

BAIL COMMERCIAL

ENTRE:

1. Monsieur Sylvain BERKOWITCH, né le 06/ 12/ 1957 à Uode, INR: 57.12.06-321.04, domicilié à rue du Zodiaque 40 bte 8 à 1190 Forest;

T : 0475 26 34 87

Email: sylvainberkowitsch@gmail.com

Ci-après dénommé le « Bailleur ».

Ci-après dénommées ensemble le « Bailleur ».

ET:

2. Madame Médi-Erzsébet TAMSULA, née le 22/ 01/ 1979 à Satu Mare, INR: 79.01.22-580.38 domiciliée à rue Général Lotz 9 à 1180 Bruxelles agissant ensemble, solidairement et indivisiblement au nom et pour le compte de la société MEDI TAMSULA (personne physique) TVA BE0541.693.629 dont le siège social est établi à Rue François Vervloet 27/ 4, 1180 Bruxelles, pour laquelle elle se porte fort et sera gérante;

T : 0488 13 52 77

Email: medi_phibrows@yahoo.com

Ci-après dénommée le « Preneur »;

Le Bailleur et le Preneur seront ci-après dénommés ensemble les « Parties » ou séparément la « Partie »;

* *
*

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1—OBJET

Le Bailleur donne en location au Preneur, qui accepte, dans l'immeuble sis à Rue de la Régence 36 à 1000 Bruxelles (ci-après « l'Immeuble »), une surface commerciale comportant un rez-de-chaussée avec wc séparé, un 1^{er} étage et un espace en sous-sol ci-après les « Lieux loués ».

Les Lieux loués sont parfaitement connus du Preneur qui déclare les avoir examinés et n'en demande pas de plus ample description. Le Preneur les déclare conformes à l'exercice de son activité.

Les Lieux loués sont donnés en location dans l'état où ils se trouvent actuellement avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés.

ARTICLE 2- DESTINATION

Les Lieux loués sont donnés en location à usage exclusif de commerce d'institut de beauté.

Le Preneur ne pourra changer en tout ou partie cette destination, qui constitue un élément essentiel du Bail, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui n'aura pas à justifier son refus ni les conditions auxquelles il subordonnerait son accord.

En aucun cas les Lieux loués ne pourront être affectés à la résidence principale du Preneur, de ses mandataires sociaux ou d'un membre de son personnel.

Le Preneur déclare s'être parfaitement informé de la situation urbanistique des Lieux loués auprès des administrations compétentes. Il fera son affaire strictement personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives qui sont requises (ou qui le deviendraient en cours de Bail) pour l'occupation des Lieux loués et l'exercice de ses activités, sans intervention du Bailleur ni recours contre lui.

ARTICLE 3- DUREE

Le bail est consenti pour une durée de 9 années consécutives qui prendra cours le 01/ 09/ 2018, pour finir de plein droit et sans tacite reconduction le 31/ 08/ 2027

Toutefois 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.

Conformément à l'article 3 alinéa 5 de la Loi, le Bailleur sera également autorisé à mettre fin au Bail, à l'expiration de chaque triennat et moyennant un préavis d'un an notifié au Preneur, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans les Lieux loués un commerce, ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint ou les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le Bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

ARTICLE 4- LOYER

4.1.

La location est consentie et acceptée pour un loyer mensuel de base de 2.300,- € (deux mille trois cent Euros) (ci-après le « Loyer »), à indexer conformément à l'article 5 ci-après.

4.2.

Pendant toute la durée de la location, le Loyer est payable, en euros, mensuellement et par anticipation, de manière à créditer le compte bancaire du Bailleur banque ING:

BE363100 6276 82 81 au nom de Sylvain Berkowitsch (ou tout autre compte bancaire qui serait notifié au Preneur par le Bailleur), au plus tard le vingtième jour calendrier de chaque mois.

Le Loyer est exigible de plein droit, par la seule échéance du terme, qui vaut mise en demeure.

ARTICLE 5- INDEXATION DU LOYER

5.1.

Les Parties conviennent que le Loyer est rattaché à l'index (indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge, actuellement l'indice santé).

A chaque date anniversaire de la prise de cours de la location définie à l'article 3 ci-avant, le Loyer variera automatiquement et de plein droit. Le Loyer, une fois indexé, ne pourra jamais être inférieur au Loyer précédant l'adaptation.

L'adaptation du Loyer à l'indice des prix se fera d'office par le Preneur sans qu'il soit nécessaire d'en recevoir avis du Bailleur. Toute renonciation dans le chef du Bailleur aux augmentations de Loyer résultant de l'application du présent article, ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

Si la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation venait à être modifiée ou si l'indice venait à être supprimé, il est expressément convenu que le Loyer sera indexé en fonction du taux de conversion publié dans le Moniteur Belge ou en fonction de tout autre système remplaçant l'indice des prix à la consommation pour l'établissement du paiement des agents de l'Etat.

