L'ETUDE DES PROPRIETAIRES
IMMOBILIER

**BAIL COMMERCIAL**

***ENTRE***

**A. Le bailleur**

ET

**B. Le preneur**

FT

FT

***EST CONVENU CE QUI SUIT :***

## 1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, un local commercial de 110 m² sis **(rez de chaussée) 6, rue Arthur Delire - 6030 MARCHIENNE-AU-PONT** bien connu du preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispensé le bailleur de fournir plus ample description.

A l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les **parties/par expert** un état des lieux détaillé à frais communs ; dans le second cas, les parties désignent comme expert Monsieur JENDRISEK Nikolas.

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat.

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de dol, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction. Tout désaccord entre experts ou parties fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention (art. 19). Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire. Sauf accord des parties, le Preneur ne pourra à aucun moment offrir de réparer en nature les dégâts constatés ou chiffrés.

## 2. DUREE

a) Le bail est consenti pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 1ER juillet 2025 jusqu'au 30 juin 2034.

b) Le preneur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins six mois à l'avance.

c) Le bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins un an d'avance dans les conditions prévues par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

d) L'acquéreur du bien pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné au preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le respect des conditions légales.

**Attention, pour toute rupture, résiliation ou autres accords de ce présent contrat établi par L'ETUDE DES PROPRIETAIRES, les parties s'engagent à respecter l'article 21*.*

## 3. DESTINATION

Les lieux, qui ne pourront être le siège d'aucune vente publique, sont loués à usage d'un salon de thé (animation de quartier) Le preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur, à moins que la cession ou la sous-location ne soit faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du preneur, les dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux étant applicables dans ce cas. En tout état de cause, le preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

FT

FT

## 4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base de **750 €** (sept cent cinquante euro) majoré de **75 €** (septante-cinq euro) pour la quote-part du précompte immobilier soit un total de **825 € (huit cent vingt-cinq euros)** payable chaque 1er de chaque mois par ordre permanent et par anticipation sur le compte :

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de 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.

Indice de base : 145,47

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la loi.

La partie de l'immeuble réservée au commerce est de 33 (trente-trois) pour cent, pour application des dispositions fiscales.

## 5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - PROVISIONS

Les charges communes dues par le Preneur comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur –gestion privative- en l'absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes ensuite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble. La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

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, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer. A la réception du relevé pré décrit, le Bailleur ou le Preneur restituera 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, ou de celle, prévisible, des consommations communes. Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur. En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour 100 % dans les frais de consommation. De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra pour 100 % dans les frais de chauffage et pour 100 % dans les frais de distribution d'eau chaude.

FT

FT

Provisions pour charges communes : Néant

Provisions pour autres consommations : Néant

Provisions mensuelles : 75 € (septante-cinq euros) précompte immobilier

## 6. MONTANTS NON-PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé. Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les huit jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt d'un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## 7. IMPOTS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur, y compris le précompte immobilier (la quittance du revenu cadastrale sera remis du bailleur au preneur afin que celui-ci puissent payer la facture dans la huitième). Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procèdera à la formalité dans les délais légaux consécutifs à la présente convention, et adressera après opération au Bailleur un original enregistré. Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à ... pour cent du loyer.

## 8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tel que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. S'il existe une police d'assurance collective, le Preneur sera tenu d'en acquitter sa quote-part, sans préjudice de son obligation de faire garantir à ses frais une éventuelle couverture d'assurance complémentaire, s'il échet.

## 9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures. Si l'exécution de telles réparations s'imposent, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours. Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien. Il fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

FT

Le Preneur procèdera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc. 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, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets. 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. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

FT

## 10. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. 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. Les aménagements des lieux imposés par l'application de règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à la charge exclusive du preneur. 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 des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. 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 non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

## 11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique lors de la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur (à respecter au même titre que les obligations des présentes) et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, lesquels peuvent être consultés au siège de l'association des copropriétaires, à l'endroit indiqué par le syndic. Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même manière aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissantes de celles d'un bon père de famille. L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes et accessoires de l'immeuble qu'il occupe. Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

## 12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires selon barème de l'agent immobilier éventuel, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et ait réussi sa mission dans les trois mois à dater de l'enregistrement. L'indemnité de relocation sus-mentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a quitté les lieux loués sans avertissement et cessé d'accomplir ses obligations dérivant de la présente convention.

