contrat de bail

DATE : le 12 Février 2020

ENTRE :	(1)	
		ci-après dénommée le « **Bailleur** » ;
ET	(2)	
		ci-après dénommée le « **Preneur** ».
		Les parties mentionnées sous les points (1) à (2) sont aussi dénommées ensemble ci-après les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

il est exposé ce qui suit :

(A) Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé à 877 Chaussée de Waterloo, 1180 Uccle (l' « **Immeuble** »).

(B) Le Bailleur souhaite donner à bail au Preneur et le Preneur souhaite louer du Bailleur l'Immeuble conformément aux conditions et dispositions mentionnées dans le présent contrat (le « **Contrat** »).

il est donc convenu ce qui suit :

1 Objet

1.1 Par le présent Contrat, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte en location :

Le bâtiment sis à 877 Chaussée de Waterloo, 1180 Uccle d'une superficie d'approximativement 270 m², comprenant une réception, 6 cabinets, une salle de stérilisation, un laboratoire, 1 local photo, 2 toilettes, une salle de radiographie, une kitchenette et un local technique.

ci-après dénommé les « **Locaux loués** ».

1.2 Les Parties conviennent qu'un état des lieux contradictoire sera établi de commun accord aux frais communs du Preneur et du Bailleur avant l'occupation des Locaux loués par le Preneur. Cet état des lieux est annexé au présent Contrat comme

Annexe 1.2.

2 Locaux loués

2.1 Le Bailleur déclare ne pas avoir consenti de servitudes, droits de passage ou autres droits sur les Locaux loués, ni avoir connaissance de semblables servitudes.

2.2 Le Bailleur garantit que les Locaux loués sont suffisants et appropriés pour les fins auxquelles ils sont utilisés conformément à l'article 4 par le Preneur et qu'ils n'ont pas été soumis à une limitation contractuelle ou légale qui pourrait limiter une telle utilisation dans une mesure importante ou l'interdire.

2.3 Le Bailleur garantit que les Locaux loués sont en conformité avec toutes les prescriptions environnementales, urbanistiques, de sécurité, de santé, de bien-être et autres prescriptions légales et réglementaires applicables, qu'ils sont en conformité avec tous les contrats, actes ou autres documents applicables et qu'ils sont exempts de défauts.

2.4 Le Bailleur déclare qu'il n'y a pas de circonstances, incidents, faits, activités ou pratiques concernant les Locaux loués qui peuvent entraîner une responsabilité, une obligation, ou un engagement du Preneur ou du Bailleur selon toutes prescriptions légales ou réglementaires ou contrats, actes ou autres documents.

2.5 Le Bailleur déclare que les Locaux loués ne font pas l'objet d'une quelconque procédure d'expropriation et qu'il n'y a aucun indice qu'une telle procédure d'expropriation serait entamée ou envisagée par les instances compétentes.

2.6 Les Locaux loués sont en construction et seront livrés au Preneur avec tout le gros œuvre fini (les « **Travaux** »).

3 Coûts des Travaux

3.1 Les charges des Travaux sont exclusivement au frais du Bailleur et se composent entre autres mais non-exhaustivement des coûts pour l'installation du raccordement et câblage électrique, raccordement en général ainsi pour le système d'air conditionné, arrivées et décharges d'eau, plafonnage et peinture, cloisons, cloisons vitrées, Portes, sols, châssis, faux plafonds avec spots intégrés, parlophonie, système incendie ... (ci-après dénommé « **Phase 1** »).

3.2 Le Preneur est responsable de l'aménagement intérieur. L'aménagement intérieur se compose entre autres mais non-exhaustivement de la menuiserie, fauteuils dentaires, matériel dentaire, décoration du cabinet ainsi que les appareils d'air conditionné ,... (ci-après dénommé « **Phase 2** »).

4 Destination

4.1 Les Locaux loués sont destinés exclusivement à l'exercice d'activités de médecine dentaire. Le Preneur s'engage à ne pas modifier la destination sans l'accord préalable du Bailleur.

