

Bail commercial

Auteur: Me Frédéric Dechamps, avocat (Bruxelles)

E-mail: fd@lex4u.com

Tel: + 32 2 340 97 04

Web: www.lex4u.com

AVERTISSEMENT

Le contrat proposé est réservé à un **usage exclusivement documentaire**.

Il est vivement conseillé de ne l'utiliser qu'après avoir consulté un spécialiste. Un contrat doit être adapté aux objectifs poursuivis par les parties, en tenant compte de leurs contraintes et particularités juridiques propres.

En utilisant le contrat, vous renoncez à mettre en cause la responsabilité de DroitBelge.Net, de ses éditeurs ou de l'auteur du texte, même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu.

Conformément aux dispositions nationales et internationales relatives à la propriété intellectuelle, cette œuvre est protégée et ne peut être diffusée sans l'accord écrit de DroitBelge.Net, de ses éditeurs et de l'auteur du texte. Toute utilisation à des fins lucratives est strictement interdite.

Entre :

[coordonnées] ;

ci-après dénommé le « bailleur » ;

ET:

[coordonnées] ;

ci-après dénommés les « preneurs » d'autre part.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1

Le bailleur donne en location aux preneurs qui acceptent un rez-de-chaussée commercial sis à ; ;

Conformément à l'article 1730 du Code Civil, chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux sera dressé au cours du premier mois d'occupation et au plus tard le

Si des modifications importantes devaient être apportées aux lieux loués après l'établissement de l'état des lieux, chacune des parties pourra exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

Article 2

Les lieux loués se composent

Les lieux sont loués à destination d'un commerce de ;

Le preneur ne pourra pas changer cette destination.

Cette interdiction vise non seulement le changement de destination proprement dit, mais également toute modification de celle-ci, qu'elle soit qualifiée « extension » ; « prolongation », ou par toute autre appellation analogique.

Article 3.

Les lieux loués seront occupés à partir du date d'entrée en vigueur de la présente convention. Celle-ci est consentie pour une durée de neuf années consécutives.

Conformément aux dispositions de la loi sur les baux commerciaux, le preneur pourra mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, moyennant préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

Article 4.

Le bailleur se réserve également le droit de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'au moins un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, 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 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.

Article 5

Le loyer de base est fixé à par mois, payable pour le 5 de chaque mois entre les mains du bailleur, en espèces ayant cours légal en Belgique.

Les parties conviennent expressément que le loyer précité est lié aux variations de l'indice des prix à la consommation du mois de

Conformément à l'article 1728 bis du Code Civil, l'adaptation ne pourra avoir lieu qu'une fois par an et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, c'est-à-dire au plus tôt le

Toujours en vertu de l'article 1728 bis précité:

- le loyer adapté ne pourra dépasser le montant qui résulte de la formule suivante:

le loyer de base X nouvel indice

indice de départ

(= indice du mois précédant celui où la convention a été conclue).

- le loyer de base est le loyer qui résulte de la convention, soit, à l'exclusion de tous frais et charges, expressément laissés à charge des preneurs.

Toute augmentation ou diminution de loyer résultant de l'application de la présente clause sera acquise de plein droit à la partie à laquelle elle profitera, sans que celle-ci ne doive mettre l'autre en demeure.

Article 6

Les preneurs ne pourront, sans l'accord écrit du bailleur ou de son mandataire, ni céder tout ou partie de ses droits à la location, ni sous-louer les lieux en tout ou en partie.

Ils ne pourront en cours de bail y apporter aucune modification, transformation ni aménagement, ni y faire aucun travail généralement quelconque sans le consentement écrit et préalable du bailleur.

Au cas où les modifications, transformations, aménagements ou travaux quelconques auront été autorisés en cours de bail, ceux-ci resteront acquis de plein droit au bailleur sans indemnité compensatoire.

Article 7

Les preneurs se chargeront des réparations locatives ou de menu entretien, telles qu'elles résultent de l'article 1754 du Code Civil, des usages des lieux et des dispositions particulières de la présente clause.

ils supporteront les redevances pour la consommation d'eau, de gaz et d'électricité des parties privatives, ainsi que la location des compteurs. Ils devront à leurs frais, faire ramoner les cheminées au moins une fois l'an et pouvoir justifier l'exécution à la demande du bailleur : préserver les tuyaux, compteurs et robinets contre la gelée; entretenir et au besoin remplacer les tuyaux et robinets; ils veilleront à ne pas obstruer les tuyaux d'écoulement et les fera déboucher à leurs frais.

Les preneurs devront encore entretenir les vitres tant intérieures qu'extérieures et remplacer par d'autres de même qualité celles qui seraient brisées ou seulement fêlées, même par cas fortuit ou force majeure.

Les preneurs entretiendront et renouvelleront en temps opportun les oeuvre-parquets, papiers de tapisserie et les peintures intérieures, même si le renouvellement de ceux-ci est rendu nécessaire par usure normale, vétusté, cas fortuit ou force majeure. Ils s'engagent à les renouveler de toute façon au moment où ils quitteront les lieux loués, quelle qu'ait été la durée de son occupation.

