

# AVENANT / CESSION AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE : José VALDERREY NISTAL et Nunziatina MANGIACOTTI  
Lindestraat, 11 - 1785 (HAMME) MERCHTEM.

ET: V.M.J. spri - Rue Edouard Faes, 128 à 1090 Jette - BE0898269191  
représentée par son gérant, Nejazi MIFTARI,

ET : DEWEVRE spri - Rue de l'Industrie 12b. Zone - 1400 NIVELLES -  
BE0446727362 représentée par son gérant, Pierre DEWEVRE,

## PREAMBULE

Un bail commercial a été signé le 23/02/2010, entre José VALDERREY NISTAL- Nunziatina MANGIACOTTI et V.M.J. spri, pour le bien sis avenue Henri Conscience, 74 à 1 140 Evere.  
Ce bail a pris cours le 01/03/2010. La spri DEWEVRE souhaite à présent reprendre ce bail.

## IL EST CONVENU ENTRE PARTIES CE QUI SUIT AVEC EFFET IMMEDIAT :

J. VALDERREY NISTAL - N. MANGIACOTTI marquent leur accord pour que la spri DEWEVRE devienne leur locataire direct.

La spri DEWEVRE reprend donc le bail (signé le 23/02/2010) et s'engage à en respecter tous les droits et obligations qui y sont mentionnés.

La spri DEWEVRE déclare également avoir parfaite connaissance du bail signé le 23/02/2010 et de l'état des lieux d'entrée (qui avait été rédigé le 09/03/2010 par B.E.I. sa). Ces documents, de même que la copie de la facture de la nouvelle chaudière (novembre 2011) sont annexés à la présente et parafés par la spri DEWEVRE.

V.M.J. spri est donc dégagée de tous droits et obligations, n'étant plus partie au bail.

Pour la bonne forme, la spri DEWEVRE constituera une garantie locative équivalente à six mois de loyer, dans le mois de la signature de la présente convention ; garantie à signer par J. VALDERREY NISTAL, N. MANGIACOTTI et la spri DEWEVRE. Sur la seule production de la constitution de cette nouvelle garantie locative (J. VALDERREY NISTAL - N. MANGIACOTTI - spri DEWEVRE), la garantie locative initialement existante entre J. VALDERREY NISTAL - N. MANGIACOTTI et V.M.J. spri sera alors libérée en totalité au profit de V.M.J. spri.

(\*) six mois Si la caution bancaire est acceptée . Elle sera de 3 mois si un dépôt monétaire est versé par la banque.

La spri DEWEVRE reprend le compteur d'eau des lieux loués à son nom, au plus tard dans le mois de la signature des présentes, ainsi que tous montants arriérés dus à HYDROBRU. La spri DEWEVRE paiera immédiatement les factures d'eau impayées, sur simple présentation par les bailleurs et elle leur remettra la preuve du paiement.

La spri DEWEVRE déclare être informée et accepter que V.M.J. a négligé l'entretien des installations qui équipent les lieux (notamment la chaudière et les installations électriques), que V.M.J. a pu y apporter des modifications ou des dégradations et que les bailleurs ne garantissent pas le bon fonctionnement actuel de ces installations ; ceci, sans préjudice de l'obligation de DEWEVRE de restituer les lieux conformément à l'état des lieux d'entrée, dans les conditions prévues au code civil.

Un exemplaire de la clé de la porte d'entrée est immédiatement remis au bailleur.

Annexes : 3

Fait à BRUXELLES (EVERE) ..... , le 26/11/2015 ..... en autant d'exemplaires que de parties intervenantes, plus un exemplaire pour l'enregistrement.

(Mention manuscrite "Lu et approuvé"

Lu et approuvé

J. VALDERREY NISTAL

lu et approuvé,  
Hervé

N. MANGIACOTTI

lu et approuvé

P. Dewevre - Gérant  
gérant

DEWEVRE spri

lu et approuvé  
P. Dewevre

N. Miftari -

V.M.J. spri

lu et approuvé

## BAIL COMMERCIAL

*Entre les soussignés :*

Monsieur VALDERREY Nistal José, Lindestraat 11 à 1785 (Hamme) Merchtem,

Ci-après dénommé "le bailleur";

ET

La SPRL VMJ, dont le siège social est établi Av.de l'Indépendance Belge 15 à 1081 Koekelberg, n° d'entreprise 0898.269.191, représentée par Monsieur VARDAR Hamdi.

Ci-après dénommé "le preneur";

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

#### ARTICLE 1 : OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un immeuble sis Avenue Henri Conscience 74 à 1140 EVERE, avec les équipements qu'il contiendra au jour de la prise d'effet.

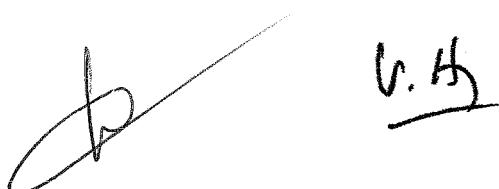
A cette fin, il sera joint une annexe à ce contrat reprenant la liste détaillée des éléments qui sont contenus dans l'immeuble.

