

AVENANT AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL DU 2 AVRIL 2020

ENTRE D'UNE PART :

Ci-après dénommée « le bailleur » ;

ET D'AUTRE PART :

Ci-après dénommée « le preneur » ;

ET D'AUTRE PART :

Qui se sont, tous deux, portés, à titre personnel, caution solidaire et indivisible de toutes les obligations du contrat de bail commercial du 2 avril 2020 ;

Ci-après dénommée « les cautions » ;

Tous sont ci-après conjointement dénommés les « Parties ».

* *
*

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les Parties ont conclu un contrat de bail commercial en date du 2 avril 2020, portant sur la location de la totalité de l'immeuble situé Rue de Brabant, 80 à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode.

Le preneur a affecté les lieux à usage d'un hôtel qui a ouvert le 1^{er} août 2023, date à laquelle il a commencé à payer le loyer selon les modalités expliquées *infra*.

Dans le cadre d'une transaction globale et dans un esprit de conciliation, les parties ont décidé de modifier différentes dispositions du contrat de bail commercial du 2 avril 2020.

LES PARTIES ONT ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} – AMENDEMENT DE DIFFERENTES DISPOSITIONS DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL DU 2 AVRIL 2020

Les dispositions suivantes du contrat de bail commercial du 2 avril 2020 sont désormais rédigées comme suit :

« ARTICLE 4. Loyer

4.1. Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 37.500,00 € (trente-sept mille cinq cents euros).

Le loyer est payable par anticipation le 10 de chaque mois concerné sur le compte bancaire BE36 7340 3035 8581

4.2. Le loyer mensuel évoluera de manière progressive comme suit :

- du 1^{er} août 2023 au 31 juillet 2024 : le loyer mensuel est fixé à 37.500,00 € (trente-sept mille cinq cent euros) ;
- du 1^{er} août 2024 au 31 juillet 2025 : le loyer mensuel est fixé à 39.000,00 € (trente-neuf mille euros) ;
- du 1^{er} août 2025 au 31 juillet 2026 : le loyer mensuel est fixé à 40.500,00 € (quarante mille cinq cent euros) ;
- du 1^{er} août 2026 au 31 juillet 2027 : le loyer mensuel est fixé à 42.000,00 € (quarante-deux mille euros).

4.3. Les mois d'août 2023, septembre 2023, janvier 2024, février 2024, juin 2024 et juillet 2024 font l'objet d'une gratuité pour un montant cumulé de 225.000,00 €.

Cette gratuité ne s'étend pas aux charges et aux taxes qui grèvent les lieux loués.

4.4. Les parties reconnaissent que le paiement du loyer par anticipation au plus tard le 10 du mois concerné est un élément essentiel de la convention sans lequel le bailleur n'aurait pas conclu la convention.

Si, dans les 12 mois de la signature du présent avenant, le preneur ne respecte pas les échéances mensuelles relatives au paiement du loyer, le preneur sera déchu de son droit aux gratuités visées à l'article 4.3. à concurrence de 50 %.

ARTICLE 5. Indexation

5.1. Sous réserve de ce qui est dit à l'article 5.2, le loyer mensuel de base de 37.500,00 € sera adapté annuellement, automatiquement et de plein droit, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Cette indexation est opérée conformément à la formule suivante :

Loyer de base x indice nouveau

Indice de base

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois précédant le mois pendant lequel la convention a été conclue, c'est-à-dire mars 2020.

Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

5.2. Par dérogation à l'article 5.1., les parties conviennent de geler l'indexation pour la période allant d'avril 2021 à juillet 2027 inclus.

Le premier loyer indexé sera celui d'août 2027.

Pendant la durée du présent bail jusqu'à son échéance au 31 mars 2029, le loyer indexé tel qu'il résulte de la formule visée à l'article 5.1. sera néanmoins plafonné en ce sens qu'il ne pourra traduire une augmentation supérieure à 2% du loyer en vigueur.

En application de ce plafonnement :

- le loyer mensuel indexé pour la période d'août 2027 à mars 2028 ne pourra excéder le loyer de juillet 2027 augmenté de 2%, soit **42.840,00 €** ;*
- le loyer mensuel indexé pour la période d'avril 2028 à mars 2029 ne pourra excéder le loyer mensuel de mars 2028 augmenté de 2%, soit **43.696,80 €**.*

5.3. En aucun cas, le loyer mensuel indexé ne pourra être inférieur à celui d'une quelconque année antérieure.

ARTICLE 6. Garantie locative

La garantie locative est fixée à 200.000,00 € payée entre les mains du bailleur afin d'assurer la bonne et entière exécution des obligations du preneur.

Cette garantie sera libérée à l'expiration du présent du bail après parfaite exécution de ses obligations par le preneur et sous déduction des sommes éventuellement dues par ce dernier dans le cadre du décompte de fin de bail.

La garantie locative ne produira aucun intérêt.

Elle ne fera pas l'objet d'une majoration dans le cadre du présent bail.

ARTICLE 7. Majoration conventionnelle en cas de retard de paiement

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

ARTICLE 10. Etat du bien loué

a) Mobilier

Le mobilier qui garnit le bien est d'une valeur fort relative vu son mauvais état. Il ne sera pas fait inventaire de ce dernier et il est abandonné au preneur à titre gratuit, à charge pour lui de le conserver ou de l'évacuer ou le rénover à ses frais.

b) Immeuble et aménagements

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans ses moindres détails (voir état des lieux).

Durant toute la durée du bail, le preneur prend à sa charge la réalisation et le coût de tous les travaux nécessaires à l'amélioration des lieux et de leurs équipements éventuels (installation électrique, système de chauffage et/ou conditionnement d'air, volets, portes automatiques...), en ce compris les éventuelles remises en état et/ou réparations qui s'imposeraient, améliorations décidées par ses soins de manière discrétionnaire ou par instruction de l'autorité publique.

Le preneur s'interdit de réclamer au bailleur la réalisation et/ou le coût de travaux pour le placement de nouveaux équipements dans les lieux loués ou pour l'amélioration ou le remplacement des équipements existants, en ce compris pour des travaux qui résulteraient de la demande d'une autorité publique ou d'un service public quelconque.

A l'expiration du présent bail, le preneur devra restituer les lieux dans l'état où il les a trouvés à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal.

Le bailleur pourra s'opposer à la remise des lieux dans leur pristin état en faisant le choix de conserver les améliorations/travaux/aménagements réalisés par le preneur. Dans ce cas, aucune indemnité ne sera due au preneur.

c) Conformité

Le preneur fait son affaire personnelle la mise en conformité des lieux loués en vue de l'exploitation qui est projetée (hôtellerie) et l'obtention des autorisations administratives à cet effet, sans recours contre le bailleur.

ARTICLE 29. Conditions particulières

Abrogé ».

ARTICLE 2 – MAINTIEN DE LA CONVENTION INITIALE

Les Parties conviennent que, sans préjudice des dispositions mentionnées à l'article 1^{er}, le contrat de bail commercial du 2 avril 2020 demeure inchangé en toutes ses dispositions.

ARTICLE 3 – ENREGISTREMENT

Les formalités d'enregistrement de la présente convention ainsi que les frais éventuellement associés sont à charge du preneur conformément à l'article 26 du contrat de bail commercial du 2 avril 2020.

* *
*

Fait à Bruxelles, le 10 octobre 2023, en 5 exemplaires, chaque Partie déclarant avoir reçu celui qui lui revient.