4.2 Le Preneur est tenu de dédommager le Bailleur suite à une infraction à l'obligation

décrite à l'article 4.1.

4.3 Il est expressément convenu que les Locaux loués ne peuvent pas être utilisés pour l'exercice d'un commerce de détail, ni pour toute occupation d'un artisan en contact direct avec le public, y compris s'ils sont utilisés comme salle de démonstration, dans la mesure où le présent Contrat n'est pas régi et ne le sera jamais par la Loi du 30 avril 1951 sur le bail commercial.

5 Durée et fin

5.1 Le présent Contrat est conclu pour une durée initiale de neuf (9) ans qui débute au plus tôt cinq (5) semaines après la Phase 1. Les Parties visent à ce que cette date soit au plus tôt le 1 mai 2020, dépendant du déroulement de la Phase 1.

5.2 Le Preneur a le droit, après l'écoulement de chaque période de trois (3) ans, de mettre fin au présent Contrat moyennant préavis de six (6) mois par lettre recommandée au Bailleur.

5.3 Après l'écoulement de la durée initiale de neuf (9) ans, le présent Contrat sera prolongé automatiquement pour des périodes suivantes de trois (3) ans, sauf si une Partie met fin au présent Contrat moyennant préavis de six (6) mois qui se termine au plus tard à la fin de la période en cours, par lettre recommandée à l'autre Partie.

6 Loyer et paiement

6.1 Montant

Le loyer s'élève à 5.500 EUR au total par mois.

Les frais des charges communes éventuelles (article 7.1) sont compris dans le loyer.

6.2 Indexation

Les Parties conviennent que le loyer sera adapté annuellement, à l'écoulement de chaque année civile, à l'indice de l'indice santé conformément à la formule suivante :

[loyer de base x nouvel indice] / indice de base

où :

i. le loyer de base est celui mentionné à l'article 6.1;

ii. le nouvel indice est celui qui précède le mois de l'adaptation de l'indice ; et

iii. l'indice de base est celui qui précède le mois de la signature du présent Contrat.

Si l'indice de l'indice santé est fixé sur une autre base que ce qui est le cas actuellement, une adaptation équitable du loyer sera visée pour autant que, par une Loi ou un AR, aucune formule de conversion de l'ancien indice vers le nouveau ne soit stipulée.

6.3 Paiement

9 Responsabilité et assurance

Pendant toute la durée du présent Contrat, le Preneur fera assurer les Locaux loués contre sa responsabilité comme Preneur auprès d'une compagnie d'assurances belge agréée.

10 Entretien et réparations

10.1 Le Preneur doit conserver les Locaux loués en bon état d'entretien.

10.2 Le Preneur assurera à ses frais et sous sa responsabilité l'entretien et les réparations visés par les articles 1754 et 1755 CC. Le Bailleur peut sommer le Preneur par lettre recommandée à la poste d'exécuter tous les travaux d'entretien et de réparation qui sont à la charge du Preneur et de les achever dans les deux (2) mois de la réception de ce recommandé. À défaut de ce faire, le Bailleur est autorisé à exécuter ou faire exécuter tous ces travaux d'entretien et de réparation aux frais du Preneur.

10.3 Le Bailleur exécutera à ses frais et sous sa responsabilité tous les travaux d'entretien et de réparation, quels que soient leur nature et leur volume, à l'exception des réparations selon l'article 1754 CC qui sont à la charge du Preneur. Le Preneur peut, par lettre recommandée à la poste, sommer le Bailleur d'exécuter tous les travaux d'entretien et les réparations qui sont à la charge du Bailleur et de les achever dans les deux (2) mois de la réception de ladite lettre recommandée. À défaut de ce faire, le Preneur est autorisé à faire exécuter tous ces travaux d'entretien et de réparation par un tiers aux frais du Bailleur.

10.4 Au préalable, une concertation sera menée avec le Preneur concernant la manière et l'époque à laquelle les réparations qui sont à la charge du Bailleur seront exécutées, de manière à ce que le Preneur soit perturbé le moins possible dans l'utilisation des Locaux loués.