Les preneurs veilleront, à leurs frais, au nettoyage et au dégorgement des corniches et à leur écoulement. Ils entretiendront et nettoiera la citerne à eau de pluie, et veilleront au bon fonctionnement et au débouchage des égouts.

Article 8

Les preneurs s'engagent à tenir les lieux loués en bon état et constamment garnis de meubles et marchandises suffisants pour garantir un an de loyer.

Article 9

Les preneurs entretiendront, à leurs frais, la Cour intérieure. Il veillera au désherbage des chemins, à la tonte des pelouses et à la taille des arbres. ils remplaceront, à ses frais, les arbres morts ou détruits (même par force majeure), par d'autres de même nature. Ils entretiendront régulièrement les haies.

Article 10

Les preneurs veilleront à contracter une police d'assurance pour leurs meubles et autres objets. Ils souscriront également une police d'assurance de type « assurance intégrale incendie ». Ils devront pouvoir justifier des primes à toute demande du bailleur.

Article 11

Les preneurs supporteront les inconvénients de l'exécution de tous travaux de grosses ou petites réparations que le bailleur jugerait nécessaire de faire en cours de bail, sans pouvoir prétendre à aucun indemnité ni diminution de loyer lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours. Tous travaux qui seraient nécessaires en raison de l'exercice de l'activité commerciale seront à charge de ceux-ci.

Article 12

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, les preneurs verseront au plus tard à la signature de la présente convention une somme de Cette garantie ne sera pas productive d'intérêts. Cette garantie sera restituée aux preneurs à l'expiration de la convention, après qu'ils auront justifié de la complète exécution de leurs obligations envers le bailleur.

Article 13

En cas de résiliation de la présente convention aux torts des preneurs, ceux-ci payeront au bailleur, à titre de clause pénale, une somme équivalente à six mois de loyer en vigueur au moment de la résolution de la convention. Il en sera de même en cas de résiliation de la convention aux torts du bailleur.

Il est expressément convenu que cette somme ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due à titre de dégâts locatifs ou autres dégradations imputables aux preneurs.

Article 14

Sauf accord préalable et écrit du bailleur, les preneurs ne pourront faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de sa façade pour y installer une antenne de télévision ou de radio, et d'une manière plus générale pour y fixer ou y poser quoi que ce soit.

Article 15

En cas de vente de l'immeuble, de gré à gré, les preneurs jouissent d'un droit de préférence.

A cet effet, le bailleur s'engage à notifier aux preneurs, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquelles il est disposé à vendre le bien. Les preneurs disposent de trente jours à dater de la réception de l'offre du bailleur, pour notifier à celui-ci, par la même voie, son acceptation ou son refus. L'absence de réponse dans les trente jours équivaut à un refus.

Article 16

En cas d'aliénation du bien, le nouveau propriétaire pourra expulser les preneurs dans les cas énoncés au primo, secundo, tertio et quarto de l'article 16 de la loi du 30 avril 1951 moyennant préavis d'un an, donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé.

Il est expressément convenu que seules les indemnités prévues par la loi du 30-4-51 seront éventuellement dues par l'acquéreur du bien. Quant aux indemnités pouvant résulter des art. 1744 et 1745 du Code Civil, le locataire renonce formellement à en réclamer le paiement soit au bailleur actuel soit à l'éventuel acquéreur de l'immeuble. Afin que nul n'en ignore, ces articles sont rédigés comme suit:

1744: "S'il a été convenu lors du bail, qu'en cas de vente, l'acquéreur pourrait expulser

le fermier ou le locataire, et qu'il n'ait fait aucune stipulation sur les dommages-intérêts,

le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

1745 : "S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages-intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

Article 17

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, les preneurs s'abstiendront de réclamer à l'autorité expropriante une indemnité qui puisse diminuer, en quelque proportion que ce soit l'indemnité revenant au bailleur, ils renoncent également à tout recours contre celui-ci .

Article 18

En cas de mise en vente des lieux loués, et pendant les dix-huit mois (ou les six mois en cas de résiliation triennale) qui précéderont l'expiration du bail, les preneurs consentiront l'apposition d'affiches, ainsi qu'à la visite des lieux, les lundi, mercredi et vendredi de chaque semaine de 14 h 00 à 20 h 00.

Article 19

Le bailleur ou son délégué aura en tout temps accès au bien loué pour le visiter.

Article 20

Si le loyer n'était pas payé dans les cinq jours de son échéance, les sommes susdites produiront de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 12 pour cent l'an.

Article 21

L'enregistrement des présentes ainsi que les droits et amendes éventuelles qui en résultent sont à charge des preneurs.

Fait en trois exemplaire, dont un pour l'enregistrement à *, le *, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien,

Le bailleur

Les preneurs