

CONVENTION DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

1. La Sprl VVV CAPITAL ayant son siège social à rue au bois, 134 à 1640 RHODE-SAINT-GENESE inscrite au RC sous le n° 0847.667.459, valablement représenté par son gérant, AMZEL H ROBERT.

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

ET

2. La Sprl. « **HAN IMMO** », ayant son siège social à **Place Princesse Elisabeth, 44 1030 SCHAEERBEEK** inscrite au RC de Bruxelles sous le n° **0811.601.275**, valablement représentée par son administrateur-délégué, Monsieur **HAN Safet**.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

IL A ETE EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIV

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 un **rez-de-chaussée** (surface commerciale) de +/- 185M2 au sol et comprenant une **toilettes** et un espace **caves**, situé sur l'angle de la rue Gustave Huberti 54 et la chaussée d'Helmet 305 à 1030 Schaerbeek.

S. H.
ci-après dénommée « Les Lieux Loués »

Les Lieux loués sont parfaitement connus du Preneur pour les avoir visités et examinés complètement. Il n'en demande pas de plus amples descriptions, le Preneur renonçant vis-à-vis du Bailleur à exiger l'exécution de quelques travaux que ce soient lors de la prise de possession des lieux.

Les surfaces indiquées sont approximatives et données à titre d'information ; elles ne sont donc pas garanties.

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 grevés. 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 donnés en location à usage exclusif d'exploitation d'une taverne-restaurant-billard. Aucune dérogation à sujet n'est autorisée, même pas pour des branches d'activités apparentées à la destination prévue.

L'affection des lieux loués définie à l'alinéa précédant ne confère aucune exclusivité.

Le Preneur ne pourra changer tout ou partie de cette destination qu'avec le consentement préalable et écrit du Bailleur, qui n'aura pas à justifier sa décision.

Si le preneur modifie l'affectation des lieux loués, sans l'accord préalable spécial et écrit de la bailleuse, cette dernière sera en droit de demander la résolution du bail aux torts et griefs du preneur, la modification de l'affectation dans ces conditions étant, de convention expresse, constitutive d'un manquement contractuel grave.

Il appartient au Preneur d'obtenir directement des autorités administratives compétentes toutes les autorisations qui pourraient être nécessaires à l'exercice de ses activités ou en vue de son occupation des Lieux loués, en ce compris l'autorisation du Service des Pompiers.

Le Preneur supportera le paiement de toutes sommes redevances taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués à l'utilisation des locaux.

Tous les frais résultant de transformations, d'adaptations ou d'extensions quelconques des biens loués en exécution de toutes prescriptions légales, administratives, professionnelles, urbanistiques ou autres, en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité publique ou de sécurité du travail et en raison de la nature de son commerce, seront à charge du preneur, quel que soit leur importance.

ARTICLE III - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années consécutives prenant cours le **16 décembre 2014** pour finir de plein droit le 16 décembre 2023 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 années moyennant un préavis de six mois, notifié par l'envoi d'une lettre recommandée au Bailleur.

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 Bailleur entre les dix-huitième et quinzième mois précédant 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 mensuel fixé à : **2500Eur**

4.2. Le loyer est payable par anticipation tout les **1 du mois** au compte ouvert au nom du Bailleur au numéro de compte Belfius : IBAN BE07 0688 9551 7666

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

A défaut de paiement d'un mois de loyer à son échéance anticipative (MAXIMUM LE 6 DU MOIS), la somme exigible produira de plein droit, et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de 10% du montant du loyer impayé à son échéance.

Après trois mois de loyer impayés, le preneur accepte expressément par la présente que le bailleur pourra mettre fin au bail de façon unilatérale par simple lettre recommandée et que le preneur quittera les lieux dans le mois qui suit cette lettre sans aucune indemnité.

le preneur autorise le bailleur à procéder immédiatement dans ce cas, à l'enlèvement de tous ses effets personnels, matériel, etc au frais du preneur.

ARTICLE V - INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base sera adapté annuellement, à la date anniversaire de la prise en cours de la location définie à l'article III ci-avant, soit pour la première fois à partir du 1^{er} janvier 2016 en fonction de l'évolution de l'indice de santé.

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 2014 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 =

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

Indice de Base

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.

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 Bailleur, le loyer adapté ne pouvant cependant jamais être inférieur au loyer annuel de base défini à l'article 4.1

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.

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 modifiée 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.

En cas d'action en révision triennale du loyer en vertu de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, les travaux d'aménagement et améliorations financées par le preneur ne pourront être pris en considération comme élément constitutif de la valeur locale.

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 existants ou à venir, 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 Commune, de la Province, de la Fédération de Communes ou d'Agglomération, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du Preneur.

