

## **CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**

Entre mes soussignées :

1. Madame Selma Mola  
Domiciliés à Grande rue au bois, 145 – 147  
À Schaerbeek (1030 Bruxelles)

Ci-après dénommées < le bailleur >, d'une part et,

2. La société privée à responsable limitée  
**SPRL A&A**  
N° de l'entreprise: BE0672.918.494  
Dont le siège social est établi à Grande rue au bois 147  
à Schaerbeek (1030 BRUXELLES)

Ici valablement représenté par  
Madame Mehmed Aynel Emin  
Né le 04/05/1989 à Shumen (Bulgarie)  
Domicilié à Rue Philomène 7/ET02  
À Schaerbeek (1030 BRUXELLES)

Agissant en qualité de gérant statutaire et codébiteur solidaire

Ci-après dénommée < le preneur >, d'autre part,

Il est convenu de ce qui suit :

## **OBJET DU CONTRAT – AFFECTION**

### **Art. 1<sup>er</sup>**

Par le présent bail commercial, le bailleur donne en location au preneur qui y consent, un immeuble sis à **SCHAERBEEK**, Grande rue au bois 147 et se composant d'un rez-de chaussée coté D commercial en annexe.

Le preneur déclare avoir visité les lieux, les avoir examinés en tous leurs détails et les agréer en leur état actuel.

### **Art. 2**

Les lieux loués au rez-de-chaussée seront exclusivement affectés aux fins d'exploitation d'un commerce de détail d'alimentation à l'exclusion expresse de tous services du secteur **Horeca**. Tout changement d'affectation, même partiel, ne pourra intervenir que de l'accord écrit et préalable du bailleur.

Pour autant que de besoin, le preneur déclare, eu égard à la destination convenue des lieux, avoir effectué ou s'engager à effectuer toutes démarches rendu nécessaires pour le respect des prescriptions urbanistiques, environnementales et administratives requises pour l'exploitation de son affaire dans les lieux loués. Sauf dol principal, le bailleur ne contracte par conséquent aucune obligation de garantie quant à l'affectation convenue des lieux. Tous droits, Taxes, amendes et pénalités quelconques à établir en exécution des législations et réglementations spécifiques à ces questions, même mises à charges du bailleur par l'Autorité compétente, seront dès lors à charge exclusive du preneur.

## **DUREE – RESILIATION ANTICIPEE**

### **Art. 3**

La location est consentie pour une période de neuf années, Celle-ci prendra effet à la date du 01 avril 2017 pour se terminer le 31 mars 2026

### **Art. 4**

A tout moment les parties pourront, de commun accord, mettre fin anticipée au bail pour autant que leur accord soit constaté par un acte authentique ou reçu par le juge compétent.

Le preneur pourra mettre fin au bail en cours à la fin de chaque triennat moyennant un préavis de six mois notifié par pli recommandé à la poste ou exploit d'huissier.

Le bailleur pourra mettre fin au bail en cours à la fin de chaque triennat moyennant un préavis d'un an notifié par pli recommandé à la poste ou exploit d'huissier exclusivement aux fins d'exercer lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation par l'une des personnes visées aux dispositions de l'Art. 3, al. 4 de la loi.

## **PRIX**

### **Art. 5**

Le montant du loyer est fixé à **mille deux cents euro (1.200,00 EUR)** par mois, payables au plus tard le 5 du mois concerné, portée jusqu'à nouvelles instructions sur le compte ING du Bailleur :

**BE22 3770 5368 0847**

Le loyer est payable par mensualité entières ; tout mois d'occupation des lieux entamé entraînera le paiement (débitions) du loyer pour le mois complet.

#### Art. 6

Le montant du dit loyer sera lié à l'évolution du cout de la vie par préférence directement proportionnelle à l'indice des prix publié mensuellement par le Ministère de l'Economie ou les services officiels qui s'y substituerait. L'indice de référence est celui publié pour le mois **de mars 2017**. L'adaptation s'effectuera annuellement à la date du **1<sup>er</sup> avril** par référence directement proportionnelle à l'indice publié pour le **mois de mars précédent**. Le montant de cette adaptation, dans un sens comme dans l'autre sera exigible de plein droit sans qu'il soit besoin pour la partie qui en profite d'en réclamer explicitement le bénéfice.

#### Art. 7

Il n'y a pas de charges communes dont le preneur sera redevable. Il va de soi que le dit preneur supportera seul l'intégralité des couts afférents à ses abonnements et consommations de toutes sortes (Eau, électricités, gaz, ...).