Si un tel système venait à disparaître pour une raison quelconque, le Loyer sera indexé sur base de l'augmentation du coût de la vie. Les Parties mettront tout en œuvre pour convenir d'une formule de remplacement. A défaut d'accord entre les Parties, cette adaptation sera déterminée par un expert immobilier désigné de commun accord entre les Parties, et à défaut d'accord par le Juge de Paix du canton où sont situés les Lieux loués, à la requête de la Partie la plus diligente.

5.2.

A chaque date anniversaire de la prise de cours de la location définie à l'article 3 ci-avant, et pour la première fois le 15 novembre 2016, le Loyer variera automatiquement et de plein droit, par application de la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \frac{\text{Loyer x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Pour l'application du présent article 5.2 il est précisé que :

- le Loyer est celui repris à l'article 4.1 ci-avant ;
- le "nouvel indice" est l'indice officiel des prix à la consommation (actuellement l'indice santé) du mois qui précède celui de l'adaptation (octobre de chaque année);
- l' "indice de base" est l'indice officiel des prix à la consommation (actuellement l'indice santé) du mois qui précède la prise de cours de la location définie à l'article 3, soit l'indice du mois d'octobre 2015.

ARTICLE 6—GARANTIE LOCATIVE

A titre de garantie par le Preneur de la bonne et entière exécution de ses obligations (ci-après la « Garantie »), le Preneur remet ce jour entre les mains du Bailleur, préalablement à la remise des

3

dés, la somme de 13.800,- € (treize mille huit cents Euros) correspondant à six mois du Loyer en vigueur au début du Bail.

En aucun cas la Garantie ne pourra être affectée, en tout ou en partie, par le Preneur au paiement des loyers ou d'autres dettes contractuelles quelconques. Toutefois en cas de carence du Preneur, la Garantie pourra être utilisée par le Bailleur pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements du Preneur à ses obligations.

La Garantie sera restituée au Preneur dans les 6 mois de la date effective d'expiration du Bail (quelle qu'en soit la raison) et après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur découlant du Bail aura été constatée par le Bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues par le Preneur.

Le montant de la Garantie sera adapté à l'expiration de chaque triennat, de manière à ce qu'elle corresponde toujours à 6 mois du Loyer.

ARTICLE 7 - IMPOTS, TAXES, CONTRIBUTIONS, REDEVANCES ET CHARGES PRIVATIVES

7.1. Impôts - taxes - contributions et redevances

Tous impôts, taxes, contributions ou redevances généralement quelconques au profit de l'Etat, des Communautés, Régions, Commune, Province ou de tout autre pouvoir public et notamment le précompte immobilier ou tout autre impôt réel immobilier, les impôts frappant l'activité du Preneur ou l'occupation des Lieux loués, mis ou à mettre sur les Lieux loués sont exclusivement à charge du Preneur, en sus du Loyer.

Toutefois, comme le précompte immobilier enrôlé par l'administration fiscale porte sur l'ensemble de l'Immeuble, et non sur les seuls Lieux loués, et qu'il apparaît extrêmement difficile d'obtenir des autorités fiscales une ventilation, dans un souci de simplification de la gestion administrative de l'ensemble de l'Immeuble, le Preneur accepte d'être redevable, à l'égard du Bailleur, de% du précompte immobilier afférent à l'Immeuble.

Les montants dus en vertu du présent article et dont le paiement serait demandé par l'administration au Bailleur, seront payés par le Preneur au Bailleur, dans les huit jours de la demande de paiement qui lui en sera faite par le Bailleur.

Le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de tout préjudice résultant du non-paiement ou du retard de paiement des sommes dues en exécution du présent article.

7.2 Charges privatives

Les Lieux loués sont dotés d'une installation de distribution d'eau de ville, de gaz et d'électricité.

Tous les abonnements à ces distributions ainsi qu'à celles de télécommunication ou autres qui desservent ou desserviraient ultérieurement les Lieux loués, ainsi que le placement, la location, tous les frais de raccordement des compteurs et les frais de consommation sont à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur souscritra ces abonnements directement auprès des organismes intéressés.

Le Preneur pourra faire procéder à l'installation de matériel de télécommunication dans les Lieux loués, à ses frais exclusifs et sans qu'il puisse en résulter une quelconque détérioration des Lieux loués ou de l'Immeuble.

Le Preneur pourra également placer des appareils de radio et de télévision, des télécopieurs et autres appareils de transmission dans les Lieux loués, à charge d'en supporter exclusivement les frais de raccordement et d'utilisation, et en veillant à obtenir au préalable toutes les autorisations administratives qui seraient requises à cet effet (ou qui le deviendraient en cours de Bail).

