



Bo/let

Informations relatives à l'identification du document:

Type de document: CONTRAT DE BAIL - COMMERCIAL

Identifiant du document:

Référence enregistrement:

Identifiant de traçabilité:

Bureau de l'enregistrement compétent:

F36 - Bureau de l'enregistrement Divers Liège 2

Boulevard de la Sauvenière 90-92 - 4000 Liège

0257/799 60

0257/978 11

rzs.j.divers.liege2@minfin.fed.be

Données du contrat:

Bailleur:

Preneur:

Situation du bien:

4020 Bressoux

Avenue Brigade-Piron 32

Date de début du bail:

2014-04-15

Durée:

9 année(s)

Loyer - Charges:

1250.00 euro/mois - 0.00 euro/mois

Date de signature:

2015-03-04

Informations techniques:

Projet:

MYRENT-Baux et états des lieux

Application:

MYRENT_D2D

Version:

V2



TA/0009083240

13/2017

Contrat de bail commercial

Entre les soussignés :

1) Madame [REDACTED]

ci-après dénommée le bailleur

2) Monsieur [REDACTED]

467¹ [REDACTED] inscrite au Registre de Commerce sous le [REDACTED]
[REDACTED] exerçant sous la dénomination commerciale « Le Croissant Doré »

ci-après dénommé le preneur,

[REDACTED] il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, un rez de chaussée commercial et un appartement indépendant sis Avenue Brigade Piron 32 de et à 4000 LIEGE comprenant un magasin un porche, un atelier de boulangerie et un atelier de pâtisserie, une cour extérieure et un cabinet de toilette et un appartement composé d'une cuisine semi-équipée, une salle à manger, une toilette et, au 1er étage 3 chambres en enfilade, une salle de bains et 2 caves, le tout à l'exercice d'un commerce de détail de boulangerie et de pâtisserie.

Avant l'entrée en jouissance du bien loué par le preneur, le bailleur et le preneur dresseront ensemble un état des lieux détaillé. Ce dernier fera partie intégrante du contrat. Le preneur s'engage à restituer le bien loué au bailleur dans le même état au terme du bail.

Article 2 : Loyer

Le loyer est fixé à la somme de 1.250 € (mille deux cents cinquante EUR) par mois et sera payé par anticipation le 15 de chaque mois par versement ou virement du montant au compte n° [REDACTED] du bailleur et pour la première fois le 15 avril 2014.

Le loyer est lié à l'indice des prix à la consommation et sera adapté chaque année au jour anniversaire de la date de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule suivante :

$$\text{loyer adapté} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé dans cet article.

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède l'adaptation du loyer.

L'indice de départ est l'indice du mois qui précède la signature de la présente convention, à savoir mars 2014

L'adaptation à l'indice des prix se fait automatiquement, sans mise en demeure à cet effet par le bailleur.

Article 3 : Durée

Le bail commercial est conclu pour un terme de 9 ans, sauf renouvellements éventuels.

Le bail prend cours le 15 avril 2014 et se terminera de plein droit le 14 avril 2023 sans que le preneur puisse invoquer la tacite reconduction sous réserve pour celui-ci de postuler conformément aux dispositions légales de la loi sur les baux commerciaux sa demande de renouvellement

Le preneur peut éventuellement mettre fin au bail en cours à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, moyennant un préavis de six mois notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée au bailleur.

Article 4 : Renouvellement du bail

Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail commercial pour la continuation de la même activité commerciale, soit à l'expiration du bail en cours, soit à l'expiration du premier ou du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf ans, sauf accord des parties constaté par acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.

Ce droit est limité à trois renouvellements et le preneur désireux de l'exercer doit, à peine de nullité, le notifier au bailleur par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, dix-huit mois au plus tôt et quinze mois au plus tard avant l'expiration du bail en cours.

La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention que le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées, à défaut de notification de sa part, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'une offre d'un tiers.

Toutes les indemnités d'éviction, dues pour quelque raison que ce soit, sont exigibles dans les six mois précédant l'expiration du bail, à l'exception de celles qui trouvent leur origine dans un acte accompli après la sortie des lieux.

Article 5 : Impôts et charges

Les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout, ainsi que la location et les frais relatifs au compteur, sont à charge du preneur.

