

BAIL COMMERCIAL DE SOUS-LOCATION

ENTRE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ci-après dénommée « le Bailleur » ou « le Locataire principal » ;

ET :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représenté par [REDACTED] [REDACTED]

, en qualité de gérant et de caution personnelle.

Ci-après dénommée « le Preneur » ;

Les personnes morales ci-dessus étant ci-après dénommées ensemble les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Bailleur a pris à bail commercial les lieux formant objet du présent contrat par contrat signé le 25 avril 2013, ayant pris cours le 1^{er} avril 2013, pour une durée initiale de neuf années. Ce bail a été renouvelé pour une nouvelle période de neuf années, se terminant de plein droit le 31 mars 2031, suite à la demande de renouvellement de [REDACTED] par courrier recommandé du 9 décembre 2020, à laquelle le propriétaire ne s'est pas opposé.

ENSUITE DE QUOI IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, qui accepte, un immeuble de commerce sis à 1030 Bruxelles, chaussée de Louvain, 660, comprenant une superficie d'environ 11 ares 86,29 centiares. Les superficies sont indiquées à titre approximatif et ne feront pas l'objet d'un remesurage. Les lieux loués sont parfaitement connus du Preneur.

Le présent bail est expressément soumis à la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, à l'exclusion de toute autre législation particulière relative aux baux de biens immeubles.

2. Destination

Les lieux sont loués exclusivement à usage de taverne, restaurant, discothèque, salle de jeux d'amusement et organisation de divertissements.

Le Preneur ne pourra changer la destination des lieux qu'avec le consentement écrit préalable du Bailleur.

Le Preneur a pour obligation de solliciter personnellement toute autorisation administrative nécessaire pour l'exercice de son commerce.

Il sollicitera l'accord préalable du Bailleur pour la pose d'enseignes de publicité sur la façade, les autorisations administratives devant ensuite être obtenues de l'administration compétente. Elles demeureront sous son entière responsabilité.

Le Preneur exécutera à ses frais exclusifs, sans recours contre le Bailleur, tous travaux généralement quelconques qui seraient imposés par les pouvoirs publics en raison de l'activité commerciale exercée notamment par les services d'incendie, d'hygiène, etc. et sollicitera toutes les autorisations nécessaires (permis d'urbanisme, environnement, etc.) à son activité.

Aucune suspension, défense d'exploiter, temporaire ou définitive ne pourra donner lieu à une diminution de loyer ou des charges ni à un recours contre le Bailleur.

Il occupera les lieux loués en bon père de famille.

Dans le cas où les biens loués viendraient à faire partie d'un immeuble en copropriété, le Preneur se conformera au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

3. DUREE

Le bail principal en cours est consenti pour un terme initial expirant le 31 mars 2031, sauf renouvellements éventuels. Le bail de sous-location prend cours le 1^{er} août 2022 pour se terminer de plein droit le 31 mars 2022, sans que le Preneur ne puisse invoquer la tacite reconduction.

Le Preneur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, moyennant un préavis de six mois, notifié par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.

Le Bailleur a la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période de trois ans, moyennant préavis notifié par lettre recommandée au moins un an à l'avance, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et dans les conditions prévues par cette loi.

4. LOYER

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer de base annuel de 86.400,00 € (quatre-vingt-six mille quatre cents euros) payable mensuellement par la somme de 7.200,00 € (sept mille deux cents euros) par anticipation le 1er de chaque mois.

Sauf nouvelles instructions du Bailleur, elle devra être payée par virement au N° de compte

Le Preneur s'engage à faire exécuter le paiement de ses loyers au moyen d'un ordre permanent qu'il souscrira auprès de sa banque de façon à ce que le compte du Bailleur en soit crédité au plus tard le 10 de chaque mois.

Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

A défaut de paiement, les sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail seront productives, de plein droit, à la date de leur exigibilité d'un intérêt de 1% par mois à partir de la date de l'échéance du terme jusqu'au jour du paiement et ce sans mise en demeure et sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur et notamment sans préjudice au droit du Bailleur de demander la résiliation judiciaire du bail.

En cas de non paiement dans les dix jours d'un rappel, une majoration de 10% (dix pour cent) des montants impayés sera due.

5. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice santé du mois précédent la conclusion du présent bail.

Afin de maintenir cette correspondance, le dit loyer sera adapté, automatiquement et de plein droit, une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, soit le 1er décembre. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

Loyer de base x nouvel indice

Indice de départ

Le loyer de base est le loyer qui résulte de la présente convention.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer.

L'indice de départ est l'indice santé (2004) du mois de juillet 2022.

6. GARANTIE

Afin d'assurer la bonne exécution de ses obligations le Preneur constituera entre les mains du bailleur une garantie équivalente à six mois de loyers qui lui sera libérée après que l'expiration du dernier terme du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le Preneur au paiement de loyers ou charges quelconques.

7. IMPOTS - TAXES

Le précompte immobilier ainsi que tous impôts, taxes (autres que les impôts sur les revenus ou impôts similaires) et contributions de toutes natures existants ou qui pourraient être établis à l'avenir, au profit de l'État, de la région, de la communauté, de la province, de la commune, de la fédération des communes, de l'agglomération ou de tout autre pouvoir public existant ou à créer, relatifs aux lieux loués, à leur occupation ou à l'activité qui y est exercée par le Preneur, seront à charge du Preneur.

