

CONTRAT DE BAIL DE MAISON



Entre les soussignés,

[REDACTED]

dénommée le "bailleur"

et

la S.A. [REDACTED] dont le
siège est sis à [REDACTED]
2 [REDACTED]
0 [REDACTED]

dénommée le "preneur".

Il a été préalablement exposé ce qui suit:

Le "preneur" exerçant une activité de services notamment dans le domaine juridique et fiscal considère qu'il très important pour lui d'avoir une option, moyennant un loyer adapté, lui permettant de prolonger son bail pendant une longue durée; en effet, des déménagements fréquents sont onéreux et susceptibles de déstabiliser la clientèle (changements d'adresse et de numéros de téléphones etc, ...).

Dans la perspective probable d'un bail de longue durée, le "preneur" souhaite être autorisé par le "bailleur" à effectuer, à ses frais, les travaux d'adaptation des locaux en bureaux (adaptation de l'installation électrique pour l'informatique et la téléphonie etc, ...) ainsi que les travaux d'embellissement que requiert l'activité d'un cabinet fiscal qui doit afficher un minimum de standing.

Enfin, compte tenu de la durée du bail et de la faculté de le prolonger, le "preneur", soucieux de réduire sa consommation d'énergie, souhaite être autorisé, à ses frais, à faire placer des châssis double vitrages.

.../...

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, une partie de la maison de coin, sise au n°1 de la rue des Longicornes à 1170 Bruxelles, comprenant:

- au sous-sol, un garage et l'accès au rez-de-chaussée;
- au rez-de-chaussée :-les 4 pièces figurant, hachurées en rouge, sur le plan joint au présent contrat, lequel en fera partie intégrante;
- un jardinet à front de rue;
- au premier étage, les pièces, hachurées en vert, sur le plan joint au présent contrat, lequel en fera partie intégrante.

Le "preneur" déclare avoir examiné les lieux loués, et les recevoir en bon état locatif.

Article 2 : Durée

Ce bail est consenti pour un terme de neuf années prenant cours le vendredi 8 novembre 1991 et finissant de plein droit le 31 décembre 2000.

Seul le "preneur" aura le droit de résilier le présent bail à l'expiration de chaque triennat moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée.

A la fin du présent bail, le "preneur" aura une option pour signer un nouveau bail de neuf années, mutatis mutandis aux mêmes conditions si ce n'est que le loyer de départ sera le loyer existant à ce moment.

Cette option devra être levée, par pli recommandé, au plus tard 6 (six) mois avant l'expiration du bail.

L'option dont question ci-avant fera partie intégrante d'un deuxième contrat de bail mais non d'un éventuel troisième; elle ne pourra pas avoir pour effet, sauf accord des parties, la conclusion d'un bail dont le terme irait au-delà du 31 décembre 2009.

.../...

Article 3 : Paiement du loyer

a) Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 80.000 FB que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 6 de chaque mois au plus tard. Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro 310-0372034-28 de Monsieur Gérard Michaux.

b) Le paiement des loyers prorata temporis, soit une somme de 141.000 frs, pour les mois de novembre et de décembre 1991 se feront pour le 1er décembre 1991 au compte précité.

Article 4 : Indexation

Le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de novembre 1991 publié au Moniteur belge.

Le bailleur suit les prescriptions légales en matière d'indexation des loyers.

Article 5 : Garantie

Le preneur versera au plus tard le 31 décembre 1991 au bailleur, à titre de garantie locative, une somme de 80.000 FB (quatre-vingt mille francs) qui sera versée sur carnet de dépôts ou dossier- titres bloqué avec la mention "garantie locative" et qui lui sera restituée à l'expiration du présent bail après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur.

Cette somme ne pourra en aucun cas servir au paiement de loyers ou de charges.

Article 6 : Impôts

Tous les impôts quelconques, à l'exception du précompte immobilier, mis ou à mettre sur les lieux par l'Etat, la Province ou la Commune, sont à charge du preneur.

Article 7 : Charges : Les charges locatives (eau, gaz, électricité, chauffage) seront supportées par le preneur en fonction des surfaces occupées. Le preneur veillera à faire transférer à son nom, dans le meilleur délai, les compteurs d'eau, gaz et électricité, étant entendu qu'il refacturera à qui de droit les montants qui ne lui incombent pas.

.../...

Article 8 : Assurance

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et tous risques connexes, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins. Il s'engage à en fournir la preuve à toute demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Article 9 : Responsabilités, accidents, pannes, réparations et entretiens

a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité.

b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.

c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

e) Sont à charge du preneur :

- le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués; le preneur apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré;
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées;
- le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué, et notamment les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge;

.../...

- la protection de toutes les canalisations, compteurs et appareils contre les intempéries et particulièrement le gel;
- le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage.

f) Le preneur ne peut apporter, sans autorisation préalable du bailleur, aucune modification au bien loué.