Le Preneur veillera à ne pas perturber la jouissance normale des voisins (en particulier les autres occupants de l'Immeuble) par l'utilisation desdits appareils et se conformera à la législation en vigueur pour la matière concernée.

A son départ, le Preneur justifiera auprès du Bailleur du paiement des sommes dues aux régies concernées.

7.3. Charges communes

§1. A ce jour aucune charge commune n'est mise à charge du Preneur.

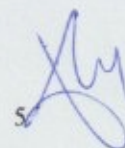
Toutefois si la situation de l'Immeuble devait changer pour quelque motif que ce soit, justifiant que des charges communes soient mises à charge des occupants de l'Immeuble, le Preneur paiera au Bailleur, ou au gérant de l'Immeuble, sa quote-part dans les charges communes de l'Immeuble s'il échet.

Ces charges communes comprendront éventuellement toutes les dépenses afférentes au fonctionnement, à l'entretien, l'usage, la conservation, ..., des surfaces à usage commun ainsi que les dépenses afférentes aux distributions qui desservent les Lieux loués mais qui ne sont pas susceptibles de la souscription par le Preneur d'un abonnement directement auprès des organismes intéressés, soit notamment :

- le nettoyage des parties communes de l'Immeuble,
- le ramassage des déchets et les éventuelles taxes communales y relatives,
- l'entretien de l'équipement du bâtiment, tel le système HVAC, les ascenseurs, etc.,
- toutes les consommations du système HVAC du bâtiment (électricité, gaz, eau, ...) tant des parties communes que des parties privatives,
- les frais relatifs à l'entretien et au nettoyage des façades, des vitres, des parkings, garages ce compris les consommations d'eau, d'électricité et de produits à ces fins,
- les frais relatifs à l'entretien des jardins et abords,
- les frais relatifs à l'entretien des systèmes de contrôle d'accès et de prévention contre les risques d'incendie,
- les rémunérations et frais du gérant du bâtiment,
- les primes payées par le Bailleur pour les assurances de l'Immeuble dont les risques sont énumérés à l'article 16 ci-dessous.

Cette liste n'est pas limitative. Elle n'implique pas l'existence des choses qui y sont énoncées.

Pour le cas où des charges communes seront dues, le Bailleur veillera à en informer le Preneur par l'envoi d'un courrier recommandé. Endéans les 8 jours de la réception dudit courrier, le Preneur devra s'acquitter de sa quote-part.



§2 Ces charges seront réparties entre les occupants de l'Immeuble, au prorata des surfaces occupées

ARTICLE 8 – PAIEMENT ET INTERETS

Le paiement du Loyer et des charges et impôts exigibles en exécution du Bail fera l'objet d'une domiciliation ou d'un ordre permanent auprès d'un organisme bancaire de premier ordre, agréé en Belgique.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur, toute somme due ou à devoir par le Preneur en exécution du Bail est productive à dater de son exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt contractuel de 10% l'an.

ARTICLE 9 – EXPLOITATION PERSONNELLE DES LIEUX LOUES - CESSIION DU BAIL ET SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUES

9.1. Exploitation des Lieux loués – Location gérance - Franchise

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Lieux loués. Il s'interdit de se substituer un tiers, personne physique ou morale, même à titre gratuit.

Toute franchise, location-gérance, etc. sera soumise à l'accord préalable et écrit du Bailleur qui pourra le refuser ou le subordonner à des conditions raisonnables. Une copie du contrat signé sera communiquée au Bailleur au plus tard dans les 30 jours calendriers de sa signature et préalablement à son entrée en vigueur.

9.2 Sous-location et cession du Bail

9.2.1.

Sans préjudice des dispositions de l'article 10 de la Loi, le Preneur ne pourra céder le Bail ou sous-louer les Lieux en tout ou en partie, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, qui n'aura pas à justifier son refus ni les conditions auxquelles il subordonnerait son accord.

Aucune sous-location partielle ne sera en tout état de cause autorisée.

Au cas où le Bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire et le sous-locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas, seront tenus à l'égard du Bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du Bail, le Preneur s'engageant à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'il souscrive semblable obligation à l'égard du Bailleur. A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser.

En aucun cas la sous-location ne pourra avoir pour effet ou pour conséquence de modifier la destination des Lieux loués. La durée de la sous-location ne pourra dépasser le terme du Bail.

Le Preneur veillera à communiquer au Bailleur, le bail de sous-location, au plus tard dans les 30 jours de sa signature et préalablement à la remise des clefs au sous-locataire.

9.2.2.

