

## CONVENTION DE BAIL COMMERCIAL

### ENTRE

La Société Anonyme "LAUSONSTE", dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 150, immatriculée sous le numéro national 0432.079.669, non assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Constituée au terme d'un acte reçu par le Notaire Pierre VERMEULEN à Molenbeek-Saint-Jean, le 18 septembre 1987, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 octobre suivant sous le numéro 871020-86.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois au terme d'une assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Paul BELLEMONT à Saint-Gilles le 17 novembre 2011, publié aux Annexes du Moniteur belge du 08 décembre suivant sous le numéro 184451.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par son Administrateur-Délégué.

Ci-après dénommée "le Bailleur" de première part,

### ET

La Société Privée à Responsabilité Limitée "SENTEX", dont le siège social est établi à 1030 Bruxelles, chaussée de Haecht 157, immatriculée sous le numéro national 0432.021.964.

Ici représentée, conformément à ses statuts repris en Annexe 1, par son Gérant, Monsieur Öme SEN.

Ci-après dénommée "le Preneur" de seconde part,

**IL A ETE EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE I – OBJET DU BAIL**

Le Bailleur donne en location à titre de bail commercial régi par la loi du 30 avril 1951, au preneur, qui accepte, le rez-de-chaussée commercial ainsi que les caves d'un immeuble sis au numéro 145, rue Wayez et un immeuble sis au numéro 37, rue du Village à 1070 Bruxelles (Anderlecht), formant une entité indivisible, cadastré ou l'ayant été, Section A n° 599 Q 11, 599 W 10, les lieux loués étant coloriés en couleur jaune sur le plan constituant l'Annexe n° 2 aux présentes ; la couleur verte sur ledit plan annexé ne faisant pas partie de la location.

Il est expressément entendu que les étages supérieurs de l'immeuble pré décrit tant qu'arrière ne font pas partie du présent bail.

Ci-après dénommé « les Lieux loués »

Les Lieux loués sont parfaitement connus du Preneur, celui-ci reconnaissant les avoir visités et examinés complètement.

Il n'en demande pas de plus amples descriptions et dispense le bailleur de l'exécution de tous travaux généralement quelconques lors de la prise en possession des lieux.

Le Preneur s'engage dès lors inconditionnellement et irrévocablement envers le Bailleur à ne pas formuler de demande, de quelque nature que ce soit, relative à l'exécution d'éventuels travaux lors de l'entrée dans le Bien.

Les Lieux loués sont donnés en location dans l'état où ils se trouvent actuellement avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou gênés. Le Bailleur déclare qu'il n'a conféré aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

**ARTICLE II - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les lieux loués sont destinés à l'usage d'un commerce de magasin de détail (solderie), exploité sous l'enseigne "**STAR DISCOUNT**", à l'exclusion de l'exploitation d'un restaurant ou de tout autre établissement de type « horeca » tels que par exemple bar à pizzas ou autres type de « fast food » et à l'exclusion de l'exploitation d'un magasin de type alimentaire tels que par exemple Carrefour, Carrefour Express, Delhaize, Délitraiteur, Shop and Go, Spaar, Smatch, Okay, et autre enseignes de ce type, cette énumération n'étant pas limitative.

En aucun cas, des modifications à la destination du Bien ne peuvent être apportées par le Preneur sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui peut toujours refuser sans devoir donner aucune justification à ce refus et sans que le locataire ne puisse faire valoir une quelconque demande d'indemnisation en raison de ce refus.

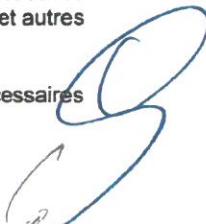
Il est expressément convenu que la destination du Bien au commerce décrite ci-dessus constitue une condition essentielle de la présente convention sans laquelle le Bailleur ne l'aurait pas conclue.

Si le Preneur modifie la destination du Bien sans autorisation du Bailleur, ce dernier sera en droit de solliciter la résiliation de plein droit de la convention aux torts du Preneur.

L'autorisation expresse du Bailleur pour l'exercice de certaines activités n'entraîne nullement une quelconque garantie ou intervention du Bailleur pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient être exigées pour l'exercice des activités du Preneur, de sorte que le Bailleur n'encourt aucune responsabilité en cas de refus ou de ralentissement dans l'obtention de ces autorisations, le Bailleur s'engageant néanmoins à accomplir avec diligence, à première demande, mais aux frais du Preneur, les formalités qui seraient légalement requises du bailleur et/ou propriétaire du Bien si les autorités ou la réglementation en vigueur le requier(en).

