son régime.

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 voisinage. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, sur la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance 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

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, entre autres, à l'entretien des détecteurs de fumée requis (et au remplacement des piles après leur durée de vie, pour la Région Flamande), à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé. Il procédera à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires et au détartrage de la chaudière individuelle. Il devra maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et les préserver du gel et autres risques similaires. Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes, ...). Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets. Il entretiendra en bon état les terrasses et les abords privatifs. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

(Région Bruxelles-Capitale) Il fera effectuer chaque année (chaudière au mazout) / tous les trois ans (chaudière au gaz) au contrôle périodique de l'installation de la chaudière individuelle par un technicien chaudière agréé.

TRANSFORMATIONS OU BIEN LOUE

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son activité, sous réserve des conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux, en les soumettant au Bailleur.

Le Preneur s'engage à respecter les engagements imposés par les autorités compétentes en matière de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les transformer à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge de celui-ci.

En cas de remplacement ou de modification des serrures extérieures ou autres équipements de sécurité, le Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur les clés correspondantes.

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. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be - www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

12. CESSION

12.1. Cession

12.1.1. Le bail contenant les présentes dispositions est cessible par le bailleur, sans solidarité du bailleur avec le cessionnaire.

12.1.2. Le bailleur est libre de vendre le bien à tout investisseur ou acquéreur de son choix, sans préjudice du droit de préemption convenu et modalisé ci-dessous. En cas de vente du bien en l'absence de l'exercice du droit de préemption, le bailleur fera servir et respecter le présent droit de préemption au preneur, en ce compris le droit de préemption en faveur du preneur.

12.1.3. Si le bailleur renonce à exercer son droit de préemption, il ne perd pas ce droit pour autant que les dispositions subséquentes du bien loué en cours de bail.

12.1.4. Le bailleur accorde au preneur un droit de préemption, régi par les modalités et modalités ci-dessous.

12.1.5. Le droit de préemption du preneur s'exerce sur l'immeuble loué par le bailleur, de stipulation d'option, de dation en paiement, de vente forcée, ou d'apport en société, et à l'exclusion d'une vente autorisée par la loi entre cohabitants légaux, entre parents en ligne directe et au premier

degré, ascendant ou descendant, de cession de droits indivis entre bailleurs, de donation sans charge, d'attribution préférentielle par conventions matrimoniales entre époux ou de partage d'ascendant, le bailleur devra préalablement opérer une notification de disposition, datée et signée par lui et le cessionnaire ou par leur fondé de pouvoir.

2.3. Le bailleur s'engage à ne conclure aucun des actes de disposition énumérés plus haut, si ce n'est après avoir offert le bien ou partie du bien concerné et loué, par priorité au preneur dans les conditions et suivant la procédure prévues ci-après.

3. Durée

3.1. Les dispositions relatives au présent droit de préemption sont valables jusqu'à la fin du bail éventuellement renouvelé ou prorogé.

3.2. Le droit de préemption est exclu durant l'occupation précaire temporaire éventuellement convenue après la fin du bail.

3.3. Le preneur qui est en retard de paiement d'au moins un terme de loyer au moment de la notification de disposition, sera privé du droit de préempter pour cet acte de disposition.

4. Notification

4.1. Le bailleur doit notifier son intention de disposer du bien au preneur au moyen d'une lettre recommandée à la poste adressée aux domiciles réel et élu du preneur.

4.2. Cette notification mentionne :

- a) les parties de l'immeuble auxquelles l'opération se rapporte,
- b) le prix et les conditions de paiement ou les valeurs qui seront attribuées en contrepartie, et les éventuelles charges directement ou indirectement en contrepartie de l'opération,
- c) l'identité complète du candidat cessionnaire ou attributaire du bien.

4.3. Le bailleur agit en P.E.B. dans les conditions de l'article 17.2.

4.4. Le bailleur joint à sa notification tout document écrit, prouvant l'acceptation irrévocable du candidat cessionnaire d'acquiescer ou d'effectuer l'opération dans les conditions mentionnées dans ladite notification.

4.3. La notification d'intention de vendre vaut offre liant le bailleur. Dès ce moment, il ne pourra plus faire état d'une offre concurrente d'un tiers et durant toute la procédure d'exercice du droit de préemption.

5. Suspension

5.1. Le droit du bailleur de disposer de l'immeuble est suspendu pendant la procédure permettant au preneur d'exercer son droit de préemption.

5.2. Toute opération de mutation par le bailleur au profit d'un tiers est censée convenue sous la condition suspensive du non exercice de son droit de préemption par le preneur.

6. Exercice du droit de préempter

6.1. Le preneur dispose, à peine de déchéance, d'un délai de trente jours calendrier à compter du lendemain de la date du cachet de la poste figurant sur la notification du bailleur, pour faire connaître à celui-ci son intention d'acquérir le bien, pour le prix et aux conditions indiqués dans la notification du bailleur.

