



BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

De première part, La Commune de Molenbeek-Saint-Jean, dont l'hôtel communal est sis à 1080 Bruxelles, rue du Comte de Flandre, n°20, ici représentée par Monsieur Jef VAN DAMME, échevin des Propriétés communales délégué, assisté de Monsieur Gilbert HILDGEN, Secrétaire adjoint en exécution de la délibération adoptée par le Conseil en sa séance du 26.04.2023 et en vertu de l'article 109 et 110 de la Nouvelle Loi communale, ci-après dénommée « **la COMMUNE** »,

et de seconde part, la société « ARTISAMIEL » encore à constituer et représentée par Madame Meryem KHATIRI - Domicilié Nekkerspoel,7 à 9320 Aalst - qui se porte fort de rapporter la ratification de la société à constituer de tous les engagements découlant de la présente convention et à défaut de s'engager personnellement dans les liens contractuels découlant de la présente convention de bail commercial , ci-après dénommée "**le PRENEUR**",

La Commune et le Preneur sont ci-après désignés individuellement « la Partie » et collectivement « les Parties ».

Il a été convenu ce qui suit:

ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

La Commune donne en location au Preneur, qui l'accepte aux conditions du présent contrat, les locaux commerciaux avec une surface de 67,03 m², situés au rez-de-chaussée droit de l'immeuble sis rue du Comte de Flandre, n° 47 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean.

Les locaux commerciaux se composent de :

- un local à front de rue ;
- un local intermédiaire ;
- un W.C. ;
- un local en façade arrière comprenant l'arrivée de l'eau froide et les évacuations nécessaires pour l'installation d'une kitchenette
- une cave
- une petite cour/jardin

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les lieux sont donnés en location pour y établir un commerce voulant offrir à la population de Molenbeek des produits fermiers de qualité, produits localement : lait cru, lait au beurre, beurre, bouillie de riz, etc. complétés par une large gamme de produits apicoles naturels.

Il est strictement interdit d'utiliser les lieux ou une partie de ceux-ci comme habitation, sous peine de résiliation de ce bail sous les conditions spécifiquement prévues dans l'article 18 (résiliation aux torts du Preneur).

Le Preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci, sans le consentement exprès, écrit et préalable de la Commune, exprimé par la voie du Collège des Bourgmestre et Echevins, à moins que la cession ou sous-location ne soit faite avec la cession ou location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du Preneur, auquel cas les dispositions de l'article 10 de la Loi du 30 avril 1951 restent d'application. Cette interdiction vise non seulement le changement de destination proprement dit, mais également toute modification de celle-ci, qu'elle soit qualifiée « extension », « prolongation », ou par toute autre appellation analogique.

Le Preneur peut, en observant les dispositions du règlement régional de l'urbanisme, exécuter les travaux qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement de son activité. Ces travaux concernent toutes les prestations qui sont nécessaires pour un commerce, plus précisément, les travaux de menuiserie, l'électricité, l'équipement sanitaire, les travaux de peinture, le revêtement de sol, l'éclairage et les travaux d'ameublement.

ARTICLE 3 : 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 les détails.

La responsabilité du Preneur commence lors de la prise de possession de lieux par celui-ci.

Les parties conviennent qu'il sera procédé, après travaux d'aménagements intérieurs réalisés par le Preneur, à l'établissement d'un nouvel état des lieux d'entrée. Chaque partie peut, à ses propres frais, déléguer un expert pour l'établissement de l'état des lieux, sans qu'aucune hiérarchie entre ces deux personnes ne puisse prévaloir. Dans l'hypothèse où celles-ci ne parviendraient pas à un accord, il sera fait appel à une tierce personne indépendante et, le cas échéant, à la désignation, par le Juge de Paix du Canton de Molenbeek-Saint-Jean, d'un expert judiciaire.

A la fin du bail, ou s'il y est mis fin anticipativement, le Preneur pourra retirer ses aménagements pour autant que la suppression des aménagements n'entraîne pas de détériorations dans les lieux loués ou qu'il s'agisse d'aménagements et mobiliers devant être considérés comme étant des immeubles par destination ou incorporés de manière perpétuelle dans l'immeuble.

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. Chaque partie peut déléguer un expert pour cette mission mais à ses propres frais, sans qu'aucune hiérarchie entre ces deux personnes ne puisse prévaloir.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux

d'entrée a été établi, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais communs.

ARTICLE 4 : DUREE

Le bail est consenti pour une durée de 9 année consécutive, prenant cours à la date du 01.07.2023 pour finir le 30.06.2030 sans préjudice du droit du Preneur d'obtenir, le cas échéant, le renouvellement du bail, conformément aux articles 13 et suivants de la loi sur les baux commerciaux.

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent contrat à l'expiration de chaque période de 3 ans moyennant un préavis de 6 mois, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.

