





B A I L   C O M M E R C I A L



Entre les soussignés :

A.  domiciliée    
,  
agissant en qualité de propriétaire, ci-dessous dénommée "le bailleur"

d'une part

et

B. Madame Martine GILBANI, épouse DE HOORBOOS,    
  
ci-dessus dénommée "le preneur"

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, un immeuble sis à 1000/BRUXELLES, rue de Laeken 22, immeuble comprenant trois étages, parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité.

2. DESTINATION

Les lieux loués le sont à usage de commerce de restauration.

Le preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur, à moins que la cession ou la sous-location ne soit faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du preneur, les dispositions de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux étant applicables dans ce cas.

En tout état de cause, le preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

3. DUREE

a. Le bail est consenti pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 1er septembre 1989 pour finir le 31 août 1998.

b. Le preneur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins six mois d'avance.

c. Le bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins un an d'avance conformément aux dispositions des articles 3 (alinéa 5) et 26 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

d. En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation, et payer un trimestre de loyer à titre d'indemnité de relocation, outre le loyer du trimestre en cours et les impôts et charges.

./...

3. Si le bail est résilié aux torts du bailleur, celui-ci devra pareillement supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation, et payer au preneur une indemnité de rupture de bail d'un montant égal à un trimestre de loyer.

#### 4. LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 23.000 Frs (vingt trois mille francs), payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le 1er de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte 210-0212651-79.

Trois mois avant la fin des troisième et sixième années et par lettre recommandée à la poste, chacune des deux parties pourra demander révision du loyer. En cas de désaccord sur le prix, le Juge de Paix fixera le nouveau loyer (art. 6 de la loi).

#### 5. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice de mai 1985 des prix à la consommation.

Afin de pouvoir maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté, automatiquement et de plein droit, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où le paiement modifié devra avoir lieu.

#### 6. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera une garantie équivalente à trois mois de loyers et de provisions pour charges qui lui sera restituée après l'expiration du dernier terme du présent bail, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers et charges quelconques.

La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre à trois mois de loyer et provisions pour charges.

Le preneur versera au bailleur, au moment de la signature du présent bail, une somme de 75.000 Frs (septante cinq mille francs) ou il produira une garantie bancaire acceptable à la condition qu'elle soit libérable en fin de location à la seule demande du bailleur.

#### 7. RETARDS DE PAIEMENTS

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune ou toute autre autorité publique, tel que le précompte immobilier, devront être payés par le preneur proportionnellement à son occupation.

A titre de provision, le preneur paiera, mensuellement, une somme de 2.000 Frs (deux mille francs) avec son loyer.

Le revenu cadastral attribué au bien loué s'élève, actuellement, à 62.900 Frs.

#### 9. CONSOUMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, télévision, chauffage central ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations etc.

#### 10. ASSURANCES

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux loués auprès d'une compagnie agréée par le bailleur, d'une part. D'autre part, il souscrira auprès de la même compagnie une police d'assurance du type "assurance intégrale incendie", recouvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, le recours des voisins, les dégâts des eaux.

Il devra justifier du paiement des primes à toute demande du bailleur.

Toute surprime d'assurance due à l'activité du preneur et souscrite par le bailleur sera supportée par le preneur.

#### 11. ETAT DES LIEUX

Le preneur reconnaît, après avoir visité avec soin les lieux loués, que l'état dans lequel ils se trouvent correspond à celui prévu par les articles 1719 et 1720 du Code Civil. Il s'engage à les maintenir tels à ses frais exclusifs pendant la durée du bail et à les restituer tels aussi lors de son départ. Les lieux sont d'autre part donnés en location avec toutes les servitudes actives ou passives dont ils pourraient être avantagés ou grevés.

Le bailleur et le preneur conviennent qu'un état des lieux soit dressé, tant à l'entrée qu'à la sortie, soit par un expert agissant au nom des deux parties, à frais commun, soit par leurs experts respectifs.

Les parties conviennent expressément de considérer comme chômage locatif outre le temps nécessaire à la remise des lieux en état, le temps pendant lequel le bien loué sera indisponible depuis la fin du bail jusqu'à accord des parties ou décision définitive, et de considérer comme dommage subi par le bailleur l'indemnité qu'il serait tenu de payer à un nouveau locataire du fait de la non disponibilité des lieux à la date fixée.

./...



## 12. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Toutefois, le preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

Les aménagements des lieux imposés par l'application des règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à charge exclusive du preneur.

## 13. ENTRETIEN

Le preneur devra faire ramoner à ses frais les cheminées des lieux loués au moins une fois l'an.

Pendant toute la durée du présent bail, le preneur se substituera au bailleur pour entretenir, réparer, sans distinction entre grosses réparations et réparations locatives et au besoin de remplacer, à ses frais exclusifs, les biens faisant l'objet dudit bail, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

L'obligation précisée ci-dessus s'applique à tout ce qui existe ou est placé dans les lieux loués ou s'y rattache, rien n'étant réservé ni excepté et sans que le preneur puisse faire état de la vétusté.

Toutefois, les travaux d'entretien ou de réparation de la toiture et de la partie des cheminées faisant saillie au dessus du toit seront supportés par le bailleur qui jouira, pour chaque dégât, d'une franchise de 25.000 Frs (vingt-cinq mille francs) hors TVA, indexée suivant l'indice ABEX, la dite franchise étant à charge du preneur.

Les étages non occupés devront être maintenus dans un état de propreté satisfaisant et le preneur assurera un chauffage et une ventilation minimum pour éviter toutes dégradations.

