SWITCH

BAIL COMMERCIAL
Rue Royale 166 – 1000 Bruxelles

ENTRE

[redacted]

Ci-après dénommé le "Bailleur"

ET

[redacted]

Ci-après dénommé le " Preneur "
(photocopies statuts et copie carte d'identité)

B.O.B. srl
Avenue Louise 231
1050 Bruxelles
Belgique

TVA
BE 895.480.145
Numéro d'entreprise
BE 0895 480 145

BNP Paribas Fortis
001-5458820-27
BIC GEBABEBB
IBAN BE48 0015 4588 2027

Web
www.switchimmo.com
Mobile
0489 311 000

Immobilier Résidentiel
Immobilier Professionnel
Email
contact@switchimmo.com

SWITCH

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet du contrat.

Le bailleur donne en location au preneur, qui l'accepte, un rez-de-chaussée commercial avec sous-sol sis **Rue Royale 166 à 1000 Bruxelles.**

Les surfaces brutes approximatives (avec une marge de 7.50% en plus ou en moins) sont les suivantes :

Rez-de-chaussée commercial avec sous-sol et accès rue arrière de +/- 290 m2

L'annexe 2 du présent contrat de bail délimitent les zones louées.

Compteur indépendant d'électricité n° :	**61258483 (Identifié n°)**	**EAN : 541448965000533023**
Compteur indépendant d'électricité n° :	**61258497 (Identifié n°)**	**EAN : 541448920701351147**
Compteur indépendant de Gaz n° :	**5742203 (Identifié n°)**	**EAN : 541448965000533016**

Ci-après dénommé « les lieux loués ».

Les parties soumettent expressément la présente convention aux dispositions de la loi sur les baux commerciaux.

Article 2 : Destination.

Les lieux sont donnés en location à usage d'activité HORECA : concept **RESTAURANT.**

Le preneur ne pourra changer la destination du bien sauf accord préalable et écrit du bailleur.

Le bailleur garantit au preneur que les lieux loués satisfont aux prescriptions urbanistiques légales et règlementaires en vue d'une exploitation HORECA.

Dans le cadre de son exploitation, le preneur veillera à faire observer les prescriptions légales et réglementaires.

Tant à la prise en cours de bail qu'en cours de bail le preneur prendra en charge tous les travaux de quelque nature que ce soit s'imposant pour que les lieux répondent à la destination locative donnée ainsi que ceux imposés par les autorités compétentes en raison de prescriptions existantes ou nouvelles visant à des changements, transformations et/ou remplacement à apporter au bien loué quelle que soit leur importance,

le preneur s'engageant à effectuer ces travaux à ses frais exclusifs, sous sa totale responsabilité, sans intervention aucune du bailleur de manière à se conformer aux lois et règlements, les travaux devant être effectués selon les règles de l'art. Cette convention est régie par les dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, sauf dans la mesure où il y est valablement dérogé.

Article 3 : Loyer.

Le loyer annuel de base est fixé à 60.000 € (soixante mille euros) et est payable mensuellement (5.000 €/mois) par anticipation. Il est dû par la seule échéance du terme.

Les sommes devront être créditées au compte en banque du bailleur [redacted] ou selon tout autre mode de paiement prescrit par le bailleur.
Référence de paiement : **« RR + mois du loyer »**

Le preneur fera établir auprès de son organisme financier un ordre permanent au 1er de chaque mois et en fournira la preuve au bailleur.

À défaut de paiement d'un mois de loyer à son échéance anticipative, la somme exigible produira des intérêts au taux mensuel de 1% à partir de la date de l'échéance du terme jusqu'au jour du crédit au compte du bailleur et sans préjudice du droit du bailleur de demander la résolution judiciaire du bail.

Article 4 : Garantie.

À titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur cinq jours ouvrables au moins avant la prise de cours de la présente convention, une garantie d'un montant équivalent à six mois de loyer, soit 6 x 5.000€ = 30.000 € (trente mille euros), et ce sur le compte du bailleur [redacted]

À défaut de garantie constituée dans ce délai, le bailleur pourra exercer l'exception d'inexécution en refusant la tradition des clefs et demander la résolution judiciaire du bail, les parties convenant que l'échéance vaut mise en demeure et que la constitution de la garantie est une condition essentielle dont l'inexécution entraîne la résolution du bail.

En cas de réajustement de loyer, conformément à l'article 5, le montant de la garantie sera réajusté en même temps et de la même manière, de sorte qu'il représente toujours un montant équivalent à six mois de loyer.

SWITCH

Article 5 : Indexation.

