



Bureau de Consultance et de Gestion

société anonyme

Rue Bovière, 22 b B- 4130 – Esneux Tél: 32.4.380.24.26 Fax: 32.4.380.07.40
R.C.:LG 184.717 - T.V.A.:BE 450.936.073 - IPI:103514 - OCA:34339 – sa.bcg@skynet.be

CONVENTION DE BAIL DE BUREAUX

Entre les soussignés :

ci-après dénommé le BAILLEUR d'une part
&

ci-après dénommée le PRENEUR d'autre part.

il a été convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte :

La partie d'immeuble à usage de bureaux sis à 4130 - Esneux, avenue de la Station, 42

le bien est composé :

- au rez-de-chaussée : de la partie « bureaux », d'un local de rangement et d'une salle d'eau ;
- au sous-sol : de l'accès au compteur d'eau et à la chaufferie.

Le preneur, pour avoir visité l'immeuble, déclare bien le connaître et dispense de plus ample description.

Un état des lieux, dressé contradictoirement, sera annexé à la présente convention.

Cette location est consentie aux conditions suivantes :

DESTINATION

Les lieux sont exclusivement affectés à l'exercice de l'activité de bureau régional pour la clientèle de la mutualité. Le preneur ne pourra changer cette destination, ni sous-louer les biens en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement exprès et écrit du bailleur.

DUREE

Le bail est consenti pour un terme de neuf années consécutives prenant cours le 1^{er} octobre 2007 pour finir de plein droit le 30 septembre 2016 et ce sans tacite reconduction.

Le preneur pourra mettre fin au bail à l'expiration des troisième et sixième années, moyennant préavis de six mois par lettre recommandée à la poste.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de huit cents euros (800, 00 €)

Les loyers sont payables par ordre permanent et par anticipation le premier de chaque mois au compte
792-5730371-51 de

RETARD DE PAIEMENT

(loi du 2 août 2002 mettant en œuvre les principes de la directive européenne 2000/35/CE du 29 juin 2000).

Lorsque le débiteur ne paie pas dans le délai, le créancier a droit, à compter du jour suivant l'échéance de plein droit et sans mise en demeure, au paiement d'un intérêt égal au taux directeur appliqué par la Banque centrale européenne majoré de sept points de pourcentage et arrondi au demi point de pourcentage supérieur.

Le créancier est, de plus, en droit, sans préjudice de son droit au remboursement des frais judiciaires conformément aux dispositions du Code judiciaire, de réclamer au débiteur un dédommagement raisonnable pour tous les frais de recouvrement pertinents encourus par suite du retard de paiement, outre la possibilité pour le bailleur d'obtenir la résiliation du bail aux torts du preneur.

INDEXATION

Le loyer précité est expressément lié à l'évolution des prix à la consommation en vigueur en août 2007

soit : indice santé = 105,67, indice du mois précédent la conclusion du bail sur la base 2004.

Il fluctuera dans le sens de la hausse dudit indice suivant la formule prévue par l'article 1728 bis du Code Civil, toutefois le loyer ne pourra jamais descendre en dessous du loyer de l'année précédente.

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{800,00 \text{ €} \times \text{nouvel indice santé () septembre}}{\text{indice santé de départ (105,67)}} =$$

Au cas où l'indice santé viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système de substitution.

GARANTIE

Le preneur remettra au bailleur, avant l'entrée dans les lieux, l'exemplaire d'une caution bancaire délivrée par la banque DEXIA d'une valeur égale à trois mois de loyer, soit deux mille quatre cents euros (2.400, 00 €).

Cette caution ne pourra être utilisée qu'à l'expiration du bail et avec l'accord spécial et écrit du bailleur, et après que bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur auront été constatées par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

La garantie sera adaptée en fin de chaque triennat de manière à correspondre au loyer de trois mois.

IMPOTS et TAXES

Tous les impôts et taxes mis ou à mettre sur le bien loué par les autorités communales, provinciales, régionales ou fédérales ou d'autres administrations publiques, à l'exception du précompte immobilier, sont à charge du preneur au prorata du loyer payé et de la période d'occupation du bien.

CONSOMMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux distributions d'eau, d'électricité, de téléphone, ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations etc.

MODIFICATION DU BIEN LOUE

Le preneur ne peut apporter aucune modification au bien loué sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Au cas où le preneur modifie les lieux sans avoir obtenu ce consentement, le bailleur peut au terme du bail, soit accepter le bien dans son nouvel état sans indemnité accordée au preneur, soit exiger de ce dernier qu'il remette les lieux dans leur état primitif à ses frais.

Si des modifications ont été faites avec le consentement du bailleur, celles-ci sont acquises de plein droit au bailleur à la fin du bail. Il ne doit payer aucune indemnité pour celles-ci.

Toutefois, le preneur a le droit d'effectuer tous les travaux de transformation du bien loué qui sont utiles pour son entreprise et dont les frais n'excèdent pas l'équivalent de trois années de loyer, à condition que ces travaux ne compromettent ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment, et à condition d'informer le bailleur au préalable par lettre recommandée à la poste ou par exploit de huissier, de toutes les transformations projetées, avec remise des plans et devis afférents, pour que le bailleur soit en mesure, le cas échéant, de s'y opposer pour de justes motifs.

ENTRETIEN et REPARATIONS

Le preneur usera du bien loué en bon père de famille.

Il entretiendra correctement l'immeuble et fera effectuer les réparations d'ordre intérieur dans les règles de l'art par du personnel qualifié et notamment, à titre d'exemple : les appareils et conduits de distribution d'eau et d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharges, les appareils de chauffage, le volet métallique et la marquise à commande électrique, les installations de sonnerie et de téléphonie.

Le preneur veillera à évacuer régulièrement les feuilles et déchets qui encombreraient corniches et gouttières de la toiture arrière couvrant la salle d'eau.

Le preneur fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fêlées ou brisées.

Le preneur préservera les distributions et installations contre les effets et dégâts du gel, et veillera à ce que les tuyaux et égouts ne soient pas obstrués, pour quelque cause que ce soit.

Le renouvellement, en temps utile, des peintures et tapisseries intérieures est à la charge du preneur.

La surveillance et la maintenance du détecteur de fumée sont à la charge du preneur.

Le preneur fera, à frais partagés avec le locataire de l'appartement de l'étage, ramoner la cheminée et entretenir les appareils de chauffage par un spécialiste et ce annuellement, il remettra au bailleur copie de ces attestations d'entretiens.

Le preneur est tenu d'avertir immédiatement par écrit le bailleur lorsque de grosses réparations qui seraient à sa charge semblent nécessaires, en exemple, il signalera immédiatement au bailleur les infiltrations ou fuites d'eau en provenance de la toiture, de l'étage supérieur et de l'installation sanitaire.

Il veillera également à signaler immédiatement au bailleur l'apparition de parasites de quelque nature que ce soit.

A défaut de ce faire, le preneur sera tenu responsable des dommages occasionnés par sa négligence.

Le preneur devra supporter, sans qu'il puisse demander une indemnité quelconque ni une réduction de loyer, tous les travaux de réparations à charge du bailleur, même si ceux-ci durent plus de quarante jours.

Le bailleur supportera uniquement les grosses réparations comme : le renouvellement d'appareils sanitaires, de chauffage, de la toiture, du gros œuvre, rendues nécessaires par vice, vétusté et cas fortuit.

VISITES

En vue de s'assurer du bon entretien de l'immeuble loué, le bailleur aura le droit de le visiter ou de le faire visiter par des personnes désignées par lui à condition d'avoir convenu d'un rendez-vous avec le preneur.

RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, le bailleur n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures pour y remédier.

RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non exécution partielle ou totale des engagements pris par le preneur, une indemnité minimale de six mois de loyer plus les charges sera due.

