

BAIL DE DROIT COMMUN

ENTRE

A. D'une part le bailleur

██████████ dont le siège social est sis à ██████████, rue ██████████ inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro ██████████

Ici représentée par ██████████ agissant en qualité d'administrateur.

ET

B. D'autre part le preneur

La « ville de Mons », ayant son siège social à 7000 Mons, Grand Place 22 ; inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0207.656.808

Ici représentée par son Collège communal, lui-même représenté par Monsieur Nicolas Martin, Bourgmestre, et Madame Cécile Brulard, Directrice général, agissant en exécution d'une délibération du Conseil communal du

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

1. Description du bien loué

Le bailleur donne en location au preneur qui accepte les vitrines d'exposition, situées sous le porche à gauche de l'accès au parking de la rue d'Havré 39 à 7000 Mons et comprenant 4 grandes vitrines d'exposition et sans aucun accès aux parties communes de l'immeuble.

2. Destination du bien loué

Les parties conviennent que le présent bail est destiné à usage de lieux d'exposition sans accès intérieur au public.

Il est interdit au preneur de modifier cette destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

3. Durée et résiliation anticipée du bail

3.1. Durée

Les parties conviennent que le bail est conclu pour une durée indéterminée prenant cours le2021

4 Résiliation anticipée

Par le bailleur et par le preneur :

Les parties conviennent que le bail peut être résilié anticipativement de part et d'autre moyennant un préavis de 1 mois, prenant cours le 1^{er} jour du mois qui suit la date d'envoi, sous pli recommandé, cachet de la poste faisant foi.

5.Loyer

5.1. Loyer de base et modalités de paiement

Le bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de base de 300 EUR. (Trois cents euros) charges énergétiques comprises.

Le loyer doit être payé chaque mois au plus tard le 01 du mois en cours par virement ou versement sur le compte de [REDACTED] n° [REDACTED] du bailleur.

5.2. Indexation

Sauf si les parties souhaitent exclure l'indexation du présent bail (dans ce cas, barrer l'ensemble du point 5.2), à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur.

Le loyer indexé est égal à :
$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

Le loyer de base est le loyer fixé par le présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

5.3. Intérêts de retard

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

6 Impôts et taxes

6.1 Précompte immobilier

Le précompte immobilier est mis à la charge du bailleur.

6.2 Autres

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, la Région, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, sont à charge du preneur.

7. Garantie

En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie de 2 mois de loyers. En vue d'assurer le respect de ses obligations, le preneur constitue une garantie sous la forme suivante :

Un compte individualisé ouvert auprès d'une institution financière : la garantie est fixée à 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière de son choix.

Les intérêts constitués par la somme ainsi placée sont capitalisés à son profit.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution des toutes les obligations du preneur.

La garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges.

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

8 Etat des lieux

8.1 Etat des lieux d'entrée

Les parties dressent un état des lieux détaillé et à frais communs d'un montant de 50 € charge du preneur et 50 € à charge du bailleur. Cet état des lieux est dressé par l'agence immobilière en charge du dossier, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il est annexé au présent bail et est également soumis à enregistrement.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur sera présumé, à l'issue du bail, avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

8.2. Etat des lieux de sortie

Le preneur doit, à l'échéance du bail, rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, s'il a été dressé, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

9 Entretien

9.1. Liste des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur

Les parties conviennent de se référer à la liste non exhaustive des réparations et des travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur adopté par le Gouvernement wallon en date du 28 juin 2018.

9.2. Obligation d'information par le preneur

Le preneur informera immédiatement le bailleur des travaux et réparations à charge de ce dernier. Le preneur supportera toutes les conséquences résultant de l'absence d'information ou d'information tardive du bailleur sauf à démontrer que ce dernier ne pouvait ignorer les travaux ou réparations à sa charge.

9.3. Réparations urgentes et travaux destinés à améliorer la performance énergétique

Si, durant le bail, le bien loué a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à son échéance ou si des travaux économiseurs d'énergie conformes à la liste établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018. sont réalisés, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'ils se font, d'une partie du bien loué.

Toutefois si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué proportionnellement au temps et à la partie du bien loué dont il aura été privé.

Si ces réparations ou travaux économiseurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable la ou les partie(s) du bien nécessaire(s) au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

10 Modification du bien loué par le preneur

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué pourront être effectués sans l'accord préalable du bailleur. En tout état de cause, ils seront effectués par le preneur à ses frais, risques et périls.

11 Cession

La cession du bail est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

12 Sous-location

La sous-location du bien loué est autorisée par bailleur.

13 Affichages - visites

En cas de mise en vente du bien loué, le preneur doit laisser apposer aux endroits les plus apparents des affiches annonçant la vente ou la mise en location. Il doit en outre autoriser les candidats preneurs ou acquéreurs à visiter complètement le bien 2 jours par semaine (maximum 3), pendant 2 heures (maximum 3) par jour, à convenir entre les parties.

Par ailleurs, le bailleur peut convenir avec le preneur, une fois par an, d'un rendez-vous annuel pour venir constater que les lieux loués soient maintenus en bon état. Il convient du jour de cette visite avec le preneur en le prévenant au moins 8 jours à l'avance par toutes voies de communications.

14 Assurance

Le preneur contractera une assurance incendie du bien loué préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apportera la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois suivant la date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance « habitation ». Dans ce cas, il peut en répercuter les coûts au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.

15 Enregistrement du bail

Le présent contrat, en ce compris l'état ses annexes, (état des lieux) doit être présenté à l'enregistrement par le bailleur dans les 4 mois de sa signature. Les frais d'enregistrement ainsi que les frais liés à un enregistrement tardif sont à charge du bailleur.

16 Election de domicile

Chaque partie déclare élire domicile en son siège prévanté.

17 Conditions particulières

Le bailleur autorise le preneur à aménager l'intérieure des cellules, à les peindre et à les décorer.

Fait à Mons, le en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de parties ayant des intérêts distincts, plus un exemplaire aux fins de l'enregistrement.

Le(s) preneur(s)

La directrice générale

Cécile Brulard

Le bourgmestre

Nicolas Martin

Le(s) bailleur(s)

P/O

