# BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés:
D'UNE PART :
La **Ville de VERVIERS**, ici représentée par sa Bourgmestre, Madame Muriel TARGNION et par Madame Muriel KNUBBEN, directrice générale f.f., agissant tous deux au nom du Collège communal de la Ville de Verviers, en conformité de l'article L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et en exécution de la délibération du Conseil communal en date du vingt-sept novembre deux mille dix-sept, qui restera ci-annexée
Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

et
D'AUTRE PART :
**Monsieur Mustafa OZHAN**, domicilié rue de Dison 177 à 4800 VERVIERS, inscrit à au registre de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0607.774.977.
Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

Il est convenu et accepté ce qui suit, conformément à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux citée ci-après en abrégé par les mots "la loi" :

**Article 1.- OBJET DU PRESENT BAIL**
Le bailleur donne en location, à titre de bail commercial, au preneur, qui accepte, le bien immobilier suivant :
**Ville de VERVIERS – Première division**
Dans un immeuble usuellement dénommé « Grand Bazar » à usage de grand magasin sis Pont aux Lions numéro 2, cadastré selon extrait cadastral récent section A numéros 0626G.
Un local sis au rez-de-chaussée pour une superficie d'environ 148 mètres carrés tel que ces biens sont repris au plan ci-joint. Ce local sera accessible uniquement via la galerie. Il dispose de vitrines fermées donnant sur la Place Verte.

**Article 2.- DESTINATION DU BIEN**
Les lieux loués sont destinés à l'exploitation d'un commerce de papeterie, de bandes dessinées, de livres et un service de photocopie.
Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir préalablement sollicité et obtenu l'accord spécial et écrit du bailleur à cet égard.

**Article 3.- DUREE DU BAIL**
La location est consentie pour une durée de neuf années consécutives, prenant cours le premier avril deux mille dix-neuf (1er avril 2019), pour finir de plein droit le trente et un mars deux mille vingt-sept (31 mars 2028), sauf le droit du preneur d'obtenir le renouvellement du bail conformément aux articles 13 et suivants de la loi.

Le preneur pourra mettre fin au bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins six mois d'avance.

**Article 4.- LOYER**

Le loyer est fixé à seize mille deux cents (16.200 euros) euros par an, indexé, payable par douze paiements mensuels, pour le 5 de chaque mois sur le compte de la Recette communale BE34 0910-0045-2390. Le preneur dispense le bailleur de toute déclaration de créance relative au loyer.

Le loyer est exigible du seul fait de l'échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Toute somme non payée ou non remboursée dans les 5 jours de la date d'échéance fixée produira un intérêt au profit du bailleur au taux légal en vigueur de plein droit et sans mise en demeure.

**Article 5.- INDEXATION**

Le loyer variera automatiquement et de plein droit, une fois par an à la date anniversaire du début du présent bail selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Dans cette formule, l'indice de départ sera celui du mois de mars 2019. L'indice nouveau à prendre en considération sera celui du mois qui précède le rajustement du loyer.

Toute augmentation ou diminution de loyer résultant de l'application de l'alinéa précédent sera acquise de plein droit à la partie à laquelle elle profitera, sans que celle-ci ne doive mettre l'autre en demeure.

**Article 6.- CHARGES – IMPOT**

Les parties conviennent que les dépenses d'énergie sont à charge du bailleur.

Il est en de même de tout impôt ou taxe quelconque, en particulier le précompte immobilier.

**Article 7.- ENTRETIEN – REPARATIONS**

Le preneur se chargera des réparations locatives ou de menu entretien des locaux loués et des équipements mis à disposition.

Il préviendra sans délai le bailleur d'éventuels défauts ou incidents susceptibles d'être réparés ou remis en ordre par le bailleur. A cet égard, le preneur aura droit à une indemnité sur base du prix de revient si le défaut d'action dans le chef du bailleur engendre des pertes commerciales avérées dans le chef du preneur.

Le preneur garantit la propreté des lieux à sa charge.

Le preneur respectera les normes en matière de Santé publique et avertira le bailleur de tout changement réglementaire susceptible d'affecter les conditions de la présente convention.

Le bailleur n'assumera que les réparations nécessaires à la préservation du gros-oeuvre de l'immeuble; tous les frais inhérents à l'entretien, l'embellissement et la décoration des locaux loués seront à charge du preneur.

**Article 8.- GARANTIE**
Néant.

**Article 9.- ETAT DES LIEUX**
Les lieux loués sont bien connues des parties qui se dispensent d'établir un état des lieux.

