



Federale  
Overheidsdienst  
**FINANCIËN**

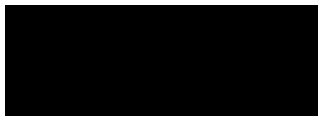
PATRIMONIUM-  
DOCUMENTATIE



FOD Financiën  
Afz.: Gaston Crommenlaan 6 - 9050 Gent



Digitaal  
ondertekend  
door  
D'ACCHILLE  
DOROTHÉE  
op 06/09/2022



## BAIL.1.2

Mevrouw, Mijnheer,

In bijlage vindt u een document dat voor u bestemd is.  
U vindt dat document ook in **Myminfin** onder 'Mijn documenten'.

Met vriendelijke groeten,

De FOD Financiën



Beheer uw dossier op  
**MYMINFIN.BE**

Raadpleeg informatie op  
**FIN.BELGIUM.BE**



Een vraag? Bel ons  
**02 572 57 57**

Directe code: **0013379820**



Maak een afspraak  
**in een van onze infocenters**

**fin.belgium.be > contact > infocenters**  
**02 572 57 57**



Service Public  
Fédéral  
**FINANCES**

DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE



**MyRent**  
Relation d'enregistrement

## INFORMATIONS RELATIVES AU DOCUMENT

Type d'acte : CONTRAT DE BAIL - COMMERCIAL  
Code-barres de l'acte : 2019012500006542683  
Numéro de la référence de l'enregistrement : 2019G2462000000000855425

## BUREAU COMPÉTENT

G24 Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2  
Boulevard du Jardin Botanique 50  
1000 Bruxelles  
Tel : 02 572 57 57  
E-mail : rzsj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be

## DONNÉES DU CONTRAT

Bailleur (*limité aux 2 premiers bailleurs*): [REDACTED]  
Locataire (*limité aux 2 premiers locataires*): [REDACTED] 3  
Situation du bien : 1070 Anderlecht  
Chaussée de Mons 883 A rez  
Date de l'enregistrement : 29/01/2019  
Montant des droits et amendes : [REDACTED]

Le bureau Sécurité juridique



MyRent  
[www.myrent.be](http://www.myrent.be)



Consultez votre dossier en ligne sur  
[www.myminfed.be](http://www.myminfed.be)





Service Public  
Fédéral  
FINANCES

## MyRent - Séparateur de scanning

### Informations relatives à l'identification du document:

Type de document: CONTRAT DE BAIL - COMMERCIAL  
Identifiant du document: 2019012500006542683  
Référence enregistrement: 2019G24620000000000855425  
Identifiant de traçabilité: TA/0108401035

### Bureau de l'enregistrement compétent:

G24 - Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2  
Rue de la Régence 54 - 1000 Bruxelles  
0257/742.10

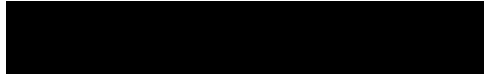
[rsj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be](mailto:rsj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be)

### Données du contrat:

Bailleur:



Preneur:



Situation du bien:

1070 Anderlecht  
Chaussée de Mons 883

Date de début du bail:

01/04/2017

Durée:

9 année(s)

Loyer - Charges:



Date de signature:

31/03/2017

### Informations techniques:

Projet:

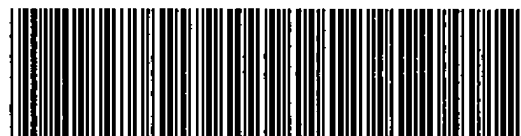
MYRENT-Baux et états des lieux

Application:

