

# CONTRAT DE BAIL BUREAU COMMERCIAL.

ENTRE : .....

..... Soussigné(e) de première part,  
Ci-après dénommé(e) « le bailleur », .....

ET : .....

..... Soussigné(e) de seconde part,  
Ci-après dénommé(e) « le preneur », .....

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

## Article 1 : objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte le bien immobilier sis 222, av. Rogier,  
à 1020 Buisson au Rez de Chaussée étage se composant de :  
70 m<sup>2</sup> de bureaux magasin et 40 m<sup>2</sup> de cover.  
70 m<sup>2</sup> d'atelier  
70 m<sup>2</sup> d'entrepôts  
70 emplacements de parking / boxes

parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité attentivement et n'en demande pas de plus amples descriptions ; les lieux étant loués en bon état locatif, sous réserve de l'état des lieux d'entrée qui sera dressé conformément à l'article 12 du présent bail.

## Article 2 : durée

Ce bail est consenti pour un terme de trois années prenant cours le 01/01/1992

Il se renouvellera par périodes identiques de trois ans, sauf préavis notifié par lettre recommandée, par l'une ou l'autre partie trois mois avant l'expiration du terme.

## Article 3 : paiement du loyer

Le preneur est tenu de payer le loyer anticipativement, par ordre permanent, de manière à créditer le compte du bailleur au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois

Sauf avis contraire notifié par écrit au preneur, ce dernier effectuera les paiements au compte

n° ..... de

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de ..... et payable, avec les intérêts

## Article 4 : retard de paiement

En cas de retard de paiement, il est dû, de plein droit, un intérêt de 1% par mois sur toute somme impayée à son échéance et due en vertu des différentes obligations du présent contrat (loyer, charges, etc...).

## Article 5 : indexation du loyer

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur Belge.

A la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, le loyer variera par application de la formule suivante :

Nouveau loyer = loyer de base x nouvel indice

indice de départ

Le loyer de base est celui fixé à l'article 3.

le nouvel indice : indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

l'indice de départ : indice santé du mois qui précède le mois de la conclusion du contrat c'est-à-dire le mois de  
décembre 1988 soit .....

## Article 6 : garantie

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur affectera une somme équivalente à ..... mois de loyer.

La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans le mois qui suit ladite modification.



**Mode de constitution de la garantie** (barrer les mentions inutiles)

a) **garantie d'un organisme bancaire :**

- un engagement d'une banque belge écrit stipulant l'obligation de remettre au bailleur, dans les limites de la garantie et des obligations découlant du bail toute somme due sur base d'un document émanant :
- d'un accord entre parties
  - d'un jugement rendu par défaut ou non
  - d'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du Tribunal saisi.

b) **compte bloqué :**

le montant de la garantie est versé sur un compte bloqué en faveur du bailleur auprès de la banque. ....

Les intérêts sont comptabilisés sur le dit compte. Le compte ne sera débloqué qu'après le règlement des sommes éventuellement dues par le preneur et sur base d'un document émanant :

- d'un accord entre parties
- d'un jugement rendu par défaut ou non
- d'un rapport d'expertise établi à la demande des parties ou du Tribunal saisi.

c) **garantie en espèces :**

comme le présent bail ne tombe pas sous l'application de la loi sur les baux de résidence principale, le preneur dépose en espèces la somme équivalente à la garantie dans les mains du bailleur.

Ce dernier s'engage à restituer la somme déduction faite des montants éventuellement dus, dans les 8 jours soit de l'accord signé entre les parties soit de la décision d'un Tribunal soit de l'avis d'un expert désigné par le Tribunal ou par les parties.

Dans le cas où le preneur ne peut pourvoir à la signature du présent contrat la preuve de la constitution de la garantie choisie, il remet ce jour un chèque du même montant. Le chèque sera remis au preneur contre la preuve de la constitution de la garantie. Le preneur ne pourra prétendre disposer des lieux loués que s'il a rempli cette obligation.

**Article 7 : charges communes de l'immeuble**

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommations et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de combustible, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Restent à charge du bailleur les travaux de gros-oeuvre, les grosses réparations et l'assurance incendies et dégâts des eaux du bâtiment.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage ainsi que la volée d'escaliers entre celui-ci et l'étage inférieur (hall d'entrée commun et trottoir pour le rez-de-chaussée) ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble.

A défaut d'accord, ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

**Article 8 : charges particulières**

Les abonnements privés aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices.