Article 6 : Entretien

Le preneur s'engage à bien entretenir le bien loué et à l'occuper en bon père de famille, sans en changer la nature ou l'affectation. Le preneur est tenu de prendre toutes les mesures destinées à prévenir un dommage au bien loué (p.ex. le placement de protections contre le gel sur les canalisations d'eau, etc.).

Les travaux incombant au bailleur seront exécutés dès que nécessaire. Le preneur devra l'avertir immédiatement des travaux à faire et lui permettra de les exécuter, sans que ces travaux de réfection puissent entraîner une diminution du loyer, même s'ils se prolongent plus de quarante jours.

Article 7 : Transformations

Il est interdit au preneur d'exécuter ou de faire exécuter des travaux autres que des petits travaux d'aménagement intérieur ou des travaux de transformation du bien loué qui sont utiles pour son entreprise et dont les frais n'excèdent pas l'équivalent de trois années de loyers, à condition que ces travaux ne compromettent ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment.

Le preneur doit informer le bailleur de chaque transformation projetée, au préalable et par lettre recommandée à la poste, avec remise des plans, devis et une estimation des frais. Le bailleur peut s'opposer à ces travaux en faisant valoir de justes motifs par lettre recommandée dans les 30 jours. Le preneur peut alors à son tour l'assigner dans les 30 jours.

Les petits travaux d'aménagement intérieur qui subsistent au terme du bail deviennent propriété du bailleur sans indemnité.

Les travaux exécutés aux frais du preneur avec le consentement du bailleur donnent lieu au paiement d'une indemnité par ce dernier au terme du bail. Le montant de cette indemnité sera, au choix du bailleur, ou bien égal à la valeur des matériaux utilisés et de la main d'oeuvre au moment de la reprise, l'état des travaux étant censé pris à ce moment, ou bien égal à la plus-value acquise par le bien loué suite aux travaux.

Lorsque des travaux ont été effectués sans le consentement du bailleur ou sans respecter les conditions établies, le bailleur peut les conserver sans indemnité. Il peut aussi demander de les supprimer, aux frais du preneur et sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

Article 8 : Sous-location et cession de bail

Les sous-locations et cessions de bail sont interdites, à moins qu'elles

n'aient lieu en même temps que la cession ou la location du commerce exercé dans le bien loué et qu'elles portent sur l'ensemble des droits du preneur.

Si le preneur veut faire usage du droit de sous-location ou de cession de bail qui lui est attribué, il doit signifier au bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, le projet d'acte de cession ou de sous-location, en même temps que le projet de convention de cession ou de location du fonds de commerce.

Le bailleur a le droit de s'y opposer par un refus motivé, dans les 30 jours de la notification par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. Le preneur peut attaquer ce refus en justice, auprès du juge de paix, dans les quinze jours de sa notification par le bailleur, à peine de déchéance.

En cas de transfert de l'ensemble des droits du preneur principal, le sous-locataire ou cessionnaire devient le preneur direct du bailleur. Si le bail principal prend fin avant la fin du bail par la faute, à l'initiative ou avec le consentement du preneur principal, le sous-locataire devient le preneur direct du bailleur aux conditions du bail initial.

Le preneur actuel reste tenu solidairement de l'ensemble des obligations résultant de la présente convention. Le preneur ne peut en aucun cas invoquer une dérogation tacite aux dispositions du présent article.

Article 9 : Visites

Durant chaque période de préavis, le preneur est tenu, pendant les dix-huit mois qui précèdent l'expiration du bail ou d'un renouvellement (sauf lorsque le renouvellement a déjà été accordé de manière définitive), ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, de laisser visiter les lieux par les candidats-locataires ou acquéreurs au moins deux fois par semaine durant deux heures. Cette période de visite doit être déterminée de commun accord entre les parties.

Il devra également laisser apposer une affiche à un endroit visible du lieu loué.

Pendant les six mois qui suivent son départ, le preneur peut apposer sur les fenêtres du rez-de-chaussée un avis clairement visible mentionnant l'adresse à laquelle il a transféré son activité commerciale.

Article 10 : Assurance

Le preneur s'engage à faire assurer l'équipement et le mobilier du bien loué de manière à couvrir un an de loyers.

Il est tenu de se faire assurer à l'encontre des éventuels dégâts locatifs pendant toute la durée du bail. Sur demande du bailleur, il doit fournir la preuve de la police d'assurance souscrite, ainsi que du paiement de la dernière prime annuelle échue.

n'aient lieu en même temps que la cession ou la location du commerce exercé dans le bien loué et qu'elles portent sur l'ensemble des droits du preneur.

