

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

Proposition d'un avenant type 'étages vides'

Avril 2014

*Elaborée pour le compte de la Direction du Logement
Bruxelles Développement Urbain
Secrétaire d'Etat en charge du logement*

AVERTISSEMENT

Cet avenant au bail commercial a pour vocation d'être proposé quand un propriétaire bailleur et un commerçant locataire, liés par un bail commercial en cours, se sont accordés sur un projet de réhabilitation des logements aux étages vides couverts par le bail commercial.

Les prescriptions visent à situer les prescriptions du bail qui demandent à être modifiés pour permettre cette réhabilitation, et à proposer des alternatives.

ATTENTION : les modifications proposées ne sont pas exhaustives, en fonction du contrat de bail conclu, de la situation précise du cas d'espèce – situation des lieux et des parties prenantes, de même qu'en fonction du projet de réhabilitation et des changements à effectuer, il pourra s'avérer utile d'insérer d'autres accords dans l'avenant.

Chaque situation étant particulière, il est indispensable d'adapter les documents à votre situation personnelle.

ENTRE

Le bailleur ou le locataire principal autorisé à sous-louer¹ (identité complète) :

a. Monsieur⁽¹⁾
Madame⁽¹⁾

domicilié(e)(s) :

b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.⁽¹⁾ :

dont le siège social est établi :

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° :

représentée par M
en vertu des pouvoirs lui/leur⁽¹⁾ conférés suivant décision du

parue au Moniteur Belge du

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

ET

Le preneur (identité complète du ou des preneur(s)) :

a. Monsieur⁽¹⁾
Madame⁽¹⁾

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

domicilié(e)(s).....

b. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L. ⁽¹⁾

dont le siège social est établi.....
inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° :
représentée par M.....

en vertu des pouvoirs lui/leur⁽¹⁾ conférés suivant décision du.....
parue au Moniteur belge du

(ci-dessous dénommés « le preneur »)

EN PRESENCE DE (clause facultative)

La(es) caution(s) (identité complète).....
.....
né(es) le
domicilié(es).....
.....

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail dont elle(s) reconnai(ssen)t avoir pris connaissance, et de ses suites. Par dérogation à l'article 1740 du Code civil la (ou les) caution(s) marque(nt) expressément son (leur) accord au maintien de ses (leurs) obligations en cas de renouvellement du présent bail.

CONSIDERANT

- le contrat de bail commercial initialement passé le [DATE] ;
- les dispositions de la Loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux ;
- [le cas échéant :] : les dispositions de la Loi du 13 avril 1997 sur le bail de rénovation
- la volonté du bailleur / du preneur d'aménager du logement dans les étages inoccupés au-dessus du commerce, à savoir : [DESCRIPTION, par exemple : un logement unifamilial s'étendant sur le 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étage / appartements chambres / studios / ... ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. CHANGEMENTS AU CONTRAT DE BAIL EN COURS

Objet du contrat

Le bailleur et le preneur s'accorde à revoir l'objet du bail commercial et à limiter les espaces affectés au commerce, situés dans l'immeuble sis à (code postal)
(commune) comme suit :

.....
.....
.....

(Exemple illustratif :)

- Le rez-de-chaussée commercial situé dans l'immeuble principal ;
- La cave n° xxx ;
- Et/ou les locaux du 1^{er} étage / La pièce à front de rue du 1^{er} étage ;
- Et/ou la maison arrière située dans la cour
- ...

En ce qui concerne la distinction précise des espaces affectés au commerce de ceux affectés au logement, voir également ci-dessous, Etat des lieux.

Les lieux sont parfaitement connus du preneur qui déclare les avoir visités et s'engage à les occuper en bon père de famille.

- **Loyer**

Le montant du loyer mensuel/trimestriel est maintenu / est revu en faveur du preneur et s'élève àEur (en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle/trimestrielle.