En outre, le preneur verse au bailleur, pendant la première année de location, avec chaque loyer mensuel, une provision de .....

Cette somme lui sera restituée après qu'il aura justifié avoir payé toutes les charges particulières de l'immeuble, en ce compris les majorations de garantie éventuellement réclamées par les régies.

**Article 9 : impôts et taxes**

Toutes les taxes mises ou à mettre par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du preneur.

**Article 10 : provisions pour charges**

Sur base des articles 7 et 9, le preneur versera avec son loyer les provisions de charges qui lui incombent soit :

- pour les charges communes :
- pour le chauffage et l'eau chaude :
- pour le précompte immobilier : 1.458 B / mois
- autres :

Dès réception du décompte versées et les charges réelles au preneur, si ce dernier en

La provision et les majorations derniers relevés le concernent AVANT SA SORTIE, le pr

**Article 11 : assurances, ac**

a) une assurance couvrira p eaux, dégâts antennes ou Cette couverture sera no

b) tout sinistre dont le preneur zinguerie, corniches, gro responsabilité personnell

Les travaux à charge du preneur jours seront tolérés par le

Si l'activité professionnelle s'engage à lui rembourser

c) le preneur veillera à l'ent - appareils d'eau, de gaz - installations sanitaires, - parlophone, vidéophone - ascenseur, monte-char; Cette liste est non limitat

d) Le bailleur prendra à sa charge vice propre ou de vétusté

e) le preneur veillera au ran à l'entretien du jardin.

f) le preneur préservera du canalisations sanitaires.

g) le preneur veillera à l'en

h) le preneur aura à sa cha

i) le bailleur ne pourra être et à la destruction des in nécessaires pour y pallier

**Article 12 : état des lieux**

L'immeuble est loué dans l' s'engage à le restituer tel à

Les parties conviennent qu'

1) 1) Cet état des lieux ser

Les parties le désignent c les parties confieront cett

2) Les parties conviennent c être réalisé, soit par les J Justice de Paix désigner

L'avis rendu par le ou les e

**Article 13 : modifications**

Tout travaux, embellissem accord écrit du bailleur et s

Même en cas d'accord du l prescriptions urbanistiques

Il garantira le bailleur de t effectués.

Sans accord préalable, le b



Dès réception du décompte des charges, les parties s'obligent à verser à l'autre la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Un ajustement pourra être établi de commun accord. Le bailleur s'engage à fournir au preneur, si ce dernier en fait la demande, toutes les pièces justificatives du décompte envoyé.

La provision et les majorations éventuelles de garantie lui seront restituées par le bailleur après règlement des derniers relevés le concernant.

AVANT SA SORTIE, le preneur justifiera du paiement des charges dues

#### **Article 11 : assurances, accidents, responsabilités, réparations et entretien**

- a) une assurance couvrira pendant la durée du bail la responsabilité civile du preneur et notamment : dégâts des eaux, dégâts antennes ou satellites, incendie, etc...

Cette couverture sera non résiliable pendant la durée du bail sans avis préalable du bailleur.

- b) tout sinistre dont le preneur pourrait être responsable sera signalé sans délai au bailleur. Les dégâts de toiture, zinguerie, corniches, gros-oeuvre, seront signalés immédiatement au bailleur. A défaut, le preneur engage sa responsabilité personnelle.

Les travaux à charge du bailleur de quelque importance que ce soit d'une durée inférieure ou supérieure à 40 jours seront tolérés par le preneur sans indemnités ni recours.

Si l'activité professionnelle du preneur entraîne une augmentation de prime dans le chef du bailleur, le preneur s'engage à lui rembourser la différence sur base de la présentation des contrats.

- c) le preneur veillera à l'entretien des appareils suivants :
- appareils d'eau, de gaz et d'électricité.
  - installations sanitaires, décharges, fosses septiques, puits perdus.
  - parlophone, vidéophone, téléphone, alarme.
  - ascenseur, monte-charges, volets mécaniques ou électriques.

Cette liste est non limitative.

- d) Le bailleur prendra à sa charge la réparation et le remplacement de ces appareils uniquement dans le cas d'un vice propre ou de vétusté.
- e) le preneur veillera au ramonage des cheminées utilisées, au remplacement des vitres et des glaces détériorées, à l'entretien du jardin.
- f) le preneur préservera du gel les canalisations d'eau et de chauffage et veillera au débouchage éventuel des canalisations sanitaires.
- g) le preneur veillera à l'entretien des revêtements sols et murs ainsi que les portes, fenêtres, serrures.
- h) le preneur aura à sa charge les réparations rendues nécessaires à la suite d'un vol.
- i) le bailleur ne pourra être tenu comme responsable des dommages résultant de détérioration aux installations et à la destruction des installations reprises ci-dessus, sauf si, avisé du problème il n'a pas pris les mesures nécessaires pour y pallier.

