

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIIT :

Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte, le rez-de-chaussée, la terrasse, le parking et les 2 caves de l'immeuble sis à 4920 Harze (Aywaille), rue de Bastogne, 43.

1. BAIL & DESTINATION

La location est conclue pour une durée de 9 (neuf) années, prenant cours le **01 avril 2022** pour finir de plein droit le **31 mars 2031** sans tacite reconduction.

De l'accord exprès des parties, la présente location est soumise à la législation sur les baux commerciaux. Elle comporte donc le droit, pour le locataire :

-) de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, moyennant préavis de six mois par exploit d'huissier ou par lettre recommandée ;
-) d'obtenir les renouvellements prévus par la législation sur les baux commerciaux et aux conditions prévues dans ladite législation.

Sauf manquements graves, le bailleur ne refusera pas le premier renouvellement du présent bail, pour autant que le preneur en fasse la demande conformément à la loi, étant entendu que le loyer pourra être révisé.

Le bien est loué à destination de taverne-restaurant-grill et cette destination ne pourra être modifiée sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur, qui n'aura jamais à justifier son refus. Sous la dénomination de « taverne-restaurant-grill », il convient de stipuler que la restauration à consommer sur place et à emporter est l'activité exclusive, avec la possibilité de la vente de toutes sortes de boissons comme activité purement accessoire. Le locataire ne pourra ni sous-louer l'établissement qui y est installé, ni céder le présent bail, même partiellement, ni placer un gérant dans l'établissement, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur, qui n'aura jamais à justifier son refus.

Le locataire est autorisé à diffuser de la musique dans les lieux loués dans le respect des dispositions légales, réglementaires et administratives, à ses frais et sous son entière responsabilité.

2. LOYER ET INDEXATION

Le montant du loyer est fixé à **mille huit cents € (1.800 euros)** par mois, **payable à partir du 01 avril 2022**, au compte N° **BE51 0016 6301 3062** par anticipation.

Le loyer sera adapté annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail suivant la formule :

$$L \text{ (loyer de base)} \times I \text{ (indice santé précédant l'adaptation)}$$
$$i \text{ (indice santé de base)}$$

Le loyer de base est de 1.800 € et l'indice de base est celui du mois précédant la prise d'effet du bail. Le nouvel indice est celui du mois qui précède l'adaptation.

Outre le loyer, le locataire paiera mensuellement une provision de 500 € pour assurer le paiement du précompte immobilier et des autres charges. Un décompte des charges réelles sera établi en fin de chaque exercice.

Le locataire supportera l'entière du précompte immobilier de l'immeuble sauf pour l'année 2022, où le prorata se fera à concurrence de 9/12^{ème} du montant.

3. GARANTIE

En tant que garantie locative, le locataire versera au bailleur comme garantie du respect de ses obligations :

Un montant de SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (6.900 euros) montant correspondant à trois mois de loyer (3 mois de loyer + charges). Ce montant de 6.900€ sera ajourné jusqu'au 30/06/2022 et payable sur le compte N° **BE51 0016 6301 3062** **au 01 juillet 2022.**

La garantie sera libérée sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du locataire et après qu'il ait été dressé un état des lieux de sortie.

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.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

4. PAIEMENTS

Tout loyer impayé huit jours après son échéance ou si toute somme, due par le locataire en exécution ou à l'occasion du présent contrat de bail, reste impayée huit jours après notification par le bailleur, les sommes susmentionnées produiront de plein droit et sans mise en demeure des intérêts aux taux de 1 % par mois en faveur du bailleur. Tous frais exposés par le bailleur en vue d'obtenir le paiement des sommes dues par le locataire sont à charge de celui-ci.

5. REPARATIONS - ENTRETIEN

Le locataire sera tenu d'effectuer toutes les réparations locatives, telles qu'elles sont prévues à l'article 1754 du Code Civil. Les autres réparations seront à charge du bailleur, ainsi que toutes celles rendues nécessaires du fait de la vétusté.

Le locataire devra notamment :

Maintenir en bon état et de propreté les glaces, carreaux et vitres, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et remplacer ceux qui pourraient être fêlés ou brisés, pour quelle que cause que ce soit, même cas fortuit ou force majeure, par des glaces, carreaux et vitres de même qualité ;

Faire nettoyer et curer, autant de fois que nécessaire, les puits, rigoles, citernes, égouts et chéneaux, remplacer si nécessaire et veiller à ce que ceux-ci ne soient pas obstrués et les déboucher si nécessaire ;

Préserver contre le gel les conduites d'eau, pompes, robinets et installations sanitaires et autres, et réparer ou remplacer si nécessaire ;

Faire contrôler le bon fonctionnement des installations électriques par un technicien qualifié, autant de fois que nécessaire, sous sa seule responsabilité et conformément aux dispositions légales en la matière

Entretenir et remplacer si nécessaires les tapisseries et recouvrements de tous genres identiques à ceux placés à l'origine. Si pas possible, le faire en accord du bailleur ;

Remplacer les peintures et revêtements, même amortis ou détériorés par un usage normal, identiques à ceux placés à l'origine. Si pas possible, le faire en accord du bailleur ;

Peindre toutes les boiseries intérieures ou extérieures, toutes les fois que nécessaire ;

Entretenir les châssis et systèmes de fermeture de portes et fenêtre autant de fois que nécessaire.