#### Garantie

#### Art. 8

Afin de prévenir la bonne exécution de l'intégralité de ses obligations contractuelles de quelles natures soient-elles, le preneur remettra au bailleur une garantie locative en espèces correspondant à trois mois de loyers, soit trois mille six cents euro (3.600,00EUR).

**A TITRE EXCEPTIONNELLE:** le bailleur déclare avoir reçu en espèces Deux Mille Euros (2.000,00EUR), lors de la signature du contrat de bail.

**Le preneur s'engage à verser le solde de la garantie locative, le montant restant dû de 1.600,00EUR en trois mensualités, comme suit :**

- 1- 500,00€ au plus tard le 20 avril 2017,
- 2- 500,00€ au plus tard le 20 mai 2017,
- 3- 600,00€ au plus tard le 20 juin 2017.

Dans le cas de non-respect de son engagement, le preneur recevra un courrier recommandé de mise en demeure et les frais de retard ainsi que les frais administratifs s'élèveront de minimum 150,00euro. Si le preneur prend pas en considération ou ne réceptionne pas notre mise en demeure, le service juridique du bailleur prendra l'affaire en main. Bien-entendu, les frais lié aux rappels de notre service juridique sera intégralement à charge du preneur.

#### Art. 9

En cas de cession du bail conformément aux dispositions de la loi, le preneur fera son affaire du transfert du bénéfice de la dite garantie cessionnaire. Le bailleur ne pourra s'y opposer s'il agréé à la cession. Le cédant ne pourra en aucun cas, même à défaut de cession régulière, en réclamer restitution au bailleur avant l'expiration du bail et la levée de toutes ses obligations en découlant.

## **ETAT DE LIEUX – AMENAGEMENT DE LIEUX**

### **Art. 10**

Le preneur occupant actuellement déjà les lieux en vertu d'une autre convention, il ne sera pas dressé d'état des lieux d'entrée spécifique ; les parties s'en réfèrent explicitement à l'état des lieux établi lors de l'entrée originaire du preneur.

**Clause particulière:** Après avoir trouvé un accord avec l'ancien gérant de la Sprl F.E.R, le preneur la SPRL A&A déclare prendre en charge les dégâts survenu le 01/01/2017 et certifie remplacer la porte d'entrée de l'établissement et d'exécuter les travaux du volet endommager lors des dégâts.

Endéans les deux mois qui suivent la date de mise en vigueur, le preneur est dans l'obligation d'exécuter les travaux et à fournir la(es) facture(s) des travaux. Dans le cas contraire, le bailleur exécutera les travaux et notifiera la(es) facture(s) par pli recommandé. Le preneur s'engage donc à respecter l'accord.

### **Art. 11**

Au plus tard un mois avant la libération des lieux, les parties se mettront d'accord sur les travaux à réaliser.

### **Art. 12**

Si le preneur fait réaliser dans les lieux louées des aménagements ou transformations, il se confirmera aux dispositions de l'Art. 7 de la loi. Ils ne pourront en toute manière être réalisés que de l'autorisation écrite et préalable du bailleur et, bien entendu, dans le respect des dispositions légales et réglementaires, entre autres, en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement.

Le preneur notifiera au préalable au bailleur la preuve du paiement d'une prime d'assurance couvrant tant sa responsabilité civil que celle du bailleur aussi bien vis-à-vis des tiers qu'entre eux à raison de l'exécution de ces travaux. Tous travaux requis par l'autorité publique ou administrative seront à la charge exclusive du preneur.

### **Art. 13**

Les aménagements et transformations qui seraient effectuées dans les lieux loués ne donneront jamais lieu à indemnisation par le bailleur quand bien même auraient-ils été autorisés ou réputés tels et réalisés aux frais du preneur.

## **ENTRETIEN – TRAVAUX**

### **Art. 14**

Le preneur aura la charge de l'entretien général des lieux et tous les travaux y relatifs. Ne demeureront à charge du bailleur que les grosses réparations et celles inhérentes à la structure, l'équipement structural et la conservation de l'immeuble.

Ainsi ; à titre non exhaustif, le preneur sera-t-il tenu de faire procéder à l'entretien régulier au moins une fois l'an des appareils de chauffage, de chauffage de l'eau sanitaire, des extincteurs, des cheminées, des appareils adoucisseurs d'eau et d'autres appareillages équipant les lieux loués, Il en produira la facture à première demande ; à défaut de ce faire, le bailleur sera autorisé à y faire procéder au frais du dit preneur sans préjudice de son droit de lui réclamer à tout moment le remboursement de tous dommages résultat du défaut d'entretien.