[En cas de réhabilitation par le preneur :]

En contrepartie de la réalisation des travaux sous mentionné, le bailleur consent à :

- Ne pas percevoir le loyer pendant une période de
- ou :
- Diminuer le loyer pendant une période de, ce montant réduit s'élevant àEur (en lettres et en chiffres).
- ou :
- Renoncer au droit de demander de plein droit l'adaptation du loyer, en vertu de l'article 5 du bail relatif à l'indexation, pendant une période de

- **Etat des lieux**

Les parties conviennent de procéder à un état des lieux intermédiaire, à établir de manière contradictoire et à frais partagés

- à l'amiable⁽¹⁾
- ou - par expert⁽¹⁾

Dans ce dernier cas, elles désignent de commun accord M en qualité d'expert(s) pour cette mission.

Le présent état des lieux aura par ailleurs également pour fonction d'établir de manière certaine les espaces affectés au commerce de ceux qui ne sont plus concernés par le bail commercial.

- **Entretien**

Le preneur assurera la garde et l'entretien des lieux loués et tout ce qui les dessert ou les garnit.

Cependant, les parties s'accordent pour l'entretien des systèmes, conduits, appareils communs, comme par exemple le système de chauffage, les installations électriques, le ramonage des cheminées ... La réalisation de l'entretien et la prise en charge financière se répartira comme suit :

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

- **Modifications du bien loué**

- **Description des travaux :**

[PRECISER]. Les travaux seront réalisés par le bailleur / le preneur.

Description, de manière claire et précise, de l'ensemble des travaux et les incidences que ceux-ci auront sur les parties commerciales de l'immeuble.

Peut faire l'objet d'un document annexe à l'avenant.

Travaux au rez-de-chaussée, relatifs à l'accessibilité des logements – accès séparé, hall ...

.....
.....

Travaux aux étages, relatifs à l'aménagement des logements

.....
.....

Travaux touchant l'enveloppe du bâtiment – façades, toitures

.....
.....

Les travaux seront exécutés suivant les règlements et les codes de bonne conduite relatifs à l'urbanisme, au patrimoine, à la sécurité incendie et au chantier.

Après l'exécution des travaux, il sera procédé, sur demande écrite du preneur, à la réception des travaux, qui se déroulera en présence du preneur et du bailleur.

[En cas de réhabilitation par le bailleur :]

Le bailleur réalisera les travaux en veillant aux intérêts et à la bonne continuité de l'activité commerciale. Il mettra tout en œuvre pour ne pas entraver cette activité, en garantissant notamment l'accessibilité et une bonne visibilité du commerce.

Les travaux seront exécutés suivant les règlements et les codes de bonne conduite relatifs à l'urbanisme, au patrimoine, à la sécurité incendie et au chantier.

Le bailleur informera le preneur, par écrit et préalablement dans un délai de, du démarrage du chantier et notamment de l'installation de matériels tels que les échafaudages.

[En cas de réhabilitation par le preneur :]

- **Délais impartis de réalisation :**

[Le cas échéant] : Le preneur s'engage à introduire une demande de permis d'urbanisme endéans un délai de

Le preneur s'engage à démarrer les travaux dans un délai de après obtention du permis d'urbanisme.

La durée estimée des travaux est de Tout facteur, intrinsèque ou extrinsèque, ayant pour conséquence un report du délai, sera communiqué par écrit au bailleur dans un délai de

- Contrepartie du bailleur :
Voir l'article relatif au loyer

- Cession et sous-location

[En cas de réhabilitation par le preneur :]

Le preneur est autorisé à sous-louer le/les logements qu'il a aménagés dans les étages supérieurs.
Définir ici les conditions de cette sous-location, obligations qui en découleraient du preneur vis-à-vis du bailleur

2. MODIFICATION DE L'AVENANT

Le présent avenant ne peut être complété, précisé, amendé ou modifié sans l'accord mutuel écrit des deux parties.

3. CONFLIT ENTRE L'AVENANT ET LE CONTRAT

En cas de conflit entre l'avenant et le bail commercial, les dispositions de l'avenant prévaudront sur celles du bail commercial.

4. CONTINUITÉ DU BAIL

En conformité avec les dispositions de l'avenant, le contrat de bail conserve toute sa validité et sa force exécutoire.

EN FOI DE QUOI, les parties ont conclu le présent contrat à la date figurant ci-dessous.
Le présent avenant prend effet à partir de ce jour [DATE]

LE PROPRIETAIRE

LE LOCATAIRE

Signature
Nom et Fonction