

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) Madame Godeliva LAMBREGHTS, née à Vorst le 7 décembre 1935, domiciliée à 1050 Ixelles, rue de Belle-Vue, 14/4^E,

ci-après dénommée « le bailleur »,

ici représentée par Monsieur Fabrizio RESTIVO, en vertu d'une procuration sous seing privé qui lui a été donnée le 26/03/2018 par Madame Godeliva LAMBREGHTS, procuration qui restera annexée au présent bail,

et,

- 2) La SPRL MUCH MORE MARKET BENELUX, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0502.907.881, dont le siège social est établi à 1180 Uccle, rue du Bourdon, 100,

ci-après dénommée « le preneur »,

ici représentée par un de ses gérants, Madame Monica PETRICA,

et,

- 3) Madame Monica PETRICA, agissant en nom personnel, née à Comuna Munteni, Judetul, Galati (Roumanie) le 29 septembre 1982, domiciliée à 1180 Uccle, avenue Docteur Decroly, 72,

ci-après dénommée « la caution »,



./..

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet du contrat.

Par la présente, le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, à titre de bail commercial, un immeuble sis à 1070 Bruxelles, 169 rue Wayez, dans l'état où il se trouve, parfaitement connu du preneur, qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas de plus ample description dans le présent bail.

Article 2 – Destination des lieux.

a) Le rez-de-chaussée de l'immeuble est donné en location au preneur en vue d'y exploiter une boucherie/charcuterie.

Le preneur ne pourra changer cette destination sans accord écrit et préalable du bailleur, en étant entendu que cette interdiction vise non seulement un changement de destination proprement dit, mais également toute modification de celle-ci qu'elle soit qualifiée « extension », ou « prolongation » ou autrement.

Il appartient au preneur de réunir toutes les autorisations requises (administratives, urbanistiques, relatives à la sécurité, etc.) en vue de l'usage auquel il destine le bien, sans recours contre le bailleur ni intervention de celui-ci.

b) Les étages de l'immeuble sont donnés en location au preneur à usage d'habitation, au sens de l'article 4, 1°, de la loi sur les baux commerciaux.

Le preneur ne pourra changer cette destination sans accord écrit et préalable du bailleur, en étant entendu que cette interdiction vise non seulement un changement de destination proprement dit, mais également toute modification de celle-ci qu'elle soit qualifiée « extension », ou « prolongation » ou autrement.

Article 3 – Durée.

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années, prenant cours le 1^{er} avril 2018 et finissant de plein droit le 31 mars 2027.

Le preneur aura le droit de résilier le présent bail à l'expiration de la 3^{ème} ou de la 6^{ème} année, moyennant un préavis de six mois notifié par exploit d'Huissier de Justice ou par lettre recommandée à la poste.



./..

Article 4 – Cession – Sous-location.

Le preneur ne pourra céder le présent bail que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur.

La sous-location du rez-de-chaussée de l'immeuble n'est pas autorisée.

Le preneur pourra sous-louer les étages de l'immeuble, en étant entendu que les baux de sous-location ne pourront avoir une durée supérieure à celle du présent bail.

L'article 10 de la loi sur les baux commerciaux est cependant applicable si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce, portant sur l'intégralité des droits du preneur.

En tout état de cause, le preneur restera solidairement tenu de toutes les obligations résultant du présent bail.

Article 5 – Loyer.

Le loyer mensuel de base est fixé au montant de 2.400,00 € (deux mille quatre cent euros), que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le compte bancaire du bailleur le premier de chaque mois.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte bancaire n° BE95 2100 6985 0358 ouvert au nom du bailleur.

Article 6 – Indexation du loyer.

Sauf si la loi devait en disposer autrement, le bailleur et le preneur conviennent que le loyer mensuel de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation (indice santé) publié au Moniteur Belge, et ce automatiquement et de plein droit, à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail.

./..



A chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

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

Le loyer de base est celui fixé à l'article 5 du présent bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de la prise de cours du bail.

L'indice de base est l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel le présent bail est conclu.

Article 7 – Garantie locative.

A titre de garantie par le preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci constituera, dans les quinze jours de la signature du présent bail, une garantie locative égale à six mois de loyer, soit 14.400,00 € (quatorze mille quatre cent euros).

Si cette garantie locative est déposée sur un compte bancaire ouvert au nom du preneur, la convention de garantie locative disposera que les intérêts seront capitalisés, et qu'en fin de bail, il ne pourra être disposé des fonds, en principal et intérêts, que moyennant l'accord des parties, ou sur production d'une décision judiciaire exécutoire statuant sur la destination de la garantie locative.

