

CONVENTION DE BAIL DE BUREAUX

ENTRE : LE SOUSSIGNE D'UNE PART:

Ci-après dénommée "le Bailleur"

ET: LE SOUSSIGNE D'AUTRE PART:

FEDERALE ASSURANCE SOCIETE COOPERATIVE Groupe FA,
inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.257.506,
dont le siège social est établi à 1000 BRUXELLES, Rue de l'Etuve 12,

Ici représentée par :

- Madame Tiny ERGO, administrateur-directeur,
- Monsieur Jean-Marie BOLLEN, administrateur-directeur,

Ci-après dénommée "le Preneur"

Il a été convenu de conclure un bail aux conditions suivantes qui, avec l'ensemble des annexes qui y sont jointes, forment la présente convention de bail.

ARTICLE 1 - Objet du contrat

Le bailleur est propriétaire d'un immeuble à 6041 Gosselies, Avenue Georges Lemaître n°26, tels que décrits aux plans ci-annexés qui font partie intégrante du présent bail.

Font l'objet du présent bail :

- les bureaux privatifs du rez-de-chaussée
- un accès complet aux infrastructures communes du rez-de-chaussée
- 12 emplacements de parking

PARAPHE :

Cet immeuble est délivré dans l'état bien connu du preneur, qui déclare s'en satisfaire après l'avoir visité à plusieurs reprises.

Le preneur reconnaît expressément que le bailleur a satisfait à l'obligation de délivrance stipulée par l'article 1719 du Code Civil , à l'exception des travaux visés à l'art.15.3.

ARTICLE 2 - Destination des lieux loués

La destination des locaux, surfaces et parkings loués sont destinés à usage exclusif de bureaux, de parkings; aucune modification à cette affectation ne peut être apportée par le Preneur, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Les emplacements de parking sont destinés exclusivement aux voitures, automobiles et petites camionnettes. Il est strictement défendu d'y entreposer des marchandises ou d'y faire l'entretien et le lavage d'un véhicule.

ARTICLE 3 – Durée du bail et montant du Loyer

Le bail est consenti pour une période de neuf années consécutives prenant effet le 1er Janvier 2025 et se terminant de plein droit le 31 décembre 2033 à minuit. Chacune des parties aura cependant la faculté de renoncer au contrat de bail à la fin de chaque triennat moyennant un préavis notifié par lettre recommandée adressée à l'autre partie au moins six mois avant la fin du terme triennal.

A l'échéance du contrat de bail, et à défaut de préavis envoyé par l'une des parties au moins six mois avant l'échéance finale, le contrat de bail sera prolongé tacitement pour des périodes successives de 3 ans.

Le loyer est payable mensuellement par anticipation, par versement au compte BNP PARIBAS FORTIS : **BE94 0017 1327 3614** pour le paiement des loyers et des charges ou à tout autre compte que celui-ci indiquerait au Preneur et pour la première fois à la prise en cours du bail.

Loyer mensuel de base pour les bureaux et les emplacements de parking : **2.750€/mois** soit **33.000€/An**

Le loyer est payable pour la première fois au 1^{er} février 2025, le Bailleur ayant consenti à une gratuité de 1 mois de loyer en faveur du Preneur, applicable dès le début de bail.

PARAPHES :

ARTICLE 4 - Adaptation du loyer

Les parties conviennent que le loyer précité a été établi en fonction de l'indice santé qui a été publié pour le mois précédant la signature des présentes, qui constitue le loyer de base.

Le loyer sera indexé, chaque année, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}} = \text{loyer nouveau}$$

Pour l'application de cette formule, il est précisé que :

- le loyer annuel de base et l'indice de départ (indice santé) sont ceux du mois qui précède la conclusion du bail.
- le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer.

En aucun cas, le loyer ne pourra être inférieur au loyer annuel de base. Dans le cas où, en vertu d'une loi impérative, cette situation adviendrait, le Bailleur aura le droit de revoir les conditions économiques du bail.

Si la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation venait à être modifiée ou supprimée, les parties conviennent expressément que le loyer sera rattaché au nouveau système qui serait substitué à cet indice.

En l'absence de tout nouveau critère d'adaptation, les parties rechercheront de commun accord un autre moyen de lier le montant du loyer au coût réel de la vie.

Cette adaptation devant intervenir de plein droit, le Preneur reconnaît ne jamais pouvoir considérer que l'absence de réclamation d'une ou de plusieurs indexations annuelles par le Bailleur vaut dans son chef renonciation à réclamer les indexations dues ou renonciation à toute indexation pour l'avenir.

