

BAIL COMMERCIAL

ENTRE:

_____ et domicilié s...

Ci-après dénommé "*le Bailleur*"

ET:

_____ valablement représentée par son administrateur

Ci-après dénommée "*le Preneur*"

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT:

ARTICLE 1 – Objet

Le Bailleur donne en location au Preneur qui accepte un rez de chaussée commercial sis Rue du Marché aux Poulets 51 à 1000 BRUXELLES.

ARTICLE 2 – Destination

Les Lieux loués sont donnés en location à usage d'Horeca.

Le bailleur déclare que l'affectation urbanistique du bien loué est conforme et que le preneur peut dès lors directement exploiter ou faire exploiter le bien loué, s'étant seul informé auprès de l'urbanisme de la commune.

Les parties reconnaissent qu'il s'agit d'un commerce au sens de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, cette loi sera donc d'application sur la présente convention.

La cession de bail ou la sous-location à des tiers sont autorisées en tout ou en partie sans nécessiter l'autorisation préalable du bailleur, qui renonce dès lors à tout droits d'opposition de ce chef.

En cas de cession, le cessionnaire désigné par le locataire actuel reprendra toutes les obligations et droits du présent bail à sa charge, sans que le locataire actuel ne reprenne aucune obligation du bail cédé.

Le locataire actuel aura à avertir le bailleur par courrier recommandé 15 jours au minimum avant la cession et restera uniquement responsable des dettes et engagement passé antérieurs à

la cession, le bailleur renonçant expressément à tous recours de ce chef envers le locataire actuel.

ARTICLE 3 - DURÉE

- 3.1. Le bail est conclu pour une période de 9 années consécutives qui prendra cours le 1^{er} février 2024.
- 3.2. Le Preneur aura la faculté de mettre fin au bail, à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de 6 mois, notifié par lettre recommandée au Bailleur.
- 3.3. Le bailleur quant à lui, renonce à sa faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque triennat.

ARTICLE 4 - LOYER

- 4.1. La présente location est consentie et acceptée pour un loyer mensuel de 2.500,00€. Le bailleur renonce à indexer le loyer pendant cette période.
- 4.2. Les parties s'accorderont après ce délai de 36 mois pour évaluer le nouveau loyer le cas échéant.
- 4.3. Le loyer est payable mensuellement les 1^{er} de chaque mois sur le compte qui sera communiqué par le Bailleur.

ARTICLE 5 – GARANTIE LOCATIVE

A titre de garantie par le Preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci remettra au Bailleur une garantie à concurrence d'un montant correspondant à 2 mois de loyer, soit 5.000,00€ versé sur le compte du bailleur. A ce jour, un mois a déjà été versé au bailleur, l'autre mois sera payé au plus tard pour le 30 mai 2024.

ARTICLE 6 – IMPÔTS, TAXES, ET CHARGES PRIVATIVES

Impôts - taxe

Le précompte immobilier est à charge du Preneur à concurrence de 50% du montant total.

Charges privatives

Tous les abonnements d'eau de ville, de gaz, d'électricité, de télécommunication ou autres qui desservent les Lieux loués, ainsi que la location des compteurs, et les frais de consommation sont à charge du Preneur.

Le Preneur souscritra ces abonnements directement auprès des organismes intéressés.

Charges communes

Il n'y a pas de charges communes.

ARTICLE 7- ETAT DES LIEUX

Etat des lieux d'entrée

Avant la mise à disposition des Lieux loués au Preneur, il sera dressé un état des lieux détaillé qui sera annexé au présent contrat.

État des lieux de sortie

A la fin du présent contrat et lors de la sortie des lieux du preneur, il sera dressé un état des lieux de sortie. Les aménagements, travaux et constructions effectués par le preneur devront être indemnisés par le bailleur. Les parties feront évaluer les travaux effectués afin de déterminer le montant de l'indemnité.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DES LIEUX

Le Preneur pourra procéder à des aménagements, embellissements, transformations, etc...

Le Preneur veillera en outre à:

- faire exécuter les travaux par des corps de métiers compétents et consciencieux, conformément aux règles de l'art;
- faire assurer la responsabilité civile tant contractuelle qu'extracontractuelle des entrepreneurs, corps de métiers, intervenants à quelque titre que ce soit;

Le bailleur autorise le preneur à placer en façade ou sur le toit ou à l'arrière une antenne parabolique, des enseignes lumineuses et toutes publicités en façade, à son bon vouloir au profit exclusif du preneur.

Les changements, agrandissements, embellissements ou aménagements quelconques apportés aux Lieux loués par le Preneur resteront la propriété du preneur et seront indemnisés à sa sortie des lieux.

ARTICLE 9 – ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Obligations du Bailleur

Seules les grosses réparations limitativement énumérées par les articles 605 et 606 du Code civil sont à charge du Bailleur.

Travaux exécutés par le Bailleur

Le Bailleur en avisera au préalable le Preneur afin que ces réparations puissent le cas échéant et dans toute la mesure du possible, être effectuées en concertation avec le Preneur, de manière à réduire au maximum les troubles que ces travaux pourraient apporter à la jouissance du Preneur. Le Bailleur s'engage en tout état de cause à limiter au maximum le trouble qui pourrait résulter de ces travaux pour le Preneur et à prendre toute disposition utile à cet effet.