Afin de lui permettre, dans les meilleures conditions, l'exercice de son activité professionnelle, le preneur est dès à présent autorisé à effectuer les travaux suivants:

- Changement de la porte d'entrée par une porte plus appropriée au standing du preneur;
- Suppression ou adaptation des placards et vestiaires;
- modernisation des sanitaires;
- Placement d'une porte de séparation au rez-de-chaussée;
- Remplacement du carrelage du rez-de-chaussée par un carrelage plus approprié au standing du preneur;
- Suppression du passe-plat de la cuisine; changement du vitrail old fashion entre la cuisine et le living;
- Adaptation de la cuisine à l'activité professionnelle tout en lui préservant sa destination ;
- Adaptation de l'installation électrique pour permettre notamment le placement de plusieurs lignes téléphoniques, d'ordinateurs et de photocopieuses ainsi que le placement d'un système d'alarme.

Le preneur s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.

h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur à quelque titre que ce soit lui est interdite, sauf l'enseigne du preneur et sociétés domiciliées.

.../...

Article 10 : Etat des lieux d'entrée et de sortie

- a) En raison des travaux importants entrepris par le preneur, aucun état des lieux ne sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie.
- b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

Article 11 : Destination des lieux

Le preneur déclare louer le bien à usage de bureaux. Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 12 : Election de domicile au siège social du preneur.

Article 13: Expropriation.

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

Article 14 : Affichage et visite des lieux

Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

.../...

Article 15 - Enregistrement

Le preneur s'engage à faire enregistrer les baux à ses frais.
 Pour l'enregistrement, les charges sont évaluées à 20 % du loyer.

Article 16 : Obligations solidaires

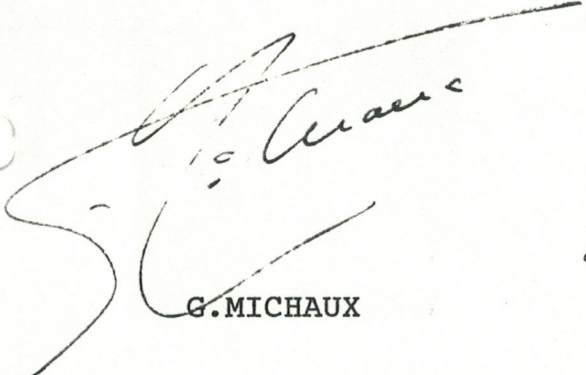
Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires
 à l'égard du preneur ou ayant-droits.

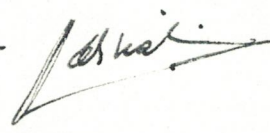
Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi et aux usages
 en vigueur dans le canton où est situé le bien loué.

Fait en triple à Bruxelles, le 8 novembre 1991.

Le bailleur,

Le preneur,


 G. MICHAUX

 
 S.A. MANAGEMENT TAX PARTNERS

Enregistré *sept*..... rôles..... sans..... renvoi
 au 3e bureau de l'enregistrement d'Uccle
 le *septembre*..... 1900 *septant-dix*.....
 Volume *612*..., folio *24*....., case *34*.....
 Reçu *vingt-un mille sept cent cinquante (21950)*
 pr. Le Receveur, a. r.,

Duplicata


 G. Berman.

CONTRAT DE BAIL DE BUREAU

Avenant n°2 du 30 juin 2005 au bail initial du 8 novembre 1991 (complété par l'avenant-prorogation du 1er juillet 2004) pour le 1 avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles.

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1. Monsieur [REDACTED], demeurant à [REDACTED] dénommé par la suite : "le bailleur"

ET

2. La S.P.R.L. "[REDACTED]", à 1170 Bruxelles, avenue des Longicornes n°1, valablement représentée par son gérant la [REDACTED], elle-même valablement représentée par son Gérant [REDACTED]

dénommée par la suite : "le preneur" ou "[REDACTED]"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : DUREE DE LA LOCATION

Ce bail est prolongé pour une durée indéterminée à partir du 1^{er} juillet 2005.

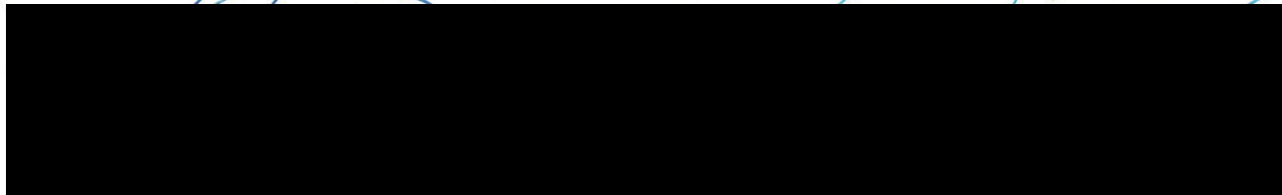
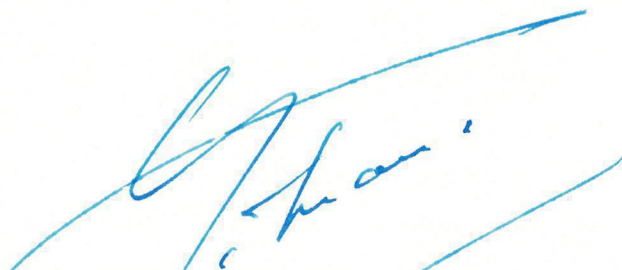
Toutefois chacune des parties pourra y mettre fin moyennant un préavis de 3 mois notifié par pli recommandé ou reconnu par écrit par l'autre partie.