Il est expressément convenu que cette indemnité forfaitaire ne représentera que l'indemnité de résiliation, à l'exclusion de l'indemnité de relocation, d'indisponibilité ainsi que celle qui pourrait être due pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au preneur.

Pour ces derniers, l'indemnité qui serait due au bailleur sera celle résultant de l'état des lieux de sortie.

En cas de résiliation de la présente convention aux torts du bailleur, celui-ci payera au preneur les indemnités prévues par la loi à cet effet. Il est expressément convenu que cette somme représentera les indemnités liées au préjudice subi (frais de déménagement, relocation, etc.)

EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

AFFICHAGE et VISITES

Six mois avant l'époque où finira le bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation, 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 les lieux librement et complètement.

Les visites sont à convenir entre les parties.

En cas de vente de l'immeuble, l'annonce de celle-ci pourra être placardée sur l'immeuble, le tout sans aucun droit à une indemnité quelconque pour le preneur, ce dernier se référant dès à présent à son droit de préemption.

DEFAUT D'EXECUTION

A défaut d'exécution d'une quelconque des stipulations de la présente convention du bail dans le chef d'une des parties, l'autre partie aura le droit de postuler en justice la résiliation du présent bail.

ASSURANCES

Le preneur est tenu de faire assurer ses risques locatifs et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance ayant un siège en Belgique, contre l'incendie, la tempête et le dégât des eaux et ce pendant toute la durée du bail.

Le preneur en fournira la preuve annuellement et pour la première fois à la remise des clefs.

CESSION ET SOUS-LOCATION

En cas de cession ou de sous-location, le preneur se conformera aux dispositions prévues par la loi.

Le preneur originaire et les cessionnaires resteront solidairement et indivisément tenus de toutes les obligations qui dérivent du bail initial sauf résiliation de commun accord constatée par acte authentique ou par déclaration devant le juge compétent.

SOLIDARITE et INDIVISIBILITE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'installation et l'utilisation d'appareils alimentés au gaz sont formellement interdites.
2. La gestion et l'entretien du chauffage central commun au commerce et à l'appartement sis à l'étage sont sous la responsabilité du preneur, le locataire de l'appartement lui versera des provisions mensuelles.

La répartition des charges est effectuée par la firme ISTA, mandatée par le propriétaire à cet effet.

3. L'accès à la cave se fera en bonne entente entre les locataires.
4. Le compteur électrique, placé dans la cage d'escalier, doit rester accessible en permanence à chacun des locataires.
5. Le bailleur autorise le placement d'une enseigne en façade ainsi qu'un lettrage sur la vitrine en conformité avec la réglementation urbanistique en vigueur.

Le preneur s'engage à enlever l'enseigne et le lettrage à la fin de la convention.

6. Le preneur reçoit ce jour un jeu de clefs comprenant : une clef pour le volet électrique, une clef pour la serrure haute et une pour la serrure basse de la porte d'entrée, une clef pour la porte du bureau donnant accès au corridor arrière, une clef de la grille de protection arrière et une clef pour la porte de la rue Sous Les Roches. Un deuxième jeu sera délivré dans les quinze jours.

ENREGISTREMENT

Le preneur s'engage à faire enregistrer le présent bail. Les droits d'enregistrement, les amendes éventuelles pour cause de retard et les droits de timbre sont exclusivement à charge du preneur.

ETAT DES LIEUX

Le bien est loué dans l'état où il se trouve et le preneur déclare le connaître dans tous ses détails, à l'expiration du présent bail, il devra le laisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'il sera procédé à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail, après entière libération des lieux par le preneur.

Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur expert au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le Juge de Paix.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de(s) l'expert(s) choisi(s) par les parties ou désigné(s) par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

L'état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement par Mr J.P. Nondonfaz, expert immobilier.

Telles sont les conventions des parties soussignées.

Fait à Esneux, le 28 septembre 2007, en trois exemplaires, un exemplaire pour chacune des parties soussignées et un exemplaire destiné au service de l'enregistrement.

Le bailleur,

Le preneur,