Le bailleur

ditions du bail

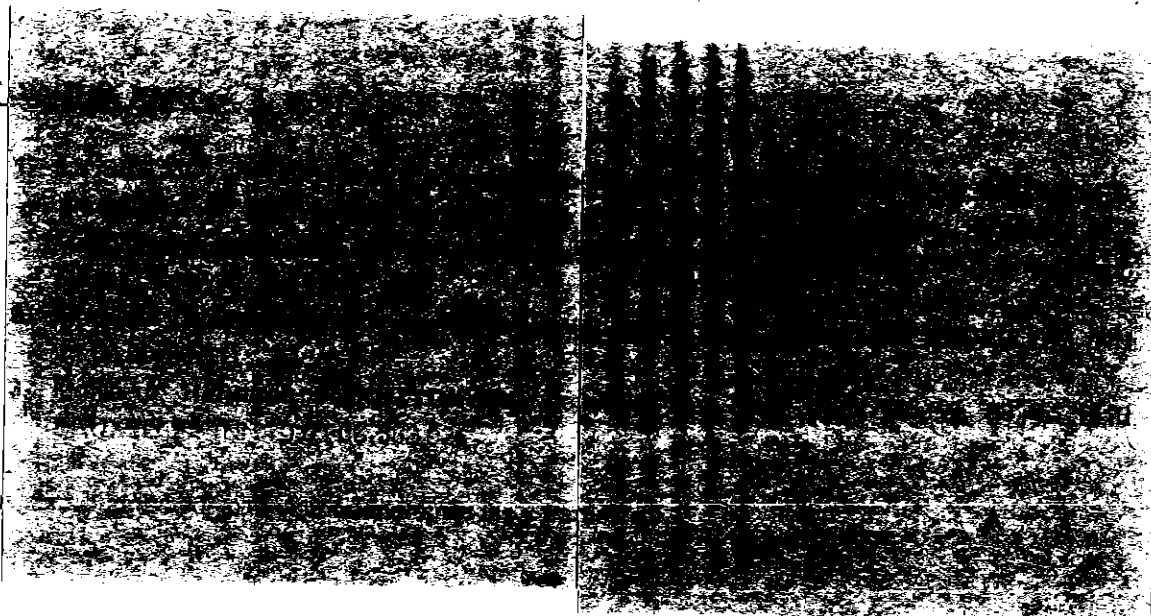
solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail
le présent avenant »

TRANSACTION

ENTRE D'UNE PART :

ET

Tou



IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La présente transaction se rapporte à tout litige ou contestation passé (i.e. antérieur à la signature de la présente) relatif à l'exécution du contrat de bail commercial conclu le 2 avril 2020 entre
(bailleur) et la
; se sont, tous deux, portés, à titre personnel, caution solidaire et indivisible de toutes les obligations dudit bail.

Le bail porte sur la location de la totalité d'un immeuble situé rue de Brabant 80 à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode et qui est affecté à l'usage d'hôtel de 73 chambres. L'hôtel, exploité par
; ouvert le 1^{er} août 2023.

Préalablement à cette ouverture, divers différends ont opposé les Parties :

- Paiement du placeur de châssis ;
- Exécution et paiement des travaux de mise en conformité de l'hôtel (SIAMU, pompiers, sécurité, chaudière, prévention des incendies, électricité, ascenseurs) ;
- Trouble de jouissance pour certaines chambres ;
- Paiement des loyers et des charges ;
- ...

Cette affaire fait l'objet d'une procédure judiciaire pendante devant la Justice de paix de Saint-Josse-Ten-Noode au cours de laquelle un expert judiciaire a été nommé (R.G. n°21A1019).

Les Parties ont négocié, réalisé des concessions réciproques et décidé de conclure la présente convention par laquelle elles entendent régler définitivement et irrévocablement leur litige tel que décrit *supra*.

Dans le cadre de cette transaction globale et afin de continuer la relation contractuelle qui les unit, les Parties ont, par ailleurs, décidé de modifier différentes dispositions du contrat de bail commercial du 2 avril 2020 par un avenant signé le 10 octobre 2023.

Ce dernier est annexé à la présente.

EN CONSEQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

La présente convention constitue une transaction, au sens des articles 2044 et suivants de l'ancien Code civil.

Article 1 – Concessions

- 1.1. Les parties acceptent de modifier le bail commercial du 2 avril 2020 conformément à l'avenant annexé à la présente transaction.
- 1.2. Le bailleur renonce à réclamer au preneur et aux cautions :
 - l'arriéré des loyers pour la période d'avril 2020 à juillet 2023 ;
 - l'arriéré des charges et taxes qui grèvent les lieux loués pour la période d'avril 2020 à juillet 2023, les sommes payées au bailleur étant irrévocablement acquises à celui-ci.
- 1.3. Sans préjudice de l'article 1.4., le preneur et les cautions renoncent en contrepartie à réclamer au bailleur :
 - une indemnité et/ou une compensation pour trouble de jouissance et/ou perte d'exploitation ;
 - une compensation financière et/ou en nature du fait des investissements et frais exposés (travaux, main d'œuvre, autres frais connexes, etc.) par le preneur pour l'ouverture de l'hôtel, son exploitation et sa mise en conformité ;
 - toute indemnité généralement quelconque du fait des investissements et frais exposés par le preneur pour l'ouverture de l'hôtel, son exploitation et sa mise en conformité.
- 1.4. Les investissements et frais exposés (travaux, main d'œuvre, autres frais connexes, etc.) par le preneur pour l'ouverture de l'hôtel, son exploitation et sa mise en conformité font l'objet d'une compensation forfaitaire sous la forme d'une gratuité de loyers selon les modalités et aux conditions fixées par l'avenant au bail commercial du 2 avril 2020.
- 1.5. Le preneur s'engage à payer les charges et taxes qui grèvent les lieux loués à compter du 1^{er} août 2023 sur présentation des justificatifs par le bailleur conformément à l'article 9 du bail commercial du 2 avril 2020 (calcul opéré au *pro rata temporis* pour l'année 2023).

Le preneur s'engage également au paiement mensuel de la provision pour le précompte immobilier conformément à l'article 9 du bail commercial du 2 avril 2020, à compter d'août 2023 en complément du paiement mensuel de son loyer.

1.6. Les parties s'engagent à déposer des conclusions d'accord en vue de solliciter conjointement la radiation de l'affaire R.G. n°21A1019 du rôle de la Justice de Paix de Saint-Josse-Ten-Noode selon les modalités suivantes :

- les dépens sont compensés, aucune partie ne devant une indemnité de procédure à l'autre ;
- les frais d'expertise sont mis à charge de .. ;
- le droit de mise au rôle de 50,00 € est mis à la charge de

1.7. Moyennant sa bonne exécution, les Parties renoncent irrévocablement l'une envers l'autre à toute demande, réclamation ou action, et conviennent expressément que la présente convention constitue le règlement final de leurs droits respectifs. Elles font abandon de tout grief, prétention, demande ou reproche, né, connu au moment des présentes, découlant directement ou indirectement, de manière médiate ou immédiate, des faits exposés ci-avant, rien excepté ni réservé, et de leurs suites et conséquences.

1.8. Chaque partie renonce également à se prévaloir à l'égard des autres parties de toute erreur - de droit ou de fait - et de toute omission quant à l'existence ou à l'étendue de ses droits nés ou à naître en raison ou à l'occasion des litiges tels que visés à la présente convention.

Article 2 – Inexécution

En cas d'inexécution par une des parties de tout ou partie des obligations mises à leur charge par la présente transaction, l'autre partie ne pourra poursuivre que l'exécution forcée et non invoquer sa résolution pour inexécution.

Article 3 – Reconnaissance

Les Parties reconnaissent que la présente transaction constitue l'ensemble de leurs accords.

Elles reconnaissent également être parfaitement éclairées sur les effets et conséquences de la présente transaction.

Par la signature de la présente transaction, les Parties renoncent à remettre son contenu en cause à un égard quelconque.