MYRENT\_D2D

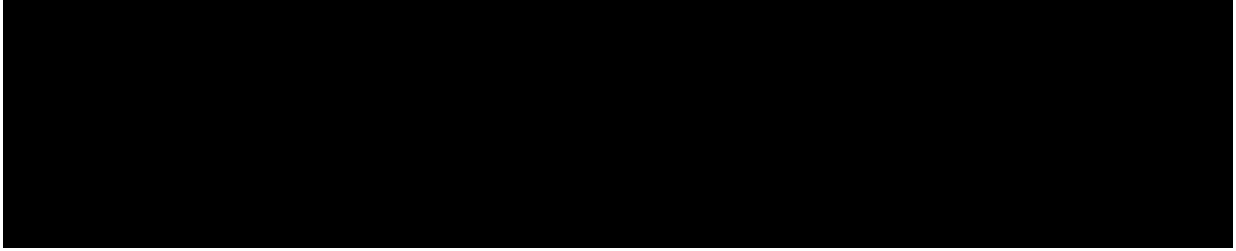
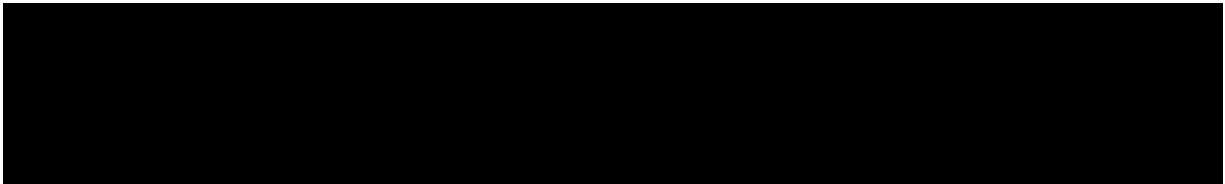
Version:

V2



TA/0108401035

190509-15112-00190

**BAIL COMMERCIAL****ENTRE LES SOUSSIGNES :****ET****A ETE CONVENU CE QUI SUIT :****Article 1 – Objet**

Le bailleur donne en location, à titre de bail commercial, au preneur qui accepte, l'entièreté du rez-de-chaussée commercial et des caves du bâtiment situés à 1070 Anderlecht, chaussée de Mons, 883A.

**Article 2 – Destination des lieux**

Le bien loué est actuellement subdivisé en deux surfaces commerciales exploitées en tant que friterie-snack et café.

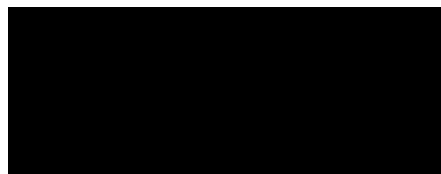
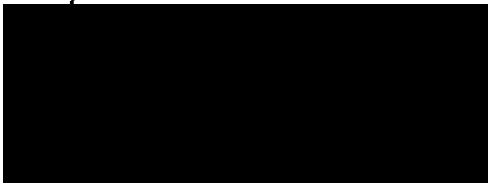
Les surfaces louées sont destinées à l'exploitation d'un café et d'une friterie-snack et tombent sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

**Article 3 - Etat des lieux****Etat des lieux d'entrée**

Le bien est loué dans l'état où il se trouve.

**Etat des lieux de sortie**

Un état des lieux de sortie sera établi de commun accord entre les parties ou entre les experts désignés par elles.





En cas de désaccord entre les parties ou entre les experts, ou en cas d'impossibilité pour le ou les experts choisis de dresser cet état des lieux de sortie, un experts (ou tiers expert) sera désigné par le Juge de Paix à la requête de la partie la plus diligente.

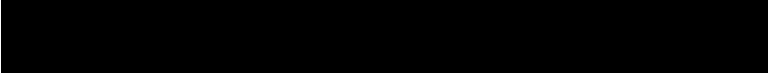
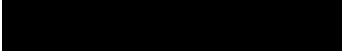
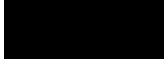
L'expert ainsi désigné procédera à toutes constatations utiles, déterminera et évaluera les dégâts locatifs, ainsi que la durée des travaux de remise en état.

Les conclusions de l'expert lieront définitivement les parties sans possibilité de recours.

#### Article 4 – Durée

La location est consentie pour une durée de 9 ans prenant cours le 01/04/2017 et se terminant de plein droit le 31/03/2026, sauf le droit du preneur de solliciter le renouvellement du bail conformément aux articles 13 et suivants de la loi sur les baux commerciaux.

#### Article 5 - Loyer

  
Le loyer est payable mensuellement et par anticipation en faveur du compte   
 du bailleur.

