

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE

Le BAILLEUR, Monsieur [Nom], [Adresse], [Ville], [Code Postal], [Pays],

ci-après le "Bailleur",

ET

Le PRENEUR, Monsieur [Nom], [Adresse], [Ville], [Code Postal], [Pays],

ET

Le BAILLEUR et le PRENEUR, ensemble ou séparément, [Adresse], [Ville], [Code Postal], [Pays],

ci-après le "Preneur",

individuellement la "Partie" et conjointement les "Parties",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

Le Bailleur donne en location à titre de bail commercial au Preneur le bien situé à l'adresse suivante :

Rue de Huy, 56 à 4300 Waremmes ;

attentivement visité et complètement décrit comme suit :

Local commercial de 127m² et d'une réserve de 43m². Comprendant un WC séparé et évier, 2 arrivées et 2 évacuations d'eau, un boiler d'eau pour l'eau chaude, un système de chauffage et d'air conditionné par pompe à chaleur avec une unité extérieure et 3 unités intérieures. Le bien est composé de 2 places de parking devant le commerce et exclusivement réservé au commerce. L'électricité sera provisionnée par mois. Un décolleteur se situe dans l'allée donnant accès

au garage derrière la grande porte blanche en bois. L'eau sera provisionnée également. Un compteur pour le commerce se trouve dans les caves de l'immeuble. ;

ci-après le "**Bien**".

ARTICLE 2. ETAT DES LIEUX

Il sera dressé en début de bail, par les Parties, un état des lieux détaillé à frais communs, qui sera annexé au présent contrat.

L'état des lieux de sortie sera effectué à frais communs après la libération des lieux et avant la remise des clés au Bailleur.

Le Preneur s'engage de rendre le Bien tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux au début du bail, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

ARTICLE 3. DESTINATION DU BIEN

La location du Bien est consentie à l'usage suivant :

Les locaux seront utilisés à destination de bureaux.

Le Preneur ne pourra changer cette destination qu'avec l'accord écrit du Bailleur.

ARTICLE 4. DUREE

Le bail commence le 1er décembre 2025 et est conclu pour une durée de 9 années.

ARTICLE 5. RESILIATION

Le Preneur aura la faculté de résilier le présent contrat à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis notifié par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée au moins six mois à l'avance.

Le Bailleur aura la faculté mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de 6 mois, par exploit d'huissier de justice 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.

Si le locataire met fin au bail en dehors des périodes triennales et sans clause l'y autorisant, il engage sa responsabilité contractuelle :

— paiement d'une indemnité de 3 mois de loyer, compensatoire correspondant au préjudice réel.

ARTICLE 6. LOYER

Le présent bail est consenti en contrepartie d'un loyer mensuel de **1 550 euros** (mille cinq cent cinquante euros), hors charges.

Le loyer devra être payé chaque mois par le Preneur, au plus tard le 1 du mois, sauf stipulation contraire prévue au contrat.

Sauf nouvelles instructions du Bailleur, sur le compte en banque suivant :

ARTICLE 7. REVISION

Chacune des Parties pourra, dans les 3 mois qui précèdent la fin de chaque triennat, demander à l'autre Partie la révision du loyer, moyennant la communication de circonstances nouvelles justifiant une diminution ou une augmentation du loyer d'au moins 15 %.

ARTICLE 8. INDEXATION

Le Bailleur peut, à chaque date d'anniversaire de la prise de bail, demander par écrit une indexation du loyer selon la formule suivante : (loyer de base x nouvel indice) / indice de base.

L'indice de base 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.

ARTICLE 9. CHARGES

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Le Preneur est tenu de rembourser au Bailleur le coût des charges relatives à la consommation d'eau, la consommation d'électricité, la consommation de gaz et les abonnements de téléphonie et d'Internet.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais.

La provision périodique équivalente aux charges réelles présumées est évaluée à : **75 euros** (septante-cinq euros).

A la réception du relevé périodique, le Preneur ou le Bailleur versera immédiatement à l'autre Partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services.

ARTICLE 10. GARANTIE LOCATIVE

Pas de garantie locative.

ARTICLE 11. INTERETS

En cas de retard de paiement quelconque dû par une Partie, celle-ci sera redevable de l'intérêt, dès l'échéance%, de plein droit et sans mise en demeure préalable. Le taux de l'intérêt sera l'intérêt légal applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales.

L'intérêt sera compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une Partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, elle sera redevable les mêmes intérêts sur le montant retenu, certes après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

ARTICLE 12. TAXES ET IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique,

sont à charge du Preneur, proportionnellement à la durée de son occupation.

Le précompte immobilier sera à charge du preneur, le revenu cadastral est de **1016€** indexable.

ARTICLE 13. ENREGISTREMENT DU CONTRAT

Les frais d'enregistrement sont à charge du Preneur.