11 Prescriptions d'utilisation

11.1 Principe

Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux loués en bon père de famille.

11.2 Modifications

11.2.1 Toute construction, démolition, modification, tout embellissement ou amélioration des Locaux loués est interdit(e) sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur. Ce dernier ne peut refuser son accord que pour des raisons fondées.

11.2.2 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur est expressément autorisé, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, à placer une informatique de bureau et d'autres équipements techniques dans les Locaux loués et à exécuter tous les travaux nécessaires pour l'aménagement des Locaux loués en vue de la destination visée à l'article 4, en particulier toutes les cloisons mitoyennes qui n'ont pas trait à la structure portante du bâtiment, à aménager dans les Locaux loués, ou à modifier ou supprimer lesdites

Le Preneur s'engage à payer le loyer mensuellement le premier jour de chaque mois. Ce n'est qu'en cas de communication contraire que les paiements doivent être exécutés sur le compte portant le numéro BE19 6528 3163 2212 au nom du Bailleur.

7 Charges

7.1 Parties communes

Les frais communs liés au bâtiment sont à la charge du Bailleur, sauf si ces frais ont trait directement aux activités exercées par le Preneur.

Sont toujours à la charge du Bailleur :

i. les frais exposés suite à des incidents, y compris des actes de terrorisme que le Bailleur peut récupérer sur la base de toute police d'assurance quelconque ;

ii. toute dépense comme suite à une faute ou une négligence du Bailleur, ses préposés ou ses représentants ;

iii. les frais que le Bailleur peut récupérer sur tout tiers ;

iv. tous les frais faits par la communauté pour l'encaissement de charges communes qui n'ont pas été payées par d'autres preneurs ou utilisateurs du bâtiment ;

v. les charges liées à toute partie du bâtiment qui est occupée par le Bailleur ou qui n'est pas louée ;

vi. tous les frais à charge du Bailleur, liés à des réparations autres que de petites réparations d'entretien visées par les articles 1754 et 1755 CC, quelle que soit la partie commune du bâtiment ;

vii. et, en général, tous les frais liés à la gestion du propriétaire.

7.2 Équipements d'utilité publique

Les frais de consommation d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, de téléphone etc. concernant les Locaux loués, seront directement payés par le Preneur.

Les abonnements à ces distributions ainsi que le placement, la location et tous les frais de raccordement éventuels des compteurs sont à la charge du Bailleur, sauf s'ils ont trait directement aux activités du Preneur.

8 Impôts et taxes

8.1 Le précompte immobilier concernant les Locaux loués est à la charge du Preneur et sera porté en compte conformément à l'article 5.1.

8.2 Tous les autres impôts et taxes concernant l'exploitation du Preneur qui grèvent les Locaux loués sont également à la charge du Preneur.

cloisons.

11.2.3 À la fin du bail, tous les travaux qui ont été exécutés par le Preneur dans les Locaux loués seront acquis par le Bailleur, sans aucune indemnité. Cette disposition ne s'applique pas à l'équipement du cabinet dentaire du Preneur qui n'est pas devenu immeuble par incorporation (à savoir siège de dentiste et équipement correspondant, mobilier de bureau et tous autres biens meubles qui peuvent être emportés)

11.2.4 Le Bailleur ne peut pas exiger que les lieux soient remis dans leur état initial sans déroger à l'article 11.2.

12 Fin du bail

12.1 Pendant les trois (3) mois qui précèdent la fin du présent Contrat, de même que dans le cas de la mise en vente du bâtiment, le Preneur autorise l'application d'affiches à des endroits visibles du bâtiment qui annoncent sa mise en location ou en vente, et il permettra la visite des Locaux loués par des personnes accompagnées d'un délégué du Bailleur pendant au moins une demi-journée ouvrable par semaine.