Ledit préavis prend effet le 1^{er} du mois suivant sa notification par pli reconnaissant ou, à défaut, son accusé de réception.

Article 2 : Autres dispositions

Toutes les autres dispositions du contrat demeurent inchangées dans la mesure où elles ne sont pas modifiées ou affectées par le présent avenant.

Fait à Bruxelles, le 30 juin 2005,



CONTRAT DE BAIL DE BUREAU

Avenant n°3 du 16 décembre 2006 au bail initial du 8 novembre 1991 (lui-même complété ou amendé par l'avenant-prorogation du 1er juillet 2004 et l'avenant n°2 du 30 juin 2005) pour le 1 avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles.

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1. Monsieur C [REDACTED] demeurant à [REDACTED], dénommé par la suite : "le bailleur"

ET

2. La [REDACTED] à 1170 Bruxelles, avenue des Longicornes n°1, valablement représentée par son gérant la S [REDACTED], elle-même valablement représentée par son Gérant M [REDACTED].

dénommée par la suite : "le preneur" ou [REDACTED]

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1: Augmentation de la surface donnée en location

A partir du 1^{er} janvier 2007, le bailleur donne en location au preneur tout l'immeuble situé avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles, à l'exception

- du 1^{er} étage mais y compris cependant le local-bureau, donnant sur l'avenue des Longicornes, sis à ce 1^{er} étage au dessus du W.C. du rez-de-chaussée.
- du bureau avec porte et fenêtre se trouvant au 2^{ème} étage de l'immeuble (à l'arrière)

Article 2 : Augmentation de loyer.

A partir du mois de janvier 2007, le loyer mensuel passera à neuf cent cinquante euros (950,00 €).

Le loyer étant payé anticipativement, le loyer mensuel de neuf cent cinquante euros (950,00 €) sera payé pour la première fois le 1^{er} janvier 2007.

Le loyer de neuf cent cinquante euros (950,00 €) sera indexé annuellement et pour la 1^{ère} fois avec effet le 1^{er} janvier 2008.

Article 3 : Dispositions inchangées.

Toutes les autres dispositions du contrat de bail et des avenants subséquents demeurent inchangées dans la mesure où elles ne sont pas modifiées ou affectées par celles du présent avenant.

Fait à Bruxelles, le 16 décembre 2006,

P
L
C

CONVENTION DE LOCATION DE BUREAUX

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1) Monsieur **Gérard MICHAUX** demeurant à 1030 Bruxelles, avenue Général Eisenhower n°53
Ci-après dénommé "**le bailleur**".

ET:

2) La société SPRL "**[REDACTED]**", ayant son siège social sis avenue des **[REDACTED]** constituée par acte notarié en date du 3 octobre 2006, immatriculée au Registre des personnes morales sous le n° **[REDACTED]** représentée par **[REDACTED]** en sa qualité de gérante.
Ci-après dénommée "**le preneur**".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1:

Le bien est loué dans un état bien connu du preneur qui n'en demande pas de plus amples descriptions.
Le bailleur donne en location au preneur, avec effet au 1^{er} janvier 2007, une partie du 1^{er} étage de l'immeuble situé avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles, à savoir le bureau se trouvant à l'angle de l'Avenue des Longicornes et de l'Avenue des Coccinelles et le bureau se trouvant au 2^{ème} étage de l'immeuble (à l'arrière), sachant que :

- Ces biens sont loués avec toutes les servitudes actives ou passives, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, notamment la cohabitation avec **[REDACTED]** et **[REDACTED]**;
- Les trois preneurs de la maison ont convenu de s'entendre pour une cohabitation harmonieuse relativement aux parties communes (notamment hall d'entrée, toilette, en ce compris leur nettoyage) et la gestion du système d'alarme ;
- Les preneurs actuels de la maison se partageront harmonieusement les frais de chauffage (gaz), d'électricité et de consommation d'eau ainsi que de produits d'entretien pour la partie commune ainsi que de l'entretien de l'alarme, initialement facturés à **[REDACTED]** par **[REDACTED]** à refacturation de ces frais intervenant une fois l'an (en janvier).

Article 2:

Le bien loué ne tombe pas sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 3:

Les parties conviennent que conformément à ce qui précède, la présente convention écrite constitue un bail qui a été conclu pour une durée indéterminée à partir du 1^{er} janvier 2007.

Toutefois chacune des parties pourra y mettre fin moyennant un préavis de 3 mois notifié par pli recommandé ou reconnu par écrit par l'autre partie.

Ledit préavis prend effet le 1^{er} du mois suivant sa notification par pli le reconnaissant ou, à défaut, son accusé de réception.

Article 4:

Le loyer mensuel de deux cent vingt-cinq EUROS (225,00 €) est payable anticipativement, le 1^{er} jour de chaque mois et pour la 1^{ère} fois le 1^{er} janvier 2007, au compte no. 210-0331351-51 de Monsieur Gérard MICHAUX.

Compte tenu de l'excellence des relations entre les parties, « Le bailleur » renonce à demander une garantie locative.

Le loyer sera indexé annuellement et pour la 1^{ère} fois avec effet le 1^{er} janvier 2008.

Article 5:

Le preneur ne peut sous-louer le bien loué, ni céder ses droits, sauf accord écrit du bailleur.