Que les causes en soient à trouver dans un vol, une tentative de vol ou un acte de vandalisme, le preneur supportera exclusivement le coût des réparations voire remplacement de tous vitrages, châssis, portes, serrures et volets.

En toutes manières, le preneur demeurera toujours responsable des dégradations dues à son fait personnel ainsi qu'au fait des personnes qu'il a accueillies, introduites ou laissé s'introduire dans les lieux loués.

#### **Art. 15**

Le preneur sera tenu sous peine de dommages-intérêts de porter à la connaissance du bailleur, dès leur survenance toutes dégradations dont l'obligation de réparation ne lui incomberait pas en fonction des dispositions ci-dessous. Le cas échéant, il sera, en outre, personnellement tenu des majorations du coût des réparations résultant de l'aggravation des dégradations qui en seraient résulté.

Il devra tolérer la réalisation de tous travaux et réparations nécessaires à la conservation du bien ainsi que de ceux dont la réalisation ne peut souffrir d'être différée.

Il ne pourra exercer de recours à l'égard du bailleur que sur production des preuves de ce qu'il en a bien avisé celui-ci et que ce dernier n'a pas pris aussitôt les mesures qui s'imposent pour y remédier.

Il devra tolérer la réalisation des travaux et réparations nécessaires quand bien même ceux-ci excéderaient-ils une période de quarante jours et ne pourra réclamer quelle indemnité que ce soit à ce titre.

### **ASSURANCE**

#### **Art. 16**

Le preneur souscrira auprès d'une compagnie d'assurance de l'Union européenne ayant au moins un siège en Belgique une police d'assurance qui couvre sa responsabilité civile d'exploitation commerciale en ce compris le risque d'incendie, des dégâts des eaux et de bris de vitrages tant pour ce qui concerne son risque locatif que pour la valeur de remplacement des effets mobiliers garnissant les lieux loués. En aucun cas cette police ne pourra-t-elle donner lieu à application de la règle de couverture proportionnelle au risque déclaré ; elle devra en permanence couvrir l'intégralité du risque.

Le preneur communiquera au bailleur une copie des conditions générales et particulières de cette police dans le mois qui suit la date de prise de cours du bail et lui communiquera, en outre, spontanément chaque année copie de la quittance de paiement des primes. Il tiendra le bailleur strictement informé de la substitution éventuelle d'une nouvelle police à la police initialement souscrite.

En cas de sinistre, si le preneur n'est pas couvert pour cause de non-paiement ou autre motifs, le preneur prendra tous les frais liés aux sinistres causés dans les lieux loués ou aux bâtiments.

#### **Art. 17**

Si, à raison de l'activité exploitée par le preneur, la prime d'assurance incendie du bailleur venait à être majorée, l'augmentation correspondante serait à charge exclusive du preneur

### **IMPOT – TAXES**

#### **Art. 18**

Tous impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loué par l'Etat fédéral, les Régions, les Provinces, les Communes voire toutes autres autorités administratives, publiques ou para-publiques seront à charge exclusive du preneur sauf ce qui en sera dit ci-après. Il en est de même de tous les impôts, taxes et redevances qui seraient établis à raison de l'activité exploitée dans les lieux loués.

Ces dispositions seront d'application quand bien même le redevable fiscal serait en tout ou partie le propriétaire de l'immeuble ou le bailleur.

Les sommes dues le sont, par fractions mensuelle, au pro data de la période d'occupation de l'exercice fiscal concerné.

#### **Art. 19**

Toutefois, le précompte Immobilier ou toutes taxes ou impôts qui s'y substituerait ne sera à charge du preneur qu'à concurrence au prorata de la quote-part de l'occupation des lieux sur l'ensemble du cadastre de l'immeuble selon la matrice cadastrale fournit par le SPF FINANCE. Soit le rapport entre le revenu cadastrale du rez-de chaussée coté D commercial et le revenu cadastral de l'immeuble.

**En cas de non-paiement** ou de retard, un courrier de rappel sera communiqué au preneur. **Frais de rappel** et gestions sera de 25.00 EURO minimum et en cas de mise en demeure, les frais seront de 75.00 euro pour chaque courrier en mise en demeure envoyé.

Bien-entendu, en cas d'intervention de notre conseiller Juridique, le cout intégral des procédures juridique sera intégralement à la charge du preneur.