Par conséquent, le preneur devra se charger personnellement de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités, du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués ou à l'utilisation des locaux.

Tous travaux nécessaires en vue de l'obtention des permis et autorisations administratives nécessaires comme mentionnées ci-dessus, seront à charge du preneur.



Toute activité devra se réaliser conformément aux dispositions légales et réglementaires spécifiques applicables, sous l'entièbre responsabilité du preneur, et sans recours possible contre le bailleur.

Le preneur accepte par conséquent, en pleine connaissance de cause, les lieux en l'état, qu'il considère aptes et conformes à remplir l'usage auquel ils sont destinés, et ce sans aucun recours possible contre le bailleur.

Le preneur procèdera, à ses frais et risques exclusifs, sous sa seule responsabilité, à l'ensemble des travaux nécessaires à l'exercice de son activité commerciale.

#### **ARTICLE III - DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années consécutives prenant cours le **01 janvier 2018** pour finir de plein droit le **31 décembre 2027** à minuit.

Conformément aux dispositions de la loi sur les baux commerciaux, le Preneur pourra mettre fin au contrat en cours, à l'expiration des troisième et sixième année moyennant un préavis de six mois, notifié par l'envoi d'une lettre recommandée au Bailleure.

Au cas où le Preneur désire exercer le droit de renouvellement à la fin du bail, il doit, et ce conformément à l'article 14 de la loi du 30 avril 1951, faire part de ses intentions par lettre recommandée au Bailleure entre les dix-huitième et quinzième mois précédent l'expiration du bail.

A l'expiration du bail, la continuation d'occupation des Lieux loués ne pourra en aucun cas être interprétée comme valant tacite reconduction.

#### **ARTICLE IV - LOYER**

4.1. La location est consentie et acceptée, moyennant un loyer de base annuel fixé à : **36.000,00 , - €** (**trente-six mille euros**)

4.2. Le loyer est payable par anticipation chaque mois au compte n° BE28 0682 1579 5220 – Code BIC GKCCBEBB ouvert au nom du Bailleure.

Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Le Preneur s'engage à solliciter une domiciliation automatique des loyers auprès d'une banque belge, et à maintenir cette demande de domiciliation, si nécessaire lors de l'ouverture d'un autre compte bancaire, pendant toute la durée du bail. Il en fournira la preuve à première demande au Bailleure.

#### **ARTICLE V - INDEXATION DU LOYER**

Le loyer de base sera adapté annuellement, à la date anniversaire du bail soit pour la première fois le **1<sup>er</sup> janvier 2019**, en fonction de l'évolution de l'indice santé, conformément à l'article 1728 bis du Code Civil.

Pour l'application du présent article, il est précisé que le loyer a été établi en considération de l'indice santé du **mois de décembre 2017** qui constituera "l'Indice de base".

A la date anniversaire du bail, il sera procédé d'office au rajustement proportionnel du loyer sur base de la formule suivante :

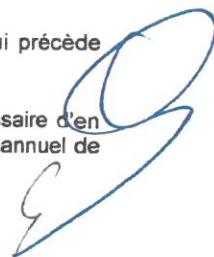
le loyer rajusté =

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de Base}} = \text{nouveau loyer}$$

Le « Loyer de base » est celui repris à l'article IV du bail ;

Le « Nouvel indice » est l'indice officiel des prix (actuellement l'indice santé) du mois qui précède celui de l'adaptation (à savoir le mois de décembre de chaque année).

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le Preneur sans qu'il soit nécessaire d'en recevoir avis du Bailleure, le loyer adapté ne pouvant cependant jamais être inférieur au loyer annuel de



base défini aux articles 4.1. et 4.2.

Il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef du Bailleur relative aux augmentations résultant de la présente clause ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

Le loyer adapté ne pourra jamais être inférieur au loyer de base indexé calculé conformément à l'article V du présent bail.

Si la base de calcul de l'indice officiel des prix de santé tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques venait à être modifié ou que l'indice venait à être supprimé, il est expressément convenu que le loyer de base sera indexé en fonction du taux de conversion publié dans le moniteur belge ou en fonction de tout autre système remplaçant l'indice des prix à la consommation pour l'établissement du paiement des agents de l'Etat.