Si, dans le futur, les loyers devaient être soumis à la T.V.A., le Preneur en supporterait la charge exclusive en plus du loyer.

Le Preneur devra acquitter le montant de ces taxes et impôts, ou les rembourser au Bailleur dans les 30 jours de la demande qui lui sera adressée accompagnée des pièces justificatives.

Le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de tout préjudice résultant d'un retard apporté par le Preneur au paiement des impôts et taxes qui lui incombent.

Si une loi venait à rendre inapplicable les dispositions qui précèdent, le Preneur accepte dès à présent que le montant de son loyer soit adapté de façon à inclure au montant du loyer en cours le montant des derniers impôts enrôlés durant l'année précédente, permettant ainsi au Bailleur de conserver le même revenu.

8. CONSOMMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, radio, télévision, et autres, sont à charge du Preneur, ainsi que tous les frais y relatifs tels que location de compteurs, coûts des consommations, provisions, etc.

9. ASSURANCES

Outre ses responsabilités civiles d'exploitation et objective, le Preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée, d'une part.

D'autre part, il souscrira auprès de la même compagnie une police d'assurance du type « Assurance Intégrale Incendie », recouvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, le recours des voisins, les dégâts des eaux.

Ces assurances devront expressément exclure tout recours contre le Bailleur et imposer aux compagnies d'aviser le Bailleur de toute résiliation des contrats, avec un préavis minimum d'un mois.

Le Preneur remettra copie des conditions générales et particulières des polices souscrites dans le mois de la signature du présent bail et devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande du Bailleur.

Au cas où l'exercice de l'activité du Preneur entraînerait une augmentation de la prime des contrats d'assurance du Bailleur, cette augmentation sera remboursée par le Preneur.

10. PROVISION POUR IMPOTS, TAXES, ASSURANCE ET EAU

Pour couvrir les frais relatifs au précompte immobilier, à la taxe régionale et autres le Preneur versera mensuellement en même temps que le loyer, une provision de 1.500,00 € (mille cinq cent euros).

Chaque année, un décompte du précompte immobilier, des impôts et taxes, de l'assurance et des factures d'eau réellement encourus sera établi et communiqué au Preneur avec les pièces justificatives que le Preneur aura le droit de vérifier.

Le Preneur paiera au Bailleur ou à toute personne désignée par lui, la différence éventuelle entre le montant dû et les provisions versées et ce dans un délai de 30 jours à dater de la réception du relevé.

Le montant de la provision pourra être ajusté par le Bailleur, en fonction du coût réel du précompte immobilier, des impôts et taxes, de l'assurance et des factures d'eau de l'année précédente.

11. ETAT DES LIEUX

Le bien est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Un état des lieux d'entrée complet de l'immeuble sera dressé par un expert désigné de commun accord par les parties ou à défaut par le juge de paix compétent saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Si des modifications importantes sont apportées aux lieux loués après que l'état des lieux ait été établi, chacune des Parties peut exiger dans le mois de la terminaison des travaux modificatifs qu'un état des lieux complémentaire soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

L'état des lieux de sortie sera établi à la sortie dans les mêmes conditions qu'à l'entrée. A défaut de pouvoir faire appel à l'expert ayant effectué l'état des lieux d'entrée, les parties se mettront d'accord sur le choix d'un nouvel expert et en cas de désaccord, celui-ci sera désigné par le Juge de Paix sur requête de la partie la plus diligente.

12. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissement, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit préalable du Bailleur et sous la seule et entière responsabilité du Preneur qui devra se conformer aux obligations légales et réglementaires et souscrire une assurance spéciale couvrant sa responsabilité et celle de ses entrepreneurs et corps de métiers, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, ainsi que de la responsabilité du Bailleur vis-à-vis des voisins, pour trouble de voisinage.

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

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de l'accord du Bailleur, tous les travaux, aménagements, améliorations, etc., de quelque nature que ce soit, seront acquis immédiatement et sans indemnité au Bailleur. Celui-ci dispose toutefois du droit d'exiger le rétablissement des biens dans leur état d'origine si le Preneur n'a pas obtenu l'accord du Bailleur. En outre, en cas d'enlèvement d'appareils de chauffage ou autres par le Preneur, celui-ci sera tenu de les replacer et de les remettre en état de fonctionnement à sa sortie.

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

13. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Preneur est tenu de toutes les réparations, tant celles réputées « grosses réparations » que « locatives ». Le Bailleur précise que la toiture a été refaite et le chauffage remplacé en 2009. Le remplacement, la pose et le raccordement des chaudières et appareils de chauffage de l'eau et de climatisation sont à charge du Preneur.

