

BAIL A LOYER.

Entre les soussignés :
d'une part, agissant en qualité de bailleur :

d'autre part, agissant en qualité de preneur :

IL EST CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

ART.1 OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur,
deux bureaux en façade à titre privatif et en commun avec les autres
occupants de l'immeuble un hall d'entrée, une salle d'attente et un
cabinet de toilette, l'ensemble sis à

CHARLEROI BLD MAYENCE N° 5 AU REZ-DE-CHAUSSEE

comprenant : voir état des lieux d'entrée mais parfaitement connu du
preneur qui déclare l'avoir visité.

ART.2 DOMICILIATION - IDENTITE

Le preneur déclare ne pas élire sa résidence principale dans les lieux
loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail
sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection
de domicile obligatoirement en Belgique.
En cas de changement de son état civil, le preneur sera tenu d'en aviser
sans retard le bailleur.

s'il n'y a pas d'élection de domicile dans les lieux loués, toutes les
correspondances et suites à donner à ce bail seront effectuées à l'adresse
de la résidence principale du preneur renseignée ci-dessus.

ART.3 DESTINATION

Le preneur ne pourra changer cette destination, ni céder ses droits sur
ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur. S'il y était autorisé,
il supporterait toutes dépenses et accroissement d'impôts que cette
autorisation causerait au bailleur et resterait solidaire de la bonne
exécution du bail cédé.

Le preneur s'engage 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 le bailleur ou son délégué.

ART.4 DUREE

LE BAIL PREND COURS LE 01 NOVEMBRE 1994

LES LIEUX SONT LOUES POUR UN USAGE AUTRE QUE LA RESIDENCE PRINCIPALE, LA DUREE ACCEPTEE ENTRE LES PARTIES POUR CE BAIL EST CELLE REPRISE CI-APRES.

CE BAIL EST CONCLU POUR UN TERME DE - 8 - HUIT ANS POUR SE TERMINER DE PLEIN DROIT LE 31 OCTOBRE 2002.

Le bail peut prendre fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'expiration de chaque période de deux ans.

ART.5 LOYER

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de augmenté des provisions prévues ci-dessous et payables par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le premier de chaque mois. Tous les paiements devront être versés au domicile ou au compte du bailleur

Le loyer sans les provisions sera payé la première fois pour le 01.11.94

ART.6 INDEXATION

Le loyer ci-dessus est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice de sept.94 soit des prix à la consommation . Ce loyer sera adapté, automatiquement et de plein droit tous les ans à dater de la prise d'effet du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

LOYER DE BASE X INDICE NOUVEAU

INDICE DE BASE

Loyer de base :
Indice nouveau :

Indice de base :

ART.7 REVISION DU LOYER ET DES CHARGES.

Les parties admettent la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge statuera en toute équité.

ART.8 GARANTIE

A titre de garantie par le preneur de bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci remettra, au moment de la signature du présent bail,

La garantie sera constituée au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de L'UNE OU L'AUTRE DES PARTIES moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. La somme ainsi bloquée lui sera restituée après l'expiration du dernier terme du présent bail, et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. EN AUCUN CAS, LA GARANTIE NE POURRA ETRE AFFECTEE PAR LE PRENEUR AU PAIEMENT DE LOYERS ET CHARGES QUELCONQUES. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail. La garantie sera, en fin de chaque triennat, adaptée de manière à correspondre à trois mois de loyer plus les provisions forfaitaires.

ART.9 RETARDS DE PAIEMENTS

Tout montant dû par le preneur, et non payé dix jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

ART.10 IMPOTS ET TAXES

Toutes les taxes quelconques mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune, la Communauté Française, la Région, la Communauté Européenne ou par toute autre autorité publique, devant être payées par le preneur proportionnellement à son occupation et dans leur totalité si elles sont levées en fonction de l'utilisation des lieux loués.

ART.11 CONSOMMATIONS.