ARTICLE 5 - Garantie

A titre de garantie par le Preneur de bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci constituera, au moment de la signature du présent bail, une garantie locative équivalente à quatre mois de loyer qui 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 être affectée par le Preneur au paiement des loyers ou charges quelconques.

Ce montant sera automatiquement et de plein droit adapté proportionnellement aux augmentations de loyer chaque fois que celles-ci atteindront 10 % par rapport au loyer de base.

PARAPHES :

Le Preneur aura la faculté de constituer ladite garantie sous forme de garantie bancaire émise aux conditions et par un organisme financier agréé au préalable par le Bailleur.

ARTICLE 6 - Intérêts de retard

Sont productifs de plein droit et sans mise en demeure, par la seule arrivée du terme, d'intérêts au taux annuel de 8% sans préjudice de tous les autres droits du Bailleur et notamment sans préjudice du droit du Bailleur de demander la résiliation judiciaire du bail :

- le prix de location non payé dans les 30 jours de son échéance;
- les impôts et taxes, visés à l'article 9, non payés endéans le mois qui suit la demande de paiement adressée au locataire.

ARTICLE 7 - Frais de recouvrement

En outre, toutes les dépenses occasionnées par l'intentement d'une action judiciaire, qui devrait être entreprise par le Bailleur pour recouvrer toutes sommes dues par le Preneur, seront remboursées par ce dernier s'il est jugé en tort y compris les sommes fixées par jugement, les intérêts, les frais de justice et les honoraires de conseils, d'experts ou d'avocats exposés par le Bailleur pour assurer sa défense.

ARTICLE 8 - Cession - Sous-location

Le Preneur ne pourra céder le présent bail que dans sa totalité ou sous-louer que l'ensemble des surfaces faisant l'objet dudit bail, moyennant l'accord formel écrit et préalable du Bailleur. En cas de sous-location ou de cession, le Preneur initial reste tenu solidairement et indivisiblement avec le sous-locataire ou le cessionnaire de toutes les obligations légales et conventionnelles résultant du présent bail.

ARTICLE 9 - Taxes - Contributions - Redevances

Toutes contributions, taxes ou impositions quelconques de quelque nature qu'elles soient, ordinaires ou extraordinaires, permanentes ou temporaires, mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune, la Région, l'Agglomération ou toute autre Autorité, devront être payées par le Preneur au prorata de sa quote-part dans l'immeuble (30/100 de la partie « bureaux » de l'immeuble), moyennant pièces justificatives, dans les trente jours suivant la notification de celles-ci au Preneur en ce compris le précompte immobilier .

Le Preneur sera en outre tenu d'indemniser le Bailleur de tout préjudice résultant pour lui des retards apportés par le Preneur dans les paiements lui incombant.

Si une taxe ou imposition venait grever la propriété suite à l'activité exercée par le Preneur, ce dernier devrait la supporter seul.

PARAPHES :

ARTICLE 10 - Charges locatives

Le Preneur supportera et acquittera sa part dans les charges communes générales au prorata de sa quote-part dans l'immeuble (30/100 de la partie « bureaux » de l'immeuble).

Le preneur versera une provision de **850€/mois** aux mêmes époques que le loyer.

Cette somme couvre la provision les charges suivantes :

1. Les consommations d'énergie, eau et électricité, la gestion, les contrôles légaux, l'entretien, les réparations et le remplacement éventuel de certains éléments du chauffage, de conditionnement, de la distribution d'eau chaude et froide et des installations d'exhaure, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.
2. Le courant électrique, le maniement, le contrôle légal, l'entretien, les réparations et le remplacement des installations de détection incendie, de sécurité, de surveillance, de vidéo-parlophonie, de contrôle d'accès, tant pour les parties communes que pour les parties privatives.
3. Le courant électrique, le maniement, le contrôle légal, l'entretien, les réparations et le remplacement des systèmes d'éclairage dans les parties communes de l'immeuble, de ses abords et parkings, etc.
4. Le nettoyage et l'entretien périodique des parties communes de l'immeuble, de ses abords et des parkings.
5. L'abonnement du compteur d'eau, du contrôle de l'entretien, des réparations des canalisations communes d'eau, ainsi que les consommations communes et privatives.
6. L'entretien, le contrôle, les réparations des systèmes d'évacuation et des égouts de l'immeuble.
7. Les frais résultant de la gestion technique et du contrôle de cette gestion.
8. Les frais d'assurance commune de l'immeuble.
9. La location des conteneurs pour les déchets, l'évacuation, les taxes de décharge ...
10. Tout autre frais engagé par le bailleur à l'usage commun des occupants.
11. Les frais de connexion DATA via les prises RJ45 disponibles dans la zone ou les antennes WIFI. Une coordination sera prévue pour la création de code de sécurité distinct et de sécurisation des différents utilisateurs (accès partagé)

PARAPHES :

Le compte du bailleur devra être crédité au plus tard pour le premier du mois, par anticipation . Il sera tenu un compte prorata à la fin de chaque année.