Outre les « grosses réparations » toutes les autres réparations, ainsi que l'entretien, sont à charge du Preneur et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les obligations ci-après :

Le Preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres, glaces et coupoles fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Le Preneur réparera à ses frais exclusifs les dégâts occasionnés lors de vols ou de violence. Le Preneur entretiendra en bon état les volets, les conduits et appareils de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, les appareils sanitaires et les conduits de décharge, les installations de sonneries, de téléphone, de distribution, etc. Le Preneur préservera les distributions et les installations contre les effets du gel, et veillera à ce que les sanitaires, tuyaux et décharges ne soient pas obstrués. Le Preneur veillera à maintenir les lieux loués

en parfait état de propreté, et à laver ou renouveler les peintures et tapis si nécessaire. Il évacuera régulièrement les feuilles et déchets qui incomberaient les toitures, corniches et gouttières. Le Preneur fera annuellement ramoner les conduits de cheminée en même temps que l'entretien, par une firme spécialisée, de l'installation de chauffage (voir infra contrat d'entretien à souscrire) et en produira la preuve.

14. RECOURS

Le Preneur ne pourra exercer de recours contre le Bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé et pour autant qu'il soit tenu d'y procéder, le Bailleur n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Le Preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le Bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code civil.

Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur, par pli postal recommandé, les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire ; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

En aucun cas, le Preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au Bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

Le Preneur usera du bien en bon père de famille et bien que les réparations lui incombent, signalera immédiatement au Bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes grosses réparations qu'il entreprendra.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportés uniquement par le Preneur.

15. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation ou de réquisition, le Bailleur en avisera immédiatement le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant, et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au Bailleur.

16. AFFICHAGES - VISITES

Quinze mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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.

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

17. VENTES PUBLIQUES

Il est interdit au Preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises ou autres dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

18. VENTE

En cas d'aliénation de l'immeuble objet des présentes, le Preneur a option d'achat prioritaire. A défaut de répondre positivement ou négativement dans le mois, à une proposition qui lui serait faite par lettre recommandée, le propriétaire sera libre de choisir tout autre acquéreur.

19. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation du bail à ses torts, le Preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre les loyers venus à échéance avant résiliation, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté des charges et impôts.

20. CESSION DE BAIL ET SOUS-LOCATION

La cession du bail et/ou la sous-location en-dehors de toute cession de fonds/sous-location de commerce reste soumise à l'autorisation préalable du Bailleur. Le Preneur avisera le Bailleur par lettre recommandée de son intention de céder ou sous-louer le bail en communiquant l'identité exacte du candidat et tous les renseignements utiles le concernant. En cas d'accord, le Preneur actuel reste tenu solidairement de l'ensemble des obligations résultant de la présente convention avec le cessionnaire ou le sous-locataire. Cette solidarité avec le cessionnaire prendra fin à l'expiration du bail en cours.

21. SOLIDARITE

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

Le gérant du Preneur sera personnellement solidairement responsable des engagements du Preneur.

22. DOMICILIATION - IDENTITE

Le Preneur et sa caution déclarent élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'ils ont, après leur départ, notifié au Bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

23. ENREGISTREMENT

Les frais et la formalité d'enregistrement du bail sont à charge du Preneur qui supportera seul les droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

24. CONDITIONS PARTICULIERES

1. Contrats d'entretien

Des contrats d'entretien seront conclus par le Bailleur pour éviter toute dégradation par défaut d'entretien ou usage anormal de l'immeuble, notamment avec la SPRL BOOGAERTS pour le chauffage et la SA THERMO TECHNIQUE pour la couverture. Le paiement des factures des contrats d'entretien sera à la charge du Preneur.

2. Travaux

Les travaux de remplacement du petit toit, surplombant l'escalier de secours, sont à charge du Preneur et seront terminés en tout cas avant toute sous-location, cession ou fin anticipée du bail pour quelque cause que ce soit. De même pour les travaux de réparation concernant toute infiltration d'eau au niveau des plates-formes et murs mitoyens. Les travaux, dans les appartements, pour évacuer les gaz brûlés par le toit (et plus par la façade) et des travaux, dans la partie commerciale, pour séparer l'évacuation des eaux pluviales de l'évacuation des eaux usées par des conduites de diamètre approprié, sont à charge du Preneur et seront terminés en tout cas avant toute sous-location, cession ou fin anticipée du bail pour quelque cause que ce soit.

3. Sortie de secours

La sortie de secours vers la rue Evenepoel ne pourra être utilisée qu'en cas d'évacuation de l'immeuble et devra toujours rester dégagée. Le terrain sur lequel débouche cette sortie de secours ne peut servir ni de parking, ni de dépôt quelconque, et ne fait pas partie de la location, cependant l'entretien de son avaloir et l'entretien dont le désherbage de son recouvrement en graviers ainsi que du trottoir sont à la charge du Preneur. La cabane en bois l'encombrant sera immédiatement détruite et évacuée par le Preneur.

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien,

plus un pour l'enregistrement, le 9 août 2022.

Le Bailleur,

lu et approuvé

Mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Le Preneur

1. [REDACTED]

Représentée par son gérant :

M. [REDACTED]

Mention manuscrite

« Lu et approuvé »

lu et approuvé

2. En qualité de caution solidaire :

M. [REDACTED]

[REDACTED] manuscrite

"Bon pour caution solidaire et indivisible"

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] chaque page doit être paraphée par chaque partie