La garantie locative peut également être constituée sous forme de cautionnement bancaire, en étant entendu que la banque qui fournit le cautionnement doit exercer ses activités en Belgique, et que la convention de cautionnement disposera qu'en fin de bail, il ne pourra être disposé des fonds que moyennant l'accord des parties, ou sur production d'une décision judiciaire exécutoire statuant sur la destination de la garantie locative.

La garantie locative ne pourra jamais être affectée au paiement de loyers, ni de charges locatives.

A l'expiration du présent bail, la garantie locative sera remise à la libre et entière disposition du preneur, après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.



Article 8 – Retards de paiement.

Tout montant dû par le preneur en vertu du présent bail, et non payé dans les dix jours de son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt au taux de 1% par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Article 9 – Impôts.

Tous les impôts et taxes et redevances généralement quelconques, mis ou à mettre sur les lieux loués, ou à raison de l'activité du preneur, par l'Etat, la Région, la Province, la Commune, ou par quelque autre pouvoir public que ce soit, tel que le précompte immobilier afférent à la totalité de l'immeuble, devront être payés par le preneur proportionnellement à la durée de son occupation.

Le bailleur communiquera au preneur les pièces justificatives relatives à toute somme qu'il aura payée à titre d'impôts, taxes ou redevances, et qui sont à charge du preneur en vertu de l'alinéa 1 du présent article.

Cette somme est payable par le preneur dans les dix jours de cette communication.

Article 10 – Consommations privées.

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, radio, télévision, internet, télédistribution, téléfax, et autres, sont à la charge exclusive du preneur, de même que tous les frais y afférents, tels que la location des compteurs, le paiement des provisions et des consommations, etc.

Le bailleur ne sera donc jamais responsable si ces distributions devaient être interrompues/suspendues, quelle qu'en soit la cause.

Article 11 – Modifications au bien loué.

a) Tous les travaux généralement quelconques (quelle que soit leur dénomination – travaux, embellissements, améliorations, transformations, etc.) au bien loué, ne pourront être exécutés que moyennant l'accord écrit et préalable du bailleur.

Tous ces travaux seront acquis au sans indemnité au bailleur, et ce dès leur incorporation.



./..

b) Toutefois, le preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise, dans les conditions prévues au § 4 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

c) Tous les aménagements des lieux imposés par l'application des lois, décrets, arrêtés, ordonnances et règlements généralement quelconques, existants ou à venir, édictés par quelque pouvoir public que ce soit, notamment à raison de l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, sont à la charge exclusive du preneur, sans recours contre le bailleur ni intervention de celui-ci.

d) En toute hypothèse :

- le preneur auront toujours l'obligation de se conformer à toutes les prescriptions légales, administratives et urbanistiques, sans recours contre le bailleur ni intervention de celui-ci.
- le preneur exécutera les travaux à ses frais, risques et périls, et il garantira le bailleur de toutes les conséquences dommageables généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués.

Article 12 – Réparations – Entretien.

a) Le preneur occupera les lieux loués en bon père de famille.

b) Sont à la charge du bailleur, les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Elles sont cependant à charge du preneur, si elles sont la conséquence d'un défaut de réparations ou d'entretien lui incombant.

Si des grosses réparations sont nécessaires il appartient au preneur d'en informer immédiatement le bailleur, faute de quoi le coût de celles-ci est à charge du preneur.

Le preneur ne pourra réclamer des indemnités au bailleur pendant l'exécution de grosses réparations, ni une réduction du loyer, même si lesdites grosses réparations durent plus de quarante jours.

c) Tous les travaux de réparation et d'entretien autres que ceux visés au point b) du présent article sont à charge du preneur.



./..

Sont en conséquence à sa charge, à ses frais, sans que l'énumération ci-après soit limitative :

- faire exécuter une fois l'an, et à sa sortie, par un spécialiste, le ramonage des cheminées, l'entretien des appareils de chauffage, et des appareils de chauffage de l'eau, en ce compris le détartrage.
- le remplacement, à l'intérieur comme à l'extérieur, des vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause.
- l'entretien des volets et de tous les appareils et conduits de distribution, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'installations sanitaires et conduits de décharge, des installations de sonnerie, de téléphone, etc.
- la préservation des distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée.
- à veiller à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.
- à veiller à maintenir les lieux en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.
- l'évacuation régulière des feuilles et déchets qui encombreraient les corniches et gouttières.