Afin de permettre au Bailleur la bonne et prompte exécution de ses obligations, le Preneur devra permettre l'accès des Lieux loués au Bailleur ou à ses préposés, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers ou à toute autre personne désignée par le Bailleur, afin de vérifier l'état des Lieux loués et de l'immeubles en général et de procéder aux inspections et réparations nécessaires, même quand ces inspections et réparations concernent un locataire voisin ou des parties communes.

Sauf en cas d'urgence, le Bailleur avisera au préalable le Preneur de ces visites. Au besoin, le Preneur fera place nette des meubles, tentures et agencements divers, canalisations, appareils ou autres objets dont la dépose serait nécessaire pour permettre au Bailleur de faire exécuter correctement les travaux qui lui incombent.

Le Preneur signalera immédiatement par lettre recommandée au Bailleur la nécessité de toute réparation incombant à ce dernier.

Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à jouir des Lieux loués en bon père de famille.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur assurera à ses frais, l'entretien des Lieux loués et toutes les réparations qui ne sont pas à charge du Bailleur.

En cas de réparation ou de remplacement, le Preneur procédera aux travaux avec des équipements et fournitures identiques à la pièce d'origine ou, à défaut, soumettra pour acceptation, l'élément de remplacement au Bailleur.

ARTICLE 10 – DROIT DE VISITE – EXPIRATION DU BAIL

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur pourra visiter librement les Lieux loués, à charge d'en avoir avisé le Preneur 7 jours à l'avance au moins, sauf cas d'urgence, à l'effet notamment d'assurer le respect des clauses et conditions du bail et de constater la bonne et entière exécution par le Preneur des obligations d'entretien et de réparation qui lui incombent.

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur ne pourra pas mettre fin au présent bail et sera tenu de toutes les conditions du présent bail.

ARTICLE 11 – ASSURANCES

Le preneur assurera les lieux loués contre le risque d'exploitation et l'incendie.

En cas de perte des lieux loués qu'elle soit partielle ou totale, résultant d'un cas fortuit, du fait d'un tiers ou en cas de force majeure, le Bailleur ne pourra prétendre à tout ou partie de l'indemnité d'assurance revenant au Preneur et couvrant les aménagements réalisés par lui en cours de bail et de ses éventuels renouvellements ainsi que le contenu des lieux loués.

ARTICLE 12 – RÉGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le Preneur s'engage tant pour lui-même que pour ceux dont il répond à respecter et à faire respecter les prescriptions du Règlement d'ordre intérieur destiné à régir les Lieux loués.

ARTICLE 13 – EXPROPRIATION

En cas d'expropriation des Lieux loués pour cause d'utilité publique, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des Lieux loués.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Preneur déclare élire domicile dans son siège social indiqué entête des présentes, tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf si après son départ, il a notifié au Bailleur une nouvelle élection de domicile obligatoirement en Belgique.

ARTICLE 15 - ENREGISTREMENT

Le bail sera présenté à l'enregistrement par les soins du preneur au plus tard dans les 3 mois de sa signature.

ARTICLE 16 – DROIT APPLICABLE ET DÉSIGNATION DE FOR

La présente convention est soumise au droit belge. Tout différend relatif à son exécution et son interprétation sera de la compétence exclusive des cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire dans lequel se situent les lieux loués.

ARTICLE 17 – DROIT DE PREMPTION

Le bailleur accorde au preneur un droit de préemption en cas d'aliénation de l'immeuble loué. En cas de vente du bien loué, le bailleur devra aviser son intention de vendre au preneur. Il sera tenu de lui signaler le prix demandé par recommandé. En cas d'accord entre le bailleur et une tierce personne sur le prix, le bailleur aura l'obligation d'en avvertir le preneur par recommandé et lui laissera 45 jours pour se décider de lever son droit de préemption. En cas de non-respect de cette clause, le bailleur sera redevable envers le preneur d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 20% du prix de vente de l'immeuble. Le preneur sera en outre légalement disposer à se substituer à l'acheteur et annuler la vente intervenue en violation de son droit de préemption. L'acheteur éventuel pourra en outre être considéré comme complice et sera donc redevable solidairement du paiement de l'indemnité à l'égard du preneur. Ce droit de préemption vaut dans n'importe qu'elle situation d'aliénation (vente gré à gré, donation etc...)

Fait à Bruxelles, le 12 janvier 2024, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, un exemplaire étant destiné à l'enregistrement, soit 3 exemplaires.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR



Service Public
Fédéral
FINANCES



SPP Finances

Exp : Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

MyRent Accusé de réception

INFORMATIONS RELATIVES AU DOCUMENT

Type d'acte : CONTRAT DE BAIL - COMMERCIAL
Code-barres de l'acte : 2024011200010380352

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)*:
Locataire *(limité aux 2 premiers locataires)*: 0773517095 pasblend SRL, Imperiastraat 8 1930 Zaventem
Situation du bien : 1000 Bruxelles
Rue du Marché aux Poulets 51
Date de début du bail : 01/02/2024
Durée : 9 année(s)
Loyer - Charges : 2.500,00 euro / mois - 10,00 % / mois
Date de signature : 12/01/2024
Date de dépôt : 12/01/2024 *(date de soumission à la formalité de l'enregistrement du contrat)*