12.2 Au cas où le Bailleur envisage la vente des Locaux loués, il s'engage à s'adresser préalablement au Preneur pour lui proposer d'acheter les Locaux loués. Seulement au cas où le Preneur refuse d'acquérir les Locaux loués au prix offert par le Bailleur, le Bailleur peut s'adresser vers à de tierces personnes afin d'exécuter la vente envisagée. Le Bailleur accorde ainsi un droit de préemption au Preneur concernant les Locaux loués.

12.3 À l'écoulement du présent Contrat ou en cas de fin anticipée :

12.3.1 le Preneur s'engage à remettre les Locaux loués en bon état sauf l'usure normale et à remettre les clefs au Bailleur ;

12.3.2 un nouvel état des lieux contradictoire aux frais communs sera établi par les deux Parties et/ou leurs experts sur base de l'état des lieux à l'entrée comme stipulé à l'article 1.2 ci-dessus. Le Preneur s'engage à payer au Bailleur les dommages locatifs éventuels en raison des réparations au plus tard dans le mois qui suit le dépôt du rapport.

12.4 En cas de fin du bail, le Bailleur est disposé à donner l'occasion au Preneur de négocier avec un Preneur suivant concernant la reprise par le Preneur des équipements montés comme les cloisons mitoyennes, le revêtement de sol etc. à la condition que ceci ne s'oppose en aucune façon au nouveau bail.

12.5 Le Bailleur s'engage à ne pas louer les Locaux loués (ni l'immeuble dans lequel les Locaux loués se trouvent) à un autre cabinet dentaire pendant une période de deux ans suivant la fin du présent Contrat, sauf si le Contrat a été dénoncé par le Preneur contrairement à ce prévu à l'article 5 du présent Contrat, ainsi qu'en cas de faute grave dans le chef du Preneur dans le cadre du présent Contrat.

13 Dissolution

En cas de faillite, de déclaration de nullité, de mise en liquidation ou de dissolution d'une Partie, l'autre Partie a le droit de mettre fin au présent Contrat, sans préavis, au moyen d'une lettre recommandée à la poste.

14 Expropriation

En cas d'expropriation totale ou partielle pour cause d'utilité publique des Locaux loués, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriateur prend possession des lieux. En cas de citation par un expropriant, le Bailleur informera le Preneur de l'expropriation prévue de même que du jour, de l'heure et du lieu de la comparution devant le juge et de l'établissement de l'état des lieux.

15 Publicité

Le Preneur peut, sur ou autour des Locaux loués, placer ou monter une publicité qui ne peut pas porter atteinte à l'esthétique du bâtiment. Tous les frais concernant la fourniture et l'installation sont à la charge du Preneur. Le Preneur est également lié aux dispositions légales et prescriptions urbanistiques applicables concernant la publicité.

16 Garantie bancaire

16.1 Le Preneur s'engage à accorder une garantie bancaire de 16.500 EUR à la date du présent Contrat (la « **Garantie** »). La Garantie est accordée pour la durée du présent Contrat.

16.2 La Garantie ne pourra en aucun cas être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou frais dus par le Preneur.

16.3 La Garantie sera entièrement levée à la résiliation effective du présent Contrat.

16.4 Les Parties confirment que la levée de la Garantie n'emporte pas automatiquement décharge des éventuels soldes de charges à devoir par le Preneur.

17 Frais d'enregistrement

L'enregistrement du présent Contrat est obligatoire en vertu de la loi. Les frais qui en découlent pour les timbres et les droits d'enregistrement, de même que les amendes éventuellement imposées, sont aux frais du Preneur. Uniquement pour la formalité d'enregistrement, les charges sont estimées à cinq (5) pour cent du loyer stipulé à l'article 6.1.

18 Dispositions générales

18.1 Le présent Contrat ne peut pas être modifié sauf accord mutuel écrit des Parties.

18.2 Les Parties garderont strictement confidentiels le présent Contrat, ses énoncés et conditions précis et son objet, sauf (i) leur communication à des conseillers, la Partie intéressée se faisant fort que les conseillers susdits respecteront une même obligation de confidentialité que celle reprise dans le présent article et (ii) pour autant qu'une communication soit exigée par la loi une autorité ou pour l'obtention

d'une autorisation qui serait exigée par le présent Contrat. Dans ce dernier cas, pour autant qu'une publication soit exigée, la Partie concernée conviendra auparavant d'un délai raisonnable avec l'autre Partie concernant ladite publication.

