



Base documentaire

www.demine.com

DOCUMENT - PROJET BASIQUE & NON ADAPTE

BAIL COMMERCIAL

RAPPEL DES CONDITIONS D'ACCES, DE COPIE ET D'UTILISATION: Je déclare expressément avoir pris connaissance des conditions d'accès à la base documentaire internet mise en place par le Cabinet d'avocats DEMINE & Associés (snc), telles que libellées sur le site www.demine.com. Je les accepte expressément et sans aucune réserve. J'ai conscience qu'il ne s'agit que de conventions ou documents types, c'est-à-dire conçu en termes généraux, à titre de modèle de base devant nécessairement être complété, affiné voire retravaillé, et ne tenant pas compte des spécificités propres à chaque cas individuel. En conséquence, l'existence de particularités implique la nécessité d'une adaptation sur-mesure de chaque document à mes besoins propres. Je ne peut donc télécharger et adapter les conventions & documents téléchargés que **sous ma seule responsabilité**. Je déclare expressément que je peux les faire adapter par le Cabinet d'avocats DEMINE & Associés moyennant honoraires supplémentaires déterminés selon la convention d'honoraires / mandat-type présentée sur le site internet. Si je copie ou utilise le présent document sans consultation écrite préalable du Cabinet (destinée à procéder à l'étude précise de mon cas et à à déterminer notamment l'adéquation du document téléchargé à ma situation personnelle), je déclare décharger de toute responsabilité ledit Cabinet en cas d'utilisation inappropriée de ma part du document téléchargé. Je reconnais que les documents auxquels j'ai accès sont protégés par les lois belges et les conventions internationales sur le droit d'auteur. Je déclare que l'accès aux documents de la base documentaire www.demine.com et les copies que j'en réaliserai sont réservées à mon usage privé et exclusif. Je m'engage à ne diffuser de quelque manière que ce soit les documents téléchargés. Je m'engage à ne copier ou diffuser par quelque procédé que ce soit le contenu des documents auxquels j'ai accès, si ce n'est pour la réalisation de l'opération juridique qui me concerne personnellement et pour laquelle j'évalue seul l'opportunité d'utilisation et de modification du document choisi. J'ai conscience que la législation est en perpétuelle évolution et que le document téléchargé n'est pas nécessairement à jour. Je m'engage enfin à reproduire sur tous documents, quelqu'en soit le support, la mention intégrale de "COPYRIGHT" du Cabinet d'avocats DEMINE & Associés (snc), telle que libellée sur les documents auxquels j'ai accès.

Bail commercial

L'an deux mille

le ...

ENTRE:

D'une part

1. Monsieur / Madame / Mademoiselle / La société ...,
domicilié / ayant son siège social ... BCE : ...

Ci-après dénommé(s) le(s) bailleur(s).

Et d'autre part

2. Monsieur / Madame / Mademoiselle / La société ...,
domicilié / ayant son siège social ... BCE :

Ci-après dénommé le preneur.

Il a été convenu ce qui suit:

DESIGNATION DU BIEN

Le bailleur donne en location, à titre de bail commercial, régi par la loi du trente avril mil neuf cent cinquante-un, au second qui accepte, le bien immobilier suivant :

COMMUNE DE

location à usage strictement commercial :

Une surface commerciale sise ... n°..., comprenant ...

ORIGINE DE PROPRIETE

...

DESTINATION DES LIEUX

Le preneur reconnaît que les locaux mis à sa disposition lui permettent de réaliser l'objet pour lequel ils sont pris en location; il s'engage à jouir des lieux loués en bon père de famille et à y exercer son activité sans nuire à la tranquillité et à la jouissance paisible des voisins.

Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir préalablement sollicité et obtenu l'accord spécial et écrit du bailleur à cet égard.

ETAT DES LIEUX

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve et tel qu'il est décrit dans un état des lieux dressé contradictoirement avant l'entrée en jouissance du preneur; celui-ci s'engage à le restituer tel, à la fin de l'occupation, sous réserve de l'usure locative normale et excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

DUREE DU BAIL

La location est consentie pour une durée de neuf années consécutives, prenant cours le ..., et se terminant de plein droit le ..., sauf le droit du preneur d'obtenir le renouvellement du bail conformément aux articles 13 et suivants de la loi sur les baux commerciaux.

Le preneur pourra mettre fin au bail à la fin de chaque triennat, dans les conditions prévues par l'article 3, alinéa 3 de la même loi, c'est-à-dire moyennant un préavis de six mois, donné par exploit d'huissier de justice ou lettre recommandée à la poste.

Le bailleur pourra également mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat en respectant un préavis d'un an, à notifier au preneur, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste. Il ne pourra néanmoins donner ce préavis que pour un des motifs énoncés à l'article 3, alinéa 5 de la loi.

Si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, à l'expiration du bail, laissé expressément en possession des lieux loués, il se formera un nouveau bail d'une durée indéterminée conformément à l'article 14, alinéa 3, de la loi sur les baux commerciaux.

