

CONTRAT DE BAIL



ENTRE :

Ci-après dénommé "le bailleur" de première part

ET :

Ci-après dénommé "le preneur" de seconde part

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - Lieux loués

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte le bien dont la désignation est :

un appartement - un rez-de-chaussée commercial *
sis à Schaerbeek - avenue Princesse Elisabeth, 78
parfaitement connu du preneur qui n'en demande pas de plus ample description.

ARTICLE 2 - Destination des lieux loués

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif : d'habitation privée - de bureaux *

Aucune modification à l'affectation des lieux loués ne pourra, en aucun cas, être apportée par le preneur sans l'accord spécial, préalable et écrit du bailleur, qui pourra toujours le refuser sans devoir en justifier les motifs.

ARTICLE 3 - Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années consécutives, prenant cours le 01/11/1992, pour finir de plein droit le 01/11/2004

Le bailleur s'engage cependant dans les conditions de l'article 3 paragraphe 1 de la loi du 20 février 1991 à notifier au preneur le congé de fin de bail au moins six mois avant cette échéance, faute de quoi le bail sera reconduit automatiquement pour trois années aux mêmes conditions.

A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur pourra mettre fin au bail, sans motif, moyennant un congé de six mois à l'avance à notifier par recommandé postal.

Le preneur aura, dans cette hypothèse, droit à une indemnité équivalente à six ou trois mois de loyers selon que le contrat prendra fin à l'expiration du premier ou du second triennat.

Le bailleur se réserve également le droit de mettre fin au bail à tout moment, sans indemnité, moyennant un congé de six mois à notifier dans les mêmes conditions dans l'une des hypothèses prévue aux articles 3 paragraphes 2 & 3 de la loi du 20 février 1991.

Le preneur pourra mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois à notifier dans les mêmes formes.

Toutefois si le preneur met fin au bail pendant le premier triennat, le bailleur aura droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de

loyer selon que le congé intervienne pendant le premier, le deuxième ou le troisième triennat.

ARTICLE 4 - Loyer

La location est consentie et acceptée, moyennant un loyer de base mensuel fixé à 13.000 Frs.

Le loyer est payable par anticipation, les 1er de chaque mois, en monnaie ayant cours légal en Belgique au 1

Le loyer est dû et sera payé à la mise à disposition des lieux loués. Il sera exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Les parties conviennent, en outre, de se réserver la faculté de réviser le loyer à l'expiration de chaque triennat dans les conditions de l'article 7 de la loi du 20 février 1991.

Si le preneur n'exécute pas dans les trente jours les obligations de paiement mises à sa charge, le bail sera résilié de plein droit et sans mise en demeure, suivant la volonté du bailleur.

ARTICLE 5 - Indexation du loyer

Le montant du loyer tel que prévu à l'article 4, est lié à l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

Pour l'application du présent article, il est précisé que les montants du loyer, tels qu'ils sont fixés à l'article 4, ont été établis en considérant que l'indice de base est celui du mois de OCTOBRE 1992 qui précède celui de la conclusion du bail, soit l'indice 113,41....

A la date de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, il sera procédé d'office au réajustement proportionnel du loyer sur base de l'indice des prix du mois précédant l'échéance annuelle du bail, suivant la formule :

loyer de base x nouvel indice / indice de base = loyer indexé

En conséquence, la modification dudit indice entraînera automatiquement et sans mise en demeure, une modification proportionnelle du loyer, celui-ci ne pouvant cependant jamais descendre en-dessous du loyer de base.

Il est expressément convenu que toute renonciation dans le chef du bailleur relative aux augmentations de l'indexation ne pourra être établie autrement que par une reconnaissance écrite et signée de sa main.

ARTICLE 6 - Charges

A. Impôts et charges :

Seront à charge du preneur, les impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'occupation des lieux loués mis ou à mettre sur les lieux loués, éventuellement la TVA, au profit de l'Etat, de la Commune, de la Province, de la Fédération de Commune, de l'Agglomération, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du preneur.

B. Charges communes :

Le preneur paiera en outre au bailleur, sa quote-part dans les charges communes qui comprennent notamment les frais afférents à la distribution d'eau, au contrôle périodique de tout système de protection d'incendie, aux rémunérations du personnel engagé pour le bon fonctionnement de l'immeuble.

RELEVÉ AU COMPTEUR D'EAU (2^e étage) le 08/11/1992 : 00001,7990 m³

[Signature]

Dès que possible après clôture des comptes et au moins une fois par an, le bailleur établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses qu'il a encourues.

Ces relevés seront certifiés exacts par le bailleur et lieront définitivement les parties.

La participation du preneur dans les frais ci-dessus mentionnés sera proportionnelle à ses quotités, soit 200/1000 èmes.

Une provision mensuelle de 500. Frs sera payée anticipativement en même temps que le loyer au compte désigné par le bailleur.

C. Charges individuelles :

Les lieux loués seront dotés d'une installation de distribution d'eau de ville, d'électricité et de gaz.

