BAIL COMMERCIAL

1. CONDITIONS PARTICULIERES

Entre les soussignés :

La société privée à responsabilité limitée « **MDA CONCEPT INVEST** », ayant son siège social à 1040 Etterbeek, Boulevard Louis Schmidt, 24, inscrite au registre des personnes morales et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0713535661 constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, soussigné, en date du 12 novembre 2018, publié à l'annexe du Moniteur Belge du 19 novembre suivant annexes du Moniteur belge sous la référence 18336154, dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée par Madame **Marie DESERT**, née le 19/12/1989 à Liège et domiciliée Rue Jules Stiernet, 60A à 4252 Omal.

*ci-après dénommée **"le Bailleur"**,*

ET

La société privée à responsabilité limitée « **NEED US SRL** », ayant son siège social à 4300 Waremme, Chaussée, 240/3, inscrite au registre des personnes morales et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0786344059.

Ici représentée par Madame **Déborah SKRZYPEK**, née le 19/07/1986 à Liège et **Nicolas CORTHOUTS**, née le 03/01/1981 à Liège, tous deux domiciliés Rue Saint Pierre, 14 à 4260 Braives.

*ci-après dénommé **"le Preneur"**.*

Il a été convenu ce qui suit :

Les présents articles sont explicités aux conditions générales et leur numérotation correspond à celle des conditions générales.

Article 1. Description du bien loué

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte, le bien immobilier suivant : un espace au 1er étage, à droite du bâtiment, dans un immeuble situé Chaussée Romaine, 228 à 4300 Waremme.

Les lieux sont loués casco. Les travaux d'aménagements sont à charge du preneur.

ci-après dénommé les « Lieux loués ».

Surface au 1er étage : 1.483m².

Article 2. Destination

Le bien loué est destiné à l'exercice d'un loisir. Le Bailleur expose et garantit qu'à la prise d'effet du présent contrat de location, la destination définie ci-dessus est totalement conforme à toutes les réglementations et autres prescriptions applicables et/ou aux instructions des autorités compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Article 3. Etat des lieux

Il est convenu qu'un géomètre-expert ou un architecte habilité à cet effet et désigné de commun accord par les parties établira l'état des lieux d'entrée et de sortie contradictoire.

Au terme du contrat de bail, le Bailleur ne demandera pas la restitution des Lieux loués dans leur pristin état.

Article 4. Durée du bail

Le bail est consenti pour une période de neuf années consécutives avec la faculté de résiliation ou de renouvellement par le Preneur selon les dispositions légales, et prenant cours le 01/01/26.

Article 5. Loyer

Le loyer annuel de base est fixé à 148.300 euros htva soit 100€ du mètres carrés.

Il est payable mensuellement par anticipation le 1er de chaque mois. Le premier paiement aura lieu le 01/09/26.

Le loyer sera exceptionnellement progressif comme suit :

- Année 2026 à 30€ du mètres carrés soit 44.490€/AN
- Année 2027 à 80€ du mètres carrés soit 118.640€/AN
- Année 2028 à 100€ du mètres carrés soit 148.300€/AN

Les parties conviennent de soumettre la location visée au présent contrat à la TVA en vertu de l'article 44, §3, 2°, d) du code de la TVA. La TVA sera donc due sur le montant du loyer. Cette option prend cours au premier paiement du loyer».

Le loyer et les charges sont payables au compte bancaire du Bailleur.

Indice : l'indice de base est celui du mois précédant la conclusion du contrat, soit ……(indice santé du mois de …… Base 2013).

Article 6. Charges locatives

6.1. Charges locatives communes à l'entretien des abords :

Ce poste fera l'objet d'un décompte annuel sur base de la facture des prestataires de service et ce, proportionnellement aux quotités relatives aux *Lieux loués* telles qu'elles seront définies dans l'acte de base dont le Preneur recevra copie.

Par charges locatives relatives à l'entretien des abords, il faut entendre exclusivement les postes suivants :

- Nettoyage du parking
- Nettoyage extérieur
- Espaces verts
- Déneigement / salage
- Dératisation
- Consommation électrique extérieure
- Consommation d'eau « communs »

6.2. Charges individuelles – consommation

Le Preneur dispose de ses propres installations et compteurs d'eau, gaz et d'électricité individuels.

Article 7. Exclusivité

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur s'engage à ne pas donner en location, dans le même immeuble, des locaux à usage similaire.

Le Bailleur s'engage aussi, le cas échéant, à reprendre cet article dans les statuts de l'immeuble.

Article 8. Enregistrement du bail

Pour le prélèvement des droits d'enregistrement, les parties déclarent que les charges locatives relatives à la présente convention sont estimées à 5% du loyer. L'enregistrement du bail est à charge du bailleur.

Article 9. Election de domicile

Les parties déclarent élire domicile pour l'exécution de cette convention sauf si notification par lettre recommandée d'une nouvelle élection de domicile (obligatoirement) en Belgique

- le Bailleur : en son siège social à 1040 Etterbeek, Boulevard Louis Schmidt, 24
- le Preneur : en son siège social à

Article 10. Garantie locative

Compte tenu de la qualité du Preneur, le Bailleur renonce à demander une garantie locative.