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité sont à charges du bailleur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.... S'il n'existe pas de compteurs particuliers pour l'eau de ville, le gaz l'électricité et le chauffage, le preneur interviendra dans ces coûts suivant les montants des provisions indiquées ci-après.

ART.12 CHARGES COMMUNES

Au rez-de-chaussée, pour le hall d'entrée, les couloirs, la salle d'attente, le vestiaire et le cabinet de toilette, les charges communes provisionnées ci-après ne sont pas comprises dans le loyer. Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur.

Actuellement les charges communes locatives comprennent tous les frais chauffage et d'éclairage, à l'exception du nettoyage des parties communes dont le montant reste à préciser.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail et si le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble ne prévoit rien, le preneur entretiendra le hall d'entrée et le trottoir.

A défaut d'accord, avec les autres occupants de l'immeuble ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais de nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

ART.13 PROVISIONS POUR CONSOMMATIONS ET CHARGES COMMUNES.

A titre de provision forfaitaire, le preneur payera chaque mois en plus de son loyer pour :

- A - ses consommations en eau, chauffage, électricité de ses parties privatives,
- B - sa participation dans les charges communes comme définies à l'article 12, à l'exception du nettoyage des parties communes
- C - sa quote-part dans le précompte immobilier,

Cette provision sera payée la première fois pour le 01.11.1994

Le montant de cette provision forfaitaire sera modifié tous les douze mois pour une nouvelle période d'un an dans le cas où la consommation totale de l'immeuble et les autres charges aient augmenté de 20 % - pour cent -, factures et autres documents à l'appui.

A la demande du preneur, il lui sera permis d'examiner, sans déplacement les pièces et documents justificatifs. Ces documents constitueront justification suffisante.

Il en sera ainsi après chaque année d'activité.

ART.14 ASSURANCES

Dans le cas où il n'y a pas d'abandon de recours, pendant toute la durée du bail, le preneur s'engage à assurer le(s) bien(s) loué(s), en tenant compte de leur(s) usage(s), contre l'incendie, bris de vitrages, dégâts des eaux, risques électriques, r.c. immeuble, tempête et grêle, ses risques locatifs, le recours des voisins etc... auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique.

Le locataire porte la responsabilité des dégradations immobilières pour vol ou tentative de vol. Il s'engage également à s'assurer contre ces dégâts.

ART.15 ETAT DES LIEUX - CHOMAGE IMMOBILIER

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.

Les parties conviennent qu'un constat de l'état des lieux d'entrée et de sortie seront établis à frais partagés.

Ils désignent de commun accord en qualité d'expert unique pour ces missions.

L'état des lieux d'entrée s'effectuera avant l'entrée du preneur.

Sauf convention expresse, le constat de l'état des lieux de sortie établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux. Pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné leur(s) expert(s) au plus tard quinze jours avant la fin du bail, soit de commun accord, soit, à défaut d'accord, sur requête de la partie la plus diligente devant le juge de paix.

A défaut d'intervention d'un expert à la sortie, le preneur invitera le bailleur à faire la visite des lieux, après l'enlèvement du mobilier, et avant la remise des clefs. S'il ne le faisait pas, le bailleur pourrait après mise en demeure recommandée, faire procéder à ce constat par expert désigné par les tribunaux.

A défaut d'état des lieux d'entrée, ceux-ci sont censés avoir été reçus dans l'état où ils seront trouvés à la sortie, sauf preuve du contraire. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

Le preneur sera tenu au chômage immobilier pour la durée des travaux à l'expiration du bail, dans le cas où les travaux de remise en état qui seraient à sa charge, seraient effectués après cette expiration.

ART.16 MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissement, améliorations, transformations du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur. Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le preneur ne pourra placer d'antenne sur la toiture et façade qu'avec l'accord écrit du bailleur et des autorités communales.

Si l'accord n'a pas été donné au preneur, le bailleur pourra exiger du preneur qu'il remette les lieux dans leur état primitif.

