

certifié conforme à l'original

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE : La société privée à responsabilité limitée **ESPACIO LATINOAMERICANO**, dont le siège social est établi à 1180 Bruxelles, avenue Hamoir, 19, anciennement inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le n° 495.475, BCE 0431.377.707,

représentée par Madame Luz-Elena ITTURALDE-VERHAEGE, agissant en sa qualité de gérante,

dénommée ci-après le « **Bailleur** »,

ET : La société privée à responsabilité limitée **BRITANIA INVEST**, dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, chaussée de Vleurgat, 305, a inscription au registre de commerce de Bruxelles en cours

représentée par Monsieur Bruno BENYS, agissant en qualité de gérant,



dénommée ci-après le « **Preneur** »,

ci-après dénommés ensemble les « **Parties** »

### **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé à 1050 Bruxelles, chaussée de Vleurgat, 305-307.

Le Preneur souhaite prendre à bail commercial cet immeuble.

**ENSUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUI:****Article 1 : Objet.**

Le Bailleur déclare donner à bail au Preneur, qui accepte, l'immeuble situé à 1050 Bruxelles, chaussée de Vleurgat, 305-307 et qui est composé des parties suivantes :

- [- rez-de-chaussée, d'une surface de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,*
- premier étage d'une surface de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,*
- deuxième étage d'une surface de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,*
- sous-sol d'une surface de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.]*

Le Preneur déclare connaître les lieux loués dont il ne demande pas de plus ample description.

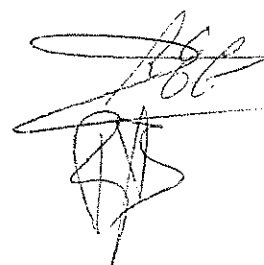
**Article 2 : Destination.**

Les lieux loués seront affectés à usage principal de vente de mobiliers anciens et d'objets de décoration au rez-de-chaussée et à usage accessoire d'habitation privée aux étages.

Au regard de l'affectation commerciale principale, la présente location est régie dans sa globalité par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

**Article 3 : Etat des lieux.**

A la prise d'effet du bail, les parties feront dresser, à frais partagés, un état des lieux contradictoire par un expert désigné de commun accord ou, à défaut d'accord désigné par le juge de paix compétent, sur requête de la partie la plus diligente.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'A. B.', is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

Sans préjudice des dispositions de l'article 12 du présent bail, le Preneur devra en fin de bail restituer les lieux dans l'état dans lequel il les a reçus, sans qu'il ne soit toutefois tenu des dégradations qui proviennent de l'usure normale ou de la vétusté.

A défaut d'accord entre les parties à l'échéance du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels, ce montant sera déterminé par un expert désigné de commun accord par les parties et à défaut d'accord, ce dernier sera désigné par le juge de paix compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Sans préjudice de l'article 15 de la présente convention, chacune des parties supportera pour moitié les frais liés à la rédaction de l'état des lieux de sortie.

#### **Article 4 : Durée.**

Le présent bail est accordé pour une durée de 9 années consécutives, prenant cours le 1<sup>er</sup> / juin / 2004 pour se terminer le / 30 mai / 2013 et pourra être renouvelé dans le respect des dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Il sera loisible au Preneur de mettre fin au bail, à l'expiration de chaque triennat, sans indemnité, moyennant préavis de 6 (six) mois au moins, signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier au Bailleur.

#### **Article 5 : Loyer - Charges.**

Le bail est consenti et accepté pour et moyennant un loyer mensuel de base de 3.000 EUR (trois milles euros), payable par anticipation le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Toutefois, par dérogation au contenu du paragraphe précédent, les Parties conviennent expressément qu'au cours des trois premières années à compter de la signature du bail, le loyer mensuel s'élèvera à un montant de 2.250 EUR (deux milles deux cents cinquante euros). Cette réduction du loyer intervient en contrepartie de la réalisation par le Bénéficiaire des travaux suivants :

- Lessivage et peinture 2 couches sur les murs du RC, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, 400m2 de murs.
- Plafond du rez-de-chaussée, pose de tissu tendu plissé sur environ 100m2
- Pose d'un plancher en chêne massif au sol du rez-de-chaussée
- Electricité, installation, éclairage du rez-de-chaussée intérieur et extérieur, éclairage longue durée et économique (lampes à décharges)



BB  
BB  
BB  
BB  
Conjointement au montant du loyer, le Preneur versera au Bailleur une provision pour charge destinée à couvrir les charges visées à l'article 18 du présent bail. Le montant de cette provision mensuelle s'élève à 1 EUR (1 euros).

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges sera adressé au Preneur qui pourra examiner les documents justificatifs.

A la réception du décompte visé au point précédent, le Bailleur ou le Preneur versera à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles.