Article 4 – Motivation des parties

Chaque partie déclare que sa décision de transiger a été dictée par le souci de régler le litige à l'amiable, en rapprochant les points de vue divergents par des concessions réciproques sans que cela implique la reconnaissance du bien-fondé des arguments invoqués par l'autre partie.

Article 5 – Annulation

La présente annule et remplace tout accord partiel ou complet, verbal ou écrit, signé antérieurement par les Parties, relatif aux éléments décrits à l'exposé préliminaire.

Article 6 – Nullité

Dans l'hypothèse où l'un des points de la présente transaction est illégal ou ne peut être mis à exécution pour des motifs indépendants des signataires de la présente, les Parties conviennent que cela ne rend pas nulle la présente convention.

Dans ce cas, les Parties donneront à la clause illégale ou dont la mise en œuvre est contrariée, le plus d'effets possibles par rapport à l'esprit général transactionnel d'annulation de tout litige entre elles qui les anime.

La présente transaction ne pourra être annulée - même du chef d'erreur - ou rescindée sur l'objet de la contestation.

Article 7 – Renonciation et modification

Toute renonciation et toute modification de la présente devra être constatée par écrit entre les Parties.

Article 8 – Confidentialité

Les Parties éviteront toute publicité de leur litige et veilleront au respect de la confidentialité du présent règlement. Elles prendront toutes mesures utiles pour préserver leur réputation respective.

Article 9 – Interprétation

Les Parties reconnaissent que la présente sera interprétée à titre de transaction, contrat nommé par l'ancien Code civil, sans préjudice pour les contrats sous-jacents éventuels d'être interprétés selon le droit commun.

Article 10 – Délégation de compétence et droit applicable

La présente transaction est rédigée exclusivement en français. Elle est soumise au droit belge.

En cas de différends relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente, les Parties s'engagent à tenter de trouver une solution dans le cadre d'une procédure de médiation.

Elles s'engagent à participer à frais partagés à au moins une demi-journée de réunion plénière de médiation jusqu'à la fin de la phase de narration.

Le siège de la médiation sera sis à Bruxelles. La langue de la procédure sera le Français.

En cas d'échec de la médiation, seuls les cours et tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles sont compétents.

Fait à Bruxelles, le 10 octobre 2023, en 4 exemplaires originaux, dont chaque partie reconnaît être en possession du sien.

le bail commercial signé le XXXX 2023.

PARAPHES :

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre d'une part :

1.

Ci-après dénommée

" le bailleur "

Et d'autre part :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1er. : Objet du bail

Le bailleur donne en location à titre de bail au preneur qui l'accepte, un rez de chaussée + 73 chambres, **sis rue de Brabant 80 à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode**, soit la totalité de l'immeuble.

Ces lieux sont parfaitement connus du preneur qui n'en demande pas plus ample description pour les avoir examinés en détails (voir articles 2 pour destination et 10 pour l'état du bien et état des lieux).

ARTICLE 2. Destination et maintien de l'activité commerciale

Le preneur décide d'affecter les lieux à usage **d'un Hotel** et fait son affaire personnelle d'obtenir toutes les autorisations nécessaires relatives à l'exercice de cette activité dans les limites visées plus bas.

Le preneur ne pourra modifier cette destination que moyennant l'accord préalable et exprès et écrit du bailleur sauf disposition légale plus favorable.

Le preneur est obligé de maintenir une activité commerciale continue dans les lieux loués sans préjudice du temps nécessaire à sa rénovation, son adaptation et son lancement qui devrait se mettre en place pour fin 2020. Passé cette période, l'absence d'activité étant de nature à gravement préjudicier le bailleur, les parties reconnaissent qu'il s'agit d'une obligation essentielle du contrat de sorte qu'elle peut justifier la résolution du bail aux torts du preneur si ce dernier reste en défaut de régulariser son manquement dans les 3 semaines de l'envoi d'une mise en demeure. Toutefois, l'inoccupation éventuelle des lieux par le preneur ne peut en aucun cas constituer un motif de résiliation anticipée du bail par le preneur, le bailleur conservant le droit d'exiger l'exécution de celui-ci jusqu'à son terme et, le cas échéant, des dommages et intérêts couvrant son préjudice résultant de ladite inoccupation.

Le preneur est informé que le bailleur ne prend aucune responsabilité quant à la conformité des lieux aux éventuelles exigences des autorités publiques, en ce compris au niveau urbanistique dans les limites visées plus bas. Le preneur reconnaît avoir, notamment, eu la faculté de consulter le dossier urbanistique lui remis par le bailleur (avis Siamu 08.02.18 et décision Région 19.03.18) avant la signature du présent bail.

ARTICLE 3. Durée

La présente convention est conclue pour une durée 9 ans consécutifs prenant cours le **01 avril 2020** pour se finir de plein droit 9 ans plus tard, soit le **31 mars 2029**. Le preneur aura encore la faculté de demander 3 renouvellements pour des périodes de 9 ans. Les 3 premiers renouvellements sont accordés automatiquement et d'ors et déjà acquis.

En toute hypothèse, le preneur aura la faculté de renoncer à l'exécution des présentes à l'expiration de chaque période de trois ans moyennant préavis notifié au moins 12 mois à l'avance.

Toute communication relative à ce qui précède s'effectuera par l'envoi d'un courrier recommandé.

ARTICLE 4. Loyer

Le loyer mensuel est fixée à la somme de **37 500 € (trente-sept mille cinq cent euro)**, payable par anticipation le **1er** de chaque mois sur le compte ouvert au nom du bailleur auprès de le

L'obligation de payer le loyer est suspendue jusqu'au 01.01.21. Jusqu'à cette date, l'occupation est gratuite (temps sans doute nécessaire pour faire les travaux et lancer l'activité - voir infra).

ARTICLE 5. Indexation

Le loyer convenu de **37500€** au départ sera adapté annuellement, automatiquement et de plein droit à la date anniversaire de la prise d'effet, en application de la formule suivante :

$$\frac{\text{LOYER DE BASE} * \text{INDICE NOUVEAU}}{\text{INDICE DE BASE}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant l'application du nouveau loyer soit **juin**

L'indice de base sera celui de **juin 2020**

En aucun cas, le loyer ne pourra être inférieur à celui d'une quelconque année antérieure.

ARTICLE 6. Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera

Une garantie locative sur le compte du bailleur _____ auprès de _____
, à concurrence d'un montant **500 000€ (cinq cent mille euro)** sera constituée comme suit :

- **200 000€ (Deux cent mille euro) au plus tard** à la signature de la présente dont preuve en annexe
- **300 000€ (Trois cent mille euro) au plus tard pour le 10 mai 2021 ;**

Elle sera indexée tous les ans et pour la première fois le 01.09.21 en calculant la majoration sur base de **300 000€ (Deux cent mille euro)** et non **500.000€ (Cinq cent mille euro)**.

Cette garantie sera libérée 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.

Les parties conviennent expressément que les clefs du local seront remises au preneur dès que celui-ci aura constitué première tranche de ladite garantie.

ARTICLE 7. Majoration conventionnelle en cas de retard de paiement

Tout montant dû par les parties et non payé à son échéance produira de plein droit et sans mise en demeure au profit de la partie qui subit le retard un intérêt de 1 % par mois à partir de l'échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier ainsi que les frais de recommandé 1er rappel 50€, 2ème rappel 100€, avocat..... à charge de la partie en faute.

ARTICLE 8. Consommations

Le preneur est personnellement tenu de toute charge, frais de consommation ou d'ouverture de compteurs, de tous frais d'entretien de ceux-ci relatifs à l'immeuble.

Restent à charge du bailleur exclusivement ce qui est prévu par le droit commun et notamment les travaux au gros-œuvre, à la toiture, aux corniches et descentes d'eau sauf si la cause du désordre est imputable à l'activité ou au comportement du preneur.