Le locataire garantit en outre expressément la bailleuse de tout recours des propriétaires ou tiers du chef de vices et défauts, quels qu'ils soient, même si leur origine est antérieure à la présente location.

Le bailleur aura en tout temps le droit d'effectuer ou de faire effectuer aux frais du locataire, les réparations qui incombent à ce dernier, à défaut par lui d'y avoir procédé après simple mise en demeure restée infructueuse pendant 5 jours, sans aucune indemnité pour le locataire et sans que celui-ci puisse exiger une quelconque réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours. En vue de se rendre compte du bon entretien du bien loué, le bailleur aura de tout temps le droit de visiter l'immeuble ou de le faire visiter par des personnes désignées par elle.

A l'expiration ou la résiliation du bail, le locataire remettra le bien loué en parfait état locatif, ayant accompli toutes les réparations qui lui incombent.

6. TAXES & CHARGES

Toutes contributions et taxes imposées ou à imposer par les Autorités Publiques, afférentes à l'immeuble loué, ainsi que le précompte immobilier, sont à charge du locataire qui les paiera endéans le mois de la réception. De même, le locataire aura aussi à sa charge exclusive toutes les contributions et taxes afférentes à l'exploitation commerciale installée dans les lieux loués.

Les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les frais d'abonnement et de location des compteurs, sont à charge exclusive du locataire.

7. ASSURANCES

Le locataire fera assurer ses risques locatifs et les recours des voisins. Il prendra son contrat d'assurances auprès du courtier :

Claudy GALLER

Claudy.galler@portima.be

04/365.87.68

Rue François Paul 3, 4031 ANGLEUR

FSMA 17230 A

L'existence du contrat d'assurance décrit ci-dessus ne dispense en aucune manière le locataire de souscrire, toutes les assurances légalement obligatoires ou non, liées à l'exercice de sa profession ou destinées à couvrir son exploitation et ses biens, le mobilier et le matériel de l'exploitation, les stocks, le manque à gagner immobilier, les frais de rangement et frais de pompiers et d'extinction d'incendie et tous autres risques, et ceci pour autant que celles-ci ne font double emploi avec la police souscrite par le bailleur.

Le locataire déclare renoncer à tous recours du chef des articles 3.101 et suivants du nouveau Code civil (exploitations particulières), 1386 (vices de construction) et 1721 de l'ancien code Civil qu'il tiendrait vis-à-vis de la bailleuse et du propriétaire. Il fera également acter cet abandon de recours dans sa police d'assurance.

8. PUBLICITES

Le locataire pourra employer gratuitement la façade et les murs de l'immeuble pour y apposer, sous sa seule responsabilité, une publicité ; le bailleur s'engage, dès à présent, à signer à cet effet toutes les demandes d'autorisation ou autres documents exigés par les autorités compétentes.

Le locataire assumera tout l'entretien relatif à cette publicité ainsi que le règlement des taxes.

9. VENTE DE TOUT ET/OU PARTIE DU BIEN LOUE

Durant les trois derniers mois du bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le locataire devra laisser visiter l'immeuble aux amateurs munis d'un permis du bailleur, ou accompagnés d'une personne désignée par lui, et ces deux jours ouvrables par semaine, de 10 à 12 heures et de 14 à 16 heures, le tout sans aucun droit à une indemnité quelconque pour le locataire.

Durant toute la durée de la présente convention, ainsi que de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, le bailleur, en sa qualité de propriétaire du bien faisant l'objet des présentes (ainsi que ses ayants droits), accorde au locataire (ainsi qu'à ses ayants droits) un droit de préférence à conditions égales en cas de vente de l'immeuble faisant l'objet de la présente convention.

En cas de vente de gré à gré, le bailleur adresse par recommandé au locataire une copie du compromis de vente. Dès réception, le locataire aura trente jours pour faire valoir son droit de préférence. S'il exerce son droit, l'acte authentique de vente sera passé en faveur du locataire dans les trente jours de son acceptation. Si le droit n'est pas exercé, le bailleur devra passer l'acte authentique de vente avec le tiers dans les trois mois de l'expiration du délai dont disposait le locataire pour user de son droit de préférence. Si ledit acte n'est pas passé endéans cette période, le droit de préférence du locataire renaîtra.