Le bailleur pourra demander une augmentation de la provision, au cas où il s'avérerait que la provision antérieure est insuffisante, au vu de l'évolution des charges.

Le bailleur demande à son locataire une provision pour charges mensuelles qui est censée couvrir les dépenses liées aux charges locatives. Une fois par an, le propriétaire doit procéder à la régularisation des charges. Pour cela, il doit calculer les dépenses réelles du locataire et les comparer au montant des charges qu'il a payé, afin de savoir qui du locataire ou du bailleur doit une somme à l'autre.

Un décompte annuel sera communiqué au preneur.

ARTICLE 11 - Assurances

Pendant la durée du bail, le preneur s'engage à assurer les risques FLEXA (notamment : risques locatifs, voisins, RC immeuble, incendie, dégât des eaux, et le bris de vitre et vandalisme).

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

ARTICLE 12 - Modification des lieux

Tous travaux d'aménagement sont à charge du preneur.

Aucun changement, aucune modification, transformation, généralement quelconque au bien loué ne peut être faite par le preneur sans le consentement spécial par écrit du bailleur.

Tous travaux, embellissements et améliorations qui pourraient y avoir été faits, seront acquis au bailleur sans indemnité compensatoire.

Le Preneur ne pourra apporter aucun changement à la structure ou au cloisonnement des locaux loués sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Tous changements et améliorations exécutés par le Preneur, même avec l'accord du Bailleur, resteront acquis sans indemnité au Bailleur, à moins que celui-ci ne préfère, à l'expiration du bail, faire remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur

ARTICLE 13 - Usage des lieux.

Le Preneur s'engage à jouir des lieux loués en bon père de famille et à ne s'y livrer à aucune activité bruyante ou susceptible d'incommoder les autres occupants de l'immeuble ou les voisins, ou susceptible de porter atteinte à la réputation de l'immeuble. Par dérogation à l'article 12 ci-avant, le Preneur pourra faire procéder, sous sa seule responsabilité, après en avoir préalablement avisé le bailleur, à l'installation d'appareils électriques et électroniques normalement utilisés dans le cadre d'une activité de bureaux (téléphone, télécopieur, ordinateurs,

PARAPHES :

etc.), mais sans qu'il puisse en résulter une quelconque détérioration aux locaux. Les installations et l'usage de ces équipements seront aux frais exclusifs du Preneur.

Au cas où ces installations nécessiteraient un renforcement de la puissance électrique du bâtiment, l'autorisation préalable et écrite du bailleur sera requise. Si la modification de la puissance électrique est acceptée, tous les coûts en résultant seront à charge du Preneur en ce compris l'augmentation éventuelle des primes d'assurances du bâtiment.

Si le placement des appareils précités est susceptible d'entraîner des travaux à l'extérieur ou dans les parties communes, le Preneur devra demander l'autorisation écrite et préalable au bailleur.

Le Preneur veillera dans l'usage desdits appareils à ne pas perturber la jouissance normale des autres occupants ou des voisins.

ARTICLE 14 - Etat des lieux

Les lieux sont loués dans l'état où ils se trouvent, bien connus du Preneur qui déclare les avoir visités et examinés dans tous leurs détails.

Les parties conviennent qu'un constat de l'état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs avant l'entrée du Preneur. Ce constat fera partie intégrante du présent bail.

Si des modifications importantes sont apportées aux lieux loués après que l'état des lieux d'entrée ait été établi, chacune des parties pourra demander qu'un état des lieux complémentaire soit établi contradictoirement et à frais communs.

A l'expiration du présent bail, le Preneur rendra les lieux tels qu'il les a reçus, suivant l'état détaillé d'entrée des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure et en tenant éventuellement compte des états des lieux établis en cours de contrat comme prévu ci-avant.

Un constat de l'état des lieux de sortie sera 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 à Monsieur le Juge de Paix.

Les rapports de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge lieront définitivement les parties qui renoncent expressément à tout appel ou opposition.

A son départ et avant clôture des comptes, le Preneur justifiera au Bailleur de l'acquittement des sommes dues aux Régies d'Etat ou sociétés privées vis-à-vis desquelles le Bailleur pourrait être redevable.

