

## CONVENTION DE LOCATION

Entre les soussignées :

•

ici représentée par

soussignée de première part,

ci-après dénommée "le bailleur",

et

- **L'a.s.b.l. Centre d'Information et d'Education Populaire de Verviers**, en abrégé **C.I.E.P.V.**,

ayant actuellement son siège social, rue du Centre n°81 à 4800 VERVIERS

ici représentée valablement conformément aux statuts sociaux ainsi qu'ils le déclarent par

soussignée de seconde part,

ci-après dénommée "le preneur",

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### Article 1 - OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, dans l'immeuble situé à

**4800 VERVIERS, Rue du Palais 25 :**

- le rez-de-chaussée gauche (comprenant un bureau et une salle de réunion et/ou de formation) ;
- le rez-de-chaussée droit (comprenant 3 bureaux) ;
- au sous-sol : deux emplacements de parking n° 5 et n°12 + une cave d'archives (n° 24) située au niveau des parkings.

Les lieux sont loués à destination de bureaux.

## **Article 2 – DUREE**

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois années consécutives prenant cours le 1<sup>er</sup> décembre 2015 et venant à expiration trois ans plus tard, soit le 30 novembre 2018.

Il se renouvellera automatiquement pour une même durée à défaut de préavis notifié par lettre recommandée à la poste par l'une des parties six mois au moins avant chaque échéance.

## **Article 3 - LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 9.900,00 EUR (neuf mille neuf cents EUR).

Le loyer mensuel de 825 € (huit cent vingt-cinq euros) est payable par anticipation le premier jour de chaque mois, à verser exclusivement au compte n° :

IBAN : BE10 3100 0344 5004

BIC : BBRUBEBB

de F.R.E.-GERANCE, rue de l'Etuve 12 à 1000 BRUXELLES, en mentionnant la communication structurée.

## **Article 4 - INDEXATION**

Conformément à l'article 1728bis du Code Civil, le loyer sera adapté au coût de la vie de plein droit et sans mise en demeure, une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

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

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

L'indice de base est l'indice santé du mois qui précède celui de la conclusion du bail, soit septembre 2015 en base 2013.

L'indice nouveau sera l'indice santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

En aucun cas le loyer ne pourra être inférieur au loyer de l'année précédant l'adaptation au coût de la vie.

Si le système d'indexation visé ici venait à être modifié ou supprimé, les parties conviennent que le loyer sera rattaché au nouveau système de conversion que publierait le moniteur belge ou à tout système qui serait substitué à cet indice.

## **Article 5 - GARANTIE**

A titre de garantie de bonne exécution de ses obligations, le preneur fournira au moment de la signature du présent bail, une garantie bancaire d'un montant de 2475 EUR (deux mille quatre cent septante-cinq EUR) en faveur du bailleur.

Cette somme devra être déposée, avant l'entrée dans les lieux, sur un compte en banque bloqué ouvert à cet effet.

Cette garantie bancaire sera libérée à l'expiration du bail et après que le preneur ait satisfait à toutes ses obligations ou sous déduction des sommes éventuellement qui seraient encore dues par le preneur. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

#### **Article 6 - CHARGES**

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

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur versera sur le compte du bailleur un montant mensuel de 245,00 euros (deux cent quarante-cinq euros) qui correspond à :

- sa quote-part des charges communes de l'immeuble. Ces charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs aux communs de l'immeuble et notamment (sans que cette énumération soit limitative), la consommation d'électricité et le matériel d'éclairage, le nettoyage des communs, l'entretien, la consommation de chauffage.
- la consommation d'eau et de chauffage pour les parties privatives du preneur.
- sa quote-part dans le précompte immobilier qui sera adaptée suivant l'indexation chaque année.

*A l'expiration de chaque année calendrier, le bailleur établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses encourues en tenant compte des montants payés par le preneur. Si les montants payés par le preneur dépassent les coûts réels, le bailleur remboursera le preneur de la différence. Dans le cas contraire, le preneur versera la différence de montant au bailleur.*

*Dans les deux cas, le bailleur adaptera le montant des provisions mensuelles qui seront dues en fonction du relevé des coûts réels.*

#### **Article 7 - ACTE DE BASE ET REGLEMENTS ANNEXES**

Le preneur s'engage à respecter les dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble voisin, rue du Palais 27-29, dans la mesure où ils peuvent s'appliquer au locataire.

#### **Article 8 - ETAT DES LIEUX**

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser 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, pour le 15 novembre 2015 au plus tard, à un état des lieux établi contradictoirement à frais partagés, par un expert désigné par les parties.

Sauf convention contraire, le constat d'état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités qu'à l'entrée, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux, et au plus tard le dernier jour du bail.

#### **Article 9 - ENTRETIEN**

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille.  
Il ne modifiera pas la destination des lieux loués.



Le preneur assurera l'entretien et la garde des lieux loués et de tout ce qui dessert ou garnit les parties privatives.

Il s'engage à maintenir les lieux en parfait état d'entretien pendant toute la durée du bail et à effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien locatifs.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause, y compris la force majeure.