Article 13 – Assurances.

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement les meubles et autres objets mobiliers garnissant les lieux loués.

Il souscrira d'autre part une police d'assurance du type « assurance intégrale incendie », couvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, le recours des voisins, et les dégâts des eaux.

Ces polices d'assurance devront comporter pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis d'au moins quinze jours par lettre recommandée au bailleur.

Le preneur devra pouvoir justifier du paiement des primes à tout moment.



./..

Article 14 – Recours.

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur, en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil, ni des conséquences de tout dommage résultant d'un cas fortuit, d'une effraction, d'un vol, ou de la faute d'un tiers.

Article 15 – Expropriation.

En cas d'expropriation, le bailleur en informera immédiatement le preneur, qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait à diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

Article 16 – Affichages – Visites.

Quinze mois avant l'expiration du présent bail, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie (ou jusqu'à la vente du bien) que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents des lieux loués, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement, deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Article 17 – Ventes publiques.

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Article 18 – Résiliation aux torts.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses généralement quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation, et payer au bailleur, outre les loyers, impôts et taxes et redevances venus à échéance avant cette résiliation, une indemnité de résiliation égale à six mois de loyer, augmentée de la quote-part d'impôts et taxes et redevances afférente à cette période de six mois.



J..

Article 19 – Solidarité.

Les obligations résultant du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties et de leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

Article 20 – Election de domicile.

Tant pour la durée du bail que pour ses suites, les parties déclarent élire domicile en leur siège social ou à l'adresse à laquelle elles sont inscrites aux registres de la population.

Article 21 – Enregistrement du bail.

L'enregistrement du présent bail est à charge du preneur. Il procédera à cette formalité dans le mois de la signature du présent bail.

Tous les droits d'enregistrement ainsi que les amendes éventuelles sont à la charge exclusive du preneur.

Pro fisco, notamment pour la formalité de l'enregistrement, les charges non chiffrées sont estimées à 10% du loyer.

Article 22 – Etat des lieux d'entrée.

Un état des lieux d'entrée de l'immeuble sera dressé, dès la signature du présent bail, par le géomètre-expert immobilier Luc G.C. Meeùs. → date 09/04/2018

Le bailleur supportera la moitié du coût de ces états des lieux d'entrée, et le preneur l'autre moitié.

Article 23 – Cautionnement.

La caution déclare se porter caution solidaire et indivisible de tous les engagements souscrits par le preneur en vertu du présent bail.

Elle déclare que cet engagement n'est pas donné à titre gratuit.



./..

Article 24 – Divers.

- a) Le présent bail tombe sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.
- b) Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état et constamment garnis de meubles et marchandises suffisants pour garantir un an de loyer.
- c) Sauf accord écrit et préalable du bailleur, le preneur ne pourra faire usage du toit de l'immeuble, ni de la façade de celui-ci, pour y installer une antenne de télévision ou de radio, et d'une manière générale pour y poser ou y fixer quoi que ce soit.
- d) Le bailleur ou son délégué aura en tout temps accès au bien loué pour le visiter, moyennant rendez-vous.

Fait à Bruxelles, le 30/03/2018, en quatre originaux : le bailleur reconnaît avoir reçu un original, le preneur reconnaît en avoir reçu deux (dont un destiné à l'enregistrement), et la caution reconnaît en avoir reçu un. Le preneur remettra au bailleur et à la caution une copie du présent bail, revêtue des mentions de l'enregistrement, dans le mois de la signature du présent bail.

Annexe : procuration

Le bailleur

Lu et approuvé


Le preneur

Lu et approuvé


La caution

Lu et approuvé. Bon pour caution ou solidaire et indivisible de tous les engagements souscrits par le preneur en vertu du présent bail, ce cautionnement n'étant pas donné à titre gratuit.

Le bail doit être daté (jour et mois)

Une copie de la procuration doit être jointe à chaque exemplaire

Les 9 premières pages doivent être paraphées (trois paraphes sur chaque page)

La 10^{ème} page doit être signée

La signature du bailleur et du preneur doit être précédée des mots manuscrits « **Lu et approuvé** »

La signature de la caution doit être précédée des mots manuscrits « **Lu et approuvé. Bon pour caution solidaire et indivisible de tous les engagements souscrits par le preneur en vertu du présent bail, ce cautionnement n'étant pas donné à titre gratuit** »