PARAPHES :

ARTICLE 15 - Entretien et réparations

Le Preneur s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille. Il les maintiendra en parfait état d'entretien pendant toute la durée du bail. Il effectuera tous travaux de réparation et d'entretien prévus par la loi. Les frais de réparation à des installations communes, par exemple le dégagement des tuyaux et décharges, qui seraient nécessités par le fait du Preneur, seront supportés par celui-ci.

En cas de modification des prescriptions légales applicables à l'immeuble (parties communes ou privatives) ou à l'activité du Preneur, le coût des travaux qui seraient requis sera mis à charge du Preneur, en ce qui concerne son activité et les parties privatives qu'il loue et sera supporté par le Preneur en ce qui concerne les parties communes, à concurrence de la quotité prévue à l'article 6.

Si le Preneur restait en défaut de respecter les obligations résultant du présent article, le Bailleur aurait le droit de faire exécuter ces travaux aux frais et risques et périls de celui-ci, sans préjudice de tous autres droits et recours du Bailleur.

Les bris de vitres et faits de vandalisme (tags, etc..) doivent être réparés par le preneur.

ARTICLE 16 - Grosses réparations

Restent à charge du Bailleur les travaux de gros œuvre et les grosses réparations pour autant qu'ils ne soient pas imputables au Preneur de par ses faits, fautes ou négligences.

Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur les grosses réparations à effectuer, faute de quoi il pourra être tenu responsable des détériorations causées.

ARTICLE 17 - Exécution des travaux de réparation et accès des lieux loués

Le Preneur permettra l'exécution de tous travaux de réparation nécessaires dans les parties de l'immeuble faisant l'objet du présent contrat, pendant le cours du présent bail, sans pouvoir prétendre de ce chef à aucune indemnité ni diminution du loyer, même si lesdits travaux dureraient plus de quarante jours.

Le Bailleur avertira le Preneur dès que possible et au moins 8 jours avant l'exécution des travaux ou, de préférence, s'entendra avec le Preneur sur la période durant laquelle ceux-ci seront effectués. Leur exécution se fera dans les meilleures conditions de rapidité et de coordination afin de gêner le moins possible le Preneur. Toutefois, dans tous les cas où les lieux devraient être accessibles d'urgence, le Preneur devra permettre au Bailleur ou à ses préposés, l'accès immédiat des locaux.

PARAPHES :

ARTICLE 18 - Expropriation

En cas d'expropriation des lieux loués en tout ou en partie, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur. Il exercera ses droits uniquement contre l'expropriant et ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant au Bailleur.

ARTICLE 19 - Expiration du bail - Droit de visite

Le Preneur devra permettre en tout temps au Bailleur ou à son délégué de visiter les lieux loués, afin de s'assurer du respect des clauses du présent bail et du règlement général d'occupation lorsqu'il en existe un, ainsi que de l'état des lieux loués. Le Bailleur préviendra le Preneur de toute visite au moins 48 heures à l'avance par téléphone, télécopieur ou courrier.

En outre, le Preneur permettra pendant les six derniers mois de son occupation des lieux ou en cas de mise en vente de l'immeuble, la visite des lieux loués au moins trois jours par semaine, à déterminer de commun accord.

La pose de panneaux ou affiches éventuels sera autorisée aux endroits à préciser par le Bailleur, sans que celle-ci ne puisse déranger l'activité du Preneur.

ARTICLE 20 - Indemnisation

En cas de résiliation du bail à la demande du Bailleur aux torts et griefs du Preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation y compris les sommes fixées par jugement, les intérêts, les frais de justice et les honoraires de conseils, d'experts ou d'avocats exposés par le Bailleur pour assurer sa défense et payer, outre les loyers venus à échéance jusqu'à la date de résiliation fixée par jugement, une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un semestre, augmenté pour cette période de sa quote-part dans les charges communes, les taxes et les assurances.

L'attention du Preneur est spécialement attirée sur le fait qu'en aucun cas le présent article ne pourra le fonder à résilier le bail moyennant paiement de l'indemnité précitée.

ARTICLE 21 - Enregistrement

Tous droits et taxes généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, en ce compris les droits d'enregistrement, frais de timbres, amendes, doubles droits éventuels et frais de port, seront à charge du Preneur.

Pour la perception des droits d'enregistrement et sans qu'il puisse en être tiré aucune conséquence entre parties, les charges incombant au Preneur, outre le paiement du loyer, sont évaluées selon le pourcentage fixé dans les conditions particulières.

La présente n'est pas une clause de style.

