

BAIL DE BUREAU – ATELIER – SURFACE

Entre les soussignés :

1.

GSM :

Dénomme(s) « bailleur », obligé solidairement et indivisiblement, ici représenté par agissant en qualité de mandataire, et a deraut, de porte-fort,

et

2.

Tel :

Gsm :

dénomme(s) « le preneur », obligé solidairement et indivisiblement, ici

Il est convenu ce qui suit :

Art. 1 : OBJET – DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne au preneur, qui accepte, un entrepôt au rez de chaussée droite (face à l'immeuble)

Un bien situé : Rue Alphonse Lenaert 36 à 1950 Kraainem.

Le preneur déclare avoir parfaitement visité le bien et dispense le bailleur de fournir plus ample description.

Les lieux ne tombent pas sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

Ils sont loués à usage de bureaux – atelier – surface pour la destination suivante :

Entrepôt

Le preneur ne pourra changer cette destination qu'avec le consentement écrit et préalable du bailleur.

Art. 2 : DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 9 /ans, prenant cours le 01 /08/2018 et se terminant de plein droit le 31/07/2027, sans qu'il soit nécessaire de signifier un congé ; il est résiliable à l'expiration de chaque tri Moyennant préavis à notifier par envoi recommandé, électronique ou fax au moins 3. mois avant cette date.

Art. 3 : LOYER

Le loyer de base est fixé à la somme de 1150 que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur le Emmanuel Trinteler jusqu'à nouvel ordre. les paiements se feront au compte numéro Fortis 001-4023867-92
Iban

8

Art. 4 : INDEXATION DU LOYER

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 la conclusion du bail
Juillet 2018

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

Art. 5 : CONSOMMATIONS PRIVEES – CHARGES COMMUNES

L'abonnement privé aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance les relevés des établissements concernés.

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative au bien loué, sur base des relevés du syndic, du bailleur ou de son représentant. Ces charges comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble et ses éventuelles annexes, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou du régisseur – gérant privatif – en l'absence de syndic), 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.

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le preneur interviendra pour (fraction ou pourcentage) dans les frais de consommation.

De même, en cas d'installations de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le preneur interviendra pour (fraction ou pourcentage) dans les frais de chauffage et pour (fraction ou pourcentage) dans les frais de distribution d'eau chaude.

Sauf à souscrire personnellement la couverture établie à l'article 10 du présent bail ; le preneur participera en proportion de ses quotités au paiement de l'assurance de l'immeuble couvrant les risques d'incendie, dégâts des eaux, bris de vitre des parties communes, si elle contient abandon de recours contre le locataire.

Forfait pour la participations au précompte immobilier : une fois par an , le preneur versera une somme de 550 euros comme participation au précompte immobilier

5

Art. 9 ASSURANCE – ACCIDENTS – RESPONSABILITES – REPARATIONS –
ENTRETIEN

A moins qu'il ne participe dans l'assurance de l'immeuble ainsi qu'il est dit à l'article 5 du présent bail, le preneur fera assurer pour tout la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et de dégâts des eaux et antennes. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance dans les 30 jours de la signature du présent bail. Le preneur remboursera en tout état de cause au bailleur et à toute autre personne concernée les suppléments de primes d'assurance qui leur seraient réclamées du fait de son activité professionnelle. Sont à charge du bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre, la peinture et menuiseries extérieures. Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, aux châssis et au gros œuvre du bien, dont la réparation incombe au bailleur ; à défaut de se faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de quarante jours. A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés au bien loué et ses accès privatifs par des actes délictueux. Le bailleur ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement, à lui imputables, des services et appareils desservant les lieux loués, que s'il est établi que, ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier. Sont à charge du preneur 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. Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation.

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. Si le bien est muni d'un ascenseur privé, il incombera au preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses. Le preneur procèdera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement des robinets, la désobstruction des conduites, etc. Il est 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. Il entretiendra en parfait état les volets. Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

Art. 10 REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES –
JOUISSANCE

Le preneur s'engage à respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur ainsi que ses modifications et à en assurer l'exécution auprès des personnes dont il répond. Le preneur peut prendre connaissance de ce règlement chez Emmanuel Trinteler. L'obligation du preneur de jouir des lieux en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou accessoires de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

9

Art. 6 : IMPOTS

Tous les impôts, taxes et redevances généralement quelconques portant sur le bien seront dus par le preneur.

Art. 7 GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir un montant de 2300 au titre de garantie du respect de ses obligations. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 5, 6, et 7 du présent bail. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie. Sauf accord des parties, la restitution 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 de plusieurs loyers ou charges. La garantie sera actualisée à chaque triennat en fonction de l'évolution du loyer et/ou des charges.

Mode de constitution (compléter le mode convenu)

La garantie est fixée à 2 mois de loyer. Le locataire peut s'acquitter de cette obligation par le dépôt d'espèces sur un compte individualisé ouvert à son nom auprès d'une institution financière KORFINE.

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

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique par chèque, encaissable après trente jours, ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

Art. 8 MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5 pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

Au cas où, en fin de location, le bailleur ne rembourserait pas au preneur, dans les huit jours de la clôture des comptes, le solde éventuel de la garantie locative, le montant indûment retenu produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du preneur, un intérêt de 1,5 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.

2

Art. 11 CESSION – SOUS-LOCATION – MODIFICATION ET AMENAGEMENT
DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité par le bailleur. A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial. Les aménagements des lieux nécessités par l'application des réglementations officielles existantes ou futures sont à charge exclusive du preneur si l'obligation de les exécuter résulte de son activité professionnelle.

Le preneur ne pourra sous-louer le bien en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur. L'éventuelle cession rendra le cédant solidaire des obligations cédées au cessionnaire. La sous-location et la cession ne pourront excéder en durée le terme de la présente convention.

Art. 12 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé entre les parties/par expert(s) un état des lieux détaillé à frais communs

Sauf accord des parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux. L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs. Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention.

Art. 13 AFFICHAGES – VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou six mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

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

Art. 14 EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur ; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

Art. 15 RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur, prévue à l'article 1760 du Code Civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. De plus, le preneur devra supporter, outre le loyer en cours et toutes charges, tous les frais, débours et dépens provenant de cette résiliation.

2

Art. 16 ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Il en sera de même ultérieurement pour toutes les suites du bail, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile ou siège en Belgique.

Art. 17 ENREGISTREMENT

Le preneur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement, dont il supportera le coût. Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties évaluent à 10 % des loyers annuels les charges non chiffrées résultant du présent bail.

Art. 18 ARBITRAGE – APPLICATION DES LOIS

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation asbl, rue des Chandeliers, 18 à Bruxelles-Ville (tél : 02/511.39.90 – fax : 02/513.63.29 – e-mail : info@arbitrage-mediation.be – site web : www.arbitrage-mediation.be). Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

Art. 19 CLAUSES DIVERSES

Il est convenu avec le locataire que le bail ne sera pas indexé pendant les trois premières années, soit jusqu'au 31/07/2021

Fait à Woluwe-Saint-Lambert le 10/07/2018

En trois exemplaires.

Le preneur veillera à remettre au bailleur un exemplaire préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le Bailleur



Le Preneur