ARTICLE 9. Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes mis sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Région, la Commune ou toute autre autorité publique, tel que le précompte immobilier, seront à charge du preneur proportionnellement à la durée de son occupation. Nonobstant les gratuités, les provisions sont dues depuis le 01.04.20.

À titre de revenu cadastral, le preneur paiera au bailleur un montant provisionnel mensuel de **2500.00- €**. Si le précompte immobilier fixé par l'administration fiscale compétente est supérieur ou inférieur au total des 12 montants mensuels, le preneur paiera au bailleur ou recevra du bailleur la différence dans les 15 jours de l'envoi de la demande de paiement, le bailleur s'engageant à adresser l'avertissement extrait de rôle du précompte immobilier et le décompte du bien loué dans les 15 jours de sa réception.

ARTICLE 10. Etat du bien loué

a) Mobilier

Le mobilier qui garnit le bien est d'une valeur fort relative vu son mauvais état. Il ne sera pas fait inventaire de ce dernier et il est abandonné au preneur à titre gratuit, à charge pour lui de le conserver ou de l'évacuer ou de la rénover à ses frais.

b) Immeuble et aménagements

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans ses moindres détails (voir état des lieux).

Durant toute la durée du bail, le preneur prendra à sa charge la réalisation et le coût de tous les travaux nécessaires à l'amélioration des lieux et de leurs équipements éventuels (installation électrique, système de chauffage et/ou de conditionnement d'air, volets, portes automatiques,...), en ce compris les éventuelles remises en état et/ou réparations qui s'imposeraient, améliorations décidées par ses soins de manière discrétionnaire ou par instruction de l'autorité publique.

Le preneur s'interdit de réclamer au bailleur la réalisation et/ou le coût de travaux pour le placement de nouveaux équipements dans les lieux loués ou pour l'amélioration ou le remplacement des équipements existants, en ce compris pour des travaux qui résulteraient de la demande d'une autorité publique ou d'un service public quelconque si le coût de celles-ci dépasse la somme de 50.000€ TVAC (sur une année) qui restera à charge du preneur. Le bailleur participera à la mise en conformité imposée par l'autorité administrative pour la somme qui dépasse les 50.000€ TVAC visés plu haut.

A l'expiration du présent bail, le preneur devra restituer les lieux dans l'état où il les a trouvés à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal.

Si le Bailleur conserve les aménagement et amélioration, il ne pourra réclamer d'indemnité pour remise en pristin état. S'il venait à réclamer celle-ci et qu'il ne supprimerait pas lesdites améliorations, il sera redevable de l'indemnité indument encaissée et d'une indemnité équivalente à la même somme.

Les parties conviennent qu'il sera procédé dans le mois de l'entrée du preneur dans les lieux à un état des lieux établi de commun accord par un expert agréé à frais partagés à part égale (reportage photo et vidéo).

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. L'état sera dressé par un expert agréé désigné de commun accord ou à défaut d'accord par le Juge de Paix compétent à frais partagés à part égale.

c) Conformité

Le bailleur confirme que toutes les recommandations et obligations visées à l'avis du Siamu du 08.02.18 et la décision du 19.03.18 n'ont sans doute pas été respectées. Le preneur en fait son affaire comme prévu à l'article 29 (conditions particulières, travaux).

ARTICLE 11. Aménagement

Outre les obligations décrites à l'article 10 du présent bail, tous travaux, embellissement, amélioration, transformation du bien loué ne pourront être effectués que dans les conditions et formes prévues par les articles 7, 8 et 9 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Les parties marquent accord sur l'exécution des travaux listés ci-après qui sont réputés avoir fait l'objet de l'accord préalable du bailleur (châssis ainsi que façade).

Tous les travaux effectués au bien loué par le preneur reviennent de plein droit et sans indemnité au bailleur à la fin du bail .

ARTICLE 12. Divers

Outre les obligations visées à l'article 10, le preneur est soumis à l'obligation générale d'entretien qui comporte notamment et sans que cette liste ne soit exclusive, les obligations de faire ramoner les cheminées, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage, détartrer les appareils sanitaires et chauffe-eau, remplacer les vitres cassées, fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause, réparer les dégâts occasionnés à l'immeuble en cas de vol, dégradation, vandalisme, et appareils de distribution d'eau, gaz, électricité, chauffage, installations sanitaires, conduits de décharges, installations électriques...

Il protégera toutes les conduites contre les effets et dégâts du gel et veillera à en éviter toute obstruction.

A cet égard, il souscrira auprès d'une société agréée par le bailleur à un contrat assurant la non apparition (ou le cas échéant l'éradication) de souris, de cafards ou tout autre nuisible ou parasite. Une liste de sociétés agréées peut être obtenue chez le bailleur sur simple demande.

Le preneur s'oblige à veiller à ne pas surcharger la surface au sol des lieux loués.

De même, le preneur veillera à répartir suffisamment le mobilier et/ou les aménagements de manière à éviter tout phénomène de poinçon.

Par ailleurs, le preneur veillera à informer le bailleur avant de prendre toute initiative susceptible d'engendrer une mise en charge inhabituelle ou hors norme de tout ou partie des lieux loués.

ARTICLE 13. Assurances

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie de premier plan sur le marché belge.

Il souscrira une police d'assurance occupant auprès d'une compagnie de premier plan sur le marché belge.

Il devra à tout moment justifier du paiement des primes y afférentes.

ARTICLE 14. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, ne pouvant faire valoir ses droits qu'à l'égard de l'expropriant et sans que sa demande ne puisse avoir pour effet de diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

ARTICLE 15. Affichage et 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 ou à défaut par le Juge de Paix.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

ARTICLE 16 : Vente du bien ou du fonds de commerce

16.1.

Le bailleur dispose d'un droit de préemption de 1 mois en cas de vente du fonds de commerce ou de cession du bail ou des actions de la société propriétaire du fonds.

En cas de violation de ce droit de préemption par le preneur, le bail devient caduc ou une indemnité de 1 000 000€ (un million d'euro) sera due par le preneur.

En cas de violation de ce droit de préemption par le bailleur, le loyer est réduit à 80% de la somme indexée au jour de la violation du droit précité et une indemnité de 1 000 000€ (un million d'euro) sera due par le bailleur et l'acquéreur, solidairement au preneur.

16.2

1.1. Le bail contenant les présentes dispositions est cessible par le bailleur, sans solidarité du bailleur avec le cessionnaire. Les parties savent que le bien est sis dans un périmètre « préemptable ». Le droit de préemption s'exercera après que celui des pouvoirs publics.

1.2. Le bailleur est libre de vendre le bien à tout investisseur ou acquéreur de son choix, sous réserve du droit de préemption convenu et modalisé ci-dessous. En cas de vente du bien sans exercice du droit de préemption, le bailleur fera servir et respecter le présent bail par l'acquéreur, en ce compris le droit de préemption en faveur du preneur.

1.3. Si le preneur renonce à exercer son droit de préemption, il ne perd pas ce droit pour ce qui concerne les dispositions subséquentes du bien loué en cours de bail.

2. Principe

2.1. Le bailleur accorde au preneur un droit de préemption, régi par les modalités et conditions qui suivent.

2.2. En cas de vente de l'immeuble loué par le bailleur, de stipulation d'option, de dation en paiement, d'échange, ou d'apport en société, le bailleur devra préalablement opérer une notification de disposition, datée et signée par lui et le cessionnaire ou par leur fondé de pouvoir.

2.3. Le bailleur s'engage à ne conclure aucun des actes de disposition énumérés plus haut, si ce n'est après avoir offert le bien ou partie du bien concerné et loué, par priorité au preneur dans les conditions et suivant la procédure prévues ci-après.

3. Durée

3.1. Les dispositions relatives au présent droit de préemption sont valables jusqu'à la fin du bail éventuellement renouvelé ou prorogé.

