

BAIL COMMERCIAL ADAPTE

Proposition de bail commercial 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

Ce bail commercial adapté a pour vocation d'être proposée dans le cadre de toutes nouvelles transactions, même lorsqu'il n'y a pas de projet ni d'intention de réhabiliter les étages dans le chef du bailleur ou du preneur.

Les prescriptions visent d'une part à marquer et identifier la coexistence dans les immeubles d'une affectation de logement au même titre que l'affectation commerciale (même si ces logements sont inoccupés), d'autre part elles permettent de ne pas entraver, à terme, le développement d'un projet de réhabilitation de ces logements.

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⁾

domicilié(e)(s).....

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

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) reconnaissent 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.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, les espaces affectés au commerce, situés dans l'immeuble sis à (code postal) (commune). A savoir :

(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*
- ...

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

Le preneur n'est pas autorisé, sans l'autorisation écrite du bailleur, à utiliser les espaces de l'immeuble autres que ceux décrits ci-dessus, qui restent affectés au logement.

2. DESTINATION

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, pour l'exploitation / l'activité commerciale¹ ci-après décrite

Le preneur s'engage à occuper les lieux suivant leur affectation urbanistique dûment autorisée, conformément aux prescriptions urbanistiques en vigueur, et le cas échéant à se référer aux autorités compétentes en vue de la confirmation de celle-ci.

Tous les aménagements nécessaires à l'exploitation du bien pour cet usage sont à charge du preneur. Toute modification de la destination des lieux requiert l'autorisation écrite du bailleur et est soumise à l'obtention des autorisations nécessaires, comme le permis d'urbanisme.

Modalité facultative

Une partie des lieux loués (description
.....) est affectée au logement principal du preneur et de sa famille.

3. DUREE

Le bail est conclu pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le
et se terminant le

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 d'avance.

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 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.

4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel/trimestriel⁽¹⁾ de
..... Eur. (en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle/trimestrielle⁽¹⁾. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n°

Les parties, pour exécuter l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus, conviennent que la partie de l'immeuble réservée à l'activité commerciale correspond à % du loyer total et% des charges.

La partie réservée à l'habitation ou à d'autres activités non professionnelles correspond en conséquence à% du loyer.

Afin que cette répartition soit opposable à l'administration fiscale, le bail doit nécessairement être enregistré.

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

5. INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du code civil, le loyer sera adapté, de plein droit, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la **conclusion du bail**, soit

L'indice nouveau est celui du mois qui précède celui de **l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail**.

6. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, **avant l'entrée en vigueur du bail et avant de recevoir les clés**, une garantie décrite ci-après, qui ne sera libérée qu'après sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de **toutes ses obligations**, y compris le paiement des loyers et charges, aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée **par le preneur** au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie correspondra à mois de loyer et charges, soit la somme de Eur.

En cas d'augmentation du loyer, la garantie sera adaptée proportionnellement.

Elle sera constituée sous l'une des 2 formes suivantes⁽¹⁾ :

a) Garantie en espèces

Le preneur versera le montant de la garantie au bailleur, au moment de la signature du présent bail.

Cette somme sera consignée sur un compte ouvert exclusivement au nom du **bailleur**, les intérêts étant toutefois capitalisés au profit du preneur.

b) Aval de la banque

La garantie est assurée par l'aval de la banque ou de sa filiale
ayant son siège social à (C.P.) (commune), (rue)
..... n°

Les parties conviennent que le preneur s'engage à faire accepter par la banque qu'en fin d'occupation, tout ou partie du montant garanti par la banque ci-dessus sera payable au bailleur qui fait état d'arriérés de loyer ou de charges, de dégâts locatifs, etc. et ce, à la seule demande écrite du bailleur, sous sa seule responsabilité, et nonobstant toute opposition du preneur.

Ce montant restera entre les mains du bailleur jusqu'à décompte final dressé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée.

7. ETAT DES LIEUX

A. Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

B. Les parties conviennent qu'il sera procédé, **avant l'entrée du preneur**, et à frais partagés, à l'établissement d'un état des lieux établi :

- 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.

C. Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi à frais partagés selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail. L'(es) expert(s) ci-avant désigné(s) l'est (le sont) également pour dresser l'état des lieux de sortie et a (ont) pour mission de constater et d'évaluer les dégâts dont le preneur est responsable. Si cet (ces) expert(s) a (ont) cessé ses (leurs) activités, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard un mois avant la fin du bail. A défaut d'accord, le juge de paix sera saisi par la partie la plus diligente. Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité devront rester ouverts jusqu'à la fin de cet état des lieux.

D. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) (l')expert(s) choisi(s) par les parties ou désigné(s) par le juge, liera définitivement les parties.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

A. Les abonnements privés aux distributions d'eau, électricité, gaz, téléphone, radio, télévision, internet ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc.. Le preneur justifiera chaque année du paiement de sa consommation d'eau.

Code EAN gaz :

Code EAN électricité :

B. Si l'immeuble est pourvu d'une installation collective de chauffage ou de distribution d'eau avec **compteurs individuels**, les frais y relatifs sont établis par le bailleur, son gérant, la copropriété ou le syndic. Le décompte, dont le preneur reconnaît avoir reçu un modèle de répartition, est établi suivant les compteurs.

Pour participer à ces charges, le preneur avancera une provision d'un montant de €.

C. S'il n'existe pas de compteurs individuels de chauffage, de distribution d'eau chaude, d'électricité, d'eau de ville et de gaz, le preneur participera à ces charges dans les proportions déterminées ci-après :

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

Attention

Tableau à remplir UNIQUEMENT s'il n'y a pas de compteurs individuels

| | Quote-part (avec décompte annuel) | | OU | Forfait (non révisible) |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| | Indiquer la quote-part (pourcent ou fractions) | Indiquer la provision mensuelle en € | | |
| Chauffage | | € | OU | € |
| Eau chaude | | € | OU | € |
| Eau froide (eau de ville) | | € | OU | € |
| Electricité | | € | OU | € |
| Gaz | | € | OU | € |

9. CHARGES COMMUNES

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien, de contrôles périodiques éventuels et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, l'entretien du jardin, des fosses septiques, des égouts et des dégraisseurs, les frais de gestion en ce compris la rémunération versée au syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation fondée d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui seraient commandés par le bailleur.

Les réparations aux parties à usage commun rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur, au prorata de la quote-part incombant aux lieux loués.

Pour participer aux charges communes, le preneur :

OU BIEN:

- acquittera sa quote-part réelle des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur⁽¹⁾. A cet effet, il avancera une provision d'un montant de EUR/mois ;

- le cas échéant, participera notamment aux charges communes de l'immeuble⁽¹⁾ à raison de :

..... EUR/mois pour le chauffage des communs⁽¹⁾

..... EUR/mois pour l'électricité des communs⁽¹⁾

..... EUR/mois pour l'eau des communs⁽¹⁾

⁽¹⁾ Biffer la mention inutile

..... EUR/mois pour la minuterie et autres frais électriques des communs⁽¹⁾
..... EUR/mois pour l'entretien des communs⁽¹⁾
..... EUR/mois pour.....⁽¹⁾

OU BIEN:

- paiera un montant forfaitaire global de EUR/mois⁽¹⁾

10. FINANCEMENT DES CONSOMMATIONS PRIVEES ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Le preneur paiera avec son loyer une somme de EUR/mois (somme des montants des articles 8 B+C et 9). Sauf dispositions contraires aux articles 8 et 9 ce montant sera destiné à servir de provision globale.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur et devra être acquitté par le preneur dans un délai de 15 jours à dater de son envoi. Il y aura compensation entre les sommes versées et les sommes dues, et ce à quelque titre que ce soit.

Dans les cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion. Les frais éventuels de cette consultation sont à charge du preneur.

Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution des stocks éventuels de combustible.

Lorsqu'il s'agit d'un forfait, celui-ci sera soumis à l'indexation à la hausse conformément à l'article 5 du présent contrat.

CLAUSES GENERALES

11. ENTRETIEN

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

De manière non limitative, le preneur assurera à ses frais :

- 1- le détartrage et l'entretien annuels des chauffe-bains et chauffe-eau ;
- 2- l'entretien annuel et les recharges des appareils décalcarisateurs et adoucisseurs d'eau ;
- 3- le contrôle périodique des systèmes de chauffage ainsi que le ramonage des cheminées y reliés, tels qu'imposés par les législations régionales. L'entretien se fera en même temps que ledit contrôle périodique, à moins que l'installateur ait émis d'autres prescriptions et sous réserve d'entretiens plus fréquents imposés par l'association des copropriétaires.
En Région de Bruxelles-Capitale, l'obligation d'entretien bisannuel du système de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire au gaz est maintenue, sous réserve de délais plus courts imposés par le fabricant ou par l'association des copropriétaires.