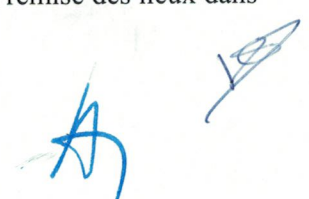
Article 6:

Le preneur est tenu de maintenir le bien loué en bon état et d'en user en bon père de famille.

Article 7:

Les changements des lieux ne pourront l'être qu'avec le consentement écrit du bailleur. Les améliorations, les embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation, que l'accord ait été donné ou non par le bailleur.

Ce dernier se réserve, en cas de modification sans son accord, le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif avant le départ du preneur.



Le preneur supportera les aménagements dans les lieux et leur équipement qui seraient nécessités par l'application de règlements officiels de sécurité ou autres. Le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur dans le cas où le bien loué serait déclaré être devenu impropre en tout ou en partie à l'industrie ou à l'activité du preneur. Le bailleur ne pourra être privé dans ce cas, des fruits civils du bien loué pendant le temps que le preneur mettra à apporter à ce bien, les aménagements imposés.

Préalablement à l'exécution des travaux que le preneur serait autorisé à faire au bien loué pendant le cours du bail, soit par le bailleur, soit par une décision judiciaire, le preneur :

- fera établir à ses frais, l'état des lieux des maisons voisines avant les travaux, si l'importance de ceux-ci le justifie;
- contractera une police d'assurance couvrant à suffisance, après accord des parties intervenantes, les risques de ces travaux, tant du point de vue de sa responsabilité civile, celle du propriétaire et celle du bailleur que du point de vue de troubles anormaux de voisinage.

Article 8:

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

Toutes autres taxes et charges, présentes ou futures à charge de bien loué, seront à charge du preneur à concurrence de la surface de l'immeuble louée.

Article 9:

Pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage à assurer le bien loué contre l'incendie et sa responsabilité civile et de produire les paiements de ses primes d'assurances à la première demande du bailleur.

Le preneur déclare renoncer sans réserve à toute demande contre les bailleurs qui résulterait des articles 1386 et 1721 du code civil.

Article 10:

Toute contravention aux obligations et/ou négligence à la présente convention autorisent le bailleur à demander la résiliation de la présente convention, à défaut pour le preneur de respecter ses obligations endéans le mois suivant l'envoi d'une notification d'une lettre recommandée.

Le propriétaire aura alors le droit à une indemnité. S'il l'exige, il pourra demander la poursuite de l'exécution ou la rupture de la convention.



Article 11:

Le preneur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût.

Article 12:

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra exiger aucune indemnité au bailleur; il pourra seulement faire valoir ses droits à l'égard de l'autorité expropriante, et ne pourra exiger aucune indemnité qui serait de nature à réduire les indemnités exigées par le propriétaire.

Article 13:

Toute contestation et difficultés qui résulteraient de l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, seront soumises aux tribunaux de Bruxelles, statuant en langue française.

Fait à Bruxelles, le 16 décembre 2006, en 4 exemplaires.

Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire, les troisième et quatrième exemplaires étant destinés à l'enregistrement.



CONTRAT DE BAIL DE BUREAU

Avenant n°4 du 26 juin 2009 au bail initial du 8 novembre 1991 (lui-même complété ou amendé par l'avenant-prorogation du 1er juillet 2004, l'avenant n°2 du 30 juin 2005 et l'avenant n°3 du 16 décembre 2006) pour le 1 avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles.

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1. Monsieur [REDACTED] demeurant à 1030 Bruxelles, [REDACTED] dénommé par la suite : "le bailleur"

ET

2. La [REDACTED] 170 Bruxelles, avenue des Longicornes n°1, valablement représentée par son gérant la S.P.R.L. « [REDACTED] », elle-même valablement représentée par son Gérant Monsieur [REDACTED] D.

dénommée par la suite : "le preneur" ou [REDACTED]

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1: Augmentation de la surface donnée en location

A partir du 1^{er} juillet 2009, le bailleur donne en location au preneur tout l'immeuble situé avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles, à l'exception

- du bureau du 1^{er} étage se trouvant à l'angle de l'avenue des Longicornes et de l'avenue des Coccinelles ;
- du bureau avec porte et fenêtre se trouvant au 2^{ème} étage de l'immeuble (à l'arrière).

Article 2 : Augmentation de loyer.

A partir du mois de juillet 2009, le loyer mensuel passera à mille deux cent septante cinq euros (1.275,00 €).

Le loyer étant payé anticipativement, le loyer mensuel de mille deux cent septante cinq euros (1.275,00 €) sera payé pour la première fois le 1^{er} juillet 2009.

Le loyer de mille deux cent septante cinq euros (1.275,00 €) sera indexé annuellement et pour la 1^{ère} fois avec effet le 1^{er} janvier 2011.

Article 3 : Dispositions inchangées.

Toutes les autres dispositions du contrat de bail et des avenants subséquents demeurent inchangées dans la mesure où elles ne sont pas modifiées ou affectées par celles du présent avenant.

Fait à Bruxelles, le 26 juin 2009

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRAT DE BAIL DE BUREAU

Avenant n°5 du 1er décembre 2018 au bail pour le 1 avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles.