En cas d'aliénation, l'acquéreur a titre gratuit ou onéreux du bien loué, aura la faculté de mettre fin au bail pour un des motifs énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16 de la loi précitée.

LOYER

Le loyer de base annuel est fixé à ... euros, soit ... euros par mois.

Le loyer est payable mensuellement, par anticipation et pour la première fois le ... en monnaie ayant cours légal en Belgique, entre les mains du bailleur ou de son mandataire, ou au compte n° ...

Le loyer est exigible du seul fait de l'échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Toute somme non payée ou non remboursée à la date d'échéance fixée produira un intérêt au profit du bailleur au taux de 10 (dix) pour cent l'an, de plein droit et sans mise en demeure.

Des retards répétés de paiement de loyer seront considérés comme un manquement grave justifiant la résiliation du bail aux torts du preneur, sauf le recours exercé par ce dernier pour obtenir un délai de grâce.

Indexation du loyer de base

Le montant du loyer de base est lié à l'indice des prix à la consommation.

A chaque échéance du bail, le loyer sera adapté selon la formule suivante :

(loyer de base x indice nouveau) / indice de départ

Dans cette formule, l'indice de départ est celui du mois précédent celui au cours duquel la variation a été convenue : soit en l'espèce, l'indice ..., mentionné ci-dessus. L'indice nouveau est celui du mois qui précède le rajustement du loyer.

Le loyer de base est celui convenu ci-dessus, à l'exclusion des charges et frais incombant au preneur en vertu du présent contrat.

Chaque partie pourra demander la révision du loyer à l'expiration de chaque triennat, dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, c'est-à-dire pour autant que la valeur locative normale du bien soit supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision, et pour autant que l'action soit intentée dans les trois derniers mois du triennat en cours.

En cas de modification du loyer résultant d'une telle révision, le nouveau loyer aura comme base l'index du dernier mois du triennat à l'expiration duquel la révision est demandée.

L'évolution du coût de la vie à laquelle les parties ont lié le loyer ne sera pas considérée comme une circonstance nouvelle justifiant une éventuelle action en révision.

CLAUSES ET CONDITIONS

Le bien est en outre donné en location aux clauses et aux conditions énumérées ci-après, que les parties s'engagent à respecter.

Article 1er : Entretien

Le preneur devra entretenir le bien loué en bon père de famille et y effectuer les réparations réputées locatives par le Code Civil, les usages ou la présente clause.

Le bailleur, de son côté, devra effectuer les réparations extérieures et les grosses réparations telles qu'elles sont déterminées par le Code Civil, les usages ou la présente clause.

Incombent en conséquence au preneur, sans que cette énumération soit limitative : les petites réparations des âtres, chambranles, tablettes de cheminées, revêtements des murs, sols, plafonds, des vitres, portes, fenêtres intérieures, serrures, boîtes aux lettres, antennes, sonneries...

Incombent au bailleur, sans que cette énumération soit limitative : les réparations des toitures, chéneaux, façades, murs, cheminées, fenêtres, balcons, volets mécaniques; les réparations aux installations de chauffage et le gros entretien de ces installations, les grosses réparations des conduits d'eau, gaz, et électricité...

Article 2 : Les charges

Le preneur paiera les abonnements d'eau , de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone. Il paiera seul la location des compteurs et toutes les redevances de consommation.

Le preneur supportera seul tous les impôts, taxes et redevances quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par les pouvoirs publics et qui correspondent à un service ou à un avantage accordé.

Le précompte immobilier sera à charge du preneur.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges qui lui incombent.

Article 3 : La garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le preneur déposera avant l'occupation des lieux une somme de ... euros à la banque ..., compte n°....., rubriqué : DEPOT LOCATIF : ...

Cette somme représente ... mois de loyer. Elle restera bloquée sur ce compte pour toute la durée du bail. Elle ne pourra être remise au preneur ou au bailleur que sur production de l'accord écrit des deux parties, ou à défaut, sur production d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire.

La garantie ainsi constituée ne pourra en aucun cas servir en cours de bail au paiement des loyers, charges ou impôts dus par le preneur.

En cas d'augmentation du loyer de base, la garantie sera adaptée proportionnellement tous les trois ans.

Article 4 : Les assurances

Le preneur devra tenir le bien loué suffisamment assuré du chef des risques locatifs. L'assurance sera prise notamment contre l'incendie, la tempête, le bris de glaces, les risques d'explosion, les recours des voisins, la perte ou le vol du mobilier, ... auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique agréée par le bailleur.

La police ainsi conclue stipulera que la résiliation ne pourra intervenir que moyennant un préavis de trente jours, donné par lettre recommandée, dont une copie devra être envoyée dans les mêmes formes au bailleur.

Le preneur sera en outre tenu de fournir dans un délai de quinze jours à compter de la signature des présentes la preuve de cette assurance et envoyer un exemplaire de la police au bailleur.

Le bailleur aura enfin le droit d'exiger annuellement la justification du paiement de la prime afférente à cette police.

En cas de sinistre, le preneur en donnera connaissance au bailleur dans les délais les plus brefs.