#### **FIN DE BAIL**

#### **Art. 20**

En cas d'expropriation, sous réserve d'information qui en soi aussitôt donnée par le bailleur au preneur, celui-ci ne pourra prétendre à aucune indemnité à son égard. Les réclamations du preneur à l'expropriant ne pourront avoir pour effet une réduction des indemnités allouées au bailleur.

#### **Art. 21**

Sous réserve des dispositions de la loi, la cessions et la sous-location de tout ou partie des lieux loués ne seront autorisées que du consentement écrit préalable du bailleur.

Le preneur originaire demeurera en tout état de cause solidairement tenu avec tout cessionnaire ou sous-locataire jusqu'au terme initial de son bail ou du renouvellement de celui-ci.

#### **Art. 22**

Sauf dans les hypothèses visées à l'Art. 12 de la loi, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux de l'intégralité de l'immeuble donné en location sera tenu de respecter les dispositions du présent bail jusqu'au terme de celui-ci.

#### **Art. 23**

Si le bail venait à être résilié avant son terme à raison du comportement fautif de l'une des parties, celle-ci serait redevable à l'autre, outre de toutes sommes dues en exécution des autres dispositions de la présente convention, d'une indemnité de résiliation équivalente à un semestre de loyer.

#### **Art. 24**

Pendant les quinze mois qui précèdent la fin du bail ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble donné en location, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de la complète restitution des lieux au bailleur, l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents du bien ainsi que la visite libre et complète du bien par des candidats locataires ou acquéreurs.

A cet égard, les parties fixeront, de commun accord les dates et heures de visite ; A défaut d'un tel accord, chacune d'entre elles choisira trois heures consécutives par semaine (entre 8 et 21h) les jours ouvrables (samedi compris jusqu'à 18h).

Pendant les quinze mois qui précèdent son départ ainsi que durant le mois suivant celui-ci le bailleur devra tolérer que le preneur appose en un endroit suffisamment apparent un avis discret destiné à faire connaître à sa clientèle le nouveau siège éventuel de son exploitation.

## **DIVERS**

### **Art. 25**

Le bailleur pourra, en tout temps, avoir accès aux lieux loué moyennant rendez-vous convenu avec le preneur ou, à défaut de suite positive réservée par celui-ci à deux invitations en ce sens, au moment de son choix avec préavis de trois jours ouvrables.

### **Art. 26**

Sous réserve de dispositions particulières différentes prévues en matière de loyers et charges, toute somme exigible en exécution du présent contrat est payable dans les 30 jours de sa réclamation et selon les mêmes modalités que celui du loyer.

De même, toute somme due, à quel titre que ce soit, qui demeurerait impayé 10 jours après son échéance, sera de plein droit sans qu'il soit besoin de réclamation ni de mise en demeure préalable productive d'un intérêt de retard calculé à 150% du taux légal, tout mois entamé étant entièrement exigible.

### **Art. 28**

Toutes obligations souscrites dans le cadre de la présente convention le sont solidairement et indivisiblement, en ce qui la concerne, par chacune des parties, ses héritiers ou ayant droit à quel titre que ce soit.

### **Art. 29**

Le preneur fera procéder à l'enregistrement de présent bail dans les délais légal. Il en supportera seul l'intégralité du coût. Au terme de cette période, il remettra au bailleur l'exemplaire qui lui revient, avec les marques de l'enregistrement. A ces fins, la part des charges dans le montant du loyer est conventionnellement fixée à 10% de celui-ci.

### **Art. 30**

Pour toutes questions non spécifiquement abordées par la présente convention, les parties s'en réfèrent aux dispositions du droit commun du bail telles que stipulées par le code civil ainsi qu'aux dispositions spécifique de la loi du 30/04/1951 sur les baux commerciaux par ailleurs appelée ci-avant < La Loi > ou aux dispositions qui, à l'avenir s'y substituerait ou les compléteraient.

La présente convention a été établie en quatre exemplaires : un pour chacune des parties, un pour l'Enregistrement et un pour le bailleur pendant l'accomplissement par le preneur des formalités d'enregistrement par le preneur. Chaque soussigné déclare ici, pour autant que de besoin, avoir été mis en possession du sien.

Etabli à SCHAERBEEK, en date du 28 mars 2017

Me MOLA SELMA

Le bailleur

Mlle Mehmed Aynel Emin

Co-débitrice solidaire de la spri A&A

pour la spri A&A

La gérante Mlle Mehmed Aynel Emin

**En annexe:** Copie de carte identité du représentant, et copie de l'extrait du Moniteur Belge