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1. Monsieur [REDACTED] demeurant à 83420 La Croix Valmer (France), avenue des Gabiers n°83, dénommé par la suite : "le bailleur"

ET

2. La S.P.R.L. [REDACTED], à 1170 Bruxelles, avenue des Longicornes n°1, valablement représentée par un de ses gerants, Monsieur [REDACTED] ou la [REDACTED], elle-même valablement représentée par son [REDACTED]

dénommée par la suite : "le preneur" ou [REDACTED]

EXPOSE PREALABLE

"Le Bailleur" a émis la volonté de notifier à [REDACTED] le préavis de 3 mois prévu à l'article 1er de l'avenant n°2 du 30 juin 2005 (disposition inchangée dans les avenants ultérieurs) dans l'espoir d'obtenir un meilleur loyer d'un autre bailleur.

"Le preneur" a souhaité conserver la possibilité de continuer le bail jusqu'au moins le 31 décembre 2019 et s'est dit disposé à payer un complément de loyer en compensation de l'obtention de cette faculté.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

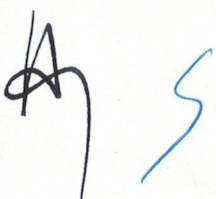
Article 1 : DUREE DE LA LOCATION

Le bail est prolongé pour une durée indéterminée à partir du 1^{er} janvier 2019.

Toutefois "Le preneur" pourra y mettre fin moyennant un préavis de 3 mois notifié par pli recommandé ou reconnu par écrit par l'autre partie.

Toutefois "Le Bailleur" pourra y mettre fin moyennant un préavis de 3 mois notifié par pli recommandé ou reconnu par écrit par l'autre partie, étant entendu que ladite notification ne pourra intervenir au plus tôt que le 1^{er} octobre 2019.

Ledit préavis prend effet le 1^{er} du mois suivant sa notification par pli reconnaissant ou, à défaut, son accusé de réception.



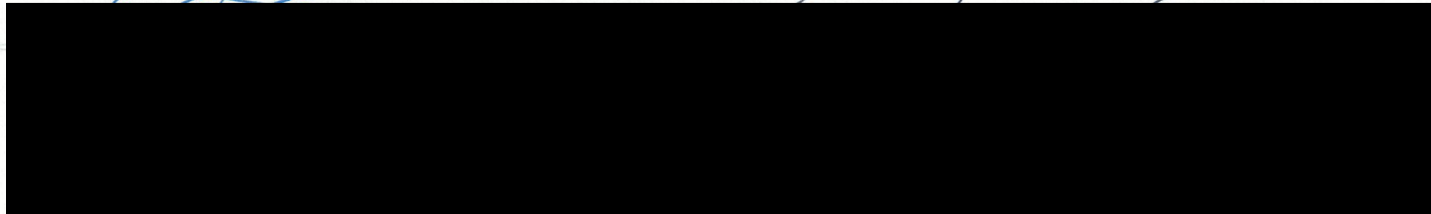
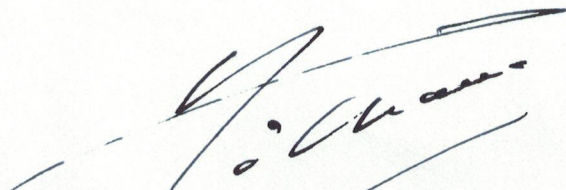
Article 2 : LOYER COMPLEMENTAIRE

"Le preneur" payera au plus tard le 31 décembre 2018 au Bailleur un complément de loyer de quatre mille cinq cents (4.500) euros pour l'exercice 2018.

Article 3 : Autres dispositions

Toutes les autres dispositions du contrat demeurent inchangées dans la mesure où elles ne sont pas modifiées ou affectées par le présent avenant.

Fait à Bruxelles, le 1er décembre 2018,



CONTRAT DE BAIL DE BUREAU

Avenant- Prorogation

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1. Monsieur [REDACTED] demeurant à 1050 Bruxelles, rue [REDACTED], dénommé par la suite : "le bailleur"

ET

3. L [REDACTED] avenue des Longicornes n°1, valablement représentée par sa gerante [REDACTED] -même valablement représentée par son Gérant Monsieur [REDACTED] dénommée par la suite : "le preneur" ou "MANAGEMENT TAX PARTNERS"

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur donne en location au preneur, pour l'exercice de ses activités professionnelles la maison de coin (en compris le garage) avec jardinet, située à 1170 BRUXELLES, avenue des Longicornes n°1, à l'exception du 1^{er} étage sachant que :

- Le bail initial et enregistré avait été signé en date du 8 novembre 1991 ;
- En date du 1^{er} mars 2000, "le preneur" a renoncé à prendre en location le 1^{er} étage, le loyer ayant été ramené à 59.992 BEF par mois indexé ;
- Le 1^{er} étage est présentement donné en location à la société civile à forme de [REDACTED], dont le siège social est sis à la même adresse ;
- Ces biens sont loués avec toutes les servitudes actives ou passives, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, notamment la cohabitation avec [REDACTED] ;
- Les deux preneurs de la maison ont convenu de s'entendre pour une cohabitation harmonieuse relativement aux parties communes (notamment hall d'entrée, toilette, en ce compris leur nettoyage) et la gestion du système d'alarme ;
- Le preneur a seul en charge l'entretien du jardinet ;
- Les preneurs actuels de la maison se partagent les frais de chauffage (gaz), d'électricité et de produits d'entretien pour la partie commune ainsi que de l'entretien de l'alarme, initialement facturés [REDACTED] refacturation de 50% de ces frais intervenant une fois l'an (en janvier).