Le loyer actualisé sera modifié chaque année à la date anniversaire de la prise en cours du bail, soit le **1er novembre** et pour la **première fois le 1er novembre 2026**, en fonction des variations de l'indice de santé. L'indice de base sera celui **d'octobre 2025**, le nouvel indice étant celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail soit celui d'**octobre 2026** lors de la première indexation.
Toute hausse ou baisse de l'indice entraînera une augmentation ou une diminution proportionnellement du loyer selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base (5000 €) x nouvel indice}}{\text{Indice de base (octobre 2025)}} = \text{Loyer adapté}$$

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer serait rattaché à tout système qui serait substitué à l'indice pour servir de base au paiement des salaires des agents de l'État.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie. En ce cas, à défaut d'entente entre les parties sur le réajustement de loyer, cette adaptation sera déterminée en dernier recours et sans possibilité d'appel par un arbitre désigné à cet effet par le Juge de Paix.

Cet arbitre statuera de même sur les frais d'arbitrage, lesquels seront à charge de la partie qui succombe, sans préjudice de la possibilité de les partager si chaque partie succombe partiellement en ses prétentions.

Il est clairement stipulé que tout non-paiement d'indexation par le preneur n'équivaut à aucune renonciation dans le chef du bailleur au bénéfice de ladite indexation tant pour le passé que pour l'avenir et que toute renonciation implique un accord écrit et signé du bailleur.

Article 6 : Durée du bail.

Le présent bail est conclu pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le **1/11/2025** pour expirer de plein droit au **31/10/2034** à minuit.

Le preneur pourra mettre fin au bail à l'expiration du premier et du deuxième triennat moyennant congé de 6 mois donné par lettre recommandée à la Poste ou par exploit d'huissier.

Les dispositions de la loi du 30 avril 1951 sont d'application.

SWITCH

Le présent bail ne contient pas une faculté d'expulsion en faveur du nouvel acquéreur en cas d'aliénation des lieux loués de sorte que le bailleur garantit au preneur le maintien du bail et s'engage à faire accepter par le nouvel acquéreur la reprise des droits et obligations découlant du présent bail.

Article 7 : Taxes, contributions, redevances, charges et frais.

Le précompte immobilier, au prorata de la surface loué, est à charge du preneur. Le preneur versera un acompte mensuel de **400 €** (quatre cents euros) au bailleur. La quote-part sera calculée à la réception de l'avertissement extrait de rôle.

Tous impôts, taxes et contributions de toute nature, existant ou qui pourraient être établis à l'avenir, au profit de l'État, de la Province, de la Région, de la Ville ou éventuellement des autres organismes ou autorités, relatifs aux lieux loués, à leur occupation ou à l'activité qui est exercée par le preneur, seront à charge du preneur qui devra en acquitter le montant ou le verser entre les mains du bailleur au plus tard 15 jours avant la date limite prévue pour le paiement. Le preneur communiquera sans délai au bailleur la justification de ce paiement.

Si dans le futur, les loyers devaient être soumis à la T.V.A., le locataire en supporterait la charge exclusive en plus du loyer. Les lieux loués sont dotés d'une installation de distribution d'eau de ville, de gaz et d'électricité. Les abonnements à ces distributions ainsi que la location des compteurs et les frais de consommation sont à charge du preneur ainsi que tous les frais de raccordement. Le preneur effectuera lui-même les démarches liées à l'ouverture et/ou au transfert de ces compteurs.

Le preneur pourra faire procéder à l'installation du téléphone et/ ou tout autre canal de transmission de données, dans les lieux loués à ses frais exclusifs et sans qu'il puisse en résulter une quelconque détérioration des locaux. Le preneur pourra également placer des appareils de radio et de télévision, des téléscripteurs et autres appareils de transmission dans les lieux loués, mais, dans ce cas, il prendra la charge exclusive des frais de raccordement pour autant que de besoins.

Article 8 : Provision de charges.

Un montant de **50,00 euros par mois** sera provisionné pour les charges d'eau. Un compteur de passage est installé afin de déterminer les consommations précise du rez-de-chaussée commercial. La quote-part des consommations d'eau sera calculée à la réception de la facture de clôture Vivaqua.

SWITCH

Article 9 : Cession et sous-location.

Sans préjudice de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951, le preneur pourra céder la présente convention ou sous-louer les lieux.