6.2. Le délai se calcule en tenant compte des cachets postaux des lettres recommandées. A la réception par le bailleur de l'intention d'acheter, la vente devient parfaite et elle devra être authentifiée dans les 4 mois aux clauses et conditions d'usage dans le règlement du bien, selon le modèle défini par le centre d'étude du notariat.

6.3. Le preneur devra payer un acompte de 10 % du prix dans les 15 jours de la notification de sa décision d'exercer son droit de préemption, selon la date de valeur du compte [...] du bailleur, logé à la banque [...]. A défaut, l'exercice du droit de préemption sera définitivement considéré comme caduc pour l'opération concernée.

6.4. Condition suspensive

Le droit de préemption ne pourra être exercé par le preneur en vue d'une vente sous condition suspensive, sauf celle relative à l'obtention d'un financement, et pour autant que la condition doive à peine de déchéance de l'exercice du droit de préemption, se concrétiser dans les jours de l'exercice de ce droit, pour un financement par une institution financière agréée, de maximum 80 % de la valeur du bien et aux taux du marché.

En cas d'exercice du droit de préemption, de tardivité ou d'irrégularité de cet exercice, ou en cas de défaut de paiement de l'acompte, l'immeuble pourra être librement cédé

par le bailleur. Celui-ci dispose cependant du droit de renoncer à l'opération, sous réserve des engagements avec le tiers.

8. Effets

8.1. Toute mutation de l'immeuble loué qui interviendrait en violation des présentes dispositions est nulle de plein droit entre les parties à la présente convention et envers le tiers si celui-ci est de mauvaise foi.

8.2. S'il est de bonne foi, le bailleur devra payer au preneur une indemnité d'un montant minimum de 10 % de la transaction ou de la valeur de l'immeuble à dire d'expert si cette valeur est supérieure.

9. Sincérité

9.1. Si le preneur veut exercer son droit de préempter mais conteste la sincérité de l'offre ou dénonce la disproportion des contreparties, il devra faire état de contestation dans les mêmes formes et délais que ceux stipulés à l'article 6 ci-dessus.

9.2. La notification devra être motivée et contenir la mention de ce qu'il a donné mission à l'expert (-) (designer nominativement l'expert) en vue d'arbitrer la contre-valeur et de fixer le prix et les éventuelles conditions de la vente. Dès réception de cette notification, le bailleur disposera d'un délai de 15 jours pour donner mission à son expert, étant (-) (designer nominativement l'expert). Le troisième expert désigné par les parties est (-) (designer nominativement l'expert). Il sera invité à rejoindre le collège d'expert par les parties, au plus tard huit jours avant le début des travaux.

9.3. Les experts siégeront en collège et diront prix, conditions et charge par un rapport qui sera justifié aux parties comme étant leur convention suivant l'article 1592 du Code de Procédure Civile.

9.4. Le rapport de fixation des conditions devra intervenir par notification aux parties dans les 30 jours de la désignation du troisième expert. Le rapport justifiera son prix et ses conditions à partir de tel et tel jour points de départ. Les experts motiveront leur décision. Les notifications devront intervenir par lettres recommandées. Les experts pourront être convoqués sans prorogation de délai.

9.5. Les frais d'expertise seront ou partagés en cas de différence mineure ou supportés par la partie succombant.

9.6. Si les experts décident que l'offre du tiers est sincère ou qu'elle n'est pas disproportionnée par rapport à la valeur réelle du bien, le preneur pourra soit exercer son droit de préemption aux mêmes conditions, comme dit à l'article 6, soit renoncer à ce droit. Cette décision devra être notifiée dans les 30 jours du dépôt du rapport des experts.

9.7. Si les experts décident que l'offre du tiers n'est pas sincère ou qu'elle est disproportionnée, le preneur pourra soit renoncer à son droit de préemption soit acheter à la valeur retenue par les experts. Une offre sera présumée non sincère ou disproportionnée si la valeur expertisée du bien est inférieure de 20 % à la valeur des contreparties litigieuses. La décision d'acheter devra être notifiée dans les 30 jours du dépôt du rapport des experts.

9.8. Le preneur devra payer un acompte de 10 % du prix dans les 15 jours de la notification de sa décision d'acquiescer, selon la date de valeur du crédit sur le compte [:] du bailleur, logé à la banque [·]. A défaut, l'exercice du droit de préemption sera définitivement considéré comme caduc pour l'opération concernée.

10. Cessibilité

10.1. Le droit de préemption prend fin de la même manière que le bail et ce droit n'est pas cessible par le preneur si ce n'est à une société contrôlée par le preneur. Par contrôle, on entend le droit d'exercer, au moment de l'exercice du droit de préemption, plus de 50 % des droits de vote attachés à l'ensemble des actions ou autres titres émis par la société en question.

10.2. Si le bail commercial est cédé ou fait l'objet d'une sous-location concomitamment à la cession ou à la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du preneur principal, dans le respect et les conditions de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951, le droit de préemption sera transféré au cessionnaire ou au sous-locataire.

