

VENTE - LOCATION - ACHAT
GESTION DE BIENS IMMOBILIERS
REMISE DE COMMERCE

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
une partie d'un rez-de-chaussée sise à l'arrière d'un immeuble
situé BLD MAYENCE N° 5 à 6000 CHARLEROI.

Comportant : LES DEUX BUREAUX A L'ARRIERE , comme renseigné ci-dessus,
et l'utilisation d'une salle d'attente, d'une toilette et
d'un hall d'entrée qui seront les parties communes utilisées
par l'(es) autre(s) locataire(s) de ce rez-de-chaussée

et 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.
En cas de changement de son état civil ou de ses statuts, 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, en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Le preneur pourra partager ses bureaux avec des confrères mais ce partage se fera sous sa seule responsabilité.

S'il y était autorisé, il supporterait toutes dépenses et accroissement d'impôts que cette autorisation causerait au bailleur.

Le preneur s'engage à respecter les règlements de copropriété et l'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 PRENDS COURS LE 15 AOUT 1994.

SI LES LIEUX SONT LOUES POUR UN USAGE AUTRE QUE LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR LA DUREE ACCEPTEE ENTRE LES PARTIES POUR CE BAIL EST CELLE REPRISE AU POINT C CI-DESSUS.

SI LES LIEUX SONT LOUES EN TANT QUE RESIDENCE PRINCIPALE DU PRENEUR LA DUREE ACCEPTEE ENTRE LES PARTIES POUR CE BAIL EST CELLE REPRISE AU POINT ----- CI-DESSOUS.

A - CE BAIL EST CONCLU POUR UN TERME DE ---- AN(S).
Il peut être prorogé, même tacitement, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié PAR L'UNE OU L'AUTRE DES PARTIES trois mois avant l'expiration de chaque période de ----- an(s).

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les conditions de ce bail reprises au point B ci-après. Dans ce cas, le preneur devra se présenter au bureau d'enregistrement dans les quatre mois qui suivent la fin du premier triennat pour faire enregistrer la prolongation de ce bail.

B - CE BAIL EST CONCLU POUR UN TERME DE NEUF ANS.
Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié PAR L'UNE OU L'AUTRE DES PARTIES au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions. Dans ce cas, le preneur devra se présenter au bureau d'enregistrement dans les quatre mois qui suivent la fin du premier triennat pour faire enregistrer la prolongation de ce bail.

Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie sous les conditions de l'article 3 paragraphe 3 de la nouvelle loi sur les loyers.

A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

C - CE BAIL EST CONCLU POUR UN TERME DE DEUX ANS.

Si les lieux sont loués pour un usage autre que la résidence principale, il prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'expiration de chaque période de UN an.

A défaut d'un congé notifié à l'échéance de ce bail celui-ci est prorogé pour une durée d'un an et le loyer sera indexé suivant la formule du bail.

Dans ce cas le preneur devra se présenter au bureau d'enregistrement dans les quatre mois qui suivent la fin de la première échéance pour faire enregistrer la prolongation de ce bail.

Trois mois avant l'échéance de l'année de prolongation les parties devront établir un nouveau bail aux conditions à convenir, faute de quoi le preneur devra quitter les lieux à l'échéance de l'année de prolongation

ART.5 LOYER

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédent le quinze - 15 - de chaque mois. Tous les paiements devront être versés au domicile ou au compte du bailleur

La partie professionnelle de ce loyer correspond à le solde étant un forfait pour le chauffage, l'entretien de la chaudière, l'eau, l'électricité, l'électricité des communs, le précompte immobilier.

Le loyer sera payé la première fois pour le 15 .08.1994

ART.6 INDEXATION

Le loyer ci-dessus est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice de juin 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

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 précédent 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

Cette somme produit des intérêts, capital et intérêts seront restitués 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 OU 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.

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.

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

ART.10 IMPOTS ET TAXES

Toutes les taxes et impôts quelconques mis 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.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

ART.11 CONSOMMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux téléphone, radio, télévision et autres sont à charges du preneur 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 et le chauffage, le preneur interviendra dans ces coûts suivant les montants des provisions indiquées à l'article 5.

ART.12 CHARGES COMMUNES

Les frais d'entretien, les assurances, les émoluments du syndic ne sont pas compris dans les charges prévues à l'article 5.

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, proportionnellement à son occupation, 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

A titre de provisions, le preneur payera chaque mois en plus de son loyer les sommes suivantes pour :

- A. les charges communes : électricité, eau, gaz, chauff., ascenseur, syndic, nettoyage, entret. groupe hydro.
- B. le chauffage, entretien chaud., ramonage :
- C. l'eau de ville :
- D. les taxes et précompte immobilier :
- E. quote-part dans l'abandon de recours en matière d'assurance incendie du bien loué
- F.

soit un total de :

Ces provisions seront payées la première fois pour le -----

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance et ce à n'importe quel moment de l'année.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur. A sa demande, il lui sera permis d'examiner, sans déplacement les pièces et documents justificatifs.

Lorsque lesdits comptes sont établis par un syndic professionnel, contrôlé par la copropriété, un exemplaire des relevés et détails de comptes sera réservé au preneur. Ces documents constitueront justification suffisante de ces comptes.

et sera payé la première fois pour le 15 AOUT 1994

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 sera établi à frais partagés avant l'entrée du preneur.

Il désignent de commun accord en qualité d'expert unique pour cette mission.

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 qu'avec l'accord écrit du bailleur.

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 - RÉPARATION

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 incomptant 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 RE COURS

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.

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

ART.23 RESILIATION ANTICIPEE

A - En cas de demande par le preneur de résiliation anticipée du présent bail, il sera délié de toutes les obligations résultant de ce bail, 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) une indemnité de résiliation, fixée suivant les conditions reprises au chapitre "DUREE" de ce bail. Pour les baux d'une durée égale ou inférieure à trois ans, l'indemnité est fixée à un mois le loyer. Pour les baux dont la destination n'est pas la résidence principale du preneur l'indemnité 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.

Cette résiliation ne pourra toutefois être signifiée que pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 3 paragraphes 2, 3 et 4 de la nouvelle loi du 20 février 1991.

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 du preneur, 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.

lequel - laquelle - lesquels(les) déclare(nt) avoir pris connaissance(s) des clauses et conditions réglant ce bail et se considère(nt) solidairement responsable(s), avec le preneur, de la bonne exécution du bail.

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.

ART.27 DIVERS

47. Amy