Article 10 : État des lieux, restitution des lieux loués.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties dans un délai d'une semaine suivant la signature du bail. L'état des lieux sera effectué par un expert choisi de commun accord ou, à défaut par deux experts, chaque partie désignant le sien. Les frais seront alors supportés pour moitié par chacune des parties, chaque partie supportant les honoraires de son expert si deux experts ont été désignés. Le bailleur et le preneur ont choisi de prendre comme expert pour l'état des lieux d'entrée :

Géomètre-Expert Immobilier Bureau d'Etude DEGRAUX srl
p.o. Eric DEGRAUX Rue de Verrewinkel, 5B
B – 1180 BRUXELLES Tél 02 374 02 72 - GSM 0475 250 594
e-mail : bureau.degraux@skynet.be

En outre, dans le mois de la réalisation par le preneur des travaux de transformations et d'aménagements qu'il compte effectuer dans les lieux, il sera procédé par le même expert à frais partagés à un état des lieux complémentaire.

Le bailleur marque à la signature de la présente convention, son accord sur les travaux que le preneur entend exécuter pour aménager/transformer les lieux loués en vue de leur exploitation HORECA.

Lesdits états seront opposables aux parties et annexés à la présente convention dont ils feront partie intégrante.

À défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant de l'indemnité éventuelle des dégâts locatifs éventuels et sur la période d'indisponibilité, ces dernières seront déterminées par le Juge de paix compétent.

Article 12 : Modification des lieux.

Les parties renvoient aux articles 7, 8 et 9 de la loi du 30 avril 1951.

Comme stipulé, le bailleur marque dès à présent accord sur les travaux projetés par le preneur en vue de son exploitation. Les travaux seront effectués aux frais du preneur.

SWITCH

Article 13 : Entretien et réparation.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués en bon père de famille.

Les parties renvoient aux dispositions au Code civil et aux usages en matière de baux commerciaux.

Le locataire prendra à sa charge les réparations locatives, telles qu'elles sont définies par la jurisprudence des cours et tribunaux. Le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations déterminées par l'article 3.154 du Code civil.

Article 14 : Expiration du bail et droit de visite.

En cas de mise en vente du bien ou location ou dix-huit 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, deux jours par semaine pendant trois heures consécutives par jour à déterminer de commun accord entre parties et, à défaut d'accord, les mardis et jeudis de 15h00 à 18h00.

Le bailleur aura en outre le droit de visiter les lieux loués pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur, et ce dans les 48 heures de la demande recommandée à cet effet.

Article 15 : Exonération de la responsabilité du bailleur.

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

Le bailleur s'engage néanmoins à prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'état des choses décrit à l'alinéa 1 ci-dessus dans les meilleurs délais suivant sa notification par le preneur.

Le preneur s'engage à aviser au plus tôt le bailleur de tout vice de construction ou désordre de l'immeuble qu'il viendrait à constater.

Article 16 : Expropriation.

En cas d'expropriation des lieux loués, en tout ou en partie, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur. Il exercera ses droits uniquement contre l'autorité expropriante à laquelle il ne pourra réclamer aucune

SWITCH

indemnité qui diminuerait celle revenant de droit au bailleur, à charge pour le bailleur d'informer le preneur immédiatement de toute procédure tendant à une expropriation éventuelle.

Article 17 : Assurances.

1. Le bailleur, agissant en son nom, fera assurer le bien contre les risques d'incendie pendant toute la durée du bail. Le preneur fera assurer son risque incendie auprès de sa compagnie, et remettra au bailleur copie de la police souscrite.

2. Le preneur assurera pendant toute la durée du bail :

a. l'ensemble du contenu des biens loués (en ce compris les aménagements immobiliers que le preneur aurait effectués) contre le péril d'incendie, de la foudre, des explosions, de la chute d'avions, de la tempête, de la grêle, les frais de sauvetage et de conservation (en ce compris la garantie 'recours des voisins') ;

b. l'ensemble des vitrages et des glaces des biens loués contre le bris, y compris les cas de force majeure avec abandon de recours contre le bailleur ;

c. les risques de voisinages qui lui incombent ;

d. les dégâts immobiliers dus à un vol ou faits de vandalisme ou de taggages.

Ces assurances comporteront pour l'assureur une clause lui interdisant de résilier la police sans avoir avisé le bailleur avec un préavis d'au moins trois mois.

Le preneur répond des dégradations causées aux lieux loués pendant la durée du bail, même si celles-ci ont été causées par le fait d'un tiers (dégâts occasionnés, notamment lors d'un vol ou d'un acte de vandalisme).

Quinze jours au plus tard avant la prise de cours du bail ou l'occupation du bâtiment donné en location, le preneur s'oblige à fournir au bailleur la preuve de la souscription de ces assurances en lui communiquant une copie conforme des polices souscrites et fournira annuellement au bailleur la preuve du paiement des primes y afférentes. La communication préalable de la preuve de la souscription d'une assurance et du paiement de la prime conformes aux dispositions qui précèdent est une condition préalable de remise des clés.