Les paiements visés par le présent bail devront avoir lieu en espèces ayant cours légal en Belgique, par transfert au compte n° \_\_\_\_\_ du Bailleur, et ce jusqu'à nouvelle instruction de ce dernier.

#### Article 6 : Indexation.

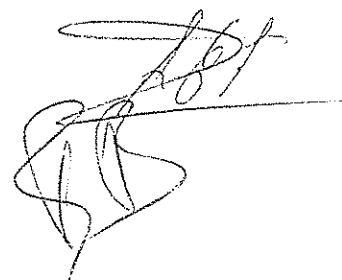
Les parties conviennent également que le montant du loyer sera, sur demande écrite du Bailleur, adapté au coût de la vie une fois par an à la date anniversaire du bail et au plus tôt pour la première fois le 1 Juin / 2005 et ce en application de la formule suivante :

Nouveau loyer = 
$$\frac{\text{Loyer de base, le cas échéant réduit, x indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

Le loyer de base est le loyer visé à l'article 5 de la présente convention, le cas échéant réduit conformément au contenu du second paragraphe de l'article 5, tandis que l'indice de base est l'indice du prix à la consommation du mois précédant la signature du bail, l'indice nouveau étant l'indice du prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois celui du mois de 1 Juin / 2005.

#### Article 7 : Taxes et prélèvements fiscaux.

Le Preneur supportera tous les impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien loué par l'Etat, les Régions et Communautés, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique.



Il est de convention expresse entre les parties que le Preneur supportera le montant du précompte immobilier.

Le montant du précompte immobilier sera acquitté le Preneur, sera effectué dans le mois suivant la réception de l'avertissement extrait de rôle afférent à la période pour laquelle des provisions ont été versées.

#### **Article 8 : Garantie.**

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le Preneur constituera, au profit du Bailleur une garantie qui sera libérée à sa sortie des lieux loués et après que la bonne et entière exécution de toutes ses obligations, y compris le paiement des loyers et charges, aura été constatée par le Bailleur sous déduction des sommes éventuellement dues.

La garantie correspondra à 3 mois de loyers avec charges soit 9.000 EUR (neuf milles euros) qui sera constituée pour le **30 mai** 2007 au plus tard.

La garantie est assurée par l'aval d'un établissement de crédit de premier ordre, inscrit auprès de la Commission Bancaire et Financière.

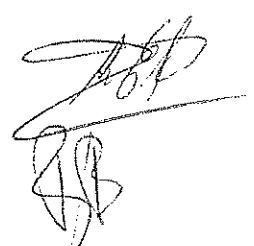
Les parties conviennent qu'en fin d'occupation, la garantie sera libérée sur demande conjointe écrite du Bailleur et du Preneur, ou sur production par le Preneur ou le Bailleur d'une décision judiciaire définitive coulée en force de chose jugée.

#### **Article 9 : Assurances.**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur s'assurera auprès d'une compagnie de bonne notoriété et souscrira une police d'assurance type « *assurance globale incendie, vol et dégâts des eaux* », couvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, ainsi que le recours des voisins. Il se fera assurer contre le recours que les articles 1382 et suivants du Code civil accordent aux voisins pour un montant de \_\_\_\_\_ EUR. Le Preneur sera tenu de justifier, à chaque demande du Bailleur, du paiement des primes.

Les contrats d'assurance comporteront pour l'assureur l'interdiction de résilier la ou les polices sans en avoir au préalable informé le Bailleur par lettre recommandée à la poste et moyennant le respect d'un préavis de quinze jours,

#### **Article 10 : Cession et sous-location.**

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Il est expressément convenu entre Parties que le Preneur peut céder ses droits au présent bail en tout ou en partie sans le consentement écrit et préalable du Bailleur.

Le Bailleur peut intervenir à la cession et peut décharger le Preneur de toutes obligations découlant du présent bail.

Les Parties conviennent expressément que le Preneur pourra sans l'accord écrit et préalable du Bailleur, sous-louer tout ou partie des lieux faisant l'objet du présent bail étant entendu que cette sous-location pourra, le cas échéant, être effectuée à des fins d'habitation ou de résidence principale lorsqu'elle porte sur les étages de l'immeuble.

La durée de la sous-location ne pourra toutefois excéder le terme du présent bail.

Le Preneur fournira au Bailleur une copie du contrat de sous-location, ou de cession, auquel le Bailleur ne serait pas intervenu, endéans les trente jours de l'enregistrement de cet acte par le sous-locataire.

