

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés,

M. AKKOTRU MUKEREM

Domicilié à STROOBANSTRAAT 2
3040 HULDENBERG

dénommé ci après le "bailleur"

et

M. ASSOCIATION VOLTAIRE

REPONSEUR ZAATH KHALIL

domicilié à 119 GULDENBROEDEN

1080 BRUXELLES

dénommé ci après le "preneur"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 : OBJET

Le bailleur donne en location au preneur qui l'accepte ☒ un immeuble ☐ un rez de chaussée situé à RUE BALLAIT 109
1030 BRUXELLES

et comprenant APART DE CHAUSSEE
COMPLET

Le preneur déclare avoir visité le bien et le recevoir tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée (cf. art. 14 du bail).

Le bien loué sera utiliser à ARR. % pour des activités commerciales et à % à destination de logement privé.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Le bien loué sera utiliser par le preneur pour l'exercice d'un commerce de BIEN DE PRENONTORS +
ADHESION D'ACTES SOCIALES
Avant de changer la destination commerciale, le preneur devra obtenir l'autorisation écrite du bailleur qui pourra s'y opposer moyennant de justes motifs.

ARTICLE 3 : DUREE

Le contrat de bail est conclu pour une durée de neuf années prenant cours le 01-09-2008
et finissant le 31-08-2017

Le preneur aura la possibilité de mettre fin au bail à la fin de chaque triennat moyennant un préavis de six mois donné au bailleur par lettre recommandée.

Le bailleur a la possibilité, conformément à l'art. 3 de la loi sur les beaux commerciaux, de mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis d'un an par lettre recommandée à la poste.

ARTICLE 4 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Avant l'expiration du bail, le preneur désireux d'exercer son droit au renouvellement du bail pour la continuation du même commerce, pour une durée de 9 années, doit le notifier au bailleur par lettre recommandée dix huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours, ceci conformément aux art. 13 et 14 de la loi sur les beaux commerciaux.

ARTICLE 5 : LOYER

Le loyer mensuel s'élève à 600
(SIX CENT) euros
qui devra être versé le 5 de chaque mois au plus tard sur le compte n° 000-050121213
de M. AKKOTRU MUKEREM

ARTICLE 6 : INDEXATION

Le loyer sera adapté à la date anniversaire du bail, chaque année, et automatiquement, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de base}}$$

Le nouvel index est celui du mois qui précède l'anniversaire du début du bail.

L'index de base est celui du mois qui précède le mois au cours duquel le bail a été signé, soit l'index du mois de

Le bailleur suit les prescriptions légales en matière d'indexation des loyers.

ARTICLE 7 : REVISION DU LOYER

Au cours des trois derniers mois avant la fin d'un triennat, le bailleur, comme le preneur, peuvent demander une révision du loyer, par lettre recommandée, conformément à l'art. 6 de la loi sur les beaux commerciaux.

ARTICLE 8 : GARANTIE LOCATIVE

Le preneur versera avant le20.....
une garantie locative d'un montant de€
(.....euro)
sous la forme :

☐ soit d'une somme deeuro
versée sur un compte bloqué n°
au nom du preneur.

☐ soit d'une somme deeuro
sous forme de bons de caisse déposés sur un dossier-titres bloqué
n°
au nom du preneur.

☐ soit d'une somme deeuro
sous forme de

cette garantie sera restituée au preneur à l'expiration du présent bail après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur. Cette somme ne pourra en aucun cas servir au paiement du loyer ou des charges.

ARTICLE 9 : IMPÔTS ET TAXES

Tous les impôts quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'état, la province ou la commune sont à charge du *3.2.1.2. de l'Oratoire*

ARTICLE 10 : CHARGES PRIVATIVES

- a) Le preneur supportera le coût d'abonnement et de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location des compteurs et les frais de chauffage.
- b) Si les charges privatives de chauffage impliquent le versement d'une provision par le preneur, celle-ci s'élèvera mensuellement à € (..... euro) qui sera payée en même temps que le loyer. Ce montant pourra être revu chaque année en fonction des charges réelles de chauffage de l'année écoulée. Chaque année, le bailleur ou le preneur règlera la différence entre les provisions et les frais réels de chauffage.