Au cas où les activités du preneur ou de ceux dont il répond entraîneraient une aggravation du risque couvert ayant comme conséquence un accroissement des primes d'assurances dues par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

Article 5 : Cession et sous-location

La cession ou la sous-location par le preneur n'est autorisée que si elle porte sur la totalité de ses droits et est faite conjointement avec la cession ou la location du fonds de commerce. Dans ce cas, le preneur devra respecter les formes prévues à l'article 10, alinéa 3, et le bailleur pourra en tout état de cause s'opposer à l'opération, en respectant les conditions et formes prévues au même article.

Article 6 : Responsabilité en cas d'accident, de chômage ou de mauvais fonctionnement

Conformément à l'article 1724 du Code Civil, si les réparations urgentes durent plus de quarante jours, le preneur

pourra réclamer une diminution du prix du loyer proportionnellement au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Article 7 : Transformation et aménagement des lieux loués

Conformément aux articles 7 à 9 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise, et dont le coût ne dépasse pas trois ans de loyer.

S'il use de cette faculté, le preneur doit éviter de compromettre la sécurité, la solidité ou l'esthétique du bâtiment; il avisera au préalable le bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, de toutes les transformations projetées et lui communiquera les plans et devis.

Le bailleur aura trente jours à compter de la réception de la lettre recommandée ou de l'exploit pour faire connaître au preneur, par la même voie, les motifs pour lesquels il s'oppose à ces travaux.

Le bailleur pourra exiger conformément à l'article 8, alinéa 2 de la loi précitée que le preneur assure sa responsabilité et celle du bailleur, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux.

Le preneur pourra aménager les lieux loués (installation du téléphone, du télex, de cloisons, de comptoirs) sans avoir à demander l'accord du bailleur, à condition qu'il n'en résulte aucune détérioration des lieux.

Tous travaux dans le sens le plus large, imposés par les autorités compétentes en application de la législation ou réglementation existantes ou futures afin d'adapter le bien loué ou de le maintenir adapté à la destination prévue par la présente convention sont à charge exclusive du locataire.

Si ces travaux ou aménagements imposés résultaient d'une mesure générale et étrangère à l'activité du preneur (par exemple, mesures complémentaires de prévention contre l'incendie), ils seraient à charge du bailleur.

A l'expiration du bail, ou s'il y est mis fin anticipativement, le bailleur ne pourra exiger la suppression des transformations et aménagements qu'il aura autorisés mais il pourra s'y opposer.

Au cas où les transformations et aménagements ne seraient pas supprimés, le bailleur devra au preneur l'indemnité prévue à l'article 9, alinéa 1er, de la loi sur les baux commerciaux. Cette indemnité est égale à la valeur des matériaux et au coût de la main-d'oeuvre, sans pouvoir être supérieure à la plus-value acquise par l'immeuble à la suite de ces transformations.

Article 8 : Accès du bailleur aux lieux loués

Le bailleur aura le droit de visiter ou de faire visiter les lieux loués en tous temps, pour s'assurer que les prescriptions du présent bail sont respectées.

Il pourra déléguer ce droit de visite et se faire assister de tout expert dont il jugera la présence nécessaire.

Article 9 : Affichage et droit de faire visiter les lieux en cas d'expiration du bail ou de vente de l'immeuble

Douze mois avant l'expiration du présent bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur l'immeuble loué, et de le faire visiter complètement au moins deux jours par semaine, et durant trois heures par jour minimum, le tout étant déterminé de commun accord entre parties.

Le preneur pourra, conformément à l'article 5 de la loi sur les baux commerciaux, apposer sur les locaux, pendant 6 mois, un avis indiquant le lieu où il aura transféré son établissement.

Article 10 : Expropriation du bien loué pour cause d'utilité publique

En cas d'expropriation du bien loué pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante. Il ne pourra réclamer à cette dernière aucune indemnité qui vienne diminuer celles dues au bailleur.

Article 11 : Obligation de meubler les lieux

Le preneur devra toujours garnir les lieux loués d'un mobilier suffisant pour répondre d'au moins un an de loyer. Il assurera ce mobilier contre l'incendie.

Article 12 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse précitée.

Le preneur déclare faire élection de domicile dans le bien loué. Cette élection de domicile est valable pendant toute la durée du bail ainsi qu'à son expiration et après celle-ci pour ce qui concerne les suites du bail, et sauf notification au bailleur d'un nouveau domicile/siège social en Belgique. Dans l'hypothèse où, dans l'avenir, le preneur n'occuperait plus les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, il s'engage dès à présent et expressément à donner mandat à l'occupant des lieux de recevoir tout document en son nom et de le lui transférer immédiatement

Article 13 : Frais - Droits d'enregistrement

Tous les droits, frais, honoraires, à résulter des présentes, sont à charge du preneur .

Pro fisco, le montant des charges est évalué à 15 % du loyer.

Convention rédigée à ...

Le ...

En quatre exemplaires originaux, dont un est réservé à l'enregistrement (à charge du preneur)

Signatures.