11. Indivisibilité

11.1. Le droit de préemption ne vaut que sur la partie d'immeuble donnée en location. Si le bailleur dispose du bien en totalité, dont la surface louée fait partie, le preneur ne pourra exercer son droit sur le tout. Par contre, si le bailleur dispose d'une partie seulement du bien loué, le droit de préemption pourra s'exercer sur cette partie, le bail étant réduit sur le reste à dater du transfert de jouissance.

11.2. Si le bail et le droit de préemption portent sur une partie d'immeuble, le bailleur s'engage à procéder à un acte de division en cas de vente sur préemption, et, si cela est nécessaire, à l'établissement de statuts de copropriété ou de servitudes concernant les usages communs.

12. Election de command

12.1. Le droit de préemption ne pourra pas générer une vente avec déclaration de command.

12.2. Le bailleur ne pourra notifier une intention de vendre avec election de command.

13. Notification fiscale

13.1. S'il apparaît que la délivrance du bien quitte et libre est impossible en raison d'une notification fiscale, et que la vente est de ce fait remise en cause, le bailleur devra payer au preneur une indemnité correspondant à 5 % du prix de la transaction projetée ou un montant supérieur si le préjudice réel est supérieur.

13.2. Il en est de même si le bien fait l'objet d'une inscription hypothécaire ou d'un privilège immobilier qui ne peut être purgé sans charge pour le preneur.

14. Résolution

14.1. Si le bail est résolu pour faute du bailleur et que le preneur perd de ce fait le droit de préemption, il pourra prétendre à une indemnité spéciale correspondant à 5 % de la valeur du bien à dire d'expert.

14.2. Si le bien fait l'objet d'une procédure d'expropriation, le preneur n'aura droit à aucune indemnité.

15. Non renouvellement de bail commercial

15.1. En cas de refus de renouvellement provoquant la déchéance par le bailleur d'une indemnité suivant les articles 25 à 28 des lois des 30 avril 1951 et 29 juin 1955, le preneur aura droit à une indemnité spéciale complémentaire correspondant à 5 % de la valeur du bien à dire d'expert.

15.2. Si le non renouvellement fait suite à des conditions nouvelles ou des offres d'un tiers, le preneur n'aura pas droit à une indemnité complémentaire.

16. Expertise

16.1. Toutes les fois où l'expression « à dire d'expert » est utilisée, il est fait référence à l'expert [] (désigner précisément le nom, prénom et l'adresse de l'expert et son substitut en cas de décès ou de refus de la mission).

16.2. Toutes les fois où un expert est désigné par les parties, et qu'il refuse ou est incapable d'assurer la mission, il sera fait appel à son substitut. Le substitut de l'expert du preneur est [] (désigner nommément l'expert). Le substitut de l'expert du bailleur est [] (désigner nommément l'expert).

17. Vente

17.1. Lorsqu'une vente naîtra par l'exercice du droit de préemption ou à la suite de la procédure de déclaration de non sincérité de l'offre d'un tiers, le transfert de la propriété, des risques, des charges et de la jouissance interviendra au moment de l'acte authentique et du paiement du prix total.

17.2. Les formalités de préemption sont menées sous la condition suspensive de la remise des informations requises en matière d'assainissement des sols et de préemption de la zone foncière. Le bailleur devra remettre le certificat de P.E.B. si le bien est achevé avant le 1er juillet 2008, en même temps que

18. Précision

En raison du mécanisme de préemption, les parties excluent entre elles l'application de l'article 1674 du Code civil.

19. Notification

Les parties déclarent accepter les notifications aux domiciles suivants : []

25

26

20. Vente publique

En cas de vente publique du Bien loué, le bailleur en avisera le preneur par lettre recommandée, au moins, trente jours avant la séance d'adjudication et le droit de préférence s'exercera dans des conditions identiques à celles prévues à l'article 48.2 des règles particulières du Code civil relatives aux baux à ferme.

21. Litige

En cas de différend limité au droit de préemption, les parties soumettront leur litige au tribunal de (-).

13. CLAUSES PARTICULIERES

Le bien étant dans un état de vétusté importante, pas d'arrivée ni de compteur électrique, connection à l'eau uniquement à la rue, aucun équipement sanitaire, pas d'arrivée ni de compteur gaz; il ne sera demandé aucune garantie locative et le bailleur consent à ce que les loyers ne soient perçus qu'à partir du moment où le bien sera remis en état.

Comme convenu, en vue de la remise en état du rez de chaussée, la bailleur s'engage à verser la somme de 10,000 dix mille euros au compte [redacted] en date de la signature du présent bail.

Faisant suite aux modalités, la totalité de la remise en état du bien est mix en charge par le preneur, en contre partie de l'annulation des loyers jusqu'au 01/01/2025.

Fait à [redacted], le 23 octobre 2020 en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur *

Le Preneur *

* Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention

Lu et Approuvé *

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[redacted]

[Signature]