

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL



-----  
Le présent contrat-type est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge  
[www.pim.be](http://www.pim.be)

(Propriétés Immobilières sprl, avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles, agréé IPI n° 101.248)

Reproduction autorisée et recommandée, moyennant respect de l'intégralité du texte,  
avec mention de source.

Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des  
fréquentes modifications législatives et réglementaires :  
la présente version est la **2015** .

Pour toute assistance gratuite relative à la compréhension des clauses de ce contrat ainsi que pour le  
compléter, posez vos questions sur le forum online <http://forum.pim.be> .

**Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat de bail ne sont pas responsables de  
l'usage qui en serait fait.**

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE**

**A. Bailleur :** .....

.....  
(Nom, deux premiers Prénoms, domicile, lieu et date de naissance  
Dénomination sociale, Siège social, n° BCE)

.....  
(Nom, deux premiers Prénoms, domicile, lieu et date de naissance  
Dénomination sociale, Siège social, n° BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par .....,  
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**ET**

**B. Preneur :** .....

.....  
(Nom, deux premiers Prénoms, domicile, lieu et date de naissance  
Dénomination sociale, Siège social, n° BCE)

.....  
(Nom, deux premiers Prénoms, domicile, lieu et date de naissance  
Dénomination sociale, Siège social, n° BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement,

ici représenté(s) par .....,  
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. OBJET DU CONTRAT**

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, qui accepte,

.....  
et situé.....,

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, **entre les parties/par expert** un état des lieux détaillé à frais communs; dans le second cas, les parties désignent comme expert

M.....

Cet expert 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.

Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention

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 neuf années consécutives prenant cours le ..... pour finir le .....
- b) 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 à l'avance.
- c) Le Bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, 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.
- d) L'acquéreur du bien pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné au Preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le respect des conditions légales.

## 3. DESTINATION

La location est consentie à usage de .....

Une partie (dans l'affirmative.....%) des lieux loués est affectée à la résidence du Preneur. Le Preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit 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 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.

## 4. LOYER - INDEXATION

Le loyer de base mensuel/trimestriel de ..... € est payable chaque ..... de chaque mois/trimestre, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte ....., jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

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

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 (ou de l'éventuel régisseur, en absence de 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 de gaz, d'eau (ou de compteurs requis par l'article 16 de l'arrêté bruxellois du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage, pour la Région de Bruxelles Capitale) seront à charge exclusive du Preneur.

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour ..... 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 pour ..... dans les frais de chauffage et pour ..... dans les frais de distribution d'eau chaude.

Provision / forfait pour charges communes : .....

Provision / forfait pour autres consommations : .....

## **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, en ce compris le précompte immobilier, seront dus par le Preneur. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procédera 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 ..... pour cent du loyer.

Provision pour impôts et taxes, à verser en même temps que le loyer : .....

## **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 oeuvre, 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 (et au remplacement des piles après leur durée de vie, pour la Région Flamande), à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé.

Il procèdera 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 logement 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 privés.

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.

(Région de Bruxelles-Capitale)

Il fera effectuer *chaque année (chaudière au mazout) / tous les trois ans (chaudière au gaz)* au contrôle périodique de l'installation de chauffage individuelle par un technicien chaudière agréé. Il reconnaît avoir reçu le carnet de bord du système de chauffage et le mettra à disposition des différents intervenants sur la chaudière. Il fera réaliser le diagnostic du système de chauffage lorsque la chaudière aura une durée de fonctionnement de quinze ans, à savoir en l'an .....

Pour les chaudières d'une capacité supérieure à 100 Kw ou dans l'hypothèse de plusieurs chaudières, il veillera à tenir une comptabilité énergétique des consommations de chauffage, en application de l'article 19 de l'arrêté bruxellois du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage, dont il déclare avoir pris connaissance.

## 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.

Toutefois, le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux.

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 privés. 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**

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 syndic.

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 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 six 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, les loyers échus et les honoraires, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de la notification de la sentence arbitrale.

## **13. GARANTIE LOCATIVE**

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de ..... pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges.
- Versement en espèces entre les mains du Bailleur pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges
- Aval fourni par ..... pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges.
- Mise en dépôt de valeurs auprès du Bailleur pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges. Le Bailleur gèrera ces valeurs en bon père de famille et en concertation avec le Preneur. Il sera veillé à ce que celles arrivées à échéance soient remplacées par des valeurs du même montant.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée 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 ou la levée 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. DOMICILIATION**

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

#### **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.

(disposition applicable à un bien situé en Région de Bruxelles-Capitale)

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures enfoui / non enfoui dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation; 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.

Les parties déclarent avoir reçu une copie du certificat PEB (certificat de performance énergétique) valide requis.

La classe énergétique et les émissions annuelles de CO2 de l'unité reprises dans le certificat PEB sont.....

(disposition applicable à un bien situé en Région Wallonne)

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.

(disposition applicable à un bien situé en Région flamande)

Le Bailleur déclare que le bien loué contient / ne contient pas un réservoir à mazout. Si un tel réservoir est présent, le Bailleur en délivre le certificat de conformité au Preneur. Le Bailleur déclare qu'il a signalé le placement du réservoir au service AMINAL de la région flamande lorsqu'il s'agit d'un réservoir dont la capacité de stockage est inférieure à 5.000 litres ou au Collège des Bourgmestre et Echevins lorsqu'il s'agit d'un réservoir dont le contenu est égal ou supérieur à 5.000 litres et moins de 20.000 litres. Le Preneur est responsable de l'exercice des contrôles périodiques par un technicien reconnu. Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à mazout sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Le Bailleur communique, à la signature du présent contrat, le certificat de performance énergétique requis.

## 17. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation ([info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

## 18. AGENT IMMOBILIER

La présente location a été réalisée par l'entremise de l'Immobilière .....  
agrée IPI n° .....

## CLAUSES PARTICULIERES

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

Le Bailleur \*

Le Preneur \*

\* : Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »