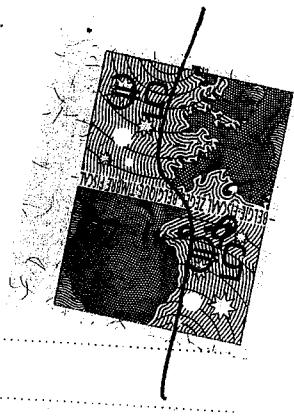


BAIL COMMERCIAL



ENTRE

Le bailleur (identité complète du ou des bailleurs):

MONSIEUR PISHOUTT

DEMEURANT A BRUXELLES CHAUSSEE DE HELMET 299/301
1030 BRUXELLES

OU

Le locataire principal autorisé à sous-louer:

ET

(ci-après dénommé «le bailleur»)

Le preneur (identité complète du ou des preneurs)

SPRL MAISON NICOLAS DONT LE SIEGE SOCIAL EST SITUE A LA CHAUSSEE DE HELMET
299/301 A 1030 BRUXELLES
Représentée par Md: Nicole PARIJS (épouse Stockman) en qualité d'associée.

EN PRESENCE DE (clause facultative)

(ci-après dénommé «le preneur»)

(es) caution(s) (identité complète)

domicilié(s)

qui déclare(nt) se porter caution(s) solidaire(s) et indivisible(s) de toutes les obligations du preneur résultant du présent bail et de ses annexes dont elle(s) reconnaî(ssen)t avoir pris connaissance, et de ses suites.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CLAUSES PARTICULIERES

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, un REZ DE CHAUSSEE COMMERCIAL
DANS UN
immeuble sis à BRUXELLES

rue CHAUSSEE DE HELMET code postal 1030

n° 299/301

comprenant QUATRE CAVES DE STOCKAGE ET VESTIAIRES DU PERSONNEL ET ATTELIER
ET ACCES + USAGE A LA CAVE COMMUNE DE CHAUFFAGE ET DE LAVERIE.

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité et s'engage à l'occuper en bon père de famille.
DESTINATION

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent à usage de SALON DE COIFFURE MIXTE PARFUMERIE
ET ESTHETIQUE

Tous les aménagements nécessaires à l'exploitation du bien pour cet usage sont à charge du preneur.
Toute modification de l'affectation du bien requiert l'autorisation écrite du bailleur.

Clause facultative

Une partie des lieux loués (description **EST AFFECTE AU DOMICILE DE L4ASSOCIE Nicole PARIJS**
ET DE SON EPOUX

est affecté au logement principal du preneur et de sa famille.

DUREE

a. Le bail est conclu pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 1 NOVEMBRE 2000

et se terminant le 31 OCTOBRE 2009

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 d'avance.

c. Le bailleur 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 un an d'avance 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 descendants, par son conjoint, par les descendants, descendants 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.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer ~~XXXXXX~~ mensuel/trimestriel (1) de 79.175 FR septante neuf mille cent septante cinq BEF (en lettres et en chiffres), payable par anticipation à l'échéance mensuelle/trimestrielle (1). Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° 310 165090 82



INDEXATION

Conformément à l'article 1728bis du Code civil, le loyer sera adapté, après demande écrite du bailleur, une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

(1) Biffer la mention inutile.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

loyer de base x indice nouveau
indice de base

Le loyer de base est celui qui est mentionné à l'article 4.

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit 1. er novembre

L'indice nouveau sera celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

septembre 2000 106.20

CHARGES COMMUNES

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur.

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative): la location des compteurs communs, les consommations d'eau, d'électricité, de combustible et de matériel d'entretien, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties à usage commun, y compris le jardin, les fosses septiques et les dégrasseurs.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : le hall et le trottoir).

CLAUSES GENERALES

ENTRETIEN

Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives. Notamment, sans que cette énumération soit limitative, il fera, au moins une fois l'an, entretenir par un spécialiste, à ses frais, les appareils de chauffage et de chauffage de l'eau et détartrer les chauffe-eau.

Il fera également ramoner les cheminées. La périodicité de cet entretien dépendra des contraintes liées au mode de chauffage existant dans l'immeuble (chaque année pour le chauffage au mazout).

Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives, à sa porte palière et aux fenêtres, lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.

Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, parlophone, vidéophone, etc.

Il préservera les conduits et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le preneur veillera à maintenir le bien en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire.

Il fera curer en temps utile les citermes, fosses septiques et puits perdus.

Il entretiendra le jardin en bon état, en fera, le cas échéant, blanchir les murs, tailler les arbres et remplacera en même espèces ceux qui viendraient à mourir.

Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Au cas où l'immeuble loué est muni d'un ascenseur, le preneur souscrira, à ses frais, un contrat d'entretien auprès d'une firme spécialisée et se conformera aux obligations légales en matière de contrôle par un organisme agréé.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

RECORDS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureront plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire, écrite et préalable, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif. 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 sur les baux commerciaux. 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. Le preneur ne pourra placer d'antenne extérieure qu'avec l'accord écrit du bailleur.

ASSURANCES

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée par le bailleur. D'autre part, pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique. Il devra en outre produire la police et la preuve du paiement annuel de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur. Si, en raison de l'activité exercée, la prime d'assurance de l'immeuble augmente, cette augmentation sera à charge du preneur.

ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur et à condition qu'ils n'occasionnent directement ou indirectement aucune nuisance. En cas de manquement à ces obligations, l'autorisation pourra être retirée.

EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc. dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

AFFICHAGE - VISITES

Au plus tôt dix-huit mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation, et pendant toute la durée du préavis ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, 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 2 jours par semaine (dont le samedi) et 3 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les statuts de copropriété ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées et à en assurer l'exécution.

Il s'engage également à respecter le règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Il s'engage enfin à respecter les modifications apportées au règlement d'ordre intérieur et les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires postérieurement à la date de la signature du bail pour autant que ces modifications et décisions leur soient communiquées par le syndic. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez.....

En tout état de cause, le preneur s'engage à ne rien déposer dans les parties à usage commun, et à ne pas créer de bruits dérangeant les autres occupants.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit et préalable 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 l'article 10 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.

FIN ANTICIPÉE DU BAIL

A. Si le preneur souhaite quitter anticipativement les lieux loués, le bailleur pourra, à son choix:

- soit exiger que le preneur reste responsable de l'exécution du bail, tout en l'autorisant à céder celui-ci à un tiers, recherché par lui et agréé par le bailleur, ceci à la condition expresse qu'il ait payé:

1. toutes les sommes dues (loyers, charges, impôts, ...) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la cession;

SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour toutes les obligations découlant du présent bail, le preneur fait, par les présentes, élection de domicile dans le bien loué, tant pour la durée de celui-ci que pour ses suites, et ce, même s'il reste effectivement domicilié ailleurs. L'élection de domicile n'a aucun rapport obligé avec la domiciliation réelle du preneur. Elle a exclusivement pour but de permettre au bailleur d'envoyer toute correspondance et de signifier tous actes de procédure destinés au preneur à l'adresse du bien loué. Le preneur communiquera en tout état de cause au bailleur l'adresse de son domicile légal ainsi que tout changement de celui-ci.

ENREGISTREMENT

L'enregistrement du bail et les frais y afférents sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture. Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 10 % du loyer.

CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de vente de l'immeuble de gré à gré ou publiquement, le preneur jouit d'un droit de préférence.

A cet effet, le bailleur s'engage à notifier au preneur, par lettre recommandée à la poste, le prix et les conditions auxquel il est disposé à vendre le bien. Le preneur dispose de trente jours à date de la réception de l'offre du bailleur, pour notifier à celui-ci par la même voie, son acceptation ou son refus.

Fait à Bruxelles

trois remis au preneur aux fins d'enregistrement, le 1er novembre 2000 en quatre exemplaires, dont reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Le(s) bailleur(s)
Signature(s) précédée(s) de la
mention «lu et approuvé»

et approuvé

Le(s) preneur(s)
Signature(s) précédée(s) de la
mention «lu et approuvé»

Lu et approuvé

Réserve à l'enregistrement

Enregistré à Schaerbeek, le 7 mai 2002
Cinquième rôle Sénior, renvoi à la 6200, 4 fol. 4 case 43, 1000
Le Receveur, Cest cinquante-cinq EUROS garantie-
cinq verbaux d'avis et Quinze EUROS de dommages