En cas de vente publique, le bailleur préviendra le locataire des jours et heures et endroit fixés pour la vente par lettre recommandée expédiée trente jours à l'avance. A prix égal, le locataire aura la préférence sur le dernier enchérisseur.

10. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué pour cause d'utilité publique, le locataire ne pourra exiger aucune indemnité de la bailleuse ni de ceux dont celle-ci tient ses droits ; il ne pourra se retourner que contre l'autorité expropriante, mais sans que l'indemnité qu'il exigerait de celle-ci puisse diminuer les indemnités dues à la bailleuse ou à ceux dont cette dernière tient ses droits.

11. RESILIATION

A défaut d'exécution de l'une quelconque des stipulations du présent bail, le bailleur pourra en postuler en justice la résiliation aux torts et griefs du locataire. En cas de pareille résiliation, le locataire devra payer au bailleur une indemnité de relocation égale à trois mois de loyer.

12. ETAT DES LIEUX

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du locataire, qui déclare s'en contenter. Il renonce expressément à demander tous travaux ou réparations quelconques par rapport à cet état actuel. Un état des lieux sera dressé contradictoirement et à frais communs, par un expert ou non, de commun accord, au plus tard dans le premier mois de l'entrée en vigueur du contrat de bail. Il est strictement interdit au locataire de placer une antenne sur le bien loué. Le locataire sera seul responsable de toute dégradation et dommage quelconque résultant du placement éventuel d'une antenne.

13. TRANSFORMATIONS

Il est interdit au locataire d'apporter des modifications au bien loué, sans autorisation écrite préalable du bailleur, qui ne doit jamais justifier son refus. Toute demande de transformation doit être accompagnée des plans. Le coût de ces transformations sera entièrement à charge du locataire, qui les fera exécuter par des hommes de métier, selon les règles de l'art et sous sa seule responsabilité. Si des travaux ont été admis et exécutés, le bien loué devra, à la fin de l'occupation, être remis en son état original ou, si le bailleur le préfère, les transformations exécutées seront maintenues sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation quelconque. Dans le cadre de travaux nécessitant un permis d'urbanisme et/ou autorisation quelconque des autorités administratives, le locataire s'oblige à communiquer au bailleur une copie de tous les documents déposés et obtenus des services de l'urbanisme. Le locataire porte l'entière responsabilité de tous les travaux effectués par lui en infraction aux prescriptions urbanistiques, légales, réglementaires, et/ou autres, et ce, quand bien même le bailleur marque accord quant aux plans transmis.

Tous aménagements, transformations, réparations et tous travaux généralement quelconques qui seraient imposés par les autorités compétentes en application des lois et réglementations, actuelles ou futures, en vue d'adapter le bien loué ou afin de le

maintenir adapté à la destination prévue par le présent contrat, sont exclusivement à charge du locataire. Il en va notamment ainsi des travaux en matière de prévention d'incendie et d'accès des locaux au public, cette précision n'étant en aucune manière limitative. Le locataire renonce à tout recours contre le bailleur et contre ceux dont il tient ses droits, dans le cas où les autorités déclareraient le bien loué impropre, en tout ou en partie, à la destination prévue par le présent contrat ou ordonneraient la fermeture de tout ou partie des locaux loués.

14. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Toutes les obligations résultant du présent contrat de bail sont contractées solidairement et indivisiblement entre tous les signataires et se transmettent solidairement et indivisiblement à leurs héritiers et ayants cause. Elles sont contractées tant au profit du bailleur que de ses successeurs et ayants droit éventuels. Le locataire reconnaît par ailleurs expressément et dès à présent au bailleur le droit de céder son propre contrat de bail principal ou de sous-louer le bien loué à une tierce personne qui continuerait à appliquer, vis-à-vis du locataire, toutes les clauses de la présente convention.

Tous droits, taxes, frais de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail, ainsi que les amendes éventuelles y afférentes, sont à charge du locataire.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges à supporter par le locataire sont évaluées à 10 % du montant du loyer.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent irrévocablement domicile en leurs sièges sociaux respectifs, où toutes notifications quelconques pourront toujours leur être valablement signifiées.

Le bailleur déclare que le bien loué est quitte et libre de toutes saisies, dettes et empêchements quelconques et qu'il n'est grevé d'aucune servitude quelconque.

Fait à Harze, le 21/03/ 2022 en 3 exemplaires, dont chaque partie déclare avoir reçu un original.