3.2. Le droit de préemption est maintenue durant l'occupation précaire temporaire éventuellement convenue après la fin du bail.

4. Notification

4.1. Le bailleur doit notifier son intention de disposer du bien au preneur au moyen d'une lettre recommandée à la poste adressée aux domiciles élu du preneur.

4.2. Cette notification mentionne :

- a) les parties de l'immeuble auxquelles l'opération se rapporte,
- b) le prix et les conditions de paiement ou les valeurs qui seront attribuées en contrepartie, et les éventuelles charges directement ou indirectement en contrepartie de la mutation,
- c) l'identité complète du candidat cessionnaire ou attributaire du bien.
- d) Le certificat de P.E.B. dans les conditions de l'article 17.2.

e) En outre, le bailleur joint à sa notification tout document écrit, prouvant l'engagement irrévocable du candidat cessionnaire d'acquérir ou d'effectuer l'opération dont question, aux conditions mentionnées dans ladite notification.

4.3. La notification d'intention de vendre vaut offre liant le bailleur. Dès ce moment, il ne pourra plus faire état d'une offre concurrente d'un tiers et durant toute la procédure d'exercice du droit de préemption.

5. Suspension

5.1. Le droit du bailleur de disposer de l'immeuble est suspendu pendant la procédure permettant au preneur d'exercer son droit de préemption.

5.2. Toute opération de mutation par le bailleur au profit d'un tiers est censée convenue sous la condition suspensive du non exercice de son droit de préemption par le preneur.

6. Exercice du droit de préempter

6.1. Le preneur dispose, à peine de déchéance, d'un délai de 1 mois à compter du lendemain de la date du cachet de la poste figurant sur la notification du bailleur, pour faire connaître à celui-ci son intention d'acquérir le bien, pour le prix et aux conditions indiqués dans la notification du bailleur.

6.2. Le délai se calcule en tenant compte des cachets postaux des lettres recommandées. A la réception par le bailleur de l'intention d'acheter, la vente devient parfaite et elle devra être authentifiée dans les 4 mois aux clauses et conditions d'usage dans l'arrondissement du bien, selon le modèle défini par le centre d'étude du notariat.

7. Condition suspensive

7.1. Le droit de préemption ne pourra être exercé par le preneur en vue d'une vente sous condition suspensive, sauf celle relative à l'obtention d'un financement, et pour autant que cette condition doive à peine de déchéance de l'exercice du droit de préemption, se réaliser dans le mois de l'exercice de ce droit, pour un financement par une institution financière renommée, de maximum 80 % de la valeur du bien et aux taux du marché.

7.2. En cas de non exercice du droit de préemption, de tardivité ou d'irrégularité de cet exercice, l'immeuble pourra être librement cédé par le bailleur. Celui-ci dispose cependant du droit de renoncer à l'opération, sous réserve des engagements avec le tiers.

8. Effets

8.1. Toute mutation de l'immeuble loué qui interviendrait en violation des présentes dispositions est nulle de plein droit entre les parties à la présente convention et envers le tiers si celui-ci est de mauvaise foi.

8.2. S'il est de bonne foi, le bailleur devra payer au preneur une indemnité d'un montant minimum de 10 % de la transaction ou de la valeur de l'immeuble à dire d'expert si cette valeur est supérieure.

9. Cessibilité

9.1. Le droit de préemption prend fin de la même manière que le bail et ce droit n'est pas cessible par le preneur si ce n'est à une société contrôlée par le preneur ou une société sœur partielle ou totale. Par contrôle, on entend le droit d'exercer, au moment de l'exercice du droit de préemption, plus de 50 % des droits de vote attachés à l'ensemble des actions ou autres titres émis par la société en question.

9.2. Si le bail commercial est cédé ou fait l'objet d'une sous-location concomitamment à la cession ou à la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du preneur principal, dans le respect et les conditions de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951, le droit de préemption sera transféré au cessionnaire ou au sous-locataire.

10. Indivisibilité

10.1. Le droit de préemption ne vaut que sur la partie d'immeuble donnée en location. Si le bailleur dispose du bien en totalité, dont la surface louée fait partie, le preneur ne pourra exercer son droit sur le tout. Par contre, si le bailleur dispose d'une partie seulement du bien loué, le droit de préemption pourra s'exercer sur cette partie, le bail étant réduit sur le reste à dater du transfert de jouissance.

0102. Si le bail et le droit de préemption portent sur une partie d'immeuble, le bailleur s'engage à procéder à un acte de division en cas de vente sur préemption, et, si cela est nécessaire, à l'établissement de statuts de copropriété ou de servitudes concernant les usages communs.

11. Election de command

11.1. Le droit de préemption ne pourra pas générer une vente avec déclaration de command.

11.2. Le bailleur ne pourra notifier une intention de vendre avec élection de command.

.12. Notification fiscale

12.1 S'il apparaît que la délivrance du bien quitte et libre est impossible en raison d'une notification fiscale, et que la vente est de ce fait remise en cause, le bailleur devra payer au preneur une indemnité correspondant à 5 % du prix de la transaction projetée ou un montant supérieur si le préjudice réel est supérieur.

12.2. Il en est de même si le bien fait l'objet d'une inscription hypothécaire ou d'un privilège immobilier qui ne peut être purgé sans charge pour le preneur.

13. Non renouvellement de bail commercial

13.1. En cas de refus de renouvellement provoquant la déchéance par le bailleur d'une indemnité suivant les articles 25 à 28 des lois des 30 avril 1951 et 29 juin 1955, le preneur aura droit à une indemnité spéciale complémentaire correspondant à 5 % de la valeur du bien à dire d'expert.

13.2. Si le non renouvellement fait suite à des conditions nouvelles ou des offres d'un tiers, le preneur n'aura pas droit à une indemnité complémentaire.

14. Notification

Les parties déclarent accepter les notifications aux domiciles élu (voir infra)

15. Vente publique

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 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.ACP

Le bailleur confirme qu'il n'y a ni ACP ni organisation conventionnelle d'une indivision avec le local de la police.

ARTICLE 19. Résiliation ou résolution fautive

En cas de résiliation aux torts d'un des parties, celle-ci devra supporter :

- tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer outre le loyer venu à son échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente à un semestre de loyers, augmenté de sa quote-part du précompte immobilier et des charges si c'est aux torts du preneur sans préjudice du droit du bailleur de rapporter la preuve d'un préjudice in concreto supérieur.
- tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer une indemnité de rupture provisionnelle équivalente à un semestre de loyers si c'est aux torts du bailleur sans préjudice du droit du preneur de rapporter la preuve d'un préjudice in concreto supérieur.

L'introduction par le bailleur d'une demande de résiliation aux torts du preneur prive celui-ci de la faculté de demander une résiliation amiable.

ARTICLE 20. Solidarité

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

ARTICLE 21. Election de domicile

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

Le bailleur et les cautions font élection de domicile au domicile indiqué avec faculté de modification par simple notification des nouvelles coordonnées en Belgique.

Il est expressément convenu que l'activité du preneur ne pourra s'exercer que dans le respect scrupuleux de la quiétude des autres occupants de l'immeuble et du voisinage en général.

La présente clause est substantielle de manière telle que tout trouble de jouissance de tiers, trouble de voisinage ou tapage nocturne suffira à lui seul à permettre la résiliation immédiate du bail aux torts du preneur.

ARTICLE 23. Loi applicable et attribution de compétences

Tous les droits et obligations découlant de la présente convention sont régis exclusivement par le droit belge. Les parties renoncent à invoquer l'application d'une autre législation.

Tout différend qui pourrait survenir quant à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera de la compétence exclusive du juge de paix et des tribunaux des lieux loués, indépendamment du domicile ou du siège social des parties. Celles-ci renoncent à invoquer la compétence d'autres juridictions belges ou étrangères."

