



Le m puet 115 fous

CONTRAT DE BAIL DE BUREAU - ENTREPOT - SURFACE**ENTRE****A. Bailleur :****ET****B. Preneur : Madame****EST CONVENU CE QUI SUIIT :****1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le Bailleur donne à titre de bail au Preneur, qui accepte, un espace bureau situé à 5100 Jambes, rue Charles Lamquet, 15 boîte 101, 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.

2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée déterminée de 3 ans, prenant cours le 1^{er} novembre 2014 et se terminant de plein droit le 31 octobre 2017, sans qu'il soit nécessaire de signifier un congé. Il est résiliable chaque année moyennant préavis de 6 mois.

Si un congé est signifié par le Bailleur avant l'échéance de la convention, le Preneur ne pourra invoquer la tacite reconduction, quoiqu'il ait continué sa jouissance et versé des loyers.



15. DOMICILIATION

Pour tout ce qui concerne le présent bail et ses suites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. A l'expiration du présent bail, il sera tenu de notifier son nouveau domicile ou siège social, par courrier recommandé, à défaut de quoi toute notification ou signification quelconque pourront être effectuées par le Bailleur dans les lieux faisant l'objet du présent bail.

16. 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'immeuble 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.

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.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003..

Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

17. 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 (e-mail: info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), conformément à son règlement.



13. GARANTIE LOCATIVE

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes :

- Garantie locative bloqué chez IN.S pour un montant correspondant à 3 mois de loyer.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

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

14. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGE - 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.



10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATION - TRANSFORMATION

Tous les 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.

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 indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge.

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 manière 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.

SYNDIC : SA TREVI LEGRAND – Mr Rodrigue GENDEBIEN, Place Wiertz, 2 à 5000 Namur.

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 trois 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, dans les limites des usages professionnels, de l'agent immobilier éventuel chargé de la relocation, pour autant que le contrat y relatif ait été enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et que la mission ait abouti dans les trois mois à dater de l'enregistrement.



8. ASSURANCES

Le bien est couvert par une assurance collective prise par le syndic et couvrant l'ensemble du bâtiment situé, à 5100 Jambes, rue Charles Lamquet, 155. Les parties privatives ainsi que les parties communes sont couvertes contre les risques suivants :

- Les risques d'incendie, le dégât des eaux, les bris des vitres et, en option, la foudre, les explosions, le recours des voisins, la chute des avions, etc.
- Les risques résultant de la mise en œuvre des articles 1382 à 1386 du Code Civil, à savoir la responsabilité civile des preneurs pour accidents causés aux occupants du bien, aux personnes de passage et aux tiers quel qu'ils soient.

La police d'assurance du propriétaire bailleur prévoit un abandon de recours en faveur du preneur. La prime annuelle de l'assurance contre l'incendie de l'immeuble sera ventilée entre les différentes quotes-parts respectives de chaque lot, au prorata de la surface de chaque unité. Le preneur déclare renoncer à tous recours à l'encontre du bailleur en vertu des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

La prime annuelle est prévue dans le décompte des charges (\$5)

Le preneur n'est tenu de souscrire une assurance que pour ses biens personnels.

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. Le bâtiment est chauffé par un chauffage au gaz commun. L'entretien de la chaudière sera effectué par le syndic. Le preneur participera à l'entretien de celui-ci, au prorata de la surface de l'espace loué. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques.

Le Preneur procédera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc.

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.



- L'eau commune,
- Les frais liés à l'entretien et au contrôle des ascenseurs,
- Les frais liés à l'entretien des jardins, bassins, espaces communs,
- Les frais liés à l'électricité des parties communes y compris les sous-sols,
- Les frais liés aux équipements communs (accès, parlophonie, entre autres)
- Les frais de gestion du syndic
- Les frais liés aux déchets (des containers sont à disposition dans le local poubelle)
- Les frais liés à l'assurance « abandon de recours aux locataires correspondant à 50% de la prime d'assurance due par le propriétaire à la copropriété
- Les frais liés aux emménagements-déménagements et identification.
- La TVA sur l'ensemble de ces charges

Cette liste étant non limitative. La répartition des charges entre locataire et propriétaire figurera sur le décompte envoyé par le syndic de copropriété. Ces charges sont calculées et réparties, par le syndic de copropriété, sur base des décompteurs, calorimètres et quotités du bien loué.

Les abonnements aux distributions d'électricité, d'eau, téléphone, télévision, ADSL ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais relatifs aux locations des compteurs, coût des consommations,...

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, 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 au prorata de sa durée d'occupation. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procèdera à la formalité dans les délais légaux.

Chaque année, le bailleur communiquera au preneur le montant du précompte immobilier. Dans un but de prévision et d'anticipation, le preneur versera en même temps que son loyer une provision. Chaque année, un décompte sera réalisé selon la provision versée et le montant réel du précompte. Le preneur ou le bailleur versera la différence à l'autre partie dans les 10 jours de la réception du décompte.

Provision pour impôts et taxes, à verser en même temps que le loyer : 75 euros/mois



3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION

Les lieux sont loués à usage de bureaux pour l'activité professionnelle ainsi décrite : avocat
 Le preneur s'interdit de modifier cette destination sans le consentement écrit préalable du bailleur. Ne pourra constituer l'activité professionnelle telle que décrite ou modifiée, celle qui entrerait dans le champ d'application de la législation sur les baux commerciaux. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention par le Preneur à l'alinéa précédent sera imputée et répercutée sur ce dernier. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.
 L'éventuelle cession rendra le cédant et le cessionnaire solidaires dans leurs obligations.
 La sous-location et la cession ne pourront excéder en durée le terme de la présente convention.
 Il ne pourra être effectué à aucune vente publique de meubles ou de marchandises dans les lieux loués, pour quelque raison que ce soit.

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de 450 euros payable chaque 1^{er} de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte BE09 0015 4697 1457., 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 :

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

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.

Septembre
 Indice de base : mois d'août 2014

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Le preneur s'engage à payer chaque mois en plus et en même temps que le loyer un acompte de **septante (70) euros** comme provision à valoir sur les charges et frais qui lui seront réclamés une fois par an. Le propriétaire enverra en fin d'année ou en fin de bail un justificatif et remboursera le trop perçu au locataire ou éventuellement lui réclamera le trop peu perçu. Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance pour autant que le bailleur en apporte la preuve par le bais de justificatifs. Les charges supportées par le locataire sont les suivantes : Les charges supportées par le locataire sont les suivantes :

- Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes de l'immeuble,
- Les frais liés au chauffage de l'appartement et à la production d'eau chaude, fourniture de combustible, entretien et frais de répartition (chaudière collective au gaz, décompte effectué à partir de compteurs électroniques situé sur le palier)



Fait à Jambes., le 20th octobre 2014

en autant exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur*

Le Preneur*

* : Nom, Prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention Lu et Approuvé.

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Enregistré à Namur, 5^e bureau,
Le ... 03 ... 12 ... 2014
Vol. 060. Fol. 045. Case ... 1980
6² sp ... 2 Rôles ... Renvoi(s)
Enregistré gratuitement art 161 (2° CE)

CEB

Perception complémentaire

Enregistré à Namur, Le ... 7 ... 2014
Vol. 657 Fol. 30 Case ... 237
... 2 Rôles ... Renvoi(s)
Reçu la somme de cinquante Euros (50,00 €)

JE

