

BAIL COMMERCIAL

t en

nt

alité

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET DU CONTRAT

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, qui accepte, un rez de chaussée commercial situé à Rue Van Artevelde 58 1000 Bruxelles, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample description.

2. DUREE

a) Le bail est consenti pour un terme de neuf années consécutives prenant cours Le 1^{er} MAI 2023 pour finir le 30 AVRIL 2032.

b) Le Preneur aura 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 six mois à l'avance.

c) Le Bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par 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.

d) L'acquéreur du bien pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un an donné au Preneur dans les trois mois de l'acquisition, dans le respect des conditions légales.

3. DESTINATION

La location est consentie à usage de « commerce ».

Le Preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du Bailleur, à moins que la cession ou la sous-location ne soit faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce portant sur l'intégralité des droits du Preneur, les dispositions de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux étant applicables dans ce cas.



En tout état de cause, le Preneur demeurera solidairement tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

4. LOYER – INDEXATION

Loyer de base mensuel de **2500 EUR** (Deux mille cinq cent euros) payable chaque premier du mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte ING n° **BE69 3630 0875 3278**, avec la mention « Loyer rez Van Artevelde » jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

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

Indice de base : **mois de avril 2023**

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES – FINANCEMENT

Les charges communes dues par le Preneur comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes en suite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic. Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privées, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour un quart dans les frais de consommation.

De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra pour un quart dans les frais de chauffage et pour un quart dans les frais de distribution d'eau chaude.

Provision pour charges communes : **150 EUR** (Cent cinquante euros) par mois, à payer en même temps que le loyer sur le compte **ING BE69 3630 0875 3278**. Cette provision sera indexée suivant la même formule que le loyer.

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier à raison de la totalité de l'ensemble des immeubles ou autres impôts réels immobiliers à venir, les impôts frappant l'activité du preneur ou l'occupation des lieux loués mis ou à mettre sur les lieux loués, éventuellement, ultérieurement, la taxe sur la valeur ajoutée, au profit de l'Etat, de la commune, de la province, de l'agglomération, taxes régionales du ministère de la région Bruxelles-Capitale à raison de la totalité, ou de tout autre pouvoir public qui viendraient frapper la location ou l'occupation des immeubles, sont à charges du preneur en vertu de ce bail.

Le preneur sera tenu d'indemniser le bailleur de tout préjudice résultant pour lui du retard apporté par le preneur au paiement des impôts qui lui incombent.

Les montants dus en vertu du présent article sont versés selon les mêmes modalités que le loyer sur base des justificatifs transmis par le bailleur au preneur.

6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de retard de douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé. Le preneur sera en outre redevable d'une indemnité conventionnelle forfaitaire de 400 euros à titre de clause pénale et sans mise en demeure, la seule échéance du terme en tenant lieu.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, le montant retenu produira, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, un intérêt de un pour cent par mois à partir du jour de la clôture des comptes, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux. Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 5 pour cent du loyer.

8. ASSURANCES

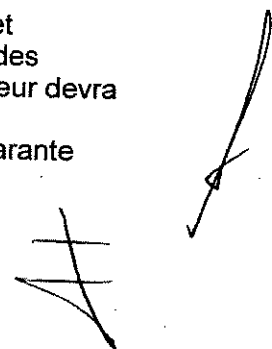
Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Le Preneur prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ.

Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.



Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le Preneur procédera annuellement à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières.

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets.

A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

10. MODIFICATIONS DU 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 du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

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

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.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs.

Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes).

Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires de l'agent immobilier éventuel, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et ait réussi sa mission dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

13. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes :

-Remise au Bailleur à la signature du présent contrat d'une **garantie bancaire inconditionnelle et appellable à la première demande motivée** (garantie émise par une banque belge, pour le compte du preneur en faveur de AKA Properties) pour un montant correspondant à 3 mois de loyer et de charges soit la somme de **7500 euros** (Sept mille cinq cent euros) qui sera réadaptée à l'expiration de chaque triennat en fonction de l'augmentation des loyers.

La banque garante s'engage à payer au bailleur, à première demande motivée, tout montant dû (jusqu'à concurrence de 3 mois de loyers et de charges) au cas où le preneur refuserait ou ne serait pas en mesure d'honorer ses engagements contractuels.

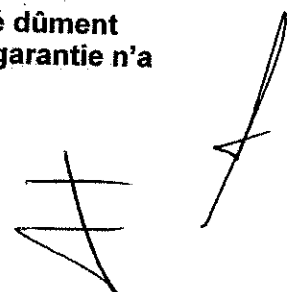
Afin de fournir au preneur une protection morale contre un appel purement arbitraire il est convenu que tout appel, tout en restant payable à première demande et de façon inconditionnelle, doit être motivé.

- Remise au bailleur d'une **caution solidaire et irrévocable d'une banque belge** pour une durée égale à la durée du présent bail augmentée de 3 mois.

-Versement en espèces entre les mains du Bailleur pour un montant correspondant à 3 mois de loyer et de charges soit **7500 EUR** (Sept mille cinq cent euros) qui sera réadaptée à l'expiration de chaque triennat en fonction de l'augmentation des loyers.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur. Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

Le Preneur ne pourra disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée. Cette convention de bail n'est d'ailleurs pas valide tant que la garantie n'a pas été constituée.



14. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGES - EXPROPRIATION

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur.

Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué) ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs.

Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail. Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux.

Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

En cas d'expropriation, le Bailleur en avertira le Preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au Bailleur.

15. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera, si celle-ci est située en Belgique.

16. ENVIRONNEMENT - URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes 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.

En conséquence, il n'est imputé au Bailleur 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, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location.

Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est

antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose/ ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures enfoui / non enfoui dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation ; il produira un certificat d'étanchéité. Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

17. DROIT DE PREEMPTION

En cas de vente du bien loué, le bailleur accorde un droit de préemption au preneur pour toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels aux conditions suivantes:

- Vente de gré à gré :

Le bailleur s'engage à notifier au preneur, par lettre recommandée, le prix et les conditions auxquels il est disposé à vendre le bien. Le preneur dispose de trente jours à dater de la réception de l'offre du bailleur pour notifier à celui-ci, par même voie, son acceptation ou refus.

En cas de réponse négative ou d'absence de réponse, le bailleur sera libre de vendre à qui bon lui semblera mais non à un prix inférieur ou aux conditions plus favorables, sauf accord du preneur.

- Vente publique volontaire :

Le bailleur devra prévenir le preneur, par lettre recommandée, au moins trente jours avant la vente, du lieu, de la date et de l'heure de celle-ci, ainsi que de l'identité du notaire instrumentant. Après la dernière surenchère, et avant l'adjudication, le notaire instrumentant demandera au preneur s'il désire exercer son droit de préemption au prix de la dernière offre.

Le preneur devra prendre une décision séance tenante. Le premier pourra se faire représenter par un mandataire spécial, muni d'une procuration écrite .

18. EXCLUSIVITE DE JEUX

Le bailleur donne de manière exclusive l'occasion au preneur de mettre à disposition du commerce faisant l'objet de ce bail commercial, ses jeux et appareils de divertissement. Cette autorisation ne pourra s'étendre à d'autres commerces/location du Bailleur.

Le Preneur effectuera les négociations contractuelles avec l'exploitant effectif (locataire/sous-locataire). Tout lien contractuel concernant les produits et/ou services du Preneur sera conclu directement entre Brussels Gaming et l'exploitant effectif sans que le Bailleur y soit partie. Le Preneur est seul responsable pour tous services concernant ses jeux ou appareils de divertissement, avec stricte respect de tous les droits et obligations légales et contractuelles.

Le Preneur interviendra toujours personnellement et pour son propre compte. Il préservera le Bailleur de toute réclamation en dommages et intérêts de l'exploitant effectif ou d'un tiers, qui est née d'actions, de contrats, de produits ou de services du preneur.

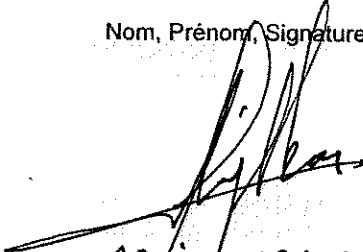
La présente clause étant une condition essentielle de la conclusion du bail, celle-ci vaut pour toute la durée du contrat de bail et de ses prolongations ou renouvellements éventuels.

Fait à Anderlecht (1070 Bruxelles), le 01/05/2023, en autant d'exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur *

Le Preneur *

Nom, Prénom, Signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention « Lu et Approuvé »



ASTIA ABRAR
"Lu et approuvé"