Les signataires de la présente se portent solidairement et indivisiblement caution à concurrence de tous les engagements du preneur vis-à-vis du bailleur découlant du présent contrat de bail et ce pour toute la durée du bail ainsi que de ses éventuels renouvellements. Ils reconnaissent expressément qu'il ne s'agit pas d'un cautionnement à titre gratuit au sens de l'article 2043 bis C.C.

ARTICLE 24. Caution

Ils se portent solidairement et indivisiblement caution de tous les engagements du preneur vis-à-vis du bailleur découlant du présent contrat de bail, et ce pour toute la durée de celui-ci, ainsi que ses éventuels renouvellements et les conséquences de la fin du bail, en ce compris en cas de maintien dans les lieux sans titre ni droit, ou des renouvellements. La caution reconnaît expressément qu'il ne s'agit pas d'un cautionnement à titre gratuit au sens de l'article 2043bis CC et de l'article 82 de la loi sur les faillites. La caution renonce, notamment, au respect des formalités prévues par ces articles qui ne peuvent trouver à s'appliquer.

La caution demeure personnellement tenue de la totalité de la créance initiale que le créancier pourrait faire valoir à l'égard du débiteur principal, même en cas de réduction de cette créance dans le cadre d'une procédure en réorganisation judiciaire dudit débiteur principal en application de la loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprises. En cas de cession du contrat de bail commercial par le preneur, la caution ne sera en aucun cas dégagée de son engagement. En cas de procédure dirigée contre le débiteur principal, la caution accepte la compétence territoriale et matérielle du Juge de Paix compétent pour ladite procédure.

Les cautions sont supprimées automatiquement en cas à condition que le nouvel occupant offre les mêmes garanties:

- de cession des actions de la société preneur à un tiers,
- de cession du fonds de commerce ;

- de cession du bail par le preneur.

ARTICLE 25. Accès aux caves

Le preneur autorise le bailleur ou son mandataire à accéder aux caves pour avoir accès aux compteurs et conduites s'y trouvant.

ARTICLE 26. Enregistrement

Les frais d'enregistrement du présent bail sont à la charge exclusive du preneur qui supportera seul tous droits et amendes éventuelles auxquels le présent bail donnerait ouverture au plus tard dans le mois.

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

ARTICLE 28 : cession ou sous-location

Sous-location partielle

Le preneur aura la liberté de sous louer une partie du bien sans pour autant être désolidarisé de ses engagements sur la partie sous louée.

Sous-location et cession totale

Le preneur aura la liberté de sous louer ou de céder, avec ou sans le fonds de commerce , la totalité du bien en étant automatiquement désolidarisé de ses engagements sur la partie sous louée postérieurs à la cession.

Cette sous-location ou cette cession entraînera la libération des cautions pour les dettes dont l'origine est postérieure à la cession ou sous-location.

Cette sous-location ou cette cession sera automatique pour peu que le preneur n'accuse pas de retard de loyer.

La mise en gérance libre ne sera pas considérée comme une sous-location ou cession et dans ce cas, le preneur restera tenu et les cautions également.

ARTICLE 29. Conditions particulières.

- **29.1. Gratuité.**

La gratuité vise le montant du loyer.

Le bailleur octroie au preneur une gratuité de 9 mois de loyer vu le confinement, les travaux et le lancement (1^{er} loyer le 1^{er} janvier 2021 – voir supra). T

• **29.2. Travaux**

29.2.1.

Le bailleur s'engage à faire les travaux nécessaires à l'amélioration du bien en rénovant toutes les façades et en remplaçant tous les châssis par des nouveaux châssis en triple vitrage.

Le preneur choisira un entrepreneur agréé et coordonnera le chantier pour compte du bailleur qui recevra les factures (libellé à son attention) et les paiera à première demande à concurrence de maximum 200.000€ TVAC suivant le rythme suivant :

- **Un acompte sera versé à la commande par le bailleur ;**
- **Les factures suivantes le seront sur base d'état d'avancement.**

Si le coût des dits travaux est inférieur à 200.000€ TVAC, le bailleur ristournera par le biais de gratuités supplémentaires de loyer la différence entre le prix effectif et les 200.000€.

Les travaux doivent être finis le 31.08.20.

Si le budget est supérieur à 200.000€, le supplément sera pris en charge par le preneur.

Le preneur se charge de demander les permis d'urbanismes relatifs auxdits travaux au nom et pour compte du bailleur.

La publicité apposée sur les échafaudages sera gérée par le preneur et il en encaissera le produit.

29.2.2

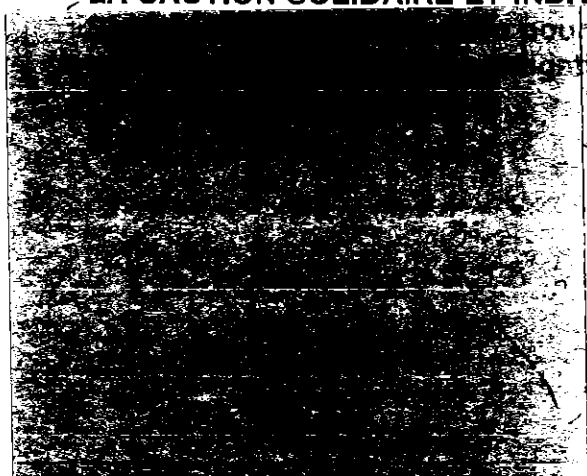
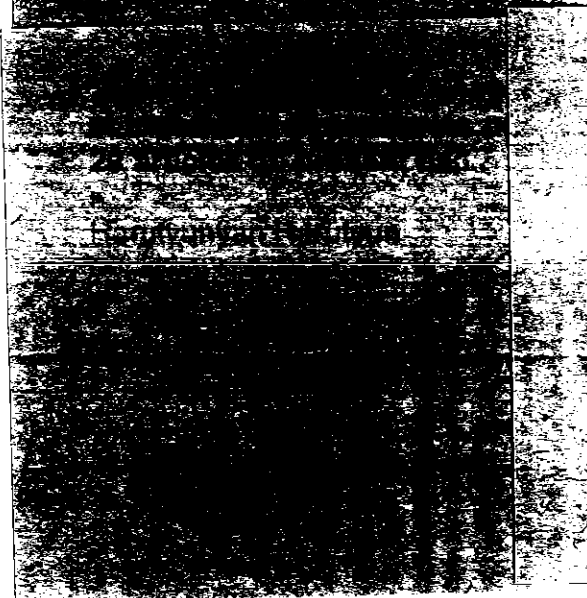
Le preneur prend en charge l'exécution des travaux nécessaires à la mise en conformité (Siamu, pompier et sécurité) pour permettre la réouverture à concurrence de la somme maximale de 50.000€ TVAC, le bailleur prenant en charge les suppléments à cette première tranche de 50.000€ TVAC par le biais de gratuité de loyer. Le bailleur aura un droit de regard sur le choix de l'entrepreneur choisi par le preneur et ses tarifs.

Preneur gère avec le bailleur l'obtention des subsides éventuels pour le compte du bailleur en relation avec les travaux réalisés par ses soins. Si le bailleur reçoit un éventuel subside, il le rétrocèdera au preneur qui bénéficiera à due concurrence de gratuité de loyer.