Sans préjudice des règles visées à l'article 9.2.1, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à sous-louer les Lieux loués en totalité à la société MEDI TAMSULA (personne physique en,

considération du fait (i) que Madame MEDI TAMSULA (personne physique, Preneur, est également propriétaire et contrôlera cette société (au sens des articles 5 et 11 du Code des Sociétés) et contrôlera cette société (au sens des articles 5 et 11 du Code des Sociétés).

La sous-location n'est autorisée que pour autant que le bail de sous-location vise la totalité des Lieux loués et n'opère aucune distinction quant aux parties qui serait exploitées respectivement par MEDI TAMSULA (personne physique). Avant toute signature et/ ou exécution, le projet de bail de sous-location devra être soumis pour validation au Bailleur, afin notamment qu'il vérifie le respect du prescrit du présent article 9 et de l'article 15 ci-après. La sous-location ne pourra intervenir sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

Les dispositions reprises au présent article 9.2 sont des conditions essentielles du Bail, sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas conclu la présente convention.

ARTICLE 10 – ETAT DES LIEUX – RESTITUTION DES LIEUX LOUES

10.1.

Un constat détaillé d'état des lieux sera établi contradictoirement par expert :

MR ERIC WAUTERS 0488 61 05 59

avant l'entrée en vigueur du Bail. Ce constat figure en Annexe 1.

10.2

Au cas où les Parties ne parviendraient pas à s'accorder, soit lors de l'établissement du récolement d'état des lieux d'entrée, soit pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, ces états des lieux seront dressés contradictoirement par un expert désigné de commun accord entre les Parties ou, à défaut d'accord, par un expert désigné par le Juge de Paix du lieu de la situation des Lieux loués, saisi à la requête de la Partie la plus diligente. Les honoraires de l'expert seront supportés à parts égales entre les Parties

L'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du Bail.

Les Parties ou l'expert détermineront le montant des dégâts locatifs et l'indemnité d'indisponibilité éventuelle des Lieux loués, en raison des travaux nécessités par ces dégâts. La période minimum d'indisponibilité est fixée à 1 mois.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, les Parties relèveront l'index des compteurs particuliers desservant les Lieux loués. (sans couper les compteurs)

Les rapports des éventuels experts lieront définitivement les Parties, sans appel ni opposition. Toute Partie qui serait absente à une réunion fixée en vue de procéder à un état des lieux sera néanmoins tenue par le contenu du constat qui aura été effectué en son absence, lequel sera réputé contradictoire.

10.3.

Sans préjudice des dispositions de l'article 11, le Preneur devra, en fin de Bail, restituer les Lieux loués dans l'état dans lequel il les a reçus, c'est-à-dire en bon état, sous réserve de l'usure normale.

Si le Bail est résilié ou résolu en raison d'un manquement imputable au Preneur, celui-ci sera néanmoins tenu de tous les dégâts, même ceux provoqués par l'usure normale.

Les travaux de remise en état seront effectués par le Preneur avant l'expiration du Bail.

ARTICLE 11 – MODIFICATION DES LIEUX LOUES PAR LE PRENEUR

11.1. Principes

Sans préjudice des dispositions des articles 7 et suivants de la Loi, le Preneur ne pourra procéder à aucun aménagement, embellissement, transformation, modification de la distribution des Lieux loués, etc. sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, qui n'aura pas à justifier son refus ni les conditions auxquelles il subordonnerait son accord.

Si les modifications sont autorisées par le Bailleur, elles seront réalisées aux frais et sous la seule responsabilité du Preneur.

Le Preneur devra en outre avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives requises, exécutoires et définitives, et se conformer à la réglementation en vigueur, notamment en matière de sécurité et d'hygiène, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur, le R.G.P.T., les services des pompiers et autorités compétentes.

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 à concurrence de montant suffisants la responsabilité civile tant contractuelle qu'extracontractuelle des entrepreneurs, corps de métiers, et autres intervenants à quelque titre que ce soit ;
- se conformer à toutes les conditions qui seraient imposées par les autorités compétentes.

En cas de recours contre le Bailleur du fait des travaux du Preneur, le Preneur prendra fait et cause pour le Bailleur et veillera à le tenir indemne de toute condamnation (en principal, intérêts et frais) qui serait prononcée à son encontre.

Il sera procédé ensuite de ces travaux, à un nouvel état des Lieux loués, le cas échéant à l'intervention d'un expert, aux frais exclusifs du Preneur.

Si des modifications sont apportées aux Lieux loués par le Preneur en méconnaissance des principes qui précèdent, le Bailleur aura le droit d'exiger que les Lieux loués soient immédiatement replacés dans leur état initial, aux frais et sous la seule responsabilité du Preneur.