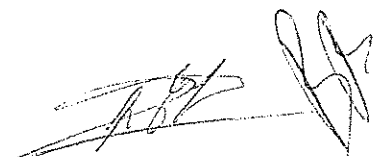
#### **Article 11 : Entretien - accidents - pannes et préparations.**

Sont à charge du Preneur, les réparations locatives et de menu entretien, telles le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération ne soit limitative, l'entretien des appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, des installations sanitaires et conduites de décharge, des installations de sonnerie et de téléphone.

Le Preneur préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Il n'utilisera pas les conduites comme prise de terre.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le Preneur fera à ses frais entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage de l'eau.

Le Bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, sauf si ces inconvénients ou dommages résultent des carences du Bailleur. Aucun recours ne pourra être exercé contre le Bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz ou d'électricité hormis le cas où de tels événements découleraient des carences du Bailleur.



Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur les dégâts au gros oeuvre de l'immeuble ainsi que toutes les réparations autres que locatives et de menu entretien qui incombent au Bailleur.

### **Article 12 : Travaux - Modifications des lieux loués.**

Sans préjudice des articles 7 et 8 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et sous réserve des dispositions du présent article, il est interdit au Preneur de modifier la structure de la chose louée ou d'y apporter des transformations ou changements importants sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Il est de convention expresse entre les Parties que le Preneur pourra assurer au sein des lieux loués l'exécution des travaux ci-après mentionnés, et ce quel que soit le coût global de ces travaux :

- Lessivage et peinture 2 couches sur les murs du RC, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, 400m2 de murs.
- Plafond du rez-de-chaussée, pose de tissu tendu plissé sur environ 100m2
- Pose d'un plancher en chêne massif au sol du rez-de-chaussée
- Electricité, installation, éclairage du rez-de-chaussée intérieur et extérieur, éclairage longue durée et économique (lampes à décharges)
- *[Autres : à compléter]*

Toutes transformations ou changements que le Preneur serait amené à réaliser à ses frais soit conformément au bail, soit de l'accord tacite ou expresse du Bailleur, soit sur autorisation de justice, seront acquis au Bailleur au terme du bail, quelle qu'en soit la cause, l'accession ne se produisant de plein droit qu'à cet instant, moyennant remboursement au Preneur par le Bailleur d'une somme équivalente à la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre exposés par le Preneur au moment de leur réalisation, le Bailleur ne pouvant exiger la suppression desdites transformations ou changements.

Les travaux suivants sont remboursés par le Bailleur au Preneur par le biais d'une réduction du loyer conformément à l'article 5 du présent bail :

- Lessivage et peinture 2 couches sur les murs du RC, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, 400m2 de murs.
- Plafond du rez-de-chaussée, pose de tissu tendu plissé sur environ 100m2

- Pose d'un plancher en chêne massif au sol du rez-de-chaussée
- Electricité, installation, éclairage du rez-de-chaussée intérieur et extérieur, éclairage longue durée et économique (lampes à décharges)

### **Article 13 : Aménagements éventuels imposés.**

Si en cours de bail, des travaux d'aménagement étaient rendus indispensables pour que l'exploitation effectuée par le Preneur au sein des lieux loués soit conforme aux décisions des autorités administratives compétentes, adoptées en vertu de la législation ou de règlements existants ou qui pourraient être rendus applicables pendant la durée du bail, le Preneur et le Bailleur conviennent que le Preneur se soumettra aux injonctions des autorités, et procédera aux dits aménagements à frais partagés de façon égale entre le Preneur et le Bailleur, ce dernier autorisant irrévocablement par le présent bail l'accomplissement de tels travaux d'aménagement. Dans un tel cas, le Bailleur remboursera au Preneur la moitié des frais exposés par le Preneur, ce remboursement intervenant dans les 30 jours de la communication par le Preneur d'un état des dépenses exposés par lui.

### **Article 14 : Visites.**

Moyennant rendez-vous préalable convenu avec le Preneur, le Bailleur pourra visiter les lieux ou les faire visiter par son conseil technique, aux fins de s'assurer de la bonne exécution de la présente convention.

D'autre part, pendant les 18 derniers mois de location comme en cas de vente de l'immeuble, le Preneur sera tenu de laisser apposer des avis de mise en vente ou de relocation, et de laisser visiter les amateurs, trois jours ouvrables par semaine et pendant deux heures consécutives à déterminer de commun accord entre le Bailleur et le Preneur.

### **Article 15 : Résolution du bail.**

En cas de résolution du bail à ses torts et griefs, le Preneur devra supporter les frais et dépens provenant de cette résolution judiciaire, et payer au Bailleur à titre de clause pénale



une somme équivalente à trois mois de loyers, outre le loyer et les charges du mois entamé, les taxes et prélèvements fiscaux et les frais éventuels de remise en état des lieux qui sont imputables au Preneur.