La Commune aura la faculté de mettre fin au présent contrat à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, si elle devait affecter les lieux loués à une autre destination non commerciale.

Les parties peuvent d'un commun accord décider de mettre fin au bail à tout moment, mais cet accord devra être constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.

ARTICLE 5 : LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **1.300,00** EUR.

Le loyer mensuel sera versé sur le compte **IBAN BE71 0960 0016 9769** avec la communication suivante : **+++xxx/xxxx/xxxx+++** et ce pour toute la durée de l'occupation.

Cependant, le preneur réalisant d'aménagements au cours des mois de juillet et août, la gratuité de loyer est accordée du **01 juillet 2023 au 31 juillet 2023**.

Enfin, à partir du **1^{er} août 2023**, le loyer mensuel initial de **1.300,00 EUR** sera versé sur le compte IBAN **BE71 0960 0016 9769** de l'Administration communale et ce pour toute la durée de l'occupation. Ce montant sera toutefois soumis à indexation (voir article 6).

L'ouverture officielle d'exploitation d'activité aura lieu **le 01 septembre 2023**.

ARTICLE 6 : INDEXATION

Une fois par an, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, le loyer susvisé sera adapté automatiquement et de plein droit conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

L'indice de base est l'indice-santé du mois qui précède celui de la signature du présent contrat.

Le nouvel indice étant celui du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

ARTICLE 7 : GARANTIE

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le Preneur verse une somme en espèces équivalent à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 5. La garantie sera placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du Preneur auprès de la banque de son choix. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues par le Preneur suite à des dégradations au bien mis en location, après bonne exécution de toutes ses obligations.

Le montant de la susdite garantie correspond à trois mois de loyers, soit un montant de **3.900,00 EUR**.

Le Preneur ne pourra disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

ARTICLE 8 : RETARDS DE PAIEMENT

Tout montant dû par le Preneur et non payé 10 jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure au profit de la Commune, un intérêt d'1 % par mois, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier, et le paiement d'une indemnité forfaitaire de 100 EUR pour frais administratifs.

ARTICLE 9 : CONSOMMATIONS ET CHARGES

Les compteurs suivants devront être ouverts au nom du locataire:

Compteur	N°	Code EAN
Électricité	34757558	541448965000280712
Eau	1023405	

Le preneur versera mensuellement, en même temps que son loyer, la somme de **100,00 EUR** à titre de provision de charges couvrant : l'électricité des communs, la consommation de chauffage (frais d'entretien et d'exploitation de la chaudière compris), l'entretien de la ventilation forcée individuelle et les frais d'ascenseur.

Annuellement, un décompte des charges sera effectué par la Commune et transmis au preneur en vue d'une régularisation des dépenses relatives à sa consommation réelle. A la suite de chaque décompte des charges, une adaptation des provisions pourra intervenir.

ARTICLE 10 : MODIFICATIONS APORTEES AU BIEN LOUE

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite de la Commune.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge de la Commune, et seront acquis à cette dernière sans indemnité, sans préjudice du droit de la Commune d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

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

Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.

Sous réserve du respect par le Preneur des obligations visées à l'article 11, la Commune marque son accord quant à la réalisation des travaux pour autant que le Preneur adresse préalablement à l'exécution des travaux un cahier des charges reprenant clairement les travaux projetés avec une description complète des matériaux qui seront utilisés à cette occasion.

A la fin de la période du bail, prévu à l'article 4, les travaux feront partie du bâtiment et seront vus dans un ensemble. Dès lors, la Commune y deviendra propriétaire de droit, sans aucune opposition possible et sans devoir la moindre indemnité au Preneur.

ARTICLE 11 : ENVIRONNEMENT - URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, au regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes les démarches nécessaires et pris toutes les informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. Les prescriptions en matière de fermeture d'établissement et de nuisance sonore devront être respectées. En conséquence, il n'est imputé à la Commune aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, la Commune n'étant tenue que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

L'aménagement du commerce devra respecter les différentes règles de l'art et prescriptions d'usage, nominatives et légales.

ARTICLE 12 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Preneur devra entretenir le bien loué en bon père de famille et y effectuer les réparations réputées locatives par le Code civil, les usages et la présente clause.

Le Preneur fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées, donnant sur l'extérieur, quelle qu'en soit la cause. Cependant, le Preneur devra effectuer à sa charge tous les réparations et remplacements relatifs entre autres aux châssis (en ce compris la vitrine, la porte d'entrée et le volet), aux installations électriques et sanitaires et aux parachèvements.

Il maintiendra en bon état et fera entretenir à sa charge tous les appareils et conduits de

distribution d'eau, gaz, électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge, etc. Il transmettra copie desdits entretiens à la commune et ce dans les plus brefs délais. La Commune assurera les réparations occasionnées par l'usage normale et la vétusté de ces appareils.

Il préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que les installations sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Il maintiendra les lieux en bon état de propreté.