A défaut, le bailleur sera autorisé à procéder aux réparations ou remises en état à la sortie du preneur aux frais de ce dernier.

ART.17 ENTRETIEN - REPARATION

Le preneur s'engage à occuper les lieux et à les entretenir en bon père de famille. Les réparations locatives et d'entretien sont à charge du locataire. Il en sera de même des grosses réparations incombant au bailleur si la nécessité de les effectuer résultait du fait du locataire ou d'un tiers dont celui-ci serait responsable.

Le locataire signalera de suite les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises à charge du bailleur par la loi. Il sera responsable de l'aggravation de ces dégâts au cas où il n'aurait pas avisé le bailleur ou l'aurait fait tardivement.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations de sonnerie, téléphone, etc...

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

Le preneur veillera à maintenir les lieux en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.

ART.18 RECOURS

Le preneur ne pourra exercer 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 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.

ART.19 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.

ART.20 AFFICHAGE - VISITES DES LIEUX

Suivant le préavis à donner en rapport avec la durée choisie et pendant le préavis qui mettra fin au présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente du bien, 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.

ART.21 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 se soit.

ART.22 ANIMAUX

Le preneur ne pourra posséder d'animaux qu'avec le consentement écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation est accordée 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 dans les biens loués, sur les paliers, escaliers, corridors, cours et dépendances, et à user de lieux de manière à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. Il devra s'assurer en responsabilité civile couvrant l'(les) animal(aux) qu'il possèdera.

En cas de non-observance de ces prescriptions, ce bail pourra être résilié aux torts et griefs du preneur.

ART.23 RESILIATION ANTICIPEE

A - Si le preneur demande la résiliation anticipée de son bail et que cette demande est acceptée par le bailleur, le preneur sera délié de toutes les obligations résultant de ce bail soit le quatrième mois qui suit la mise en location du bien concerné par le bailleur soit à dater de la prise en location du bien par un nouveau locataire agréé par le bailleur et à condition expresse qu'il ait payé :

- 1) tous loyers, impôts, taxes, charges et autres sommes éventuellement dues, jusqu'à la date de prise d'effet de la nouvelle location;
- 2) les frais éventuels de remise en état du bien, chiffrés suivant état des lieux établis aux frais exclusifs du preneur par un expert désigné de commun accord ou par le Juge de Paix, si une au moins des parties le demande;
- 3) Pour les baux dont l'occupation est à usage professionnel, l'indemnité de résiliation est fixée à deux mois de loyer.

B - EN CAS DE VENTE de l'immeuble, objet des présentes, ou en cas de décès du propriétaire, le présent bail pourra être résilié, à tout moment, par le nouveau propriétaire, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Pendant cette période de préavis le preneur pourra mettre fin au présent bail à la fin de chaque mois.

ART.24 CAUSES DE RESOLUTION POSSIBLE DU BAIL

L'inexécution de l'une ou l'autre des obligations du présent bail par l'une des parties pourra entraîner la résolution du bail, après mise en demeure recommandée à l'autre partie, non suivie de commencement d'exécution dans les huit jours.

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de relocation équivalente à un semestre de loyers, augmenté de sa quote-part d'impôts et taxes pour cette période et, pour la même période, de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

L'introduction, par le bailleur, d'une action en justice, annule le droit du preneur de demander la résiliation amiable prévue à l'article précédent.

ART.25 SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

En cas du décès de l'un ou des deux preneurs, toutes les clauses du présent bail subsistent sauf quant à la durée, vis-à-vis de laquelle clause les héritiers et ayants droit pourront, s'ils le désirent, résilier ce bail dans le mois qui suit celui du décès, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée au bailleur. Ils paieront les loyers, charges et provisions soit jusqu'à la prise en location du bien concerné par un nouveau locataire agréé par la bailleur, soit jusqu'à l'échéance du préavis convenu.

ART.26 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le preneur à l'adresse de sa résidence principale renseigné dans ce bail.

ART.27 DIVERS

NEANT