Le bailleur aura le droit de visiter ou de faire visiter les lieux loués quand bon lui semblera pour s'assurer que les stipulations du présent bail sont exécutées par le preneur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil, du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

## 14. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

./...

12. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Toutefois, le preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

Les aménagements des lieux imposés par l'application des règlements existants ou à venir édictés par les autorités publiques sont à charge exclusive du preneur.

13. ENTRETIEN

Le preneur devra faire ramoner à ses frais les cheminées des lieux loués au moins une fois l'an.

Pendant toute la durée du présent bail, le preneur se substituera au bailleur pour entretenir, réparer, sans distinction entre grosses réparations et réparations locatives et au besoin de remplacer, à ses frais exclusifs, les biens faisant l'objet dudit bail, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

L'obligation précisée ci-dessus s'applique à tout ce qui existe ou est placé dans les lieux loués ou s'y rattache, rien n'étant réservé ni excepté et sans que le preneur puisse faire état de la vétusté.

Toutefois, les travaux d'entretien ou de réparation de la toiture et de la partie des cheminées faisant saillie au dessus du toit seront supportés par le bailleur qui jouira, pour chaque dégât, d'une franchise de 25.000 Frs (vingt-cinq mille francs) hors TVA, indexée suivant l'indice ABEX, la dite franchise étant à charge du preneur.

Les étages non occupés devront être maintenus dans un état de propreté satisfaisant et le preneur assurera un chauffage et une ventilation minimum pour éviter toutes dégradations.

Le bailleur aura le droit de visiter ou de faire visiter les lieux loués quand bon lui semblera pour s'assurer que les stipulations du présent bail sont exécutées par le preneur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil, du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

14. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

./...

#### 15. AFFICHAGE - VISITES

Quinze mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, 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.

#### 16. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc, dans l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit.

#### 17. RESILIATION

Les règles particulières de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux sont d'application au présent bail, dans la mesure où il n'est pas dérogé à ces dispositions légales, soit explicitement, soit implicitement par l'une ou l'autre des dispositions dudit bail.

Le preneur désireux d'exercer le droit de renouvellement du bail après la neuvième année doit le notifier au bailleur par lettre recommandée au moins quinze mois avant l'expiration du bail (art. 14 de la loi).

#### 18. VENTE DE L'IMMEUBLE

- a. En cas d'aléniation de l'immeuble, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux des biens loués, pourra mettre fin au présent bail moyennant préavis d'un an donné au preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans les cas et selon les modalités prévues à la loi (art. 12 et 26 de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951).
- b. Toutefois le bailleur s'interdit de vendre l'immeuble de gré à gré ou par adjudication publique sans avoir avisé le preneur de son intention. A cet effet, en cas de vente de gré à gré, il devra lui notifier, par lettre recommandée à la poste, le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre l'immeuble et il s'engage à vendre celui-ci au plus offrant.

En cas de vente par adjudication publique, le bailleur devra, au moins quinze jours à l'avance, notifier, par lettre recommandée à la poste, au preneur le lieu, la date et l'heure de la vente.

#### 19. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayant-droit, à quelque titre que ce soit.

./...





20. DOMICILIATION

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail.

En cas de changement de son état civil, par mariage notamment, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur.

21. ENREGISTREMENT

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail, sont estimées à 10% du loyer.

Fait à Bruxelles, le 1er août 1989, en quatre exemplaires, dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

Le Preneur,

Le Bailleur,

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Enregistré au rôle - renvoi  
au 5<sup>e</sup> bureau de l'Enregistrement de  
Bruxelles le quatre août 1989 quatre vingt-neuf  
vol. folio case  
Reçu cinq mille quatre cent soixante-cinq francs  
(S. 465F)

Le Receveur, ac

*Thirion*  
THIRION

[REDACTED]

[REDACTED]

Liège, le 11 Janvier 2016

[REDACTED]

**Objet : Avenant de prolongation au bail intervenu le 1<sup>er</sup> Août 1989 concernant le bien sis Rue de Laeken 22 à 1000 Bruxelles.**

Entre les soussignées :

- A. [REDACTED],  
agissant en qualité de propriétaire, ci-dessus dénommée « le bailleur »  
D'une part  
Et
- B. [REDACTED] nommée à 6010 Coxmes, Rue [REDACTED]  
dénommée « le preneur »  
D'autre part

Il a été convenu un troisième avenant (en quatre exemplaires) conventionnel du bail commercial intervenu le 1<sup>er</sup> Août 1989 et enregistré le 14 Août 1989, qui prolonge le bail du 1<sup>er</sup> septembre 2016 au 31 Août 2025 que je vous invite à faire enregistrer endéans les deux mois au 1<sup>er</sup> Bureau de l'Enregistrement de Bruxelles.

Toutes les conditions reprises audit bail restant inchangée, sauf l'indexation du loyer. L'indexation est suspendue d'un commun accord par les deux parties jusqu'au 31 Août 2025.

Soit un loyer de 790,83€ tel que reprise dans le deuxième avenant.

Il vous appartient de me retourner un exemplaire, dûment signé, et de présenter les trois autres à l'Enregistrement qui vous en remettra deux dont un exemplaire pour vous et un à me retourner.

Fait à Bruxelles, le 16 Janvier 2016

Le preneur,

[REDACTED]

Le Bailleur

[REDACTED]

Enregistra. (D) (rôles) (de) (renvois)  
au 1<sup>er</sup> Bureau de l'Enregistrement de BRUXELLES  
vol. 6 bis/101  
Reçu (cont. quatre exp. sent. aux locat.)  
L'inspecteur principal

12 FEB. 2016

[Signature]

(187,97€)

E. BRONSELAE