Si un tel système venait à disparaître pour une raison quelconque, le loyer de base sera indexé sur base de l'augmentation du coût de la vie, les parties mettront tout en œuvre pour convenir d'une formule de remplacement. A défaut d'accord entre les parties, cette adaptation sera déterminée par un expert immobilier désigné de commun accord entre les parties et à défaut d'accord, par le juge de paix du canton où sont situés les Lieux loués, à la requête de la partie la plus diligente.

#### **ARTICLE VI – IMPOTS & TAXES - CHARGES**

##### **A. Impôts et taxes**

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques à savoir le précompte immobilier et tous autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'activité du Preneur ou l'occupation des Lieux loués mis ou à mettre sur les Lieux loués, éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée au profit de l'Etat, de la Communauté Européenne, de la Ville, de la Région, de la Province, de la Fédération de Communes ou l'Agglomération, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du Preneur.

Le précompte immobilier à payer par le Preneur est fixé de manière forfaitaire à 50% du montant total pour l'immeuble. Pour information, le précompte immobilier total de l'immeuble était de 5.056,56 EUR en 2017.

Le preneur effectuera le paiement de la somme due sur le compte du Bailleur dans les 30 jours de la réception de l'invitation de paiement par le Preneur.

Toutes nouvelles contributions, taxes ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créés, de quelques natures ou de quelques dénominations que ce soit, afférents aux locaux loués, ou à l'activité du Preneur, seront également supportés par ce dernier, soit directement, soit par remboursement, même si elles sont juridiquement à la charge du bailleur.

##### **B. Charges individuelles**

Les Lieux loués sont dotés d'une installation de distribution d'eau de ville, d'électricité et de gaz.

Les abonnements à ces distributions, ainsi que le remplacement éventuel des installations, la location et tous les frais de raccordement des compteurs sont à la charge exclusive du Preneur.

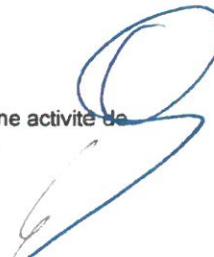
#### **ARTICLE VII - PAIEMENTS ET INTERETS**

Sans préjudice à tous autres droits et actions du Bailleur, toutes sommes dues ou à devoir par le Preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt calculé au taux légal augmenté de 2 % l'an.

Ce taux d'intérêt ne pourra en aucun cas être inférieur à 10 % l'an.

#### **ARTICLE VIII - USAGE DES LIEUX**

Le Preneur s'engage à jouir des Lieux loués en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité de nature à nuire à la tranquillité des voisins, ni à porter atteinte à la réputation des Lieux loués.



Le Preneur pourra faire procéder sous sa seule responsabilité à l'installation du téléphone, des appareils de radio et de télévision et autres appareils techniques à l'intérieur des Lieux loués sans l'accord préalable du Bailleur, mais sans qu'il puisse en résulter une détérioration des Lieux loués. L'installation et l'usage seront aux frais exclusifs du Preneur.

#### **ARTICLE IX - ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

Un reportage photographique synonyme d'état des lieux d'entrée sera fait avant l'entrée en vigueur du bail commercial.

#### **ARTICLE X - RESTITUTION - ETAT DES LIEUX DE SORTIE**

Un reportage photographique sera dressé à la sortie et servira pour évaluer les dégradations éventuelles.

Le Preneur ne sera responsable que de l'usure qui n'est pas provoquée par un usage normal des Lieux loués.

Les dégradations qui seraient apportées aux lieux à l'occasion par exemple d'enlèvement des cloisons ne sont pas constitutives d'une usure normale.

Les travaux de remise en état nécessaires seront effectués avant l'expiration du bail.

#### **ARTICLE XI - TRANSFORMATIONS, MODIFICATIONS**

Sous l'obligation de respecter les prescriptions administratives et de ne point nuire ni à la solidité, ni à l'aspect extérieur des espaces loués, ni à la stabilité du Bien loué, le Preneur a la possibilité d'effectuer en tout temps les travaux et transformations nécessaires à son exploitation commerciale même si leur montant excède trois années de loyer.