Le loyer est exigible du seul fait de l'échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Chaque partie pourra demander la révision du loyer à l'expiration de chaque triennat dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

#### Article 6 – Indexation du loyer

Le montant du loyer de base est lié à l'indice des prix à la consommation.

A chaque échéance annuelle du bail, le loyer sera adapté selon la formule suivante :

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

L'indice de départ est celui du mois précède celui au cours duquel la convention a été conclue.

L'indice nouveau est celui du mois qui précède le réajustement du loyer.

Le loyer de base est celui convenu à l'article précédent, à l'exclusion des charges et frais incombant au preneur en vertu du présent contrat.

L'indexation du loyer qui ne peut avoir d'effet rétroactif se fera à la demande écrite et signée d'une partie notifiée à l'autre partie par lettre recommandée.

En cas de modification du loyer résultant d'une révision sur base de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, le nouveau loyer aura comme base l'index du dernier mois du triennat à l'expiration



duquel la révision a été demandée et produira ses effets à compter du premier jour de la période triennale suivante.

### **Article 7 - Charges**

Le preneur paiera les abonnements et les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone.

Il paiera seul la location des compteurs et toutes les redevances de consommations.

### **Article 8 – Entretien**

Tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction généralement quelconques quelle qu'en soit la cause ou l'origine sont à charge du preneur à l'exception des grosses réparations mises à charge du propriétaire par l'article 606 du Code civil.

### **Article 9 - Assurances**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie. Cette police d'assurance stipulera que la résiliation ne pourra intervenir que moyennant un préavis d'un mois donné par lettre recommandée dont une copie devra être envoyée dans les mêmes formes au bailleur.

Le preneur sera en outre tenu de fournir dans un délai de 10 jours à compter de la signature des présentes, la preuve de cette assurance.

En cas de sinistre, le preneur en donnera connaissance au bailleur dans les délais les plus brefs.

### **Article 10 - Cession et sous-location**

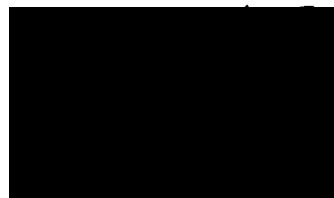
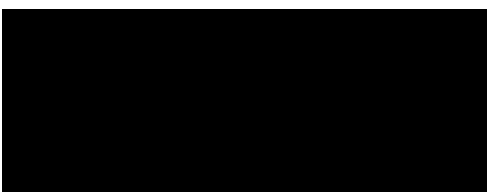
Le bailleur autorise dès à présent le preneur à sous louer les lieux totalement ou partiellement, et ce, sans son autorisation préalable et écrite.

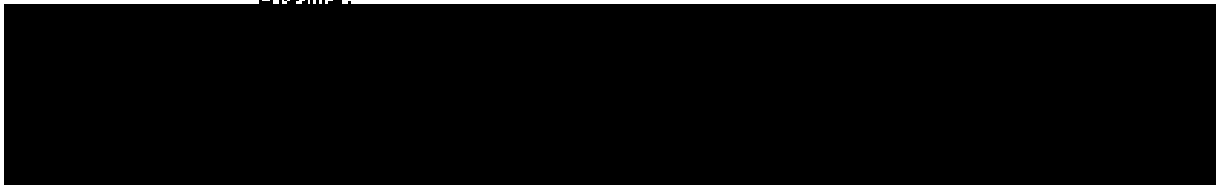
Par la signature du présent bail, le bailleur confirme ainsi sans réserve aucune au preneur l'autorisation de sous-louer totalement ou partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment sis chaussée de Mons, 883A à 1070 Anderlecht.

### **Article 11 - Responsabilité en cas d'accident, de chômage ou de mauvais fonctionnement**

Le bailleur ne répondra du chômage ou du mauvais fonctionnement des services et appareils que s'il est prouvé qu'une fois averti, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures en son pouvoir pour y remédier.

### **Article 12 – Transformation et aménagement des lieux loués**





Ces aménagements et transformations sont d'ores et déjà accepté par le bailleur sans réserve aucune.

Le cas échéant, le bailleur accepte également dès à présent que les deux fonds de commerce pourront faire l'objet d'un seul établissement.