Il réparera, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, les dégâts occasionnés aux parties privatives, à sa porte palière et aux fenêtres, lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme.

Il préservera les conduits et installations contre les effets et dégâts de la gelée et veillera à ce que tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Les frais de réparation et de dégagement des tuyaux de décharge, qui seraient nécessités par le fait des occupants de l'immeuble, seront supportés par tous ceux pour l'usage desquels ces canalisations auront été établies à moins qu'il ne soit justifié de la faute d'un ou plusieurs occupants ayant rendu ces travaux nécessaires, auquel cas ces derniers en seront seuls responsables.

Le preneur veillera également à maintenir le bien en bon état de propreté.

Si le locataire reste en défaut de remplir ses obligations d'entretien comme décrit ci-dessus, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du preneur, qui sera tenu comme seul responsable des accidents provenant du mauvais usage ou entretien du matériel visé.

#### **Article 10 - RECOURS**

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur que s'il est établi que ce dernier, ayant été avisé de réparations qui lui incombent, n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier. Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les grosses réparations à effectuer ou toutes autres réparations mises par la loi ou par le bail à charge du propriétaire faute de quoi le preneur pourra être tenu responsable des détériorations causées. Le preneur devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de 40 jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. En aucun cas, le preneur ne pourra (faire) effectuer de sa propre initiative des travaux ou réparations incombant au bailleur et ne présentant pas un caractère d'urgence absolue.

#### **Article 11 - MODIFICATIONS DU BIEN LOUE**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

A la fin du bail, ils seront acquis sans indemnité au bailleur qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

#### **Article 12 - USAGE DES LIEUX**

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible d'incommoder les autres occupants de l'immeuble ou les voisins, ou susceptible de porter atteinte à la réputation de l'immeuble.

### **Article 13 - ASSURANCES**

Le preneur assurera à leur valeur de remplacement ses meubles et autres objets se trouvant dans les lieux auprès d'une compagnie agréée par le bailleur. D'autre part, pendant toute la durée du bail, le preneur assurera sa responsabilité civile - en ce compris l'incendie, les dégâts des eaux, bris de vitre - étant entendu que la police exclut la règle proportionnelle, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

Il devra en outre produire à la police la preuve du paiement annuel de la prime et ne pourra résilier cette assurance sans en informer le bailleur.

Si, en raison de l'activité exercée, la prime d'assurance de l'immeuble augmente, cette augmentation sera à charge du preneur.

### **Article 14 - EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation des lieux loués en tout ou en partie, 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.

### **Article 15 - VENTES PUBLIQUES**

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises, etc., dans le bien loué, pour quelque cause que ce soit.

### **Article 16 - AFFICHAGE - VISITES**

Six mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé par sa durée, soit par résiliation, et pendant toute la durée du préavis ainsi qu'en cas de mise en vente du bien loué, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des affiches soient apposées aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement 2 jours par semaine et 3 heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

### **Article 17 - INDEMNISATION**

En cas de non-paiement de plus de deux trimestres de loyers et/ou de charges et après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse plus de 30 jours, le bailleur aura le droit de demander la résiliation judiciaire du bail.

En cas de résiliation du bail à la demande du bailleur aux torts et griefs du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation y compris les sommes fixées par jugement, les intérêts, les frais de justice et les honoraires de conseils, d'experts ou d'avocats exposés par le bailleur pour assurer sa défense et payer, outre les loyers venus à échéance jusqu'à la date de résiliation fixée par jugement, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté pour cette période de sa quote-part dans les charges communes, les taxes et les assurances.

## **Article 18 - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le preneur pourra sous-louer le bien en tout ou en partie à ses partenaires de travail. En cas de sous-location, le preneur initial restera tenu solidairement avec le sous-locataire de toutes les obligations résultant du présent bail et notamment des charges communes et privatives d'occupation qui resteront au nom du preneur.

## **Article 19 - RETARDS DE PAIEMENT**

Toute somme due par le preneur et non payée 10 jours après son échéance produira de plein droit, sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de 1 % par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## **Article 20 - RESOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR**

Sans préjudice de l'alinéa 2 du présent bail, en cas de résolution judiciaire du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours en dépens quelconques, y compris les honoraires des avocats et experts du bailleur, provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer, outre les loyers venus à échéance avant son départ, une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente au loyer d'un semestre, augmenté de sa quote-part d'impôts pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges communes qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

## **Article 21 - ENREGISTREMENT**

Tous droits et taxes généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, en ce compris les droits d'enregistrement, frais de timbres, amendes, doubles droits éventuels et frais de port, seront à charge du preneur.

Le preneur s'engage à faire parvenir une copie du bail enregistré au bailleur dans les deux mois de sa signature.

## **CLAUSES PARTICULIERES**

Le propriétaire s'engage à repeindre en blanc le bureau avant gauche ainsi que le bureau adjacent avant l'entrée des locataires dans les lieux.

Fait à BRUXELLES, le 8 octobre 2015

en quatre exemplaires, dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant au bailleur.

Le Preneur,

Le Bailleur