PARAPHES :

ARTICLE 22 - Solidarité

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

ARTICLE 23 – Enseigne publicitaire

Il a été convenu que le Bailleur accepte le projet d'enseigne publicitaire lumineuse soumis par le Preneur étant entendu que la réalisation pratique se fera en concertation avec le propriétaire. Les frais de signalisation seront à charge du Preneur.

ARTICLE 24 - Annexes

- Plan des surfaces (privatives & communes)
- Plan des emplacements de parking

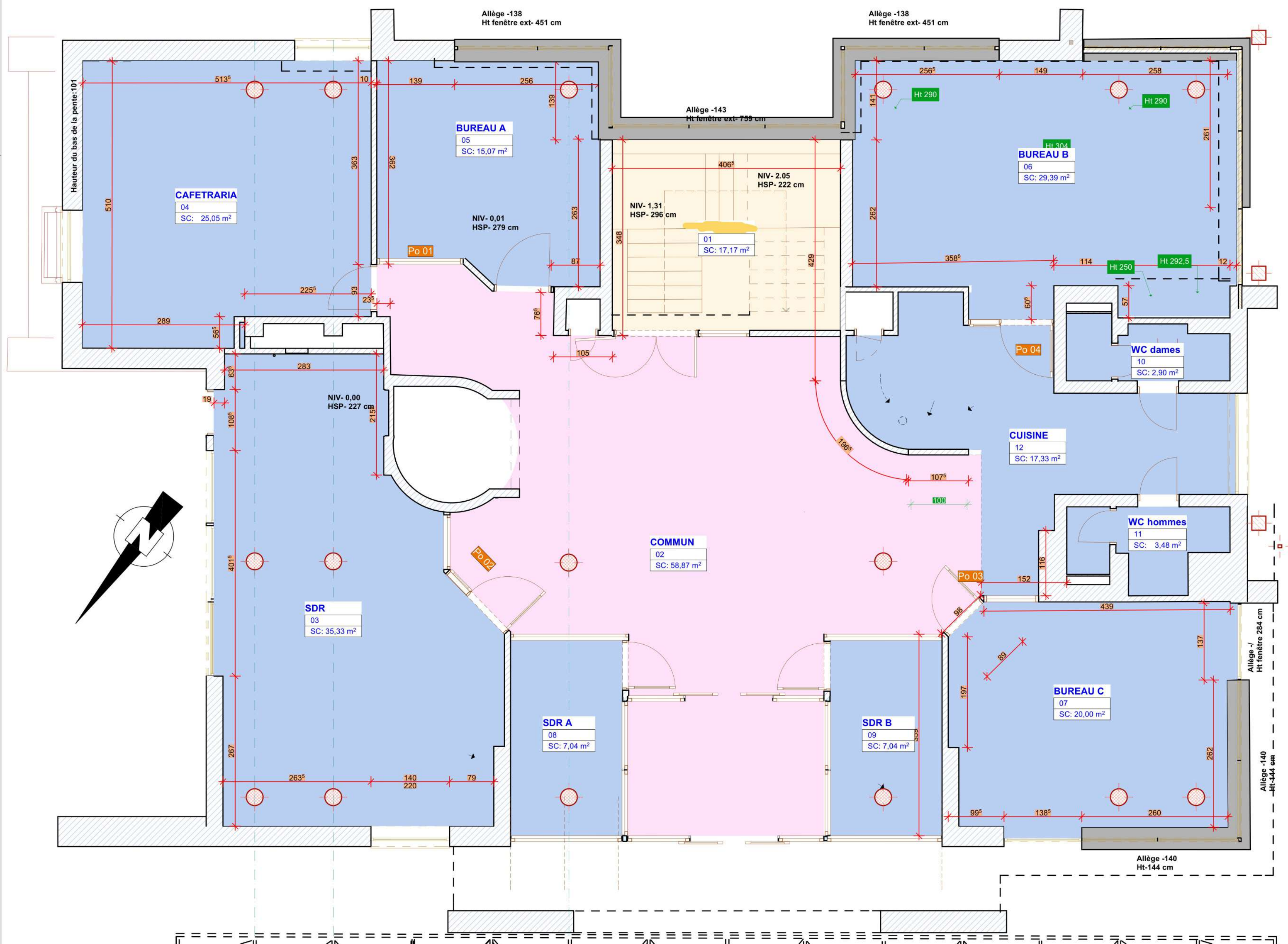
Fait à Gosselies, en trois exemplaires, le 06 décembre 2024.

Chacune des parties ayant reçu un exemplaire.

Le Preneur,

PARAPHES :

ZONE commune - 59 m²
- 17,17 m²
Locataire- 162,63 m²



PLAN IMPLANTATION

1:250