L'imputation des frais de consommation se fera conformément aux indications reprises sur les compteurs privatifs.

Les abonnements à cette distribution, ainsi que le placement, la location et tous les frais de raccordement des compteurs sont à charge du preneur.

ARTICLE 7 - Paiements et Intérêts

Sans préjudice à tout autre droit et action du bailleur, toute sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives, à dater de l'exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de 12 % l'an.

ARTICLE 8 - 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 de porter atteinte à la réputation de l'immeuble. Il ne pourra surcharger les planchers de plus de 250 kg/m², poids du cloisonnement compris.

Il est interdit au preneur de procéder à des ventes publiques de meubles ou de marchandises dans les lieux loués, pour quelque raison que ce soit.

Le preneur pourra faire procéder sous sa seule responsabilité à l'installation du téléphone, des appareils de radio, télévision, télécopieurs et autres appareils techniques à l'intérieur des lieux loués, sans l'accord préalable du bailleur, mais sans qu'il puisse en résulter une quelconque détérioration aux locaux.

L'installation et l'usage seront effectués aux frais exclusifs du preneur.

Si le placement des appareils précités est susceptible d'entraîner des travaux à l'extérieur de l'immeuble ou dans les parties communes, le preneur devra demander l'autorisation écrite et préalable au bailleur qui pourra toujours la refuser.

Le preneur veillera dans son usage desdits appareils à ne pas perturber la jouissance normale des autres occupants.

Conformément aux règlements de sécurité, les portes coupe-feu ne peuvent jamais être maintenues ouvertes en permanence.

Tout déclenchement intempestif de l'alarme incendie sera sanctionné par une somme forfaitaire de 500 Frs. indépendamment des frais occasionnés par la remise en fonctionnement du système.

Le preneur s'interdit formellement d'utiliser les canalisations d'eau comme prise de terre.

Le preneur s'engage à se conformer aux prescriptions du Règlement d'Ordre Intérieur applicable à l'immeuble, dont il reconnaît avoir eu connaissance et déclare l'accepter.

Il s'engage également à se conformer aux modifications ou amendements éventuels qui seront apportés au règlement et qui lui seront notifiés par lettre recommandée à la poste.

Ces modifications prendront effet un mois après la date d'envoi de la lettre, la date de la poste faisant foi.

ARTICLE 10 - Etat des Lieux

Un état des lieux d'entrée engageant définitivement les parties sera établi au plus tard à l'occupation effective par le preneur des lieux loués.

Cet état des lieux sera dressé par un expert désigné de commun accord par les parties, ou, à défaut par Monsieur le Juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente et les honoraires de l'expert seront supportées par parts égales par les deux parties.

ARTICLE 11 - Restitution, Etat des Lieux de Sortie

Un état des lieux de sortie sera dressé suivant la même procédure que celle décrite à l'article 10, afin de faire établir par un expert le montant des dégâts locatifs et l'indemnité d'indisponibilité éventuelle. La décision de l'expert liera définitivement les parties.

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur sera responsable de toutes les usures.

Il est expressément stipulé que les dégradations qui seraient apportées aux lieux loués ne sont pas constitutives d'une usure normale.

Les travaux de remise en état nécessaires seront effectués avant l'expiration du bail.

ARTICLE 12 - Résiliation

En cas de résiliation de la présente convention aux torts du preneur, celui-ci payera au bailleur, à titre de clause pénale irréductible et forfaitaire, une somme équivalente à six mois de loyer au moment de la résiliation.

Il est expressément convenu que le preneur renonce, de par la signature du présent contrat à se prévaloir de l'article 1231 du code civil.

Il est expressément entendu que cette somme ne représentera que les indemnités de relocation, de résiliation et d'indisponibilité des lieux, à l'exclusion de l'indemnité qui pourrait être due pour dégâts locatifs et autres dégradations imputables au preneur.

Pour lesdits dégâts et dégradations, l'indemnité qui sera due au bailleur sera celle résultant de l'état des lieux de sortie dressé par l'expert commis amiablement, ou, à défaut par le Juge de Paix compétent.

ARTICLE 13 - Transformations, Modifications

Sauf accord préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de sa façade pour y installer une antenne de télévision ou de radio, et d'une manière plus générale pour y fixer ou y poser quoi que ce soit.

Le preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable spécial et écrit du bailleur.

En outre si le bailleur donne son consentement, les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du preneur et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur.

Le bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Pour les aménagements dans les lieux loués, le preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers de la ville de Bruxelles.

Si cette condition n'était pas remplie, et le preneur sera tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du bailleur, ce dernier pourra exiger la suppression des cloisonnements ou autres aménagements aux frais du preneur, sans préjudice à ce qui est dit aux alinéas précédents.