Fait à Bruxelles, le **2 avril 2020**, en quatre exemplaires originaux dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

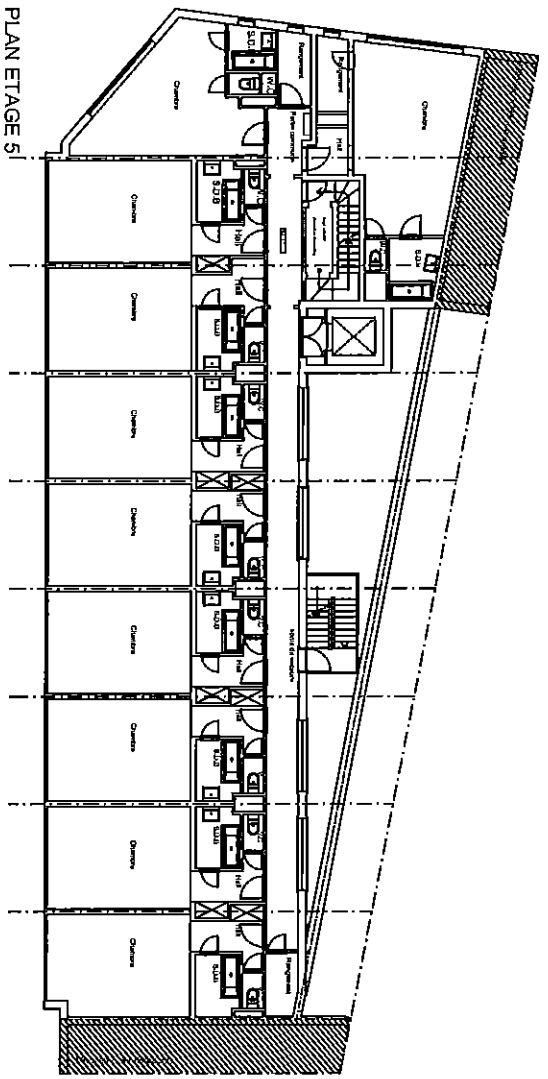
Le bailleur,

CAUTION SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE

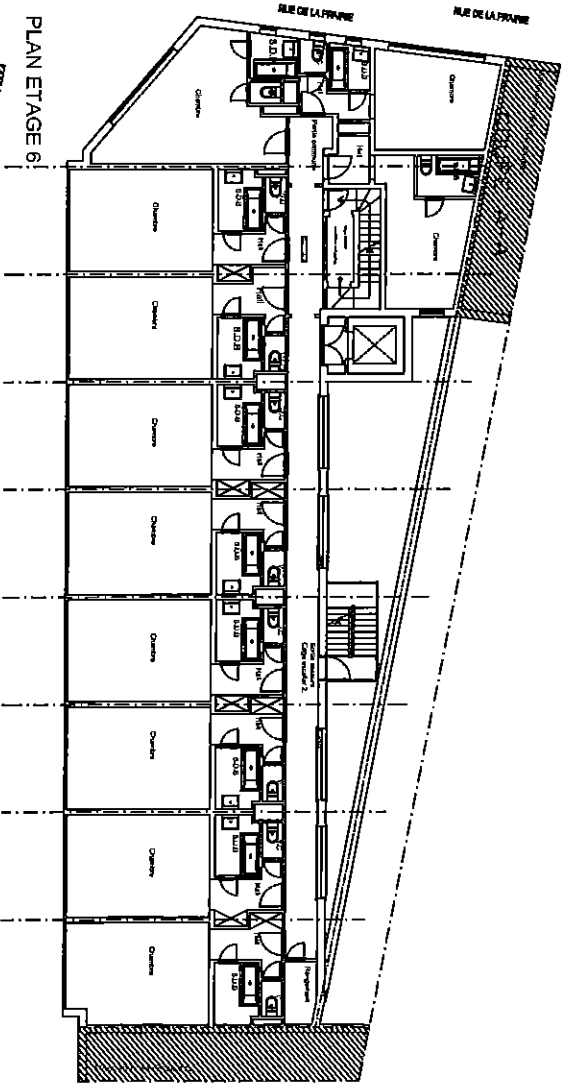
	<p>COU COTI</p> <p>du</p>
	<p></p>

Annexes :

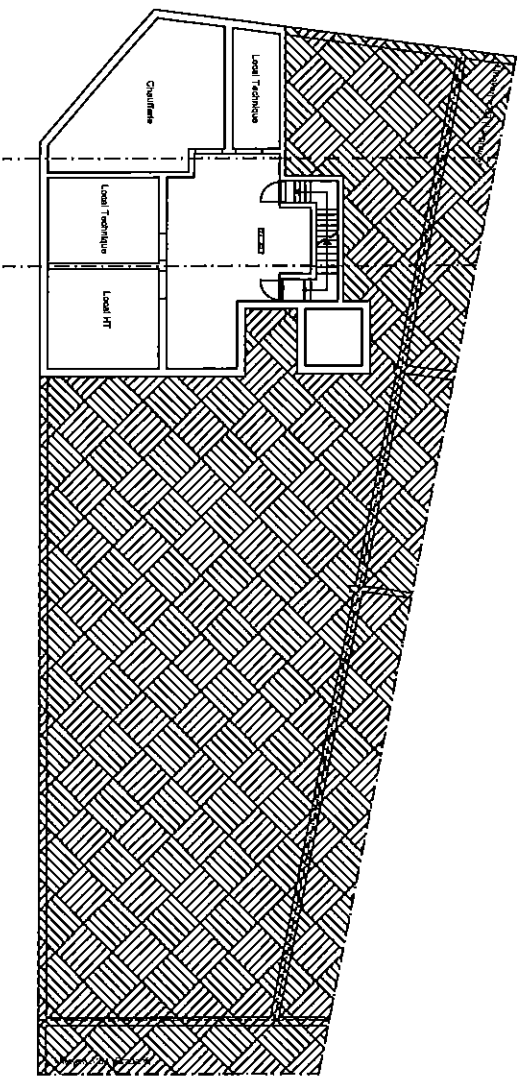
1. Dossier urbanisme et permis d'exploitation (environnement etc)
2. Attestation de propriété
3. Preuve versement de la première tranche de la garantie