ARTICLE 14. ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. A charge du Bailleur

Le Bailleur prendra à sa charge le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis, ainsi que les grosses réparations, autres que locatives, à effectuer au Bien, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et la menuiserie extérieure.

Si l'exécution de telles réparations s'impose, le Preneur est tenu d'en aviser le Bailleur dans un délai raisonnable, faute de quoi il s'expose à devoir supporter l'aggravation des dommages causés par sa passivité.

Ces travaux seront effectués sans qu'aucune indemnité ne soit due.

B. A charge du Preneur

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 leurs durées de vie, 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 habituels. Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretiendra les volets. Si le Bien est muni d'un ascenseur privé, il lui incombera de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

En application de la législation régionale, dont le Preneur déclare avoir pris connaissance, il fera effectuer les contrôles périodiques de l'installation de chauffage individuelle par un technicien agréé. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Il fera aussi réaliser le diagnostic du système de chauffage lorsque la chaudière aura une durée de fonctionnement de quinze ans. Pour les chaudières d'une capacité supérieure à 100 Kw ou dans l'hypothèse de plusieurs chaudières, il veillera à tenir une comptabilité énergétique des consommations de chauffage. Il en fera de même pour les système de climatisation à la puissance nominale supérieure à 12kW, qu'il convient d'entretenir par un technicien agréé, de contrôler périodiquement par une personne agréée, ainsi que d'en garder une comptabilité énergétique ainsi qu'un tableau de bord, conformément à la législation régionale en vigueur.

ARTICLE 15. TRAVAUX ET RENOVATIONS

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le Bien ne pourront être exécutés par le Preneur que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux lois applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, sauf convention contraire.

Toutefois, le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux.

Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur 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 du Bien, de ses annexes, et des biens voisins, communs ou privés. 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 pas non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

ARTICLE 16. ENVIRONNEMENT - URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le Bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du Bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Les Parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le Bien. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le Bien aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le Bien ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Le Preneur ne peut installer sur le Bien de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

ARTICLE 17. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder ses droits découlant du présent contrat ni sous-louer le Bien que moyennant l'accord préalable et écrit du Bailleur.

ARTICLE 18. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur en temps utile. Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, sauf ses droits contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

ARTICLE 19. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, comprenant au minimum l'incendie, les dégâts de l'eau, l'explosion et le bris de glace. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins.

Si le Preneur effectuera des travaux, il sera également tenu de se faire dûment assurer contre les risques liés aux ces travaux.

Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours ainsi que du paiement des primes.

Le Preneur supporte les frais résultant d'une éventuelle augmentation des frais d'assurance liés à l'immeuble dans lequel le Bien est situé qui résulte de l'activité professionnelle du Preneur.

ARTICLE 20. RESOLUTION DU BAIL

En cas de rupture de la présente convention prononcée pour faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à trois mois de loyer, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation du Bien.

ARTICLE 21. VISITES ET AFFICHAGES

Le Bailleur ou son représentant au sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat (par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme), à la visite du Bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

Pendant cette même période, le Preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la mise en location du Bien. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que ces affiches ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Les deux paragraphes qui précèdent s'appliquent également à tout moment en cas de mise en vente du Bien, même si celle-ci intervient plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le Bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc.

ARTICLE 22. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse du Bien pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à une autre adresse belge qu'il précisera.

ARTICLE 23. CLAUSE RÉSOLUTOIRE EXPRESSE

Le présent contrat sera résolu de plein droit, immédiatement et sans intervention du juge si :

- le Preneur manque à son obligation de paiement des loyers et des charges ;
- le Preneur manque à ses obligations en matière d'assurances ;
- le Preneur manque à ses obligations en matière de garantie ;
- le preneur manque à son obligation d'user paisiblement du Bien et qu'il en résulte un trouble de voisinage constaté par un jugement final.

ARTICLE 24. ANNEXES

Sont annexés au présent contrat :

- une fois celui-ci réalisé, l'état des lieux

ARTICLE 25. DROIT APPLICABLE ET RESOLUTION DES LITIGES

Le présent contrat est régi par le droit belge.

Tout différend relatif au présent contrat sera soumis aux tribunaux de l'arrondissement judiciaire où se situe le Bien.

Les Parties s'engagent, conformément à l'article 1725, § 1er du Code judiciaire, à entamer, préalablement à l'introduction de toute action en justice, un processus de médiation auprès d'un médiateur agréé.

Les Parties peuvent convenir, après la naissance d'un litige, de soumettre celui-ci à un arbitre.

Fait à Waremme, le 14/12/2025 en autant d'exemplaires originaux que de Parties, ainsi que trois exemplaires destinés à l'enregistrement.

Signatures, précédées de la mention "Lu et approuvé" :

Le Bailleur :

Le Preneur :