A l'expiration du bail ou en cas de résiliation anticipée, le bailleur ne pourra exiger la suppression des transformations et aménagements qu'il a autorisés.

### **Article 13 – Accès du bailleur aux lieux loués**

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux loués en tout temps pour s'assurer que les prescriptions du présent bail sont respectées.

Il pourra déléguer ce droit de visite et se faire éventuellement assister par toute personne dont il jugera la présence nécessaire.

### **Article 14 – Affichage et visite des locaux**

En cas de mise en vente de l'immeuble ou 18 mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de le faire visiter librement et complètement au moins un jour par semaine, à déterminer de commun accord, à raison de deux heures consécutives par jour.

Conformément à l'article 5 de la loi sur les baux commerciaux, le preneur pourra, Durant six mois, apposer sur les lieux loués un avis indiquant le lieu où il aura transféré son établissement.

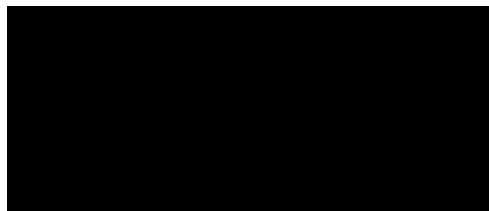
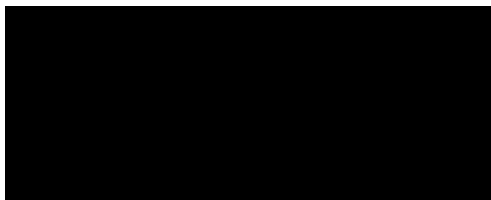
### **Article 15 – Expropriation**

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

Il ne pourra faire valoir ses droits qu'à l'encontre de l'autorité expropriante et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités dues au bailleur.

### **Article 16 – Solidarité**

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du preneur et de ses héritiers ou ayants droits.



**Article 17 – Droit de préférence**

Le bailleur accorde au preneur ou à tout tiers à désigner par le preneur un droit de préférence à conditions égales en cas de vente du bien loué, et ce, pour la durée de la présente convention, de ses éventuelles prolongation ou renouvellements. Le bénéficiaire doit exercer son droit de préférence dans les trente jours de la signification de l'offre par le bailleur. Celle-ci doit mentionner tant le prix que l'identité du candidat acheteur.

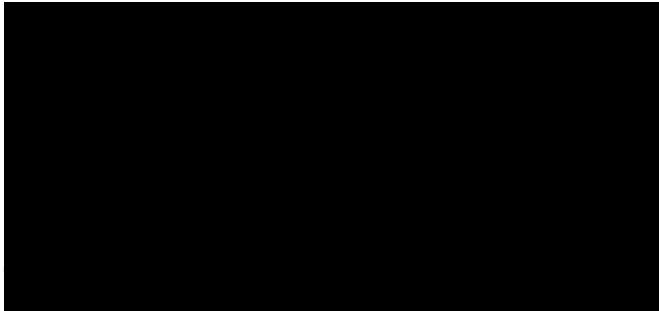
En cas de vente publique du bien loué, le bailleur en avisera le preneur par lettre recommandée, au moins trente jours avant la séance d'adjudication et le droit de préférence s'exercera dans des conditions identiques à celles prévues à l'article 48.2 des règles particulières du Code civil relatives aux baux à ferme.

**Article 18 – Droits d'enregistrement**

Les frais d'enregistrement du présent bail sont à charge du preneur.

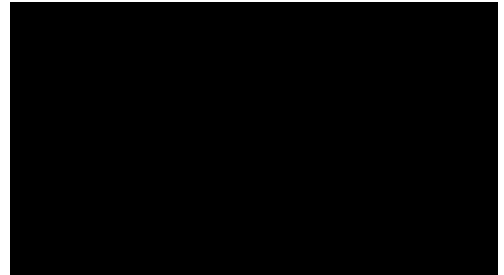
Fait en triple exemplaire à Bruxelles, le 31/03/2017.

Le Bailleur,



Administratrice déléguée,

Le preneur,



Administrateur délégué,