Cet annexe fera partie intégrante du contrat.

L'immeuble est parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné en détail. Le preneur déclare agréer les lieux et accepter de les prendre dans l'état dans lequel ils sont laissés par l'exploitant précédent sans garantie du bailleur et il veillera à assurer en permanence, à sa charge, la conformité de tous les équipements, installations électriques et autres par rapport aux règlements en vigueur.

#### ARTICLE 2 : DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de 9 années prenant cours le 1<sup>er</sup> mars 2010 et finissant de plein droit le 28 février 2019.



### ARTICLE 3 : LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de € 1.782,00 que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à ce que le compte bancaire du bailleur soit crédité impérativement pour le premier jour de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte bancaire qui sera indiqué par le bailleur.

A cette fin, le preneur établira auprès de l'organisme bancaire de son choix un ordre de versement permanent et en fournira la preuve au bailleur dans les 30 jours de son entrée dans les lieux. Il adaptera d'office cet ordre permanent en fonction des indexations.

### ARTICLE 4 : INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'index (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge)

A chaque anniversaire du début du bail, le loyer variera automatiquement et de plein droit par application de la formule suivante:

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base multiplié par le nouvel index}}{\text{index de départ}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3

Le nouvel index est celui du mois précédent l'anniversaire du début du bail

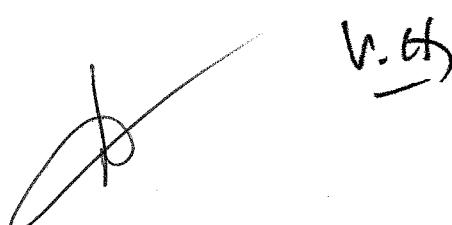
L'index de départ est celui du mois précédent celui au cours duquel la convention est conclue, c'est-à-dire l'index du mois de janvier 2010 =111,36

Tout retard du preneur dans le paiement de charges ou de loyer donnera lieu, de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance du terme, au paiement d'intérêts au taux fixé conformément à la loi relative aux retards de paiement dans les transactions commerciales.

En outre, sur toute somme impayée à son échéance, il sera dû par le preneur, de plein droit et sans mise en demeure, une pénalité de 10%, à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible.

### ARTICLE 5 : CONSOMMATIONS PRIVEES

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télédistribution ou autres, et les frais y relatifs, tels que coût des consommations, provisions, location des compteurs seront à charge du preneur.



## ARTICLE 6 : IMPOTS

Le précompte immobilier sera à charge du preneur à partir du 01 novembre 2009; son montant sera payable à première demande au bailleur;

Toutes taxes, charges et impôts de toute nature prélevés par les autorités sur l'immeuble, ou pour les services rendus aux occupants ou relatives à l'exploitation commerciale du preneur ou à l'occupation des lieux, sont à la charge de celui-ci.

Le cas échéant, la TVA qui serait due sur le loyer sera à charge du preneur en supplément du loyer.

Avant sa sortie, le preneur justifiera du paiement des charges et impôts qui lui incombent en vertu des articles 5 et 6.

## ARTICLE 7 : GARANTIE

Le preneur remettra au bailleur, au plus tard le jour de la mise à disposition des lieux une garantie équivalente à trois mois de loyer en garantie de l'accomplissement ponctuel par le preneur de toutes ses obligations découlant du bail.

Cette garantie pourra revêtir la forme d'une garantie bancaire, appelable à première demande. Elle ne pourra pas être affectée par le preneur au paiement des loyers.

Le bailleur peut refuser l'accès aux lieux tant que cette obligation n'est pas respectée.

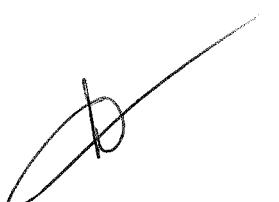
## ARTICLE 8 : ASSURANCES, ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile ainsi que les risques d'incendie, tempête, grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et les accessoires de ces risques. Cette assurance comportera l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur.

Le preneur devra fournir dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance. Il sera tenu ensuite de communiquer la preuve du paiement ponctuel des primes. Le preneur remboursera au bailleur et à toute autre personne concernée les suppléments de primes d'assurances qui leur seraient réclamés du fait de son activité professionnelle.

Le preneur veillera à respecter les réglementations relatives à son exploitation et les exigences des autorités et des services tels que la gestion des déchets, la prévention incendie et autres prescriptions urbanistiques et environnementales.

Le preneur veillera à disposer de toutes les autorisations relatives à son occupation et son exploitation, le tout à l'entièvre décharge du bailleur.



V, th

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts au gros œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours; et devra laisser les lieux loués accessibles pour tous travaux, moyennant demande préalable du bailleur.

Sont à charge du preneur, dans les parties privatives, les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Sont à charge du preneur, le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées, le remplacement des vitres brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que tous les appareils et installations du bien loué, notamment, s'il s'en trouve dans les lieux et sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie et de téléphone.

Le preneur fera réparer et remplacer au besoin tout appareil ou installation détériorée pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre.

Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, lui imputable, des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris toute mesure pour y remédier.

En aucun cas la responsabilité du bailleur ne s'étendra aux équipements installés ou modifiés par le preneur.

En outre, le preneur abandonne tous ses droits à un recours contre le bailleur du fait de dommage généralement quelconque qu'il subirait ou que des tiers subiraient dans l'immeuble.

Le bailleur se réserve le droit d'intervenir d'office et de prendre toute mesure conservatoire, tous frais à charge du preneur en cas de carence de ce dernier dans l'exécution de ses obligations.

Le preneur veillera à éviter toute nuisance au voisinage de l'immeuble du fait de son activité.

#### ARTICLE 9 : MODIFICATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut d'accord, le bailleur aura le droit d'exiger la remise en état initial.

Les permis et aménagements des lieux nécessités par l'application des règlements existants ou à venir notamment du fait de l'exploitation, sont à la charge exclusive du preneur.

Toutes les transformations et aménagements seront acquis de plein droit au bailleur sans remboursement ou indemnité d'aucune sorte, quelle que soit la manière dont le bail prend fin,



V.H  
4

sauf le droit du bailleur de réclamer la remise en pristin état des travaux et aménagements qui n'ont pas reçu son autorisation préalable ou non conformes aux prescriptions légales.

#### ARTICLE 10 : TRAVAUX & ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les parties feront dresser un état des lieux d'entrée détaillé par expert, à frais partagés, avant l'entrée du preneur. Cet état des lieux reprendra notamment la description détaillée des meubles et équipements de cuisine qui garnissent les lieux et sont immeubles par destination, propriété du bailleur.

Il est entendu que la réparation ou le remplacement de la chaudière seront pris en charge par le preneur.

Elles désignent en qualité d'expert Monsieur Thierry Cattoir, Avenue Val Au Bois 15 à 1950 Kraainem. (02.771.34.10).

L'expert choisi pour établir l'état des lieux d'entrée est dès à présent désigné irrévocablement pour dresser l'état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail. Si cette désignation n'est pas possible, les parties devront avoir désigné un autre expert au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Au terme du bail, l'état des lieux de sortie sera établi par l'expert ayant dressé l'état des lieux d'entrée, après enlèvement du mobilier et avant la remise des clés par le preneur ; le tout, sauf accord amiable.

L'expert ou les parties relèveront les compteurs et feront les comptes; ils détermineront les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour inexécution d'obligations du preneur ou pour chômage locatif et en fixeront les montants à payer par le preneur.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

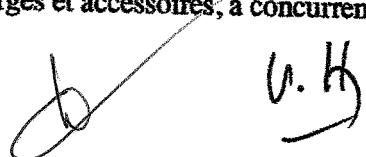
#### ARTICLE 11 : DESTINATION DES LIEUX - RESILIATION

Le preneur déclare louer les lieux à usage de commerce de taverne et restaurant. Il ne pourra changer cette affectation que moyennant accord préalable et écrit du bailleur. Les lieux ne peuvent être affectés, même partiellement à l'usage de résidence principale. Le preneur ne pourra céder ses droits sur le bien sauf dans les cas et formes prévus par l'article 10 de la loi sur les baux commerciaux. Il occupera les lieux en bon père de famille.

Le preneur pourra sous-louer le bien, en tout ou en partie, mais il devra avertir préalablement le bailleur. Le preneur s'engage à sous-louer uniquement à un locataire présentant les mêmes qualités de solvabilité et d'honnêteté que les siennes,

Le preneur restera tenu pour responsable.

Concernant la sous-location, le contrat devra prévoir le droit pour le bailleur, en cas de carence du preneur, d'exiger à première demande, le paiement direct entre ses mains de toutes sommes dues par le sous-locataire, au titre de loyers, charges et accessoires, à concurrence



Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur.

**ARTICLE 16 : CONDITION SUSPENSIVE**

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de la résolution ou résiliation du bail qui existe actuellement sur les lieux loués avec la société Tamara 1.

Les lieux sont encore occupés par la société Tamara 1 et le preneur en fait son affaire.

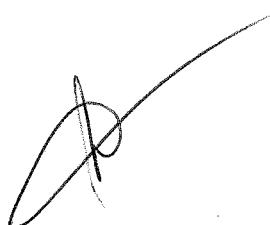
Le preneur paie au bailleur la somme de 2.914,00 EUR par le crédit du compte tiers de Me de Crayencour, n° 630-3201541-18 au titre de contribution forfaitaire aux arriérés dus par la société Tamara 1.

Fait à Bruxelles, le...23.02.10..., en trois exemplaires originaux, chaque partie déclarant en avoir reçu l'exemplaire lui revenant et le troisième étant destiné à l'enregistrement.

Le bailleur

(Mention en toute lettre « *lu et approuvé* »)  
Nom et qualité

*lu et approuvé  
VALDÉRY MISTAL José  
Haller*



Le preneur

(Mention en toute lettre « *lu et approuvé* »)  
Nom et qualité

*lu et approuvé  
Hendrik Vanrosen*