Article 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le preneur destinera exclusivement les lieux à son usage professionnel actuel, la législation sur les baux commerciaux n'étant pas d'application.

Aucun changement de cette destination en cours de bail ne pourra avoir lieu et ne sera opposable au bailleur, sauf son accord écrit et préalable.

Article 3: DUREE DE LA LOCATION

Ce bail est prolongé pour douze (12) mois, prenant cours ce jour, étant entendu que le loyer mensuel est ramené à huit cent septante cinq EUROS (875,00 €) par mois.

Deux mois avant l'expiration de ce terme de 12 mois, les parties se concerteront pour une éventuelle nouvelle prolongation du bail. Si le preneur du 1^{er} étage n'a pas quitté ou n'est pas en voie de quitter les lieux à ce moment, "le bailleur" s'engage dès à présent à accepter une nouvelle prolongation d'un an sans augmenter le loyer mensuel de huit cent septante cinq EUROS (875,00 €) par mois, si ce n'est l'indexation légale à la date anniversaire de la prolongation dudit bail.

Article 4 : LOYER

Le loyer mensuel de huit cent septante cinq EUROS (875,00 €) est payable anticipativement, le 1^{er} jour de chaque mois et pour la 1^{ère} fois le 1^{er} juillet 2004, au compte no. [REDACTED] le [REDACTED]

« Le bailleur » renonce à demander une garantie locative.

Article 5: SOUS-LOCATION, CESSION ET RUPTURE DE BAIL

Le preneur ne pourra céder ses droits au bail, ni sous-louer, en tout ou en partie, sauf accord préalable et par écrit du bailleur. Dans ce dernier cas, un avenant, qui sera enregistré, précisera les conditions de la cession ou de la sous-location.

Article 6 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué en tout ou en partie, le preneur n'aura recours que contre l'autorité expropriante, sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

Article 7: CHANGEMENTS, AMELIORATIONS ET EMBELLISSEMENTS

Les changements ne pourront l'être qu'avec le consentement écrit du bailleur. Les améliorations, les embellissements et transformations resteront acquis au bailleur au fur et à mesure de leur élévation, que l'accord ait été donné ou non par le bailleur.

Ce dernier se réserve, en cas de modification sans son accord, le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif avant le départ du preneur.



Tous travaux d'entretien des locaux pris en location (notamment, travaux de peinture, etc.) incombent au preneur.

Article 8: AMENAGEMENTS IMPOSES

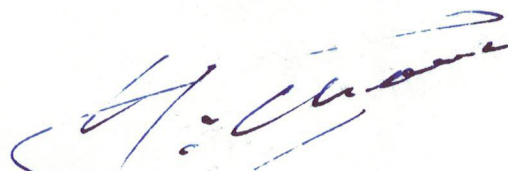
Le preneur supportera les aménagements dans les lieux et leur équipement qui seraient nécessités par l'application de règlements officiels de sécurité ou autres. Le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur dans le cas où le bien loué serait déclaré être devenu impropre en tout ou en partie à l'industrie ou à l'activité du preneur. Le bailleur ne pourra être privé dans ce cas, des fruits civils du bien loué pendant le temps que le preneur mettra à apporter à ce bien, les aménagements imposés.

Article 9 : TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR

Préalablement à l'exécution des travaux que le preneur serait autorisé à faire au bien loué pendant le cours du bail, soit par le bailleur, soit par une décision judiciaire, le preneur :

- fera établir à ses frais, l'état des lieux des maisons voisines avant les travaux, si l'importance de ceux-ci le justifie;
- contractera une police d'assurance couvrant à suffisance, après accord des parties intervenantes, les risques de ces travaux, tant du point de vue de sa responsabilité civile, celle du propriétaire et celle du bailleur que du point de vue de troubles anormaux de voisinage.

Fait à Bruxelles, le 1^{er} juillet 2004



Convention

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1) Monsieur [REDACTED] demeurant [REDACTED]
dénommé par la suite : "GM" ou "Le Propriétaire".

ET:

2) La société SPRL " [REDACTED] " ayant son siège social sis avenue [REDACTED] qualité de [REDACTED]
dénommée par la suite : [REDACTED]

ET:

3. La S.P.R.L. [REDACTED] dont le siège social est sis à 1170
Bruxelles, avenue des Longicornes n°1, valablement représentée par son gérant [REDACTED]
[REDACTED], elle-même valablement représentée par son [REDACTED]
dénommée par la suite [REDACTED]

EXPOSE PREALABLE

- Les parties ont conclu des baux relativement à la maison sise à 1170 Bruxelles, avenue des Longicornes n°1.
- "GM" s'est dit intéressé de disposer pour lui et son conjoint d'un foyer permanent d'habitation au 2ème étage à cette adresse.
- "GM" a précisé qu'en raison des nombreux séjours à l'étranger de son conjoint et lui-même, l'occupation dudit 2ème étage ne créera pas de nuisances pour "BOA" et "MTP".
- GM a rappelé que "BOA" et "MTP" bénéficient de loyers attractifs et qu'une bonne collaboration professionnelle existe entre lui et cette dernière.
- En contrepartie de ce service, "GM", en tant que propriétaire de la maison susmentionnée, mettra avec l'accord de "MTP" et "BOA" les compteurs d'eau et d'électricité à son nom et payera à Electrabel et Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau les factures de gaz, électricité et eau, étant précisé qu'il refacturera à "MTP" ces charges pour la plus grande partie.