En cas de résolution du bail à ses torts et griefs, le Bailleur devra supporter les frais et dépens provenant de cette résolution judiciaire, et payer au Preneur à titre de clause pénale une somme équivalente à six mois de loyers.

La partie aux torts et griefs de laquelle le contrat aura été résolu supportera seule les frais relatifs à la rédaction de l'état des lieux de sortie par un expert désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, désigné par le Juge de Paix compétent à la requête de la partie la plus diligente.

#### **Article 16 : Faillite.**

En cas de faillite, concordat amiable ou judiciaire, du Preneur, le Bailleur a le droit, s'il le désire, de mettre fin au contrat de bail, sans préavis et par lettre recommandée à la poste.

#### **Article 17 : Expropriation - Vente.**

17.1. En cas d'expropriation des lieux loués en tout ou en partie, le Bailleur appellera à la cause le Preneur afin qu'il puisse faire valoir ses droits. Dans ce cas, le Preneur exercera ses droits uniquement contre l'expropriant. Les Parties conviennent qu'à défaut de respecter les prescriptions du présent article, le Bailleur restera seul tenu des indemnités auxquelles le Preneur pourrait prétendre.

17.2. En cas d'aliénation des lieux loués, quelle que soit la forme de cette aliénation (de façon non limitative : vente, échange, apport en société,...) le Bailleur s'engage à informer l'acquéreur de l'existence du présent bail et à notifier au Preneur les noms, prénoms et coordonnées de l'acquéreur dans les 15 jours de la passation de l'acte d'aliénation. L'acquéreur devra respecter toutes les dispositions du présent bail, ce que le Bailleur garantit. Le Bailleur transférera à l'acquéreur, avec l'accord écrit et préalable du Preneur, le bénéfice de la garantie locative, le Preneur n'étant, en toute hypothèse, tenu en fin de bail qu'à l'égard de l'acquéreur.

#### **Article 18 : Charges particulières.**

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'LSE' with a small '1' superscript, and below it are large, stylized initials 'BP'.

Les abonnements aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio ou télédistribution, ou autres et les frais y relatifs, tels que coût des consommations et provisions, sont à charge du Preneur. Il s'engage à préserver les installations en bon père de famille.

**Article 19 : Enregistrement et frais.**

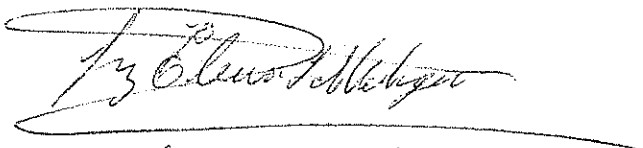
Le Preneur s'engage, conformément à la loi, à faire enregistrer le présent bail dans les quatre mois de sa signature. Il reconnaît que trois exemplaires lui ont été remis à cette fin. Tous frais généralement quelconques, auxquels la conclusion du présent bail pourraient donner lieu, tels que droits d'enregistrement, timbres et amendes éventuelles, seront supportés par le Preneur exclusivement à l'entière décharge du Bailleur.

**Article 20 : Compétences.**

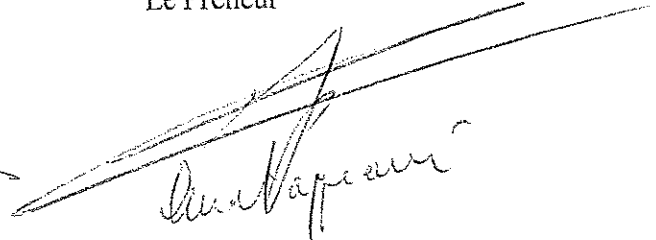
Toutes contestations relatives, directement ou indirectement, à la validité, l'interprétation et/ou l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation des lieux loués.

Fait à Bouville, le 13 10/2005 en quatre exemplaires chacune des parties reconnaissant avoir reçu les exemplaires qui lui étaient destinés.

Le Bailleur

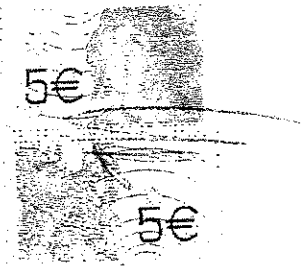
  
Du et approuvé.

Le Preneur



*Copie conforme à l'original*

*Enregistrement*



Enregistré *dix*..... rôle(s) *don*..... renvoi(s)  
au 2<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement d'Ixelles  
le *vingt deux mai* 19*66*  
vol. *6311* fol. *32* case *93*  
Reçu *quatre cent quatre-vingt*  
L'INSPECTEUR-PRINCIPAL A.I. *septante cinq cent*

~~*742,50€*~~  
*E. Jossot*

*742,50€ Droits*

*74,25€ Amendes*