Pour tous les travaux nécessitant un permis ou pas, le Preneur devra préalablement présenter tous les plans adéquats au Bailleur pour accord et signature ; celui-ci ne pourra s'y opposer que pour justes motifs et durant 30 jours calendrier.

Ce délai de 30 jours est un délai de forclusion. L'opposition devra être motivée.

En tout état de cause, le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis d'urbanisme, etc ..., s'il y a lieu, ainsi que supporter les taxes y afférentes. Il ne pourra en aucun cas engager la responsabilité du Bailleur à cet égard, à quelque titre que ce soit.

Il est expressément convenu entre partie que les transformations et modifications effectuées dans les lieux, deviendront la propriété du bailleur en fin de bail, sans que le preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Au départ du preneur, celui-ci abandonnera sans indemnité les luminaires encastrés qu'il aura placés dans les lieux ou s'il le préfère, il les enlèvera avec remise en état des plafonds et parois.

#### **ARTICLE XII - REPARATIONS ET ENTRETIENS**

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués en bon père de famille.

Il prend en charge, l'économie de la convention et en particulier le montant du loyer en tenant compte de toutes les obligations d'entretien et de réparation, tant grosses que petites, en ce compris les renouvellements éventuels, même s'ils sont dus à la vétusté pour tout ce qui concerne l'intérieur des lieux loués, rien n'étant excepté.

Le Bailleur aura en charge - selon le prescrit des articles 605 et 606 du Code - les grosses réparations affectant les gros murs et toitures, exception faite cependant des grosses réparations et entretien affectant la partie « zone toiture » repris sur le plan constituant l'annexe 1, lesquelles restent à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur entretiendra avec soin les peintures intérieures et extérieures du bien loué, ses appareils

sanitaires, ses revêtements, ses pavements, ses appareils électriques, ses portes et fenêtres et leurs serrures, à titre exemplatif et sans que cette énumération ne soit limitative.

Il remplacera, sans délai et à ses frais, les vitres et verrières cassées du bien même si la cause est due à une tempête ou à un autre cas de force majeure, à titre exemplatif et sans que cette énumération ne soit limitative.

Le Preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge du Bien contre les effets de la gelée et devra veiller sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts, tuyaux, gouttières et descentes d'eau de pluie ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond, à titre exemplatif et sans que cette énumération ne soit limitative. Il maintiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes et appareils de water-closet du Bien, à titre exemplatif et sans que cette énumération ne soit limitative.

Il fera nettoyer les portes, vitres et vitrines, tant intérieures qu'extérieures, et notamment les graffiti et taggages de sorte que les devantures à l'arrière de l'immeuble et à l'avant de l'immeuble soient en état de propreté constante.

Le Preneur prendra en charge l'entretien et le renouvellement réguliers de l'intérieur des lieux loués notamment de toutes les peintures, tapisseries, revêtements sols - à titre exemplatif et sans que cette énumération ne soit limitative - et ce pendant tout le cours du bail.

Tous les frais de réparation, et notamment de dégagement des tuyaux de décharge, l'entretien, les réparations et le remplacement éventuel de la chaudière -à titre exemplatif et sans que l'énumération ne soit limitative- sont à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur devra donner accès aux lieux loués au Bailleur ou à ses mandataires, afin d'effectuer l'inspection nécessaire et de vérifier l'état des lieux, dans des circonstances compatibles avec les activités du Preneur, moyennant un rendez-vous.

En cas de réparation ou de remplacement, le Preneur procédera aux travaux avec des équipements et fournitures similaires à la pièce d'origine ou, à défaut, soumettra pour acceptation, l'élément de remplacement au Bailleur.

Le Bailleur pourra exiger du Preneur, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien qui lui incombent et de les terminer dans un délai raisonnable eu égard à la nature des travaux.

Dès qu'il en aura connaissance, le Preneur avertira immédiatement le Bailleur de la nécessité de toute grosse réparation incomptant à ce dernier. A défaut d'effectuer une telle notification, le preneur répondra des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables occasionnées par le défaut de notification.

Le Preneur sera également tenu de toutes réparations normalement à charge du Bailleur mais qui seraient nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, l'exécution par le Bailleur des réparations qui lui incombent, et/ou de tous travaux de rénovation et de parachèvement des étages supérieurs ou travaux de façade, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Le Bailleur en avisera au préalable le Preneur afin que ces réparations puissent le cas échéant et dans toute la mesure du possible, être effectuées en concertation avec le Preneur.