~~Le Preneur payera outre le loyer mensuellement une provision de 100 EUR au titre de précompte-immobilier.~~

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

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

Le Preneur ne sera responsable que de l'usure qui n'est pas provoquée par un usage normal des Lieux loués, hormis le cas où il est mis fin au bail avant l'échéance de la troisième année du bail, aux torts du Preneur. En ce cas le Preneur sera responsable de toute l'usure, même normale.

Les frais de l'expert seront supportés par parts égales par les parties.

Un état des lieux de sortie sera dressé par le même expert que celui intervenu pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée et en cas d'indisponibilité par un expert désigné de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Juge de Paix du canton où sont situés les Lieux loués, saisis à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE X - ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Les honoraires éventuels de l'expert seront supportés par parts égales par les parties.

Cet état des lieux sera dressé par le preneur et le bailleur et en cas d'indisponibilité par un expert désigné de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Juge de Paix du canton où sont situés les Lieux loués, saisis à la requête de la partie la plus diligente.

Un état des lieux d'entrée engageant définitivement les parties sera établi dans le mois qui suit la mise à disposition des Lieux loués au Preneur.

ARTICLE IX ETAT DES LIEUX D'ENTREE

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.

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.

ARTICLE VIII - USAGE DES LIEUX

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

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.

ARTICLE VII - PAIEMENTS ET INTERETS

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

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

B. Charges individuelles

Dès réception de l'avertissement extrait de rôle relatif au précompte de l'année considérée, le Bailleur en communiquera une copie au Preneur. Le preneur effectuera le paiement du solde restant éventuellement du sur le compte du Bailleur dans les 15 jours de la réception de l'avertissement par le Preneur.

L'expert aura pour mission de fixer le montant des dégâts locaux s'il en existe, ainsi que les travaux de remise en état et l'éventuelle indisponibilité à en résulter. Il relèvera les compteurs particuliers qui desservent les Lieux loués.

La décision de l'expert liera définitivement les parties.

ARTICLE XI- TRANSFORMATIONS MODIFICATIONS

Le preneur ne pourra apporter aucun changement ni effectuer aucune transformation dans les lieux loués si ce n'est conformément aux dispositions des articles 7, 8 et 9 de la loi du 30 avril 1951.

La seule dérogation à l'article 9, alinéa 1, de la loi consiste à permettre au bailleur d'exiger éventuellement la suppression des transformations au départ du preneur avec remise en état, sauf pour les transformations dûment autorisées par le bailleur, lesquelles lui resteront acquies en fin de bail, sans que le preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de quoi que ce soit en ce qui concerne les modifications effectuées par le preneur.

Le preneur s'engage à soumettre au bailleur le plan d'aménagement des lieux et de l'enseigne.

ARTICLE XII - REPARATIONS ET ENTRETIENS

Le Preneur sera tenu d'entretenir les Lieux loués en bon état de réparations locatives de toutes espèces, rien excepté, ni réservé, tant intérieures qu'extérieures.

Il remplacera notamment à ses frais toutes les vitres ou glaces cassées ou fêlées pour quelque cause que ce soit, même si la cause est due à une tempête ou à un autre cas de force majeure.

Le Preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurances du bâtiment, il fera réparer et au besoin remplacer les systèmes de fermeture des portes et fenêtres, les charnières et clenches, les robinets et appareils sanitaires qui viendraient à se détériorer.

Il entretiendra en bon état les peintures intérieures et préservera de la gelée les tuyaux d'eau, radiateurs et appareils sanitaires. Il fera nettoyer les faces intérieures et extérieures des vitres de sorte qu'elles soient en état de propreté constante. Il veillera à l'entretien et au besoin au remplacement des chassés et des chapes.

Tous les frais de réparation, et notamment de dégagement des tuyaux de décharge, l'entretien et les réparations de la chaudière sont à charge du preneur.

Le preneur assurera l'entretien du jardin.

Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative.

Le preneur fera effectuer à ses frais les contrôles nécessaires des installations privées ainsi que tous les contrôles prescrits par les lois applicables aux activités exercées par le preneur dans les lieux loués. Le preneur enverra également une copie de tous les attestations et procès-verbaux à l'issue des contrôles au bailleur, ainsi que les attestations requises par l'assureur de l'immeuble.

Le Bailleur peut exiger du Preneur, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparation qui incombent au Preneur et de les terminer endéans un délai raisonnable eu égard à la nature des travaux. Si le preneur restait en défaut d'exécuter les obligations résultant pour lui du Présent article, le Bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires pour assurer le maintien et la remise en bon état des lieux loués et d'en poursuivre le recouvrement à charge du preneur, le tout aux risques et périls du preneur, et sans préjudice de tous autres droits et recours dans le chef du Bailleur.