Article 18 : Mesures et préventions.

Le preneur prend à sa charge l'ensemble des frais de protection d'incendie et en fonction des normes et exigences prescrites ou qui viendraient à être prescrites par toute autorité administrative compétente ainsi qu'éventuellement par les assureurs du preneur ou du bailleur.

Tous les travaux prescrits par toute autorité sont à faire par et à la charge exclusive du preneur.

Toutes les circulations et dégagements d'issues de secours devront être équipés par le preneur des éclairages de secours, pictogrammes et tous matériels exigés par les pompiers (extincteurs...).

SWITCH

Article 19 : Mesures et Travaux.

Tous les aménagements nécessaires et notamment les vitrines, portes ou châssis fermant l'espace commercial seront à la charge unique du preneur. Toutes les installations en eau, gaz, électricité, l'installation de chauffage, climatisation et les sanitaires ainsi qu'en particulier tous les aménagements intérieurs, sont à charge du preneur. Pour l'exécution de ses aménagements, le preneur se chargera de la fourniture de l'alimentation en eau et électricité nécessaire à l'exécution de ses travaux temporaires de chantier.

Article 20 : Résolution anticipée.

Au cas où le présent bail viendrait à prendre fin prématurément aux torts du preneur ou du bailleur, la partie défaillante s'engage à payer une indemnité de résolution équivalente à un trimestre de loyers, sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires visant à offrir une réparation intégrale du dommage.

Article 21 : Aménagements obligatoires.

Tous les frais résultants de transformations, d'adaptations ou d'extensions quelconques des biens loués en exécution de toutes prescriptions légales, administratives, professionnelles ou autres, en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques ou de sécurité du travail et en raison de la nature de son commerce, seront à charge du preneur que ces frais et travaux s'imposent à la prise en cours du bail ou pendant le cours de celui-ci.

Article 22 : Élection de domicile.

Pour l'exécution des présentes, le preneur élit domicile dans les lieux loués.

En cas de modification, le preneur devra informer le bailleur de la nouvelle adresse du siège social par mail avec accusé de réception à l'adresse geertmga@gmail.com et par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 23 : Frais, droits, sommes dues et à devoir.

Le preneur s'engage à faire enregistrer la présente convention dans les quatre mois de sa signature conformément à la loi. Il reconnaît que deux exemplaires lui ont été remis à cette fin.

SWITCH

Tous frais généralement quelconques auxquels la conclusion du présent bail pourrait donner lieu (droit d'enregistrement – timbres – amendes éventuelles) seront supportés par le preneur à la totale décharge du bailleur.

Pour le calcul des droits d'enregistrement seulement, les charges imposées au preneur non chiffré dans les présentes sont estimées à 5% du montant du loyer annuel.

Article 25 : Cession du chef du bailleur.

Le présent bail est cessible dans le chef du bailleur qui est libre de vendre le bien à tout acheteur de son choix.

Article 26 : Propreté.

Le preneur ne déposera aucune ordure ni aucun déchet (en dehors des heures d'enlèvement par les services de voirie) à l'extérieur de son magasin.

Toute amende résultant du non-respect des consignes relatives à l'enlèvement des immondices sera à charge du preneur. **Voir règlement interne.**

Article 27 : Affichage et visites des locaux - vente.

En cas de mise en vente du bien ou dix-huit 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, deux jours par semaine pendant trois heures consécutives par jour à déterminer de commun accord entre parties.

Le bailleur aura en outre le droit de visiter les lieux loués pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur, et ce dans les 48 heures de la demande recommandée à cet effet.

Article 28 – Clause particulière

A titre exceptionnel le bailleur octroi au preneur une gratuité de 2 mois pour les mois de novembre et décembre 2025.

SWITCH

Article 29 – Droit applicable – Juridictions compétentes

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par le présent contrat, les parties s'en réfèrent exclusivement au droit belge. Les tribunaux de Bruxelles, en ce compris la justice de paix compétente, seront exclusivement compétents pour trancher tout différend y relatif.

Fait à Bruxelles le 27/10/ 2025, de bonne foi, en trois exemplaires, dont deux pour l'enregistrement, chaque partie déclarant avoir reçu son exemplaire.