#### **Article 12 : état des lieux**

L'immeuble est loué dans l'état où il se trouve tel qu'il est déterminé par un constat d'état des lieux et le preneur s'engage à le restituer tel à sa sortie, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat des lieux sera établi avant l'entrée du preneur et à frais partagés.

- 1) Cet état des lieux sera dressé par l'expert .....
- Les parties le désignent dès à présent pour dresser l'état des lieux de sortie. Dans l'impossibilité de le désigner, les parties confieront cette mission à un expert agréé par les deux parties, ou à défaut, fixé par la Justice de Paix.
- 2) Les parties conviennent que cet état des lieux d'entrée sera réalisé à l'amiable. L'état des lieux de sortie pourra être réalisé, soit par les parties à l'amiable, soit par un expert agréé par les deux parties. A défaut d'accord, la Justice de Paix désignera cet expert.

L'avis rendu par le ou les experts désignés par les parties liera celles-ci de manière irrévocable.

#### **Article 13 : modifications des lieux loués**

Tout travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'après accord écrit du bailleur et seront acquis à ce dernier.

Même en cas d'accord du bailleur, le preneur aura toujours l'obligation de se conformer strictement à toutes les prescriptions urbanistiques et administratives en la matière.

Il garantira le bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques qui pourraient résulter des travaux effectués.

Sans accord préalable, le bailleur pourra, le cas échéant, exiger la remise en état initial du bien.



**Article 14 : destination des lieux - jouissance**

Le preneur déclare louer le bien à usage de commerce de détail  
pour y exercer l'activité professionnelle de magasin de chaussures.

Le bailleur déclare être en possession des autorisations urbanistiques et administratives nécessaires pour louer le bien à l'usage ci-avant décrit. A défaut il se chargera d'établir par tous moyens de preuves son bon droit. Le cas échéant il supportera tous les frais, débours et indemnités encourus par le locataire en cas d'expulsion de ce dernier par les autorités compétentes.

Le preneur se chargera de toutes les autorisations requises à l'exercice de son activité dans les lieux et devra seul exécuter les travaux et supporter les charges et restrictions diverses qu'imposeraient les pouvoirs publics, notamment en raison de l'usage des lieux.

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Il occupera le bien loué en bon père de famille.

**Article 15 : éléction de domicile**

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur son nouveau domicile en Belgique.

Si le bien loué est affecté, en tout ou en partie, au logement principal du preneur, celui-ci sera tenu d'aviser le bailleur sans retard de tout changement de son état civil notamment par mariage.

**Article 16 : expropriation - résiliation**

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

En cas de résolution du bail à ses torts (article 1760 du Code Civil), le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité équivalente au loyer d'un trimestre, augmenté pour la même période de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

**Article 17 : affichage et visite des locaux**

En cas de mise en vente ou six mois avant l'expiration du bail, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué et de faire visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour ou trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur ou son délégué pourront visiter les lieux loués uniquement sur rendez-vous.

**Article 18 : règlement d'ordre intérieur**

Le preneur s'engage à respecter le règlement d'ordre intérieur et à en assurer l'exécution.

Il en prendra connaissance chez le bailleur.

**Article 19 : enregistrement - obligations solidaires**

Le preneur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût.

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

**Article 20 : application des lois**

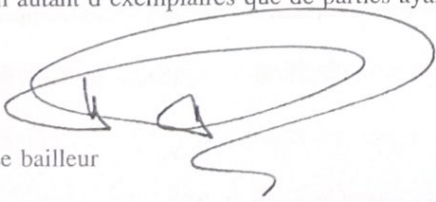
Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention complétée par les lois belges pour tout ce qui n'y est pas précisé.

**Article 21 : clauses diverses** ① Le preneur s'engage à rembourser pendant 15 jours, les frais d'installation et un volet eschevier.

② Le bailleur laissera 1,5 mois de loyer pour compensation des travaux, le loyer est payable à partir du 15/03/1999

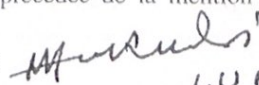
Fait à .....  
en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

Le bailleur



Le 13/01/1999  
(signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Le preneur



LU ET APPROUVE