COMPTE TENU DE L'EXCELLENCE DES RELATIONS ENTRE LES PARTIES, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI:

Article 1:

"BOA" et "MTP" concèdent à "GM" et à son conjoint le droit de se domicilier au 2ème étage de la maison susmentionnée et d'occuper ledit 2ème étage (ci-après "L'espace concédé"), à l'exclusion du bureau, qui est le siège social de "BOA".

"GM" et son conjoint pourront avoir accès à l'unique toilette de ladite maison et disposer, en dehors des heures de bureaux, de la cuisine.



Les parties conviennent de s'entendre pour une cohabitation harmonieuse relativement aux parties communes et la gestion du système d'alarme ;

Article 2:

Le présent accord, concernant le foyer permanent d'habitation concédé à "GM" ne tombe pas sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Article 3:

"MTP" remboursera à "GM" 95% des frais (Hors T.V.A.) de gaz, électricité et eau qu'il aura payés à Electrabel et à Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau (HYDROBRU), ce sans établissement de factures mais sur invitation après chaque paiement par lui.

Article 4:

Chacune des parties pourra mettre fin au présent accord moyennant un préavis de 2 mois notifié par pli recommandé ou reconnu par écrit par l'autre partie.

Ledit préavis prend effet le 1^{er} du mois suivant sa notification par pli le reconnaissant ou, à défaut, son accusé de réception.

Article 5:

"GM" ne peut sous-louer l'espace concédé, ni céder ses droits.

Article 6:

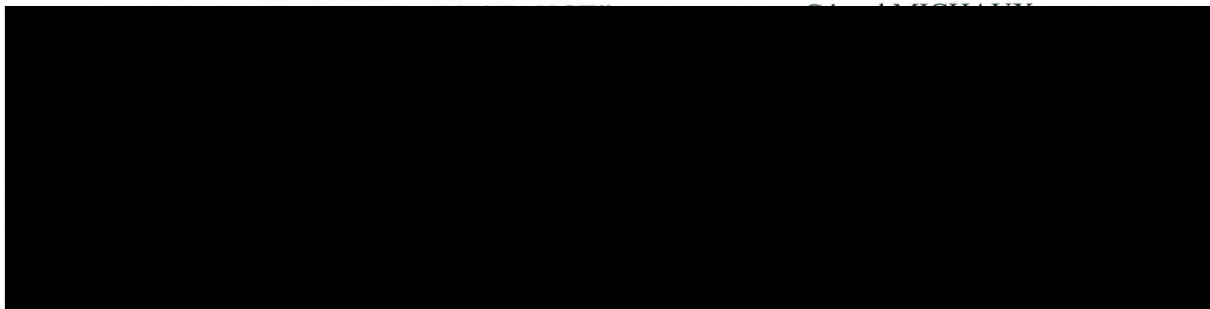
"GM" et son conjoint sont tenus de maintenir l'espace concédé en bon état et d'en user en bon père de famille.

Article 7:

Pendant toute la durée de la concession de l'espace, au titre de domicile et foyer permanent d'habitation, "GM" s'engage à souscrire les assurances, qui s'imposent.

Fait à Bruxelles, le 13 octobre 2014, en 3 exemplaires.

Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire.



CONTRAT DE BAIL DE BUREAU

Avenant n°5 du 1er décembre 2018 au bail pour le 1 avenue des Longicornes n°1 à 1170 Bruxelles.

ENTRE LES SOUSSIGNES:

1. Monsieur [REDACTED] demeurant à [REDACTED]
dénommé par la suite : "le bailleur"

ET

2. La [REDACTED], à 1170 Bruxelles, avenue des Longicornes n°1,
valablement représentée par un de ses gérants [REDACTED]
[REDACTED] elle-même valablement représentée [REDACTED]

dénommée par la suite : "le preneur" ou "MANAGEMENT TAX PARTNERS"

EXPOSE PREALABLE

"Le Bailleur" a émis la volonté de notifier à [REDACTED] le préavis de 3 mois prévu à l'article 1er de l'avenant n°2 du 30 juin 2005 (disposition inchangée dans les avenants ultérieurs) dans l'espoir d'obtenir un meilleur loyer d'un autre bailleur.

"Le preneur" a souhaité conserver la possibilité de continuer le bail jusqu'au moins le 31 décembre 2019 et s'est dit disposé à payer un complément de loyer en compensation de l'obtention de cette faculté.

LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : DUREE DE LA LOCATION

Le bail est prolongé pour une durée indéterminée à partir du 1^{er} janvier 2019.