- 4- l'entretien annuel de tout système de chauffage à combustible solide ;
- 5- le ramonage annuel de toutes les autres cheminées.

Le preneur demandera à chaque spécialiste une attestation d'entretien et la fera parvenir au propriétaire sans tarder. A la fin du bail, si le preneur n'est pas en mesure de fournir les attestations d'entretiens et de contrôles requises, ou si ceux-ci ont été réalisés plus de six mois avant la fin du contrat, le preneur est obligé de faire exécuter ces entretiens et contrôles, à ses frais, et d'en procurer les attestations au bailleur.

Le preneur reconnaît avoir reçu les documents relatifs au système de chauffage conformément aux législations régionales, en ce compris notamment la dernière attestation du contrôle périodique et, le cas échéant, de l'entretien.

Le locataire fera procéder au contrôle de l'installation électrique tous les cinq ans, par un organisme agréé, à ses frais.

Il est également tenu d'entretenir et recharger les extincteurs.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

Si le preneur affecte une partie des lieux loués à son logement, il n'endommagera pas ni ne déplacera le détecteur de fumée sans l'accord écrit et préalable du bailleur. Il s'interdit de faire un quelconque usage des piles ou batteries à d'autres fins. Si le bien est situé en Région wallonne ou en Région flamande, le preneur remplacera les piles ou batteries du (ou des) détecteur(s) de fumée présent(s) dans les lieux loués. Si le bien est situé en Région de Bruxelles-Capitale, il s'engage à prévenir le bailleur par lettre recommandée à la poste, lorsque les piles ou batteries dudit (desdits) détecteur(s) sont déchargées ou qu'il existe un dysfonctionnement.

Il réparera tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives, à sa porte palière et aux fenêtres, lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme. Si les clés du locataire ont été volées ou si le locataire a perdu ses clés, il est tenu de remplacer à ses frais les serrures correspondantes et de fournir le nombre de clés nécessaires.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.

Il préservera les conduits et installations contre les effets et dégâts du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux, fosses septiques et égouts ne soient pas obstrués.

Si les lieux sont équipés d'appareils électroménagers, le preneur fera effectuer à ses frais l'entretien et toutes les réparations.

Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaires.

Si le bien loué est muni d'un ascenseur privatif, le preneur souscrira à ses frais un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

Il fera curer en temps utile les citernes, fosses septiques et puits perdus.

Il entretiendra le jardin en bon état, en fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et remplacer en mêmes espèces ceux qui viendraient à mourir. Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

[...]

12. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des 1386 et 1721 du Code civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou la nécessité de toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant un caractère d'urgence absolue.

13. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, écrite et préalable, 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 à l'article 7 de 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 charge exclusive du preneur. Ces aménagements seront acquis sans indemnité au bailleur.

Dans le cas où le preneur souhaite, moyennant accord exprès et préalable du bailleur, réhabiliter en logement les espaces non utilisés par le commerce, les parties s'engagent à en définir les modalités. Celles-ci peuvent être établies soit en concluant un avenant au présent contrat, soit en concluant un bail-rénovation spécifique à ces interventions (voir également article 22, Cession et sous-location).

Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure ni de parabole qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur, et après avoir effectué les éventuelles démarches administratives nécessaires.

14. POLLUTIONS DES SOLS

- 1) Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer aucune activité dans/sur les lieux loués de nature à causer une pollution du sol et qu'il n'a aucune connaissance d'une quelconque pollution. Néanmoins, si une pollution devait être constatée et qu'il peut être démontré que celle-ci existait avant l'entrée en vigueur du contrat, le preneur n'est tenu ni de payer des frais d'assainissement ni de prendre en charge d'autres mesures légales requises.
- 2) Outre les obligations légales existantes ci-dessus, le preneur doit préalablement, au début et à la cessation de l'activité à risque ou de l'établissement à risque faire exécuter à ses frais dans/sur les lieux loués, une recherche orientée d'assainissement et fournir l'attestation ad hoc au bailleur.
- 3) A la fin du bail, le preneur devra remettre les lieux loués dans leur état initial et, par conséquent, assainir à ses frais et prendre toutes les mesures légales requises en cas d'éventuelles pollutions constatées. Après l'exécution des travaux d'assainissement, il doit en fournir la preuve au bailleur.