FT

FT

**Attention, pour toute rupture, résiliation ou autres accords de ce présent contrat établi par L'ETUDE DES PROPRIETAIRES, les parties s'engagent à respecter l'article 21*.*

## 13. FAILLITE ET AUTRES CONCOURS

En cas de faillite, de concordat amiable ou judiciaire, de banqueroute, d'annulation ou de mise en liquidation du preneur, le présent bail prendra fin automatiquement. Dans ces cas, le preneur sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer en vigueur à cette date et ce, sans préjudice des autres obligations découlant du présent bail et mises à sa charge, à l'exclusion de l'indemnité de relocation visée à l'article portant sur la résiliation aux torts du preneur.

## 14. GARANTIE LOCATIVE

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le bailleur et le preneur conviennent que le preneur constitue une garantie locative.

A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, et ce avant la prise d'effet du contrat de bail une garantie locative.

La garantie correspondra à DEUX mois de loyer, soit à ce jour un montant de **1500 € (mille cinq cents euro)** somme que les parties s'engagent à placer sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, auprès de sa Korfine.Life et dont les intérêts seront capitalisés.

Cette garantie sera restituée au preneur lors de sa sortie et après accomplissement de toutes les obligations qui lui seront imposées par le présent bail. (Factures Eau etc)

Il ne pourra être disposé de la garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, que moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à l'échéance du présent bail, soit de la copie d'une décision judiciaire.

Le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il est interdit au preneur d'affecter la garantie au paiement des loyers ou des charges.

## 15. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme à la visite du bien par des amateurs, deux jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le preneur. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué), ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs. Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail. Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. 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. Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

FT

En cas d'expropriation, le Bailleur avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

FT

## 16. DOMICILIATION

Pour tout ce qui concerne le bail, sa naissance, son exécution, et ses suites, le Preneur élit domicile dans les lieux loués.

## 17. OBLIGATIONS URBANISTIQUES

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 de la législation urbanistique, relative, entre autres, à l'occupation de la zone dans laquelle l'immeuble est placé, et aux prescriptions urbanistiques en matière d'octroi de permis d'urbanisme, etc. 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 législation seront exclusivement supportés par le preneur, le bailleur étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

## 18. AGENT IMMOBILIER

La présente location a été réalisée par l'intermédiaire de L'ETUDE DES PROPRIETAIRES

## 19. RESIALIATION AUX TORTS D'UNE PARTIE

En cas de résiliation par la faute du preneur ou du bailleur, l'indemnité compensatoire pour rupture du contrat est fixée de commun accord et forfaitairement à 1 mois de loyer pour le propriétaire (ou preneur) et 1 mois de loyer Hors TVA pour L'ETUDE DES PROPRIETAIRES. Il en sera de même en cas de demande de résiliation anticipée du preneur ou du bailleur. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes les charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation. La totalité des frais d'état des lieux de sortie et les frais et honoraires du courtier (frais d'état des lieux htva* au prix du jour de la sortie, la vérification du montant peut se faire via une offre de location du jour+ 1 Mois de loyer Htva), sera payé par la partie défaillante.

**Fait à MONCEAU-SUR-SAMBRE, le 25 juin 2025.**

FT

**En trois exemplaires originaux, le Bailleur en conservant un, le Preneur recevant trois exemplaires originaux. Ce dernier veillera à remettre au Bailleur un exemplaire original préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement.**

FT

Le Bailleur *

Le Preneur *

lu et approuvé

lu et approuvé

*Le présent contrat est propriété exclusive de la Chambre d'Arbitrage et de Médiation éditeur responsable. La Chambre n'est nullement responsable de l'usage qui serait fait de cette formule.*