11.2. Sort des travaux

Les changements, agrandissements, embellissements ou aménagements quelconques apportés aux Lieux loués par le Preneur seront acquis sans indemnité au Bailleur au fur et à mesure de leur réalisation, par l'effet de l'accession immédiate et progressive.

A la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, le Bailleur pourra à son choix, (i) soit conserver sans indemnité tout ou partie des changements, agrandissements, embellissements ou aménagements quelconques apportés aux Lieux loués par le Preneur, en bon état d'entretien et de réparation, (ii) soit exiger le rétablissement des Lieux loués, en tout ou en partie, dans leur état initial, aux frais exclusifs du Preneur, quand bien même le Bailleur aurait autorisé ces aménagements. Le Preneur ne pourra procéder à leur suppression avant que le Bailleur ait exercé le choix qui lui est reconnu dans ce paragraphe.

Au plus tard trois mois avant la fin du Bail, le Preneur notifiera au Bailleur, par lettre recommandée à la poste, le détail des aménagements, embellissements et autres modifications apportés par le Preneur. Dans les 15 jours de la réception de la notification du Preneur, le Bailleur exercera le choix qui lui est reconnu à l'alinéa précédent. A défaut de réponse par lettre recommandée du Bailleur dans ce délai, celui-ci sera réputé exiger le maintien dans les Lieux loués des aménagements autorisés du Preneur.

A défaut pour le Preneur d'adresser au Bailleur le détail des aménagements, etc., le Bailleur sera autorisé à faire procéder à leur inventaire par un expert de son choix, au frais exclusifs du Preneur.

11.3. Aménagements du Preneur préalablement à l'exploitation des lieux

A charge pour le Preneur d'obtenir préalablement les autorisations administratives requises, il sera autorisé à procéder, aux travaux visés dans les devis repris en Annexe 2.

Le Preneur veillera à tenir le Bailleur strictement informé de l'exécution desdits travaux et à lui soumettre préalablement les plans d'exécution et tous renseignements que le Bailleur estimerait utiles.

Pour le surplus, le Preneur veillera à se conformer strictement aux obligations imposées à l'article 11.1 ci-avant.

Il sera procédé ensuite de ces travaux, à un récolement de l'état des lieux d'entrée, le cas échéant à l'intervention de l'expert choisi lors de l'entrée, aux frais exclusifs du Preneur.

ARTICLE 12 – ENTRETIEN ET REPARATIONS - TRAVAUX

12.1. Obligations du Bailleur

Seules les grosses réparations telles qu'elles sont limitativement et précisément énumérées par les articles 605 et 606 du Code civil sont à charge du Bailleur. Toutes les autres réparations ainsi que tout l'entretien généralement quelconque sont à charge du Preneur.

12.2 Travaux exécutés par le Bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution par le Bailleur des réparations qui lui incombent conformément à l'article 12.1 ci-dessus, dussent-elles durer plus de 40 jours.

Le Preneur signalera immédiatement par lettre recommandée au Bailleur la nécessité de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être personnellement tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes les conséquences dommageables en l'absence de pareil avis.

12.3. Obligations du Preneur

Le Preneur s'engage à jouir des Lieux loués en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible d'incommoder les voisins ou de porter atteinte à la réputation des Lieux loués ou de l'Immeuble.

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 vertu de l'article 12.1, rien excepté ni réservé, même si la cause est due à la vétusté ou à un cas de force majeure.

Le Preneur procédera notamment au ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées des foyers à combustibles liquide ou solide, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que de tous les appareils et installations du bien loué, notamment sans que cette énumération ne soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les citernes, fosses septiques et puits perdus, les installations de sonnerie et téléphone, les ascenseurs et monte-charges.

Le Preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués de son fait ou de ceux dont il répond. Tous les frais de réparation, et notamment de dégagement des tuyaux de décharge sont à la charge du Preneur.

Le Preneur devra veiller en tout temps à ce que le système de détection d'incendie soit opérationnel ; à cet égard, il procédera au remplacement en temps et heure des piles des détecteurs (tant ceux installés que ceux qui le seraient par le Bailleur en cours de location) et s'il échet, il installera lui-même de nouveaux détecteurs. En cas d'incendie et de refus d'intervention des assureurs du fait d'un défaut d'entretien et/ ou de remplacement de ces dispositifs, le Preneur assumera personnellement les conséquences dudit refus d'intervention.

Le Preneur devra par ailleurs veiller en tout temps à la propreté du couloir d'accès à son magasin, au rez-de-chaussée.

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 au Bailleur pour acceptation l'élément de remplacement envisagé.

Cette énumération n'est pas limitative.