1. CONDITIONS GÉNÉRALES

Article 1. Description du bien loué

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte, aux conditions de la présente convention, le bien immobilier décrit à l'art.1 des conditions particulières.

Article 2. Destination

La présente convention est régie par les dispositions de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Article 3. État des lieux

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement établi par un expert désigné de commun accord par les parties et ce lors du commencement du bail et au plus tard dans le premier mois après la mise à disposition du bien au Preneur. Les frais seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Chaque partie aura toutefois le droit de désigner un expert distinct, à ses propres frais.

A la fin du bail, un nouvel état des lieux sera établi suivant le même procédé et avec la même répartition des frais.

Article 4. Durée du bail

Le bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives.

Le Preneur a le droit de mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de six mois par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Article 5. Loyer

Le loyer sera adapté de plein droit chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sur la base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation ou de tout autre indice s'y substituant éventuellement. L'indice des prix à la consommation est actuellement remplacé par l'indice-santé. Le loyer ne sera indexé qu'à partir de l'année 2028.

Conformément à l'article 1728bis du code civil, le nouveau loyer se calculera sur la base de la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Dans cette formule :

- le loyer de base est celui qui résulte de la présente convention;

- le nouvel indice est celui du mois précédant celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la convention;

- l'indice de base est celui du mois précédant le mois au cours duquel le contrat a été conclu

Article 6. Charges locatives

Outre le loyer dont question à l'article 5 des conditions particulières, les frais suivants sont à charge du Preneur. Le Preneur paiera au Bailleur, ensemble avec le loyer, la provision ou le forfait des charges locatives dont fait référence l'article 6 des conditions particulières.

6.1. Charges locatives communes (cfr. Art.6 des conditions particulières)

Le Preneur remboursera sa quote-part des charges communes de l'immeuble en fonction du décompte établi par le Bailleur ou le syndic.

6.2. Charges individuelles - Consommation :

En cas de raccordement, les abonnements d'eau, de gaz et d'électricité, de télédistribution et de téléphone sont à charge du Preneur ainsi que tous les frais y afférents tels que la location des compteurs et la consommation.

Le Preneur remplira lui-même les formalités nécessaires vis-à-vis des compagnies concernées en vue de l'ouverture des compteurs et de leur fermeture en fin de bail.

6.3. Chauffage central

Les frais de chauffage et d'eau chaude sont à charge du Preneur.

6.4. Installations collectives

Si l'alimentation en eau, gaz, électricité, etc (cfr. points 6.2. et 6.3.) est assurée par des installations collectives, la consommation individuelle du Preneur lui sera imputée sur la base de relevés des compteurs individuels.

A défaut de compteurs individuels, la consommation sera calculée comme déterminé dans l'article 6.4 des conditions particulières

6.5. Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes liés à l'exercice de ses activités commerciales seront à charge du Preneur. Le précompte immobilier est à charge du preneur.

Article 7. Sous-location - Cession

Le Preneur a le droit de céder ses droits au bail en tout ou en partie ou de sous-louer. Il est en outre expressément convenu que le Preneur ne sera plus tenu solidairement avec le cessionnaire ou le sous-locataire des obligations découlant de la présente convention sous réserve de l'accord écrit du bailleur.

Article 8. Fin de bail et affiches

Pendant les trois mois précédant la fin du bail et si le Preneur n'en a pas demandé le renouvellement, il devra tolérer qu'une affiche soit apposée.

Pour des raisons de sécurité, le Preneur pourra refuser l'accès à certains locaux; en outre, la visite des locaux loués ne pourra se faire que pendant les heures d'ouverture de l'agence bancaire et après demande écrite adressée au Preneur au moins dix jours ouvrables au préalable et mentionnant l'identité des personnes souhaitant visiter le bien.

Pendant les six mois qui suivent le départ du Preneur, celui-ci pourra apposer sur les locaux un avis apparent indiquant le lieu où il a transféré son commerce.

Article 9. Entretien - Réparations

Le Preneur se chargera des réparations locatives entrant dans le cadre de l'entretien courant, que le droit commun met à charge du Preneur, à l'exception de celles découlant de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Toute dégradation qui se produirait dans les lieux loués et dont la réparation incomberait légalement au Bailleur devra être signalée immédiatement à ce dernier par le Preneur.

Article 10. Transformations

Le Bailleur donne, dès à présent, l'autorisation au Preneur d'effectuer à ses frais, dans le bien loué, tous travaux d'aménagement ou de transformation, quel qu'en soit le coût, qui serait requis pour l'exercice de ses activités commerciales.

Le sort de ces travaux en fin de bail sera régi par les dispositions de l'article 9 de la loi sur les baux commerciaux.

Article 11. Assurances

A) Abandon de recours

a) Champs d'application des abandons de recours

1. Le Preneur déclare abandonner tous recours contre le Bailleur du chef des dommages couverts par la police Incendie dont question au point B 2. ci-dessous.

   Le présent abandon de recours profite tant au Bailleur qu'aux sociétés de son groupe, et à leur personnel.