18.3 Sauf prévision contraire dans le présent Contrat, les droits et moyens de droit mentionnés dans le présent Contrat n'empêchent pas les Parties de faire appel à tous les autres droits et moyens de droit que le droit belge leur accorde.

18.4 Si une disposition du présent Contrat devient nulle, illégale ou inexécutable d'une quelconque manière ou selon toute loi, la validité, la légalité ou l'exécutabilité des dispositions restantes ne seront entamées ou affaiblies d'une quelconque manière. Cette disposition nulle, illégale ou inexécutable sera remplacée, par accord entre les Parties, par une disposition qui restitue le mieux l'intention et le contenu de la disposition nulle, illégale ou inexécutable.

18.5 Les modifications ont lieu par écrit, aux adresses mentionnées dans le présent Contrat. De manière alternative, des communications peuvent avoir lieu par courriel si leur réception est confirmée par, ou découle de, la correspondance avec le destinataire.

18.6 Chaque Partie supporte les frais et dépenses qu'elle a faites ou fera encore en relation avec la négociation, la signature et l'exécution du présent Contrat et ses annexes.

18.7 Les obligations des Parties résultant du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des Parties et de leurs héritiers et ayants-droit.

18.8 Si le loyer ou toute autre somme due par la Preneur en exécution de la présente convention n'était pas payé dans les sept jours de son échéance, celui/celle-ci produira de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 12 pour cent l'an.

18.9 Les Parties confirment que les droits et obligations du Preneur seront automatiquement transférées à une société nouvellement créée par le Preneur en cas de reprise par Dental Partners de 100% des parts de la société nouvellement créée. Suite à ce transfert, PAC Dental SPRL sera libérée des droits et obligations prévues par le présent Contrat.

18.10 Le présent Contrat est régi par le droit belge.

18.11 Toutes les contestations survenant du présent Contrat ou en relation avec ce dernier, qui ne peuvent être réglées à l'amiable entre Parties sont de la compétence exclusive de la justice de paix de l'endroit où le bien immeuble est situé.

- suit une page de signature –

Établi à Bruxelles le 12 Février 2020 en cinq exemplaires originaux. Le Bailleur et le Preneur reconnaissent avoir reçu chacun un exemplaire original, les autres exemplaires originaux étant destinés à l'enregistrement.

Pour le Bailleur

Nom :

Pour le Preneur

Nom :

Annexe

Annexe 1.2 – État des lieux

AVENANT AU CONTRAT DE BAIL

DATE : 26 août 2020

ENTRE:	(1)	
		ci-après dénommée le « **Bailleur** » ;
ET	(2)	
		ci-après dénommée le « **Preneur** ».
		Les parties mentionnées sous les points (1) à (2) sont aussi dénommées ensemble ci-après les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Il est exposé ce qui suit :

A. (A) Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé à 877 Chaussée de Waterloo, 1180 Uccle (l' « **Immeuble** »).

B. (B) Le Bailleur souhaite donner à bail au Preneur et le Preneur souhaite louer du Bailleur l'Immeuble conformément aux conditions et dispositions mentionnées dans le présent contrat (le « **Contrat** »).

Mise à jour du contrat de bail

Les éléments faisant l'objet d'une modification par rapport au contrat de bail initialement signé entre en date du 12 février 2020, sont exposés ci-dessous. Tous les autres éléments, non-cités dans le présent Contrat, restent d'application.

1. Modification de la « Partie » (2), le « Preneur » :

1.1. Les « Parties » reconnaissent que dès la signature du présent contrat, le « Preneur » :

tabli à Bruxelles, le 26 août 2020 en trois exemplaires originaux. Le Bailleur et le Preneur econnaissent avoir reçu chacun un exemplaire original.

Le Bailleur

Pour le Preneur

_____