Les travaux d'entretien seront effectués avec une périodicité assurant le maintien des Lieux loués en parfait état tant de conservation que de présentation. Ainsi, le Preneur s'engage à maintenir les

Lieux loués en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Le Bailleur pourra exiger du Preneur, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien qui lui incombent et de les terminer dans un délai raisonnable eu égard à la nature des travaux.

A défaut pour le Preneur d'avoir entrepris les démarches destinées à la réalisation des travaux au plus tard dans les 15 jours de l'envoi du pli recommandé du Bailleur, ce dernier est dès à présent et pour lors autorisé à faire exécuter ces travaux aux frais et sous la seule responsabilité du Preneur défaillant.

ARTICLE 13 – 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 préalablement avisé le Preneur 24 heures à l'avance au moins, sauf cas d'urgence, à l'effet notamment de s'assurer du respect des clauses et conditions du présent Bail et de constater la bonne et entière exécution par le Preneur des obligations d'entretien et de réparation qui lui incombent.

Pendant les quinze mois qui précèdent la fin du Bail ainsi qu'en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Lieux loués, le Preneur autorisera le placement de panneaux annonçant la mise en location ou la vente, en tout endroit visible des Lieux loués.

Le Preneur s'oblige dans ces cas ainsi que pendant la période comprise entre le 18^{ème} et le 15^{ème} mois qui précède la fin du Bail à laisser visiter, librement et complètement les Lieux loués deux jours par semaine pendant trois heures consécutives à déterminer de commun accord par les Parties ou avec toute autre personne désignée par le Bailleur.

ARTICLE 14 – INTERRUPTIONS DES SERVICES DES LIEUX LOUES – EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR ET DE SES AYANTS DROIT

Le Preneur doit assumer la garde et la protection efficace des Lieux loués.

Il exonère expressément le Bailleur et ses ayants droit de toute responsabilité, quelle qu'en soit la cause, hormis les cas de dol ou faute lourde du Bailleur, en cas de vol, d'attentats, inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles pouvant survenir aux services des Lieux loués, installations d'eau, d'électricité, de chauffage et toute autre installation technique, le Preneur renonçant à réclamer au Bailleur toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

Au cas où une instance administrative ou judiciaire serait engagée contre le Bailleur en raison de l'activité ou de la présence du Preneur dans les Lieux loués, le Preneur s'engage à prendre fait et cause pour le Bailleur, à intervenir dans toute instance engagée contre le Bailleur et à le tenir indemne de toute condamnation (en principal, intérêts et frais) qui serait prononcée à son encontre.

Le Preneur déclare de même renoncer, sans réserve, à tout recours qu'il pourrait exercer contre le Bailleur en exécution des articles 1386, 1719, 1721, 1722 du Code civil.

ARTICLE 15 – ASSURANCES

15.1. Principes

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux et d'antennes placées par lui. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis donné au Bailleur, outre qu'elle devra comprendre, à concurrence de montants suffisants, la couverture des frais de déblais et de démolition, des frais de sauvetage et de conservation, ainsi qu'une garantie « recours des voisins ».

Le Preneur s'assurera également contre les dégâts immobiliers consécutifs à un vol.

Le Preneur sera tenu de fournir dans les 30 jours de la signature du Bail une copie des contrats d'assurance et la preuve du paiement des primes. Il en ira de même à chaque échéance de prime et au minimum une fois par an, ainsi qu'à première demande du Bailleur. Le Preneur remboursera au Bailleur et à toute autre personne concernée les suppléments de primes d'assurance qui lui seraient réclamés du fait de son activité professionnelle ou de celle de ceux dont il répond.

Un abandon de recours de l'assureur contre le Bailleur et ses ayant droits devra être expressément prévu dans les polices à souscrire par le Preneur, sauf les cas de dol ou manquements graves de ces parties.

Les polices d'assurances du Preneur stipuleront en outre que l'assurance ne pourra cesser ou suspendre ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant un préavis d'un mois notifié au Bailleur.

15.2. Sous-location éventuelle

Au cas où tout ou partie des Lieux Loués serait donné en sous-location par le Preneur, de l'accord du Bailleur, le Preneur s'engage dès à présent à faire respecter les dispositions de l'article 15.1 ci-dessus par le sous-locataire, en insérant un article similaire au présent article dans le contrat de sous-location éventuel.

ARTICLE 16 – MESURES ET PREVENTIONS

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et exigences légales, réglementaires ou autres, en matière de sécurité et de prévention dans les Lieux loués et, si nécessaire, à les équiper du matériel ad hoc à ses frais et sous sa responsabilité.

Tous les frais résultant de transformations, d'adaptations ou de modifications quelconques des Lieux loués qui seraient rendus nécessaires, en exécution de prescriptions postérieures à la signature des présentes, qu'elles soient légales, réglementaires, administratives, professionnelles ou autres, en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité publique ou de sécurité du travail seront à charge exclusive du Preneur, à ses frais et sous sa responsabilité.