ARTICLE 11 : CHARGES COMMUNES

Le preneur supportera sa quote-part des charges communes énumérées ci-après, sans que cette énumération soit limitative, soit : les frais d'électricité, d'eau, d'entretien, de conciergerie, de chauffage des parties communes, d'entretien des chaudières, d'adoucisseur d'eau, d'ascenseur, les frais de ramonage, etc.

Pour les charges communes, le preneur versera au bailleur une provision mensuelle de € (..... euro)

ARTICLE 12 : ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

ARTICLE 13 : RESPONSABILITES, ACCIDENTS, PANNES, REPARATIONS ET ENTRETIENS

- a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité, des ascenseurs.
- b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier ; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.
- d) Sont à charge du preneur, toutes 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.

e) Sont à charge du preneur :

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués ; le preneur en apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré.
 - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées ;
 - le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué et, notamment, les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge ;
 - la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel ;
 - le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage situés dans le bien loué.
- f) le preneur s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.
- g) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble ; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.
- h) toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur devra être autorisée par le bailleur et par les autorités.

ARTICLE 14: ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIES

- a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assumant les frais.

Les parties désignent comme expert(s) : *Dr. Volrati*

- b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

ARTICLE 15: TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son entreprise, dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer, à la condition d'aviser au préalable le bailleur par lettre recommandée, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

Si le bailleur, dans les trente jours de l'avis adressé par le preneur ne lui a pas notifié par lettre recommandée qu'il s'opposait à l'exécution de ces transformations, il est réputé y consentir.

Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls. Le preneur s'engage à s'assurer pour ces travaux et à remettre une copie de la police d'assurance à la première demande du bailleur.

Au départ du preneur, le bailleur pourra, soit exiger la remise des lieux dans leur état primitif, soit maintenir les lieux avec leurs aménagements sans devoir aucune indemnité au preneur.

ARTICLE 16: CESSION DE BAIL OU SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur de céder le bail ou de sous-louer l'immeuble en tout ou en partie sans l'accord exprès du bailleur.

Le bailleur ne pourra pas s'opposer à une cession de bail ou une sous-location faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du locataire principale.

Le preneur original demeure solidairement responsable de toutes les obligations qui découlent du bail initial.

ARTICLE 17: ELECTION DE DOMICILE

Le preneur déclare être domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

ARTICLE 18: EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

ARTICLE 19: AFFICHAGE ET VISITE DES LIEUX

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

ARTICLE 20: VENTE DU BIEN

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur pourra mettre fin au présent bail moyennant préavis d'un an donné au preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le cas et selon les modalités prévues à l'art. 12 de la loi sur les baux commerciaux.

ARTICLE 21: ENREGISTREMENT

Le preneur s'engage à faire enregistrer le bail à ses frais. Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges résultant du présent bail sont estimées à 10 % (dix pour cent) du loyer annuel.

ARTICLE 22: OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droit.

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi et aux usages en vigueur le canton ou est situé le bien loué.

Clauses annexes : 1. L'ANNÉE LE 30% DU CADASTRE SONT PARTAGÉS ENTRE
LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE. LE PROPRIÉTAIRE AURA LA FACULTÉ DE QUITTER
LES LIEUX SANS AVOIR À LE DÉFENDRE DU LOYER IMPRIMÉ (20 et 40-100)
LE LOCATAIRE QUITTE LES LIEUX SANS AVOIR À LE DÉFENDRE
LE LOCATAIRE NE PAIE PAS D'IMPÔTS - LOYER SANS L'ACCORD ÉCRIT DU
PROPRIÉTAIRE

Fait en triple à Bruxelles,

le 27-08-2008

Le bailleur,



Le preneur,