Le Preneur doit autoriser l'accès aux Lieux Loués au Bailleur ou à ses mandataires, aux architectes, aux entrepreneurs, ouvriers ou toute autre personne désignée par le Bailleur, sans une quelconque indemnisation, afin de vérifier et procéder à l'inspection de l'état des Lieux Loués et du bâtiment en général.

Le Preneur supportera tous les frais de changement de raccordements, appareils, remplacement des compteurs ou des installations intérieures qui seraient exigés par les sociétés d'eau, d'électricité ou de téléphone, de même que les obligations relatives au chauffage.

Le Preneur ne pourra exiger aucune indemnisation pour le préjudice qu'il pourrait subir en raison d'une rupture des services au bâtiment, sauf s'il prouve que le Bailleur n'aurait pas pris les mesures nécessaires pour assurer le fonctionnement de ces services.

#### **Article XIII - Garantie**

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu du présent bail, le Preneur souscrira au profit du Bailleur, préalablement à la mise à disposition des Lieux loués une garantie équivalente à trois mois de loyer soit neuf mille euros (9.000,- €).

Le montant correspondant à cette garantie sera versé sur le compte du Bailleur et ne portera pas intérêt au Preneur.

En cas d'augmentation du loyer par application de l'article V, le Preneur s'oblige à adapter la garantie ladite garantie locative à l'expiration de chaque triennat de telle manière qu'elle corresponde à trois mois du loyer en vigueur.

La garantie sera libérée en fin de bail, après que le Preneur ait justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent.

Pendant la durée du bail, la garantie ne pourra en aucun cas être offerte ou affectée en tout ou en partie par le Preneur au paiement des loyers ou d'autres dettes contractuelles.

#### **ARTICLE XIV - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Les Lieux loués ne pourront en aucun cas être cédés ou sous-loués en tout ou en partie par le Preneur sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Au cas où le Bailleur autoriserait la cession de bail, le cédant et le cessionnaire seront tenus à l'égard du Bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du bail.

Le Preneur s'engage dès lors à obtenir du cessionnaire qu'il souscrive semblable engagement à l'égard du Bailleur, sauf si ce dernier y renonce expressément.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le Preneur fournira au Bailleur une copie du contrat de sous-location enregistré, endéans les trente jours de son enregistrement.

Toutefois le Preneur sera autorisé à céder le bail ou à sous-louer la totalité des lieux à une société de son groupe au sens de l'article 11 du Code des sociétés pour autant que soit respecté la destination locative donnée aux lieux loués suivant l'article II du présent contrat.

En cas de cession le cédant reste conformément à la loi solidairement tenu de toutes les obligations du bail cédé.

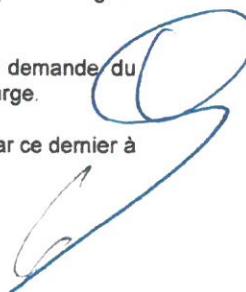
#### **ARTICLE XV - ASSURANCES**

Le preneur assurera à la valeur de remplacement ses meubles et autres objets mobiliers se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie reconnue et solvable d'une part.

D'autre part, le preneur s'engage à faire assurer ses risques locatifs pour des montants suffisants auprès d'une compagnie belge reconnue et solvable contre l'incendie, les dégâts des eaux, la foudre, les explosions, les tempêtes, les frais de déblaiement et démolition, les frais de sauvetage et conservation, le recours des voisins et le bris des glaces, les dégâts des eaux, ainsi que les dégâts immobiliers dus au vol ou faits de vandalisme, taggote, révolte.

Il s'engage à produire la preuve du contrat et du paiement des primes à première demande du bailleur. Toutes les franchises dans les contrats du Preneur sont exclusivement à sa charge.

Le Preneur remboursera au Bailleur à première demande la prime d'assurance à payer par ce dernier à sa propre compagnie d'assurance.



Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux loués, sauf dans le cas de faute du bailleur.

En cas de sinistre le Bailleur ne sera redevable d'aucune indemnité vis-à-vis du Preneur pour quelle cause que ce soit, comme par exemple le fait que le preneur n'ait plus la pleine jouissance du bien loué, sauf dans le cas de faute du bailleur.