ARTICLE 17 – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Si ultérieurement, un règlement d'ordre intérieur venait à régir l'Immeuble, le Preneur s'engage tant pour lui-même que pour ceux dont il répond (ou répondra) à respecter et à faire respecter les prescriptions dudit règlement.

Il s'engage également à se conformer aux modifications et amendements éventuels qui seraient apportés au règlement.

En cas de sous-location autorisée, le Preneur veillera à obtenir du sous-locataire qu'il souscrive à pareille obligation.

ARTICLE 18 – RESOLUTION

18.1.

Tout manquement du Preneur à l'une ou l'autre disposition du Bail, après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai d'un mois suivant son envoi, autorise le Bailleur à poursuivre la résolution du Bail.

18.2.

De l'accord exprès des Parties, est considéré en toute hypothèse comme un manquement grave ou un grief légitime justifiant la résolution du Bail aux torts du Preneur et/ou autorisant le Bailleur à refuser le renouvellement du Bail en application de la Loi, notamment mais non limitativement :

- ☐ le défaut de paiement aux échéances fixées de deux échéances (même non consécutives) de Loyer ;
- ☐ l'absence de constitution ou d'adaptation de la Garantie ;
- ☐ l'inexécution de toute clause ou obligation mentionnée expressément comme essentielle dans le Bail ;
- ☐ l'absence de souscription d'une assurance conforme au Bail ;
- ☐ tout manquement à l'affectation et/ou à l'exploitation des Lieux loués ;
- ☐ l'absence de constitution et d'immatriculation effective du Preneur pour le 31 décembre 2015 au plus tard ;
- ☐ la cession ou sous-location non autorisée du Bail, ou exécutée en violation du prescrit de l'article 9.2 à quelque titre que ce soit ;

18.3.

La demande de résolution du Bail par le Bailleur ne mettra pas fin aux obligations du Preneur et notamment à celle de payer les Loyers et les charges du Bail exigibles jusqu'à la date de résolution qui sera fixée par le juge compétent.

18.4.

En cas de résolution du Bail aux torts du Preneur, celui-ci sera tenu de payer au Bailleur l'intégralité des Loyers et charges relatifs au trimestre en cours à la date de la résolution, outre une indemnité irréductible de rupture et de relocation fixée à trois mois du Loyer applicable au jour de la résolution effective.

Ni la réclamation ni la perception effective de ce solde de Loyers et charges et de cette indemnité par le Bailleur n'emportent renonciation de sa part à poursuivre et obtenir la réparation de son entier préjudice résultant de la résolution du Bail, si ce préjudice devait s'avérer supérieur.

En particulier, il est précisé que l'indemnité visée au premier alinéa du présent article 18.4 n'a pas vocation à couvrir les dégâts locatifs qui seraient constatés lors de l'état des lieux de sortie ni l'indemnité d'indisponibilité ou immobilisation (qu'ils soient établis à l'amiable ou par expert désigné en justice).

ARTICLE 19 – EXPROPRIATION

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

A ce titre, le Preneur n'exercera aucun recours contre le Bailleur. Il exercera ses droits uniquement contre l'expropriant et ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant au Bailleur.

ARTICLE 20 – CESSION

Le présent Bail est librement cessible dans le chef du Bailleur, qui est libre de vendre l'Immeuble ou les Lieux loués et/ ou (ii) de concéder un usufruit sur l'Immeuble ou les Lieux loués en tout ou en partie, dans les deux cas à qui que ce soit.

En cas de vente des Lieux loués, l'acquéreur sera autorisé à mettre fin au Bail dans les conditions de l'article 12 de la loi relative aux baux commerciaux, lequel article dispose :

« Lorsque le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins »

ARTICLE 21 – FAILLITE – REORGANISATION JUDICIAIRE – MISE EN LIQUIDATION

En cas de faillite, réorganisation judiciaire (par accord amiable sous supervision judiciaire, par accord collectif, ou par transfert sous autorité de justice), en cas d'annulation ou de mise en liquidation du Preneur, le Bailleur aura le droit, s'il le désire, de mettre immédiatement fin au présent contrat de Bail, sans préavis, par lettre recommandée à la poste.

Dans ce cas, le Preneur sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à six mois du Loyer en vigueur au moment de la résiliation, sans préjudice de l'exécution de toutes les autres obligations du bail jusqu'à la libération effective des Lieux loués.

Il en sera de même si le Bailleur ne met pas fin au présent Bail, mais que le curateur ou le liquidateur du Preneur en prend l'initiative.