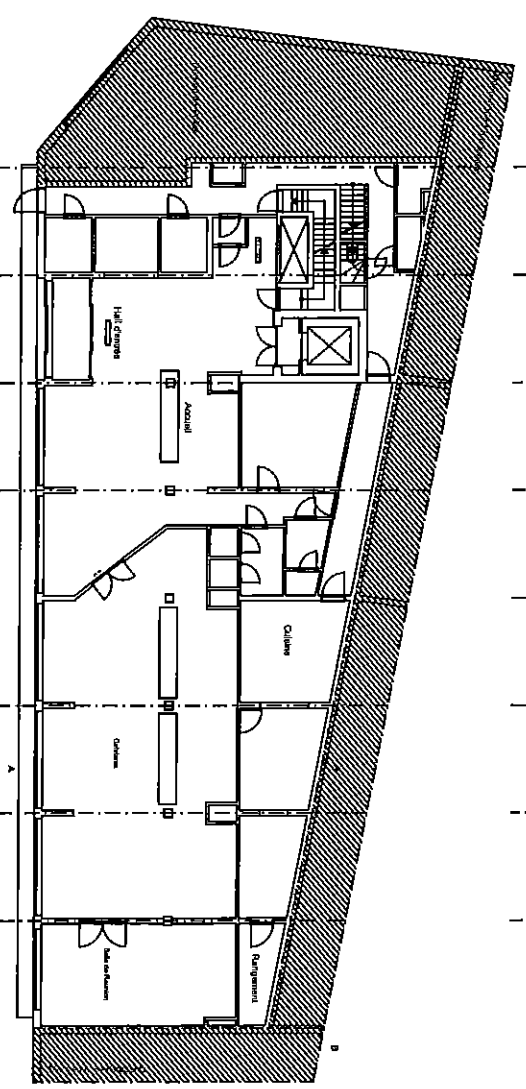
PLAN ETAGE 5



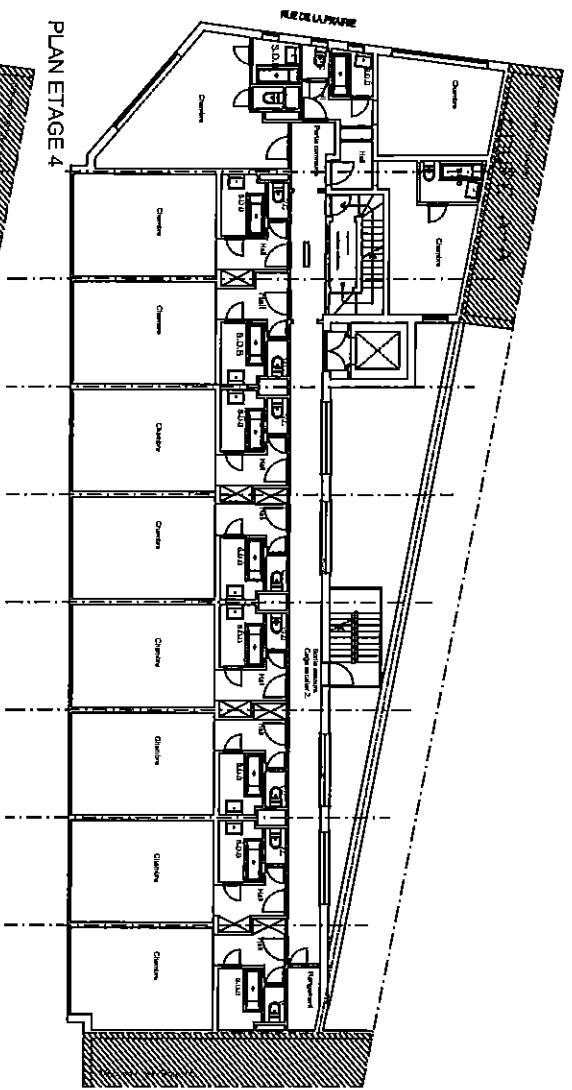
PLAN ETAGE 6



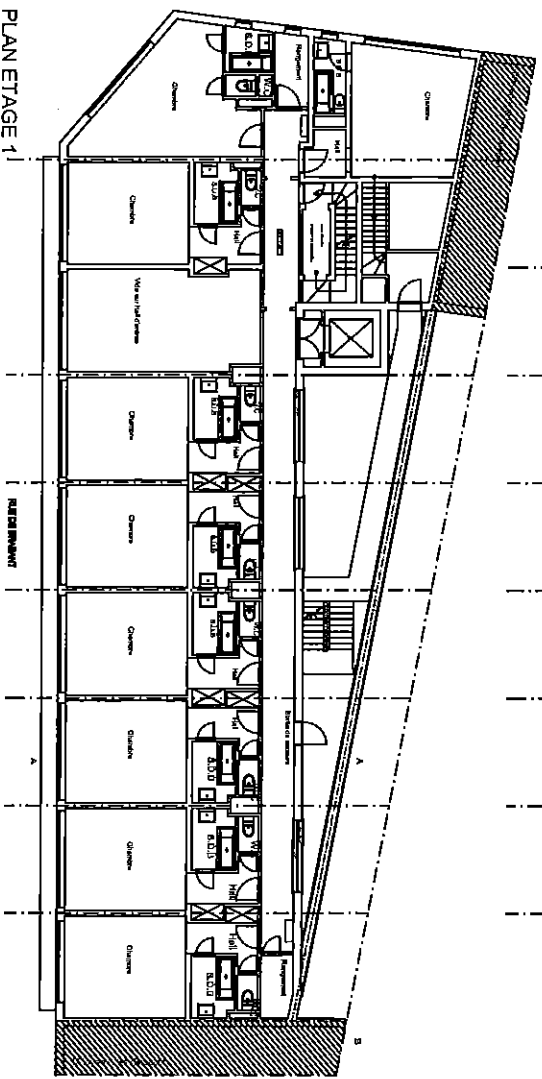
PLAN SOUS-SOLS



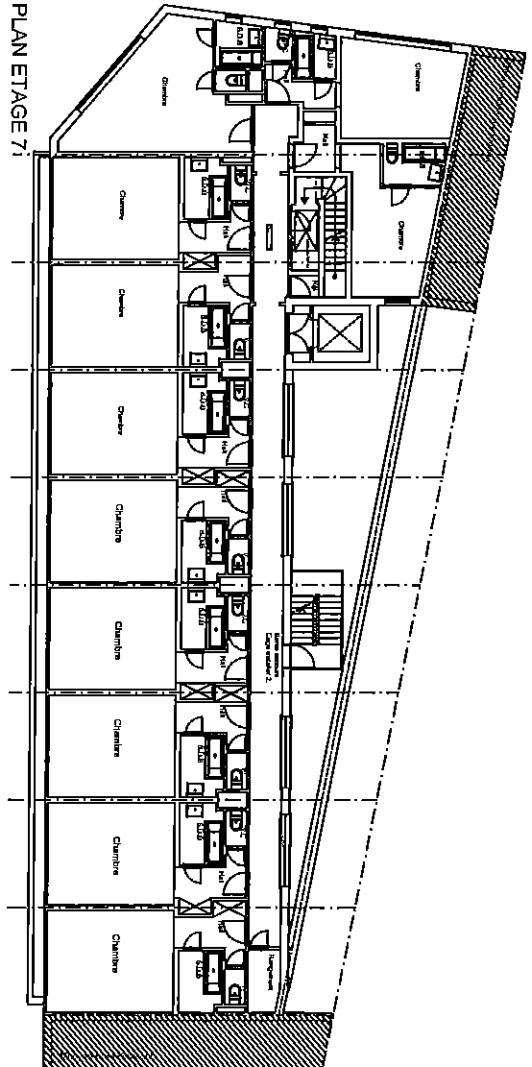
PLAN REZ-DE-CHAUSSEE



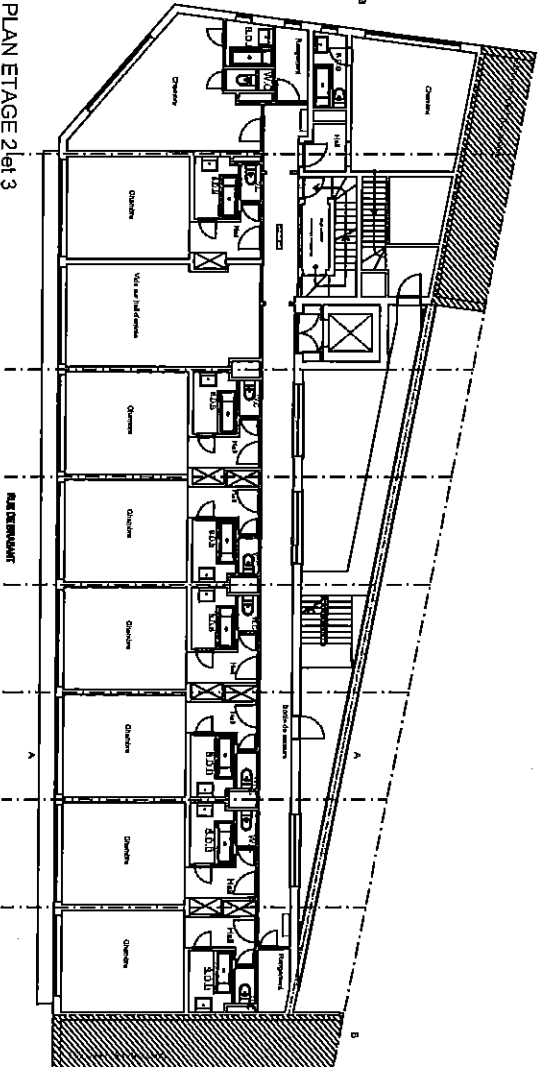
PLAN ETAGE 4



PLAN ETAGE 1



PLAN ETAGE 7



PLAN ETAGE 2 et 3