Toutefois "Le preneur" pourra y mettre fin moyennant un préavis de 3 mois notifié par pli recommandé ou reconnu par écrit par l'autre partie.

Toutefois "Le Bailleur" pourra y mettre fin moyennant un préavis de 3 mois notifié par pli recommandé ou reconnu par écrit par l'autre partie, étant entendu que ladite notification ne pourra intervenir au plus tôt que le 1er octobre 2019.

Ledit préavis prend effet le 1^{er} du mois suivant sa notification par pli reconnaissant ou, à défaut, son accusé de réception.

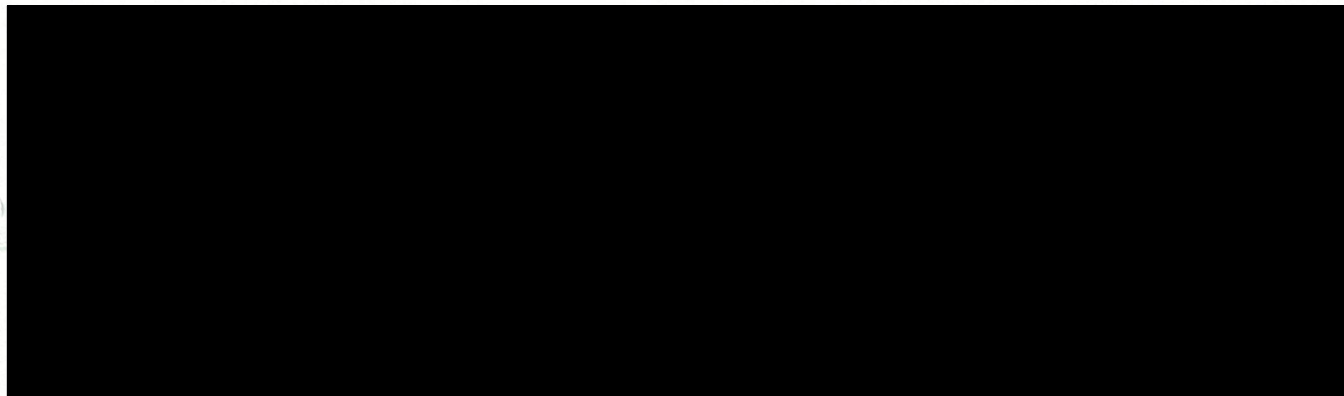


Article 2 : LOYER COMPLEMENTAIRE

"Le preneur" payera au plus tard le 31 décembre 2018 au Bailleur un complément de loyer de quatre mille cinq cents (4.500) euros pour l'exercice 2018.

Article 3 : Autres dispositions

Toutes les autres dispositions du contrat demeurent inchangées dans la mesure où elles ne sont pas modifiées ou affectées par le présent avenant.



Contrat de sous-location de bureaux

Entre les soussignés,

a) La S.R.L.
Longicom

venue des
Monsieur Christian

ci-dessous dénommé « le locataire »,

et

b) [redacted], à 1170 Bruxelles, Avenue des Longicornes n°1,
légalement représentée par son administrateur [redacted]

ci-dessous dénommés « le sous-locataire »,

Il a été convenu ce qui suit :

1.- OBJET :

Par la présente, le locataire donne à titre de bail de sous-location au sous-locataire qui accepte, la moitié des bureaux dont elle est elle-même locataire. Le sous-locataire déclare avoir visité les lieux loués et les recevoir en bon état locatif. Il s'engage à l'occuper en bon père de famille.

Les lieux sont loués pour l'exercice de l'activité du sous-locataire, qui pourra y fixer son siège social.

2.- DUREE :

Le bail est consenti pour un terme d'un an prenant cours le 14 juillet 2023 pour finir de plein droit le 14 juillet 2024 moyennant congé notifié par l'une des deux parties au moins trois mois avant l'expiration dudit bail de sous location.

A défaut de congé notifié dans ce délai, le bail de sous-location est réputé prolongé tacitement pour une durée d'un an.

3.- LOYER :

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 811,82 € payable le 20^{ème} jour de chaque mois sur le compte BE76 2100 3344 9995 du locataire.

4.- INDEXATION :

Le loyer pour cette sous-location sera adapté à l'index de la même manière que le contrat de bail principal, en proportion de la partie sous-louée.

5.- CHARGES :

Au loyer spécifié ci-devant s'ajoutent, à concurrence de 50 %, tous les frais de consommation et d'entretien communs relatifs aux bureaux sans que cette liste soit limitative : les consommations d'électricité, la quote-part des consommations de gaz de ville et d'eau, le chauffage, les frais d'entretien et d'assurance des appareils d'éclairage et autres appareillages, les impôts locaux.

Une provision pour ces charges locatives de 210,00 € sera versée mensuellement en même que le loyer.

Une régularisation des charges locatives sera effectuée annuellement à la date d'expiration du contrat.

6.- ETAT DES LIEUX :

Les parties déclarent se référer à l'état des lieux d'entrée établi entre le Bailleur principal et le locataire.

Fait à Bruxelles, le 14 juillet 2023, en deux exemplaires.

Le locataire

Signature précédée de la mention *Lu et approuvé*

Lu et approuvé


Le sous-locataire

Signature précédée de la mention *Lu et approuvé*

Lu et approuvé