A ce titre, il est précisé que le Preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tous recours qu'il pourrait exercer contre le Bailleur aux termes des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Au cas où les activités du Preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le Bailleur et par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du Preneur.

#### **ARTICLE XVI - EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR ET DE SES AYANTS-DROIT**

Le Bailleur et ses ayants droit déclinent toute responsabilité pour tout fait dommageable causé au Preneur ou aux tiers de passage chez lui par ses préposés, notamment par les huissiers ou concierges.

Le Preneur doit assumer exclusivement la garde et la protection efficace des locaux qu'il tient en location; il exonère expressément le Bailleur et ses ayants droit de toute responsabilité en cas de vol venant à se produire dans les Lieux loués.

Au cas où une instance administrative ou judiciaire était engagée contre le Bailleur en raison de l'activité ou de la présence du Preneur dans les Lieux loués, le Preneur s'engage à prendre fait et cause pour le Bailleur, à intervenir dans toute instance engagée contre le Bailleur et à le tenir indemne de toute condamnation judiciaire qui serait prononcée à son encontre.

#### **ARTICLE XVII - EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des Lieux loués.

En aucun cas, les indemnités que le Preneur serait en droit d'exiger du pouvoir expropriant, ne pourront réduire le montant de l'indemnité revenant au Bailleur. Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur, à charge pour ce dernier de prévenir le Preneur en temps utiles de toute mesure d'expropriation qu'il viendrait à connaître, de manière à ce que le Preneur puisse faire valoir ses droits directement contre l'autorité expropriante.

#### **ARTICLE XVIII - FAILLITE**

En cas de faillite, concordat amiable ou judiciaire, banqueroute, en cas d'annulation ou de mise en liquidation du Preneur, le présent bail prendra fin automatiquement.

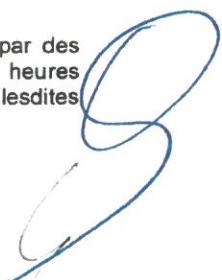
Dans ce cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à six mois du loyer en vigueur à cette date, sans préjudice aux autres obligations découlant du bail, mises à charge du Preneur en cas de résiliation anticipée.

#### **ARTICLE XIX - VISITE DES LIEUX**

Pendant les six mois qui précèdent la fin du bail, ainsi qu'en cas de mise en vente des Lieux loués, le Preneur autorisera l'apposition d'affiches à des endroits visibles des Lieux loués, annonçant sa mise en location ou la vente.

De même, pendant cette même période le Preneur devra laisser visiter des Lieux loués par des personnes accompagnées d'un délégué du Bailleur, deux jours par semaine, pendant trois heures consécutives à convenir de commun accord entre les parties étant en outre entendu que lesdites visites ne pourront perturber l'occupation du Preneur ou son exploitation.

#### **ARTICLE XX - ENSEIGNE**



Une publicité extérieure et/ou une enseigne, quelle qu'elle soit, ne pourra être placée par le preneur qu'après l'accord préalable et écrit du bailleur, et après obtention des permis nécessaires à ce sujet.

Le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives éventuelles pour ce faire et ne pourra placer ou faire installer la publicité qu'après avoir justifié, par la production d'une police d'assurance, de l'abandon de tout recours contre le bailleur en cas d'accident.

Le preneur supportera, à la pleine et entière décharge du bailleur, les taxes frappant les enseignes et publicités extérieures, lumineuses ou non.

Le preneur aura la charge d'entretien des dites enseignes.

Le preneur, à la fin du bail, devra retirer, à ses frais et à ses risques, les enseignes qu'il aura placées durant la location et remettre au besoin la façade en état des conséquences de cet enlèvement.

#### **ARTICLE XXI – AMENAGEMENTS OBLIGATOIRES**

Au cas où, en raison de la nature du commerce exercé dans les lieux loués par le preneur, des travaux d'aménagements, de transformations et/ou d'adaptations viendraient à être imposés par les autorités compétentes pour des raisons de sécurité, d'hygiène ou pour toutes autres raisons généralement quelconques, le preneur s'engage à se conformer à toute décision desdites autorités, fondée sur les règlements actuels ou futurs, à la pleine et entière décharge du bailleur et exécutera les travaux nécessaires, sans autre délai, à ses frais exclusifs.