Le Preneur est tenu d'informer la Commune aussitôt que possible en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils, mis à sa disposition par la Commune, desservant les lieux occupés. A défaut, il supportera lui-même les frais de réparation ou de remplacement du matériel concerné.

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 agréée en Belgique. Il devra faire couvrir sa responsabilité du chef de l'exploitation de son commerce et de tous les dommages que cette dernière peut occasionner.

Il souscrira par ailleurs auprès de la même compagnie une police d'assurance du type « Assurance Intégrale Incendie », recouvrant à tout le moins les risques locatifs.

Cette police d'assurance prévoira également la couverture du bris de vitres (quelle qu'en soit l'origine) ainsi qu'une couverture en matière de dégradations immobilières par suite de vol ou tentative de vol (ces couvertures bris de vitres et dégradations immobilières seront donc souscrites pour compte de qui il appartient). Les franchises qui seront d'application sur ces extensions de garanties seront à charge du Preneur.

Toute dégradation survenant aux aménagements locatifs effectués au niveau de la partie du bâtiment mis en location restera exclusivement à charge du locataire, et ce quelle que soit l'origine du dommage.

La police d'assurance souscrite par le Preneur prévoira une clause d'abandon de recours en faveur de la Commune.

Le Preneur devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande de la Commune.

ARTICLE 14 : RECOURS

Le Preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement à la Commune les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire.

A défaut pour le Preneur de les avoir signalés, il ne pourra appeler la Commune en garantie sur base des articles 1386 et 1721 du code civil.

A défaut pour la Commune d'avoir aussi rapidement que possible pris les mesures pour remédier aux dégradations après en avoir été avisée par le Preneur, ce dernier sera alors

fondé à exercer pareil recours contre elle.

Le Preneur sera prévenu un mois avant le début des travaux et n'aura droit à aucune indemnité du chef de ceux-ci.

Il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

ARTICLE 15 : IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune ou toute autre autorité publique, y compris le précompte immobilier, seront pris en charge par le Preneur.

ARTICLE 16 : AFFICHAGE

Quinze mois avant la fin du bail, soit lors de la 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 visiter le bien librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, la Commune peut envoyer sur place un délégué pour visiter les lieux moyennant une prise de rendez-vous au préalable.

ARTICLE 17 : RESILIATION ANTICIPEE

En cas de demande par le Preneur de résiliation anticipée du présent bail, il sera délié de toutes ses obligations résultant de ce bail, à dater de la prise en location du bien par un nouveau locataire agréé par la Commune et à la condition expresse qu'il ait payé :

- tous les loyers, impôts, taxes, charges et autres sommes éventuellement dues, jusqu'à la date de prise d'effet de la nouvelle location,
- les frais éventuels de remise en état de l'immeuble chiffrés suivant l'état des lieux de sortie établi par les experts de chaque partie,
- une indemnité de résiliation fixée forfaitairement à un mois de loyer ;
- tous les frais résultant de la résiliation anticipée du bail et notamment les frais d'établissement de l'acte authentique ou de la déclaration devant le juge de Paix constatant la résiliation du bail.

ARTICLE 18 : 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 le loyer venu à échéance avant son départ une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté de sa quote-part d'impôts et de charges pour cette période.

L'introduction par la Commune d'une demande de résiliation aux torts du Preneur prive ce dernier de la faculté de demander la résiliation amiable prévue à l'article 4.

ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE

Le Preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, même après que le Preneur aura quitté les lieux.

Article 20 : ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 21 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent de subordonner le présent contrat de bail commercial au respect par le preneur des conditions cumulatives suivantes :

1. Les parties conviennent que le Preneur ne pourra ni remettre le bail à un tiers, sans le consentement exprès, écrit et préalable de la Commune, exprimé par la voie du Collège des Bourgmestre et Echevins, sous peine de résiliation à ses torts exclusifs du bail commercial à intervenir entre les parties. Le preneur s'engage à ce qu'aucun autre tiers n'établisse son siège social et/ou son siège d'exploitation dans les lieux mis en location ;
2. Les parties conviennent que tout manquement (même partiel) par le preneur à l'une de ces conditions cumulatives constituera dans son chef une faute grave justifiant à elle-seule la résiliation à ses torts exclusifs de la convention de bail commercial.

Fait à Molenbeek-Saint-Jean le 2021 en 4 exemplaires, dont 1 sera remis au preneur aux fins d'enregistrement, le 4^{ème} restant à la Commune.

Fait à Molenbeek-Saint-Jean le 00/00/2023 en 4 exemplaires.

La Commune,

Le Secrétaire adjoint,

La Bourgmestre,
L'échevin des Propriétés communales
délégué,

Gilbert HILDGEN.

Jef VAN DAMME.

Le Preneur,

La société « ARTISAMIEL » à constituer

La Gérante à intervenir,

Meryem KHATIRI.