Si le preneur veut faire usage du droit de sous-location ou de cession de bail qui lui est attribué, il doit signifier au bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, le projet d'acte de cession ou de sous-location, en même temps que le projet de convention de cession ou de location du fonds de commerce.

Le bailleur a le droit de s'y opposer par un refus motivé, dans les 30 jours de la notification par lettre recommandée ou par exploit d'huissier. Le preneur peut attaquer ce refus en justice, auprès du juge de paix, dans les quinze jours de sa notification par le bailleur, à peine de déchéance.

En cas de transfert de l'ensemble des droits du preneur principal, le sous-locataire ou cessionnaire devient le preneur direct du bailleur. Si le bail principal prend fin avant la fin du bail par la faute, à l'initiative ou avec le consentement du preneur principal, le sous-locataire devient le preneur direct du bailleur aux conditions du bail initial.

Le preneur actuel reste tenu solidairement de l'ensemble des obligations résultant de la présente convention. Le preneur ne peut en aucun cas invoquer une dérogation tacite aux dispositions du présent article.

Article 9 : Visites

Durant chaque période de préavis, le preneur est tenu, pendant les dix-huit mois qui précèdent l'expiration du bail ou d'un renouvellement (sauf lorsque le renouvellement a déjà été accordé de manière définitive), ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, de laisser visiter les lieux par les candidats-locataires ou acquéreurs au moins deux fois par semaine durant deux heures. Cette période de visite doit être déterminée de commun accord entre les parties.

Il devra également laisser apposer une affiche à un endroit visible du lieu loué.

Pendant les six mois qui suivent son départ, le preneur peut apposer sur les fenêtres du rez-de-chaussée un avis clairement visible mentionnant l'adresse à laquelle il a transféré son activité commerciale.

Article 10 : Assurance

Le preneur s'engage à faire assurer l'équipement et le mobilier du bien loué de manière à couvrir un an de loyers.

Il est tenu de se faire assurer à l'encontre des éventuels dégâts locatifs pendant toute la durée du bail. Sur demande du bailleur, il doit fournir la preuve de la police d'assurance souscrite, ainsi que du paiement de la dernière prime annuelle échue.

Article 11 : Garantie

En vue de garantir la bonne exécution du bail, le preneur versera 3 mois de loyers soit la somme de 3.750 EUR sur un compte bancaire individuel et bloqué ouvert auprès de l'établissement bancaire ING à son nom. Immédiatement après le versement de cette garantie, le preneur communiquera au bailleur la dénomination de la banque et le numéro du compte. A la requête du bailleur, il présentera également la preuve du versement de la garantie.

La somme versée à titre de garantie, augmentée des intérêts capitalisés, ne sera disponible que sur présentation d'un accord écrit passé entre le bailleur et le locataire ou d'une copie d'une décision judiciaire.

Le bailleur autorise toutefois le locataire à constituer cette garantie locative au plus tard dans les 3 mois de la signature des présentes.

Article 12 : Enregistrement

Le preneur est tenu de faire enregistrer le présent bail. Les droits d'enregistrement (en ce compris les éventuelles amendes pour cause de retard) sont exclusivement à charge du preneur.

Il est par ailleurs convenu entre partie que le locataire assurera le remboursement de 3/5ème du précompte immobilier afférant à l'immeuble et ce sur simple demande du bailleur, dont le montant, pour information pour l'exercice d'imposition 2013 s'élève à la somme de 2.029, 70 €.

Il est expressément convenu entre parties que le bailleur mettra à disposition du locataire 5 Kg de peinture, le locataire s'engageant à remettre le local de vitrine en peinture.

Article 13 : Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, le preneur fait élection de domicile dans le bien loué.

Fait en triple exemplaire le 04/03/2017

à Liège.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire. Le troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Le(s) bailleur(s)

Le(s) preneur(s)





Enregistré : *Sa* rôles *Sa* renvois
Au : *Bureau d'administration Dites Type L*

Le *05 MARS 2015*

Vol. *10* Fol. *17* Case : *01*

Reçu : *Deux cent cinquante et un euros cinquante-cinq*

Le Conseiller - Receveur

cents

6^e
(191,92 €)
per

D. Kpé