Le bailleur
(précédé de la mention lu et approuvé)

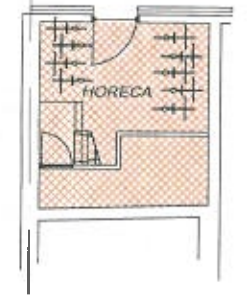
lu et approuvé

Le preneur
(précédé de la mention lu et approuvé)

LU ET APPROUVÉ

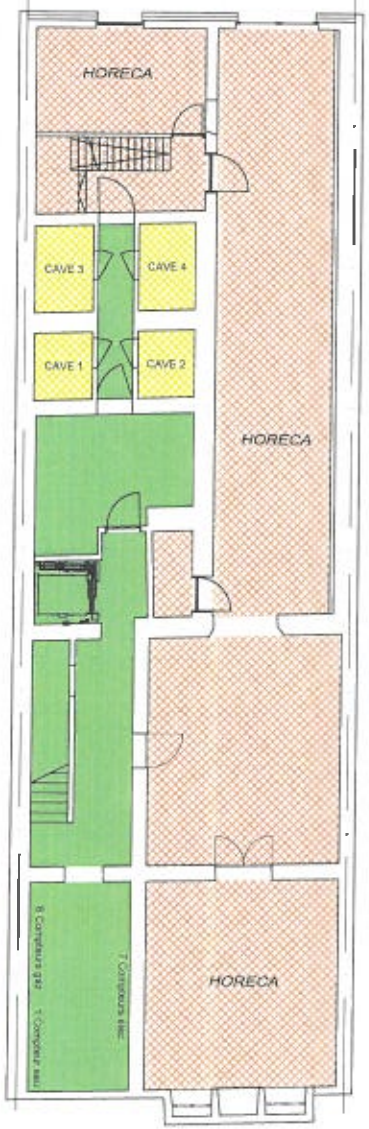
Annexe 1 : COPIE CARTES IDENTITE

Annexe 2 : Plan de la surface LOUEE

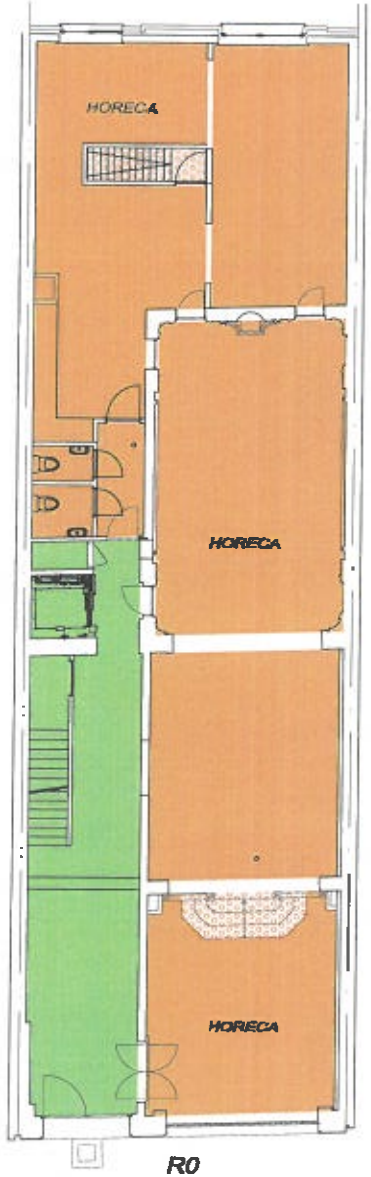


R-2

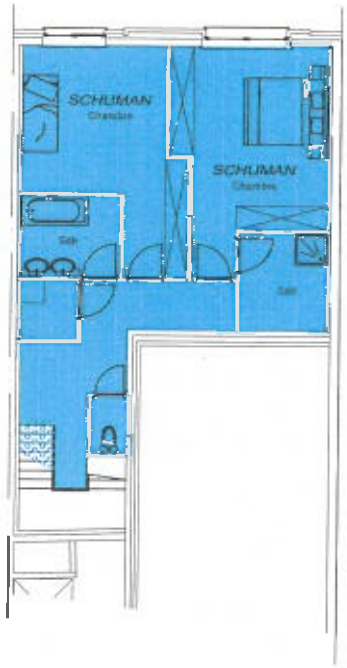
Echelle
1m 2m 3m 4m 5m 6m



R-1



R0



R0 vers R+1



R+1

Trame	Type de surface
	Commune
	Commune à usage privatif
	Principale
	Résiduelle
	Accessoire
	Services

Quotes-parts :	Rue Royale 166 1000 Bruxelles	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par :	Fichier de base :
PLANS DES ETAGES 1/2		29/01/2024	1/125	h27Roya	h27Roya.dwg	François RENAUX & Geoffroy DE COCQ Tél. +32 (0) 476 72.41.10 e-mail : geoffroy.decocq@gmail.com	Plans établis par Geerst Steenhout