

BAIL COMMERCIAL DE COURTE DUREE

ENTRE

A. Bailleur

\$

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance /
Dénomination sociale, Siège social, BCE)

\$

(Nom, deux premiers Prénoms, Domicile, Lieu et date de naissance /
Dénomination sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement

ET

B. Preneur

La VILLE DE MONS, commune ayant son siège à l'Hôtel de Ville sis à 7000
Mons, Grand'Place, 22, inscrite au registre des personnes morales du Hainaut sous le
numéro TVA BE 0207.656.808.

Ici représentée par \$

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, qui accepte, \$
(description du bien loué), situé à \$ (adresse du bien loué), bien connu du Preneur qui
déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample
description.

Il sera dressé, en début de bail, par expert ou par un agent communal, un état
des lieux détaillé. Les parties désignent comme expert \$ (géomètre désigné par la Ville).
Les frais de cet état des lieux sont à charge du Preneur.

Cet expert / agent communal 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 de sortie sera effectué le dernier jour de location,
celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de
l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

2. DUREE

a) Le bail est consenti pour un terme de dix (10) mois prenant cours le \$ pour
finir le \$.

Le bail conclu pour une durée inférieure à un an peut être reconduit de l'accord
des parties expressément exprimé par écrit, sans que la durée totale de la location
n'excède un an.

Si à l'expiration de la durée convenue, telle qu'éventuellement prolongée, le
Preneur reste dans les lieux sans opposition écrite du Bailleur notifiée dans le mois
suivant la date d'expiration, de sorte qu'il les occupe pour une durée totale supérieure

à un an à compter de la conclusion du bail initial, le bail est régi par les dispositions du Livre III, Titre VIII, chapitre II, section IIbis du Code civil, et est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de son entrée en vigueur initiale.

b) Le Preneur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant notification d'un préavis d'un mois par envoi recommandé. Le préavis débute le premier jour du mois qui suit la réception de l'envoi recommandé.

c) Les parties peuvent à tout moment mettre fin au bail, d'un commun accord établi par écrit.

d) L'acquéreur du bien respecte le bail enregistré et n'expulse pas le Preneur, sans préjudice de ce qui est stipulé au point a).

3. DESTINATION – CESSION – SOUS-LOCATION

La location est consentie pour l'exercice d'une activité culturelle ou associative mettant l'activité d'un artisan/artiste/ créateur ou acteur culturel directement en contact avec le public. Le Preneur ne pourra changer cette destination.

Le Bailleur autorise dès à présent et expressément le Preneur à sous-louer le bien, en tout ou en partie, ou à céder ses droits sur celui-ci.

Le bien en question pourra être occupé par plusieurs artisans/artistes/ créateurs ou acteurs culturels directement en contact avec le public.

En tout état de cause, le Preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

4. LOYER

Le loyer de base mensuel de \$ euros est payable le cinquième jour de chaque mois, par anticipation, sur le compte numéro \$ ouvert au nom du Bailleur.

(Bail transformé en bail de neuf années) 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 : mois de \$

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

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

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, le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite 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 prédécrit, le Bailleur ou le Preneur 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, 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 et toute location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra au prorata des surfaces louées 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 au prorata des surfaces louées dans les frais de chauffage et interviendra également au prorata des surfaces louées dans les frais de distribution d'eau chaude.

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 une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, le montant retenu produira, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, un intérêt de 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. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur et seront calculés au prorata de la surface privative occupée. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procèdera à la formalité dans les délais légaux. Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à dix pour cent du loyer.

Provision pour impôts et taxes, à verser en même temps que le loyer : 50 % des impôts et taxes portant sur le bien loué et calculés au prorata de la surface louée

8. ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Le Preneur prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

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, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, 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, 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, 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.

10. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés 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 règlements 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, le tout sauf convention contraire.

Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par le décret du 15 mars 2018 sur le bail commercial de courte durée.

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 et/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 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

Si le bien loué fait partie d'un immeuble soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le Bailleur.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'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 ressortissant à 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 ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

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 rupture équivalente à un 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 et les loyers échus.

13. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations par le versement en espèces, entre les mains du Bailleur, pour un montant correspondant à un mois de loyer à verser sur le compte numéro \$ ouvert au nom du Bailleur.

La garantie sera libérée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail.

La garantie ne pourra pas, entre temps, être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

14. 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, trois 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.

En cas d'expropriation, le Bailleur en 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.

15. ELECTION DE DOMICILE - DOMICILIATION - LOGEMENT

Le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leurs adresses précitées pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites.

Le Preneur n'est pas autorisé à se domicilier dans le bien loué ni à l'affecter au logement.

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 donné en location. 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 loué 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 loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.

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

Le Bailleur a communiqué, avant la signature du présent contrat, le certificat de performance énergétique requis.

17. LITIGES – DROIT APPLICABLE

En cas de litige entre les parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les tribunaux belges seront compétents.

Le droit belge est applicable.

CLAUSES PARTICULIERES

\$

Fait à Mons, le \$ en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur

Le Preneur