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes réparations qui incombent au Bailleur en vertu du bail et qui pourraient devenir nécessaires durant la durée du bail, afin de permettre au Bailleur la bonne et prompte exécution de ses obligations.

Le Preneur devra permettre l'accès au Bailleur ou à ses préposés ou à toute autre personne désignée par le Bailleur aux fins de procéder aux inspections et réparations nécessaires et en général vérifier l'état des lieux. Le Bailleur veillera à informer le Preneur de ces visites au moins 7 jours à l'avance, sauf cas d'urgence.

Il est expressément convenu que seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 et 606 du Code Civil et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au Preneur, sont à charge du Bailleur. Le Preneur signalera immédiatement et par lettre recommandée au Bailleur la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci, qu'il viendrait à connaître à l'occasion d'une exploitation normale des lieux loués, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et des conséquences dommageables en l'absence de pareil avis.

Lorsqu'une interruption des services du bâtiment est due à une cause échappant au contrôle du Bailleur et pour autant que celui-ci ait fait preuve de soins raisonnables pour assurer le fonctionnement de ces services ou leur remise en état aussitôt qu'il en a été avisé, le Preneur ne pourra réclamer d'indemnité en raison des inconvénients qui en résulteraient pour lui.

ARTICLE XII – GARANTIE

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu du présent bail, le Preneur souscrita au profit du Bailleur, préalablement à la mise à disposition des lieux loués une garantie bancaire équivalente à **trois mois de loyer**, soit **7.500 €**.

En cas d'augmentation du loyer par application de l'article V, le Preneur s'oblige à adapter la garantie bancaire 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. Toutefois, en cas de carence du Preneur, la garantie pourra être utilisée par le Bailleur pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements du Preneur à ses obligations y compris les loyers et les charges communes. En pareil cas, il reviendra au Preneur de reconstituer la garantie locative à hauteur du prélèvement requis par le Bailleur et dans les 15 jours de l'avis qui lui en aura été donné.

Indépendamment de cette garantie, et conformément à l'article 1752 du Code Civil, le preneur restera obligé de tenir les lieux loués garnis de meubles et marchandises de valeur suffisante pour garantir un an de loyer en vigueur.

ARTICLE XIV – CESSION ET SOUS-LOCATION

Les lieux loués pourront être cédés ou sous-loués en tout ou en partie par le Preneur sans le consentement préalable du Bailleur, qui ne pourra le refuser.

En cas d'une cession de bail, le bailleur doit être informé de la situation.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à sous-louer le bien à n'importe quelle société désignée par le Preneur étant entendu que pré qualifiée n'aura aucun lien juridique direct avec le Bailleur.

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

Le bailleur et ses ayants-droits déclinent toute responsabilité pour tout fait dommageable causé au preneur ou aux tiers de passage chez lui, par ses préposés, aussi bien dans l'exercice de leurs fonctions qu'en dehors de celle-ci.

Le preneur doit assurer la garde et la protection efficace des locaux qu'il tient en location il exonère expressément le bailleur et ses ayants-droits de toute responsabilité en cas de vol, émeutes, troubles quelconques venant à se produire devant ou 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 en résultant.

Sauf faute du bailleur, il ne pourra en aucun cas être tenu responsable, quelle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions, accidents, etc.

Pouvant survenir aux services du bâtiment, installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou autres installations techniques, le preneur renonçant à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

ARTICLE XVI- EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR ET DE SES AVANTS-DROIT

Le preneur sera responsable de toute aggravation du dommage qui résulterait d'un avertissement tardif du bailleur ayant mis ce dernier dans l'impossibilité d'exécuter les réparations en temps utile.

En aucun cas le preneur ne pourra effectuer ou faire effectuer de sa propre initiative des travaux de réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

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.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement aux bailleurs 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 les travaux de remise en état même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours, et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

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.

En aucun cas le preneur ne pourra effectuer ou faire effectuer de sa propre initiative des travaux de réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le preneur sera responsable de toute aggravation du dommage qui résulterait d'un avertissement tardif du bailleur ayant mis ce dernier dans l'impossibilité d'exécuter les réparations en temps utile.

ARTICLE XV - ASSURANCES ET RENON AU RECOURS

Dès la signature du bail, le preneur assurera le bien auprès d'une compagnie d'assurances, une police d'assurance du type « incendie », recouvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, le recours des voisins, les dégâts des eaux.

Il s'engage à produire la preuve du contrat et du paiement des primes à toute demande du bailleur.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement aux bailleurs 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 les travaux de remise en état même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours, et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

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.

En aucun cas le preneur ne pourra effectuer ou faire effectuer de sa propre initiative des travaux de réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le preneur sera responsable de toute aggravation du dommage qui résulterait d'un avertissement tardif du bailleur ayant mis ce dernier dans l'impossibilité d'exécuter les réparations en temps utile.