15. IMPOTS

~~Tous les impôts, amendes administratives et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par toute autorité publique tels que le précompte immobilier, les taxes sur les surfaces non occupées, l'amende régionale sur les logements vides,~~ devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation dans l'immeuble.

A noter : cette prescription est au détriment du preneur – commerçant. A noter d'autre part que le Code vise expressément le propriétaire ; c'est lui qui se verra infliger l'amende, nonobstant les prescriptions conventionnelles.

Le Revenu Cadastral de base du bien donné en location s'élève à EUR

A défaut de répartition par l'Administration du Cadastre, il est estimé conventionnellement à % du revenu cadastral global.

16. ASSURANCES

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée par le bailleur. D'autre part, pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police et la preuve du paiement annuel de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Si, en raison de l'activité exercée, la prime d'assurance de l'immeuble augmente, cette augmentation sera à charge du preneur.

17. ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucun dégât ni aucune nuisance. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

18. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité. Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

19. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

20. AFFICHAGE - VISITES

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

En outre, au plus tôt dix-huit mois avant la fin du présent bail, soit pour l'expiration du terme convenu, soit par résiliation, et pendant toute la durée du préavis, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 2 jours par semaine (dont le samedi) et 3 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

21. STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété et le règlement d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution. Il s'engage également à respecter les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun et à ne pas créer de nuisances sonores excessives dérangeant les autres occupants.

22. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable 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 l'article 10 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.

23. FIN ANTICIPÉE DU BAIL

A. Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra à son choix :

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé :
 1. toutes les sommes dues (loyers, charges, impôts...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession ;
 2. les frais éventuels de remise en état des lieux chiffrés suivant l'état des lieux établi à l'amiable ou par un expert désigné de commun accord ou par le juge de paix, et dont les honoraires sont à charge du preneur ;
- soit consentir à une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de mois et le paiement d'une indemnité forfaitaire égale à mois de loyer.

Dans ce dernier cas, le preneur supportera les frais d'établissement de l'acte authentique ou de la déclaration devant le juge de paix constatant la résiliation du bail, en application de l'article 3 alinéa 4 de la loi sur les baux commerciaux.

B. En cas d'aliénation de l'immeuble, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué, peut mettre fin au bail dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition, conformément à l'article 12 de la même loi.

En cas d'aliénation du bien loué et de résiliation du bail suivant les modalités prévues par l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, aucune indemnité prévue par les articles 1744 à 1747 du Code civil ne sera due par le vendeur ou l'acquéreur.

L'article 12 de la loi sur les baux commerciaux prévoit : *"Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance. Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins".*

L'article 16, I, 1° à 4° de la même loi stipule ce qui suit :

« Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

1° Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper 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.

2° Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.

3° Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros-oeuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

4° Tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours, en ce compris la dépréciation de l'immeuble par le fait du preneur, des siens ou de ses ayants cause et les modifications substantielles apportées, sans l'accord du bailleur, à la nature ou au mode d'exploitation du commerce, ainsi que tout fait illicite du preneur qui, apprécié objectivement, rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le bailleur et le preneur".

En outre, selon l'article 3 de loi sur les baux commerciaux, les parties peuvent également mettre fin au bail de commun accord et ce à tout moment, « à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge ».

24. RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le preneur et non payé 10 jours après son échéance produira de plein droit sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

25. RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges communes qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

26. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

27. ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs. L'élection de domicile n'a aucun rapport obligé avec la domiciliation réelle du preneur. Elle a exclusivement pour but de permettre au bailleur d'envoyer toute correspondance et de signifier tous actes de procédure à l'adresse du bien loué.

Le preneur communiquera en tout état de cause au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement de celui-ci.

28. ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 10 % du loyer.

29. CONDITIONS PARTICULIERES

Fait à le

En quatre exemplaires, dont trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention
" lu et approuvé "

Le(s) preneur(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention
" lu et approuvé "

La(es) caution(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention
*"bon pour cautionnement solidaire et indivisible
de toutes obligations du preneur – lu et approuvé"*

| |
|----------------------------|
| Réservé à l'Enregistrement |
|----------------------------|