

COMM

39/653

**BAIL COMMERCIAL***ENTRE***A. Bailleur :**

Obligés solidairement et indivisiblement

*ET***B. Preneur :**

Obligés solidairement et indivisiblement,

EST CONVENU CE QUI SUIT :**1. OBJET DU CONTRAT**

Le Bailleur donne à titre de bail commercial au Preneur, qui accepte, un local commercial situé au rez-de-chaussée comprenant : une grande pièce en façade avant, 5 bureaux en enfilade, un wc séparé et une cour à l'arrière.

Situé Rue de la tulipe 13 à 1050 Ixelles, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample description.

Il sera dressé, en début de bail, entre les parties un état des lieux détaillé à frais communs.

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

110428.05358.00762



2. DUREE

a) Le bail est consenti pour un terme de trois années consécutives prenant cours le 1^{er} novembre 2008 pour finir le 31 octobre 2011.

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 de matériel de décoration d'intérieur et de produits artisanaux, est interdit les produits nocifs.

Aucune partie des lieux loués est affectée à la résidence du Preneur.

Le Preneur ne pourra pas 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 890€ + 75€ de provision de charges cfr art.5, payable chaque 1^{er} de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte _____, de la banque FORTIS 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 :

loyer de base x nouvel indice

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 : 111,15 mois de septembre 2008
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

110428.05358.00763



5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES – FINANCEMENT

Les charges communes dues par le Preneur comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, aux équipements techniques, 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.

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 privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

Provision pour charges comprenant l'eau et le chauffage: 75€.

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 douze pour cent l'an, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

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, y compris le précompte immobilier indexé.

Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du bailleur, 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 0 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 oeuvre, 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.

Le Preneur procédera annuellement à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris, 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.

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 la cour.

10. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les gros 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.

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.

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.

110428.05358.0076



11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

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.

L'indemnité de relocation sus-mentionnée sera portée à six mois dans l'hypothèse où il aura été avéré que le Preneur a quitté les lieux loués sans avertissement et cessé d'accomplir ses obligations dérivant de la présente convention.

13. FAILLITE ET AUTRES CONCOURS

En cas de faillite, de concordat amiable ou judiciaire, de banqueroute, d'annulation ou de mise en liquidation du preneur, le présent bail prendra fin automatiquement. Dans ces cas, le preneur sera redevable d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer en vigueur à cette date et ce, sans préjudice des autres obligations découlant du présent bail et mises à sa charge, à l'exclusion de l'indemnité de relocation visée à l'article portant sur la résiliation aux torts du preneur.

14. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon la forme suivante :



A titre de garantie de bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera une garantie bancaire égale à 3 mois de loyer(2670 €) avant la remise des clés.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

Le Preneur ne pourra, sauf accord du Bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été dûment constituée.

La garantie bancaire constituée au près de la banque FINTRO ne sera disponible que sur présentation d'un accord écrit établi entre le bailleur et le preneur au plus tôt après la fin du bail, ou d'une copie d'une décision judiciaire.

15. 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.

16. 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.

17. 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' 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.

(disposition applicable à un bien situé dans la Région de Bruxelles-Capitale ou en Région wallonne)

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.

(disposition également applicable à un bien situé en Région wallonne)

En fin de bail, le Bailleur pourra exiger du Preneur la délivrance d'une attestation du sol aux frais de ce dernier. Le Preneur supportera seul les éventuels charges et dommages d'ordre environnemental résultant de son occupation.

18. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.

**CLAUSES PARTICULIERES**

~~Le bailleur donne son accord pour le placement d'une enseiement-~~
Bail renouvelable après 3 ans aux mêmes conditions.

Le propriétaire et le locataire s'engagent à effectuer :

- l'état des lieux à l'amiable ou avec expert
 - le relevé des compteurs et le transfert de ceux-ci
- et dégage l'agence (de toutes responsabilités à ce niveau.**

Afin que l'agence

puisse procéder à la remise des clés, celle-ci devra être en possession :

- d'un exemplaire du bail signé par les deux parties
- du versement du 1er mois de loyer
- d'une copie de la constitution de la garantie locative
- d'une copie de l'assurance incendie/responsabilité civile
- d'un document écrit du propriétaire attestant que l'état des lieux et le relevé des compteurs ont bien été effectués.

Si un de ces documents venaient à manquer, la remise des clés ne pourra être effectuée.

Fait à Ixelles, le 9/10/1 2008 en 3 exemplaires.

Le Bailleur

« Lu et Approuvé » *LU ET APPROUVE*

Le Preneur

« Lu et Approuvé »



2009022300000877565

GTMGENER
ba696401-23e0-47a9-a0f8-073b96912732



POUR DUPLICATA

Enregistré.....rôle(s).....renvoi(s)
Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
Le10/12/2008.....
Volume.....folio.....case.....
Reçu.....