#### **ARTICLE XXII – LITIGES ET RESILIATION**

En cas de résiliation du bail aux torts du Preneur, pour quelle que cause que ce soit, celui-ci réglera au Bailleur – outre les loyers du jusqu'au jour de la libération effective des Lieux loués – une indemnité de résiliation égale à un semestre de loyer, charges et provision sur précompte immobilier, au titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un préjudice.

Les frais de l'état des Lieux de sortie seront en outre supportés exclusivement par le Preneur.

#### **ARTICLE XXIII - ENREGISTREMENT ET FRAIS DE BAIL**

Le présent bail sera soumis à l'enregistrement par les soins du Preneur. Les frais d'enregistrement, amendes et doubles droits éventuels sont à charge du Preneur.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties évaluent à 5 % du montant du loyer les charges imposées au Preneur par le présent bail.

#### **ARTICLE XXIV – ELECTION DE DOMICILE**

Pour tout ce qui concerne le présent bail, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, tandis que le Bailleur fait élection de domicile à son domicile légal.

#### **ARTICLE XXV – CONDITION SUSPENSIVE**

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de la résiliation à l'amiable du bail commercial entre la S.A LAUSONTE et la SPRL EURO SHOP TRADER ; ceci pour le 31/12/2017 à 16h au plus tard.

En cas de non résiliation dans les délais impartis, le bail sera considéré comme nul et non avenu.



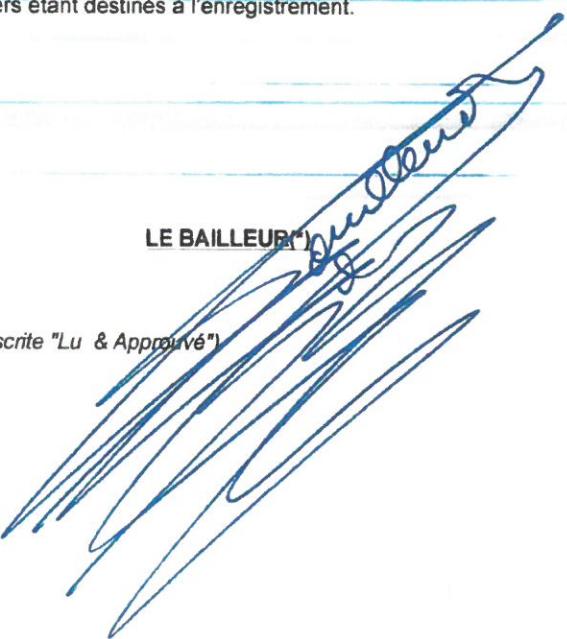
Fait à Bruxelles, le .8 décembre 2017 en quatre exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu l'original qui lui revient, les deux derniers étant destinés à l'enregistrement.

LE PRENEUR(\*)

(\* : faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu & Approuvé")

*Lu et approuvé*  


LE BAILLEUR(\*)

*Lu et approuvé*  


# ANNEXE 1



Volet B

Copie qui sera publiée aux annexes du Moniteur belge  
après dépôt de l'acte au greffe

Deposé/Réçu le

Réserve  
au  
Moniteur  
belge



\*15177002\*

10 DEC. 2015

au greffe du tribunal de commerce  
francophone de Bruxelles

Greffier

Dénomination : SENTEX

Forme juridique : SOCIETE PRIVEE A RESPONSABILITE limitee

Siège : CHAUSSEE DE HAECHT 157 - 1030 SCHAERBEEK

N° d'entreprise : 0432021964

Objet de l'acte : MODIFICATION MANDAT GERANT ET DEMISSION D'UN GERANT

Extrait du Procès Verbal de l'Assemblée Extraordinaire prise au siège social le 26/12/2014 :

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité, que le mandat de Monsieur Bayram SEN, demeurant à Rue Gallait 92 à 1030 Schaerbeek, est exercé à titre gratuit et ce, depuis le 1er janvier 2015.

Extrait du Procès Verbal de l'Assemblée Extraordinaire prise au siège social le 15/06/2015 :

L'Assemblée prend acte de la démission en sa qualité de gérant de Monsieur Bayram SEN, demeurant à 1030 Schaerbeek, Rue Gallait 92 à dater de ce jour et lui donne décharge pour l'exercice de son mandat.

Omer SEN  
Gérant

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 21/12/2015 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
Au verso : Nom et signature

# Annexe 2

