

BAIL DE BUREAU

ENTRE LES SOUSSIGNES :

ET

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte un appartement (non-meublé) d'une superficie de 120m² :

- Quatre pièces de bureau et de réunion;
- Un hall d'accueil ;
- Une kitchenette ;
- Deux WC,

le tout situé au rez-de-chaussée Place Saint-Sébastien 56/64 à 1420 Braine-l'Alleud.

Le preneur aura une totale liberté d'accès et se verra remettre un jeu de clés.

Les parties conviennent que le présent bail n'est pas un bail commercial et n'est pas soumis à la Loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Article 2 – DESTINATION – OCCUPATION

Les lieux sont loués à usage de bureau pour l'activité administrative et commerciale du preneur. Celui-ci ne pourra changer cette destination, ni sous-louer (en tout ou en partie) sans l'accord écrit préalable du bailleur. Le preneur s'engage à tenir les lieux en bon état. Avec l'accord écrit du bailleur, il pourra procéder à ses frais aux travaux et aménagements nécessités par son activité. Le preneur assumera lui-même, et à sa charge, l'entretien des parties intérieures dont il a l'usage.

Le preneur supportera les inconvénients de l'exécution de tous travaux de grosses ou menues réparations que le bailleur jugerait nécessaire de faire en cours de bail, sans

C

pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, même si ces travaux durent plus de 40 jours. Cependant, dans la mesure du possible, le bailleur avertira deux semaines à l'avance le preneur du début des travaux, afin de permettre éventuellement de prendre les dispositions nécessaires à la réorganisation de ses activités.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une période de 3 ans prenant cours le 01/03/2023 pour se terminer de plein droit et sans tacite reconduction le 28/02/2026. Le preneur et le bailleur auront la faculté de renoncer à l'exécution du présent bail à l'expiration de chaque mois moyennant un préavis notifié par lettre au moins un mois à l'avance.

Article 4 - LOYER – CHARGES - INDEXATION

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 1.600,00 € (charges de la copropriété comprises).

Le loyer précité (en ce compris les charges de la copropriété) sera payable par virement sur le compte bancaire ouvert au nom du bailleur.

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

Les parties conviennent expressément que le loyer précité est lié aux variations de l'indice santé. Conformément aux dispositions du Code Civil, l'adaptation ne pourra avoir lieu qu'une fois par an et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail après demande écrite du bailleur.

Le loyer devra être adapté conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}}$$

Loyer de base = loyer fixé au moment de la conclusion du bail

Nouvel indice = indice-santé du mois qui précède la date anniversaire du contrat de bail

Indice de base = indice-santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail

Article 5 - ÉTAT DES LIEUX

Les parties conviennent de ne pas établir d'état des lieux d'entrée. Elles considèrent les lieux comme en parfait état.

S'il n'a pas été fait état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit (article 1731 du Code civil).

Article 6 - ENTRETIEN ET REPARATION

Le preneur prendra en charge la réparation des dégâts ou dégradations causés par lui-même, à condition que ces dégâts ne soient pas dus à une usure normale.

Article 7 - MODIFICATION DES LIEUX LOUES

Le preneur ne pourra modifier le bien loué par des améliorations ou aménagements utiles à son activité économique que moyennant l'accord préalable du bailleur. Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation.

Article 8 - PLAQUE - BOITE-AUX-LETTRES

Le preneur pourra placer, - à ses frais -, sa plaque à l'entrée de la propriété et/ou sur la façade de l'immeuble, ainsi que son nom sur la sonnette et la boîte aux lettres.

Article 9 - LITIGE – DROIT APPLICABLE

Tout litige relatif à l'interprétation, l'exécution, la résolution du présent bail sera soumis au droit belge. Pour le surplus, les parties se réfèrent à la Loi.

La langue de la procédure sera la langue française.

Fait à Braine-l'Alleud, le 15 février 2023, en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

Le bailleur,

Le preneur,