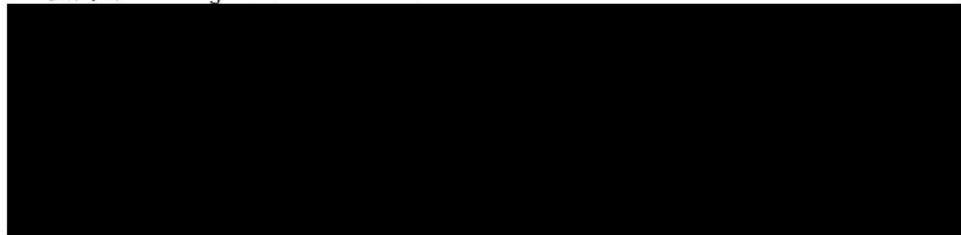


BAIL COMMERCIAL

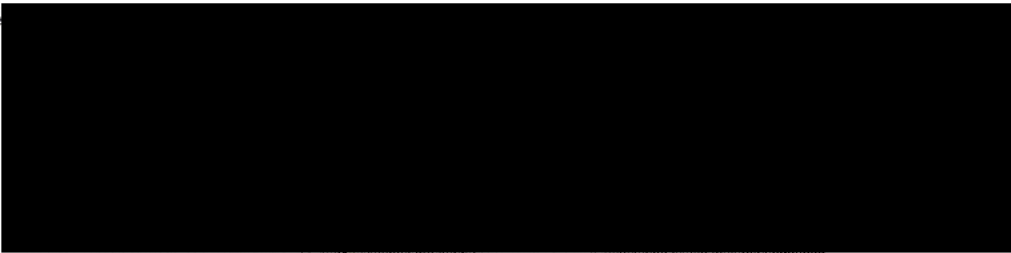
Entre les soussignés :

A.



Agissant en qualité de propriétaire - locataire autorisé à sous-louer(1)
ci-dessous dénommé(s) "le bailleur" d'une part,

B.



ci-dessous dénommé(s) "le preneur" d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail commercial au preneur, qui accepte, une *partie* immeuble sis à *109a Bruxelles (ville)*

sur au N-1 de Louvain n° 11
comprenant *070 m² de surface de 220 m². entrée cochère*
avec toilettes, entrée vitrée, 3 pièces contiguës +
cuisine, 2 WC, longes couloir + 1 pièce à
parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité. *l'usage ayant*
pour seul accès le long.

2. DESTINATION

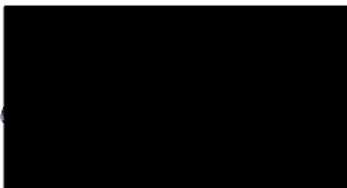
Les lieux sont loués à usage de *Bureau, stockage,*
entrepôt, installation électrique

— une partie des lieux loués est affectée au logement principal du preneur et de sa famille(1).

Le preneur ne pourra 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 l'article 10 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.

(1) Supprimer les mentions inutiles.



15. 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'une part. D'autre part, il souscrira auprès de la même compagnie une police d'assurances du type "assurance intégrale incendie", recouvrant notamment les risques locatifs, la responsabilité locative, le recours des voisins, les dégâts des eaux.

Il devra pouvoir justifier du paiement des primes à toute demande du bailleur.

16. RECOURS :

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci 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 usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du propriétaire; il devra tolérer ces travaux même alors qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur

17. 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.

18. AFFICHAGE - VISITES :

Quinze mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, 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 le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois 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.

19. VENTES PUBLIQUES :

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

20. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez

21. ANIMAUX :

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation dans les escaliers, la cour ou les dépendances, des animaux qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui, à éviter tout bruit, cause de malpropreté ou d'encombrement sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user des lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non-observance de ces prescriptions, cette autorisation pourra être retirée.