2. En contrepartie, le Bailleur renonce pendant toute la durée du bail à tout recours qu'il pourrait exercer contre le Preneur, les personnes de la maison, les préposés, les sous-locataires, occupants et préposés de ceux-ci, du chef des dommages faisant l'objet de la couverture accordée

par la police incendie dont question au B) 1. ci-dessous, ainsi que pour la franchise éventuelle prévue par cette police.

b) Dommages exclus du champ d'application des abandons de recours

1. Les dommages corporels causés à toute personne physique mentionnée au a) ci-avant (articles 1382 à 1386 et 1721 du Code Civil).

2. Les dégâts matériels non couverts par la police dont question au B) 2. ci-dessous, causés par le vice de l'immeuble (articles 1382 à 1386 et 1721 du Code Civil) aux biens meubles situés dans les lieux loués.

3. Les dommages matériels et immatériels non couverts par la police dont question au B) 1., imputables au Preneur ou aux personnes énumérées au a) 2. ci-dessus.

4. Les dommages causés intentionnellement par un bénéficiaire d'abandon de recours.

B) Assurances

1. Le Bailleur souscrira et maintiendra en vigueur pendant toute la durée du bail une police d'assurance indexée de type "globalisée" contre l'incendie et autres périls. Cette police prévoira l'abandon de recours dont question au A)a)2. du présent article ; elle fournira en tous temps les couvertures les plus étendues que le Bailleur jugera prudent de prendre, et en tous cas, les dommages dus à des conflits de travail et à des attentats ; elle portera en outre que le Preneur est couvert en qualité d'assuré du chef de dommages autres que corporels causés aux tiers par Incendie, Explosion et Dégâts des Eaux, lorsque le sinistre a pour origine première le bien loué.

2. Le Preneur souscrira et maintiendra en vigueur pendant toute la durée du bail une police d'assurance indexée de type "globalisée" contre l'incendie et autres périls couvrant le contenu situé dans le bien loué. Cette police portera l'abandon de recours dont question au A) a) 1. du présent article.

3. Pour les dommages autres que les dégâts matériels d'Incendie, d'Explosion et de Dégâts des Eaux, et notamment pour les dommages corporels dont il serait responsable, le Preneur devra bénéficier des couvertures d'une police d'assurance de responsabilité civile, prévoyant au moins [1.240.000,-] euro pour les dommages corporels et [124.000,-] euro pour les dommages matériels et immatériels.

4. Les polices souscrites par le Preneur ne pourront être suspendues ni résiliées et les couvertures qu'elles portent ne pourront être diminuées, qu'avec effet à partir du quinzième jour qui suit la signification, par lettre recommandée, de l'assureur au Bailleur, de l'un de ces trois événements.

   Elles porteront de même que le Bailleur pourra, moyennant simple communication à l'assureur, se substituer au Preneur pour le paiement des primes ou pour toute adaptation de la police, lorsque ce dernier reste en défaut de le faire.

5. Le Bailleur pourra demander à tout moment au Preneur la preuve de l'existence des polices dont question aux 2 et 3 ci-avant et de l'étendue des couvertures qu'elles accordent.

6. Le Preneur pourra demander à tout moment au Bailleur la preuve de l'existence de la police dont question au 1 ci-avant et de l'étendue des couvertures qu'elle accorde.

Article 12. Enregistrement du bail

Le présent bail sera soumis à l'enregistrement par les soins du bailleur.

Les frais découlant du droit de timbre et d'enregistrement sont à charge du bailleur.

Article 13. Divisibilité

La nullité de l'une quelconque des clauses de la présente convention ne pourra entraîner la nullité de l'ensemble de celle-ci.

Les parties devront remplacer la clause nulle par une clause procurant économiquement et pratiquement un résultat similaire.

Article 14. Litiges – droit applicable

Tout litige résultant de la présente convention relève de la compétence exclusive des cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire dans lequel est situé le bien loué. Le droit belge est applicable.

Fait et signé en trois exemplaires dont un pour l'Enregistrement, à ……, le …… chaque partie reconnaissant avoir reçu l'exemplaire qui lui revient.

Le Bailleur, Le Preneur,

1. CONDITIONS PARTICULIERES.....1

Article 1. Description du bien loué.....1

Article 2. Destination.....2

Article 3. Etat des lieux.....2

Article 4. Durée du bail.....2

Article 5. Loyer.....2

Article 6. Charges locatives.....3

Article 7. Exclusivité.....3

Article 8. Enregistrement du bail.....3

Article 9. Election de domicile.....3

Article 10. Garantie locative.....4

1. CONDITIONS GÉNÉRALES.....5

Article 1. Description du bien loué.....5

Article 2. Destination.....5

Article 3. État des lieux.....5

Article 4. Durée du bail.....5

Article 5. Loyer.....5

Article 6. Charges locatives.....6

Article 7. Sous-location - Cession.....6

Article 8. Fin de bail et affiches.....6

Article 9. Entretien - Réparations.....7

Article 10. Transformations.....7

Article 11. Assurances.....7

Article 12. Enregistrement du bail.....9

Article 13. Divisibilité.....9

Article 14. Litiges – droit applicable.....9