**Article 10.- CESSION - SOUS-LOCATION**
La cession ou la sous-location par le preneur n'est autorisée que si elle porte sur la totalité de ses droits, et est faite conjointement avec la cession ou la sous-location du fonds de commerce. Dans ce cas, le preneur devra respecter les formes prévues à l'article 10 de la loi. Le bailleur pourra en tout état de cause s'opposer à l'opération, en respectant les conditions et formes prévues au même article.
En tout état de cause, le preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant de la présente convention.

**Article 11.- TRANSFORMATION ET AMENAGEMENT DES LIEUX**
Le preneur ne pourra en cours de bail apporter aux lieux loués aucune modification, transformation ni aménagement, ni y faire aucun travail généralement quelconque sans le consentement écrit et préalable du bailleur.
Au cas où les modifications, transformations, aménagements ou travaux quelconques auront été autorisés en cours de bail, ceux-ci resteront acquis de plein droit au bailleur sans indemnité compensatoire.
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.
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.
Les parties conviennent que les travaux d'aménagement, réalisés préalablement à l'entrée en vigueur du présent bail, ont été approuvés par le bailleur.
Le bailleur prend à sa charge la fermeture de l'accès au sous-sol.

**Article 12.- ASSURANCES**
Le preneur devra contracter une police d'assurance pour ses meubles et autres objets. Il souscrira également une police d'assurance de type « assurance intégrale incendie » et devra pouvoir justifier des primes à toute demande du bailleur.

**Article 13.- RECOURS**
Le preneur supportera les inconvénients de tous travaux nécessaires ou de gros oeuvre qui s'avéreraient nécessaires, que le bailleur jugerait à propos de faire en cours de bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours. Tous travaux qui seraient nécessaires en raison de la profession du preneur sont à charge de celui-ci.
Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols, de tentatives de vol ou d'actes de vandalisme seront supportés par le preneur.

**Article 14.- VENTE DU BIEN - RESILIATION**

En cas d'aliénation du bien, le nouveau propriétaire pourra expulser le preneur, dans les conditions énoncées aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16 de la loi, moyennant préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé.

Il est expressément convenu que seules, les indemnités prévues par la loi seront éventuellement dues par l'acquéreur du bien. Quant aux indemnités pouvant résulter des articles 1744 et 1745 du Code civil, le preneur renonce formellement à en réclamer le paiement soit au bailleur actuel, soit à l'éventuel acquéreur de l'immeuble. Afin que nul n'en ignore, ces articles sont rédigés comme suit :

**Article 1744**: S'il a été convenu, lors du bail qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou le locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou locataire de la manière suivante.

**Article 1745**: S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommage et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant la loi ou la convention, est accordé entre le congé et la sortie.

**Article 15.- EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante et ne pourra réclamer à cette dernière aucune indemnité qui vienne diminuer celles dues au bailleur.

**Article 16.- RESOLUTION JUDICIAIRE AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résolution du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période.

**Article 17.- AFFICHAGE - VISITES DES LIEUX**

En cas de mise en vente des lieux loués, ainsi que dix-huit mois avant l'époque où finira le présent bail, 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 deux jours par semaines et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux, à des heures convenues avec le preneur afin de ne pas nuire au bon fonctionnement de l'entreprise.

**Article 18.- INDIVISIBILITE - SOLIDARITE**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur, de ses héritiers ou de ses ayant droits, à quelque titre que ce soit.

**Article 19.- DIVERS**
Le bailleur s'engage expressément à ne pas organiser une concurrence commerciale à l'intérieur du complexe portant préjudice au preneur.

**Article 20.- DOMICILIATION - IDENTITE**
Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

**Article 21.- FRAIS**
Les frais et droits à résulter des présentes sont à charge du preneur, qui s'engage à soumettre, dans le délai prescrit, la présente convention à la formalité de l'enregistrement, ce en vue de quoi les charges extraordinaires imposées au preneur sont estimées à 5 % du loyer.

Fait et signé en cinq exemplaires et de bonne foi, à Verviers, le ……., dont un restant en possession de chacune des parties, et trois destinés à l'enregistrement dont un exemplaire sera conservé par eux, et les deux autres à revenir alors à chacune des parties.

Le Preneur,

Mustafa OZHAN
Gérant

Pour la Ville de Verviers, le Bailleur,

Muriel KNUBBEN
Directrice générale f.f.

Muriel TARGNION
Bourgmestre