ARTICLE 22 – PUBLICITE – ENSEIGNE EXTERIEURES

Le Preneur ne pourra procéder à aucune publicité extérieure, ni apposer aucune enseigne sans avoir recueilli l'accord préalable du Bailleur qui pourra le refuser pour de justes motifs ou le subordonner à des conditions relatives aux dimension, emplacement, moyens de fixation ou autres, de la publicité et/ ou de l'enseigne envisagées.

Des considérations d'ordre esthétique relatives aux Lieux loués constituent notamment des motifs raisonnables et suffisants pour justifier un refus de la part du Bailleur.

Le Preneur veillera en outre à se conformer à la réglementation applicable à la matière, à obtenir toutes les autorisations administratives requises ainsi qu'à souscrire une police d'assurance couvrant tous les risques inhérents au placement de ladite publicité et/ou enseigne, dans les conditions de l'article 15 ci-avant.

ARTICLE 23 – MODIFICATION CONTRACTUELLES

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un écrit signé par les Parties. Aucune modification ne pourra en conséquence être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, les Parties restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et conditions qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse entre elles.

ARTICLE 24 – NULLITE D'UNE CLAUSE

La nullité d'une ou plusieurs clauses du Bail ne pourra entraîner la nullité de l'ensemble de celui-ci.

La clause nulle sera réputée non écrite dans la seule mesure de son illicéité, les Parties s'engageant à la remplacer par une clause économiquement équivalente.

ARTICLE 25 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Preneur déclare élire domicile dans les Lieux loués, 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 26 – ENREGISTREMENT

Le Bail sera présenté à l'enregistrement par les soins du Preneur au plus tard dans les 4 mois de sa signature.

Tous frais, droits et taxes généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du Bail, de ses renouvellements, de sa cession ou de la sous-location des Lieux loués, en ce compris les frais de timbres, droits d'enregistrement ainsi que les amendes éventuelles, sont à la charge exclusive du Preneur.

ARTICLE 27 – DROIT APPLICABLE ET DESIGNATION 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 francophones de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

ARTICLE 28 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – INTUITU PERSONAE

Le Preneur et ses ayants droits respectifs sont solidairement et indivisiblement tenus du respect de l'exécution des obligations du présent Bail à quelque titre que ce soit.

La présente location a été consentie par le Bailleur strictement intuitu personae au Preneur en raison de l'identité de ses deux gérants actuels, qui contrôlent également le Preneur (au sens des articles 5 et 11 du Code des sociétés). En conséquence, le Preneur et sa gérante actuelle s'engagent à informer par écrit le Bailleur si Madame Médi-Erzsébet TAMSULA perd sa qualité de gérante.

ou d'associé du Preneur, au moins un mois avant la survenance de ces événements ; le défaut d'information préalable du Bailleur autorisera ce dernier à poursuivre la résiliation du Bail aux torts du Preneur. Il s'agit d'une condition essentielle du Bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conduit la présente convention.

ARTICLE 29 – ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrante du Bail :

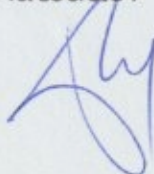
- Annexe 1 : État des lieux d'entrée.
- Annexe 2 : Convention de blocage d'espèces tenant lieu de garantie locative et assurance

Fait à Bruxelles, le 18/ 07/ 2018 en 3 exemplaires, un exemplaire étant destiné à l'enregistrement.

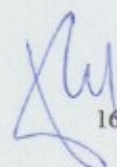
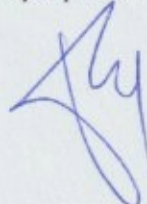
Le Preneur
(Signatures suivi de la mention lu et approuvé)

Le Bailleur

Pour la société :



En tant que personne privée :


16

ou d'associé du Preneur, au moins un mois avant la survenance de ces événements ; le défaut d'information préalable du Bailleur autorisera ce dernier à poursuivre la résiliation du Bail aux torts du Preneur. Il s'agit d'une condition essentielle du Bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conduit la présente convention.

ARTICLE 29 – ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrante du Bail :

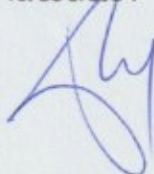
- Annexe 1 : État des lieux d'entrée.
- Annexe 2 : Convention de blocage d'espèces tenant lieu de garantie locative et assurance

Fait à Bruxelles, le 18/ 07/ 2018 en 3 exemplaires, un exemplaire étant destiné à l'enregistrement.

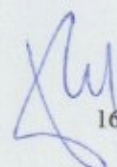
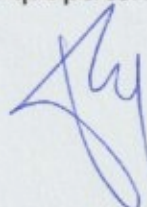
Le Preneur
(Signatures suivi de la mention lu et approuvé)

Le Bailleur

Pour la société :



En tant que personne privée :


16