A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin anticipativement, toutes améliorations et modifications, y compris le cloisonnement, deviendront la propriété du bailleur, sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, dès que l'expiration du contractuelle du bail ou sa résiliation anticipée sera connue, le bailleur pourra demander au preneur, par lettre recommandée, que celui-ci procède à l'enlèvement, en tout ou en partie, des cloisonnements, modifications et embellissements, et rétablisse les locaux partiellement ou entièrement dans leur état originaire sans frais pour le bailleur.

ARTICLE 14 - Réparations et Entretien

Le preneur sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes espèces.

Il remplacera notamment à ses frais toutes les vitres ou glaces cassées ou fêlées pour quelque cause que ce soit, et dont les réparations ne seraient pas assurées par la police d'assurances. Le preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance du bâtiment.

Il fera réparer et au besoin remplacer les systèmes de fermeture des portes et fenêtres, les robinets et appareils sanitaires qui viendraient à ce détériorer à moins qu'il ne s'agisse de défauts cachés inhérents à l'installation.

Il aura la surveillance et l'entretien de l'installation de chauffage et d'eau chaude.

Annuellement, la firme André ZALLOT & Fils
rue Tichette, 9
4432 Alleur (Xhendremael)
Tel : 041/57.45.65

procèdera à la vérification, au nettoyage et à la mise au point de l'installation de chauffage et d'eau chaude, ainsi qu'aux réparations nécessaires. La facture sera acquittée par le preneur, sauf pour le remplacement des pièces devenues défectueuses par vétusté ou force majeure, lesquelles seront à charge du bailleur.

Il entretiendra en bon état les peintures intérieures et préservera de la gelée les tuyaux d'eau, radiateurs et appareils sanitaires. Il fera nettoyer les faces intérieure et extérieure des vitres de sorte qu'elles soient en état de propreté constante. Il veillera à l'entretien des châssis et des chapes.

Il veillera à l'entretien et à la propreté de la volée d'escaliers allant de l'étage inférieur jusqu'au sien, ainsi que son palier et le palier intermédiaire.

Le bailleur peut exiger du preneur, par lettre recommandée, d'effectuer tous les travaux de réparations qui incombent au preneur et de les terminer endéans les deux mois de l'envoi de cette lettre recommandée.

Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes réparations ou améliorations qui pourraient devenir nécessaires durant la durée du bail, dussent-elles durer plus de 40 jours, afin de permettre au bailleur la bonne et prompte exécution de ses obligations.

Le preneur devra permettre l'accès au bailleur ou à ses préposés ou à toute autre personne désignée par le bailleur aux fins de procéder aux inspections et réparations rendues nécessaires, en général vérifier l'état des lieux.

Il est expressément convenu que seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 et 606 du Code Civil, et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au preneur, sont à charge du bailleur.

Le preneur signalera sans délai et par lettre recommandée au bailleur la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes les conséquences dommageables, dont le bailleur ne peut en aucun cas être tenu responsable en l'absence de pareil avis.

Lorsqu'une interruption des services du bâtiment est due à une cause échappant au contrôle du bailleur et pour autant que celui-ci ait fait preuve de soins raisonnables pour assurer le fonctionnement de ces services, ou leur remise en état, le preneur ne pourra réclamer d'indemnité en raison des inconvénients qui en résulteraient pour lui.

ARTICLE 15 - Garantie

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations lui incombant en vertu du présent bail, le preneur souscrira au profit du bailleur, avant la signature du bail, une garantie auprès d'une banque agréée par le bailleur, d'une valeur égale à trois mois de loyer.

Les intérêts que rapporteront la garantie seront capitalisés et serviront à adapter cette dernière à la hausse du loyer.

Cette garantie sera restituée au preneur en fin de bail, après que celui-ci aura justifié de la complète exécution de toutes les obligations qui lui incombent. Pendant la durée du bail, la garantie ne pourra en aucun cas être offerte ou affectée en tout ou en partie par le preneur comme paiement du loyer ou d'autres dettes contractuelles.

Toutefois, en cas de carence du preneur, la garantie pourra être utilisée par le bailleur pour compenser les arriérés de paiement et autres manquements du preneur à ses obligations y compris les loyers et les charges communes.

Le preneur devra toujours tenir le bien loué garni d'un mobilier suffisant pour garantir au moins une année de loyer.

ARTICLE 16 - Cession et Sous-Location

Les locaux faisant l'objet du présent bail ne pourront être cédés ou sous-loués en tout ou en partie par le preneur sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur.

Au cas où le bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire, le sous-locataire, le cédant et le cessionnaire seront tenus à l'égard du bailleur solidairement et individuellement, de toutes les obligations découlant du présent bail.

Le preneur s'engage dès lors à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'il souscrive semblable engagement à l'égard du bailleur, sauf si ce dernier y renonce expressément.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le preneur fournira au bailleur une copie du contrat de cession ou de sous-location, enregistré, endéans les 30 jours de l'enregistrement.

ARTICLE 17 - Assurances

Le preneur fera assurer à ses frais contre l'incendie son mobilier et les risques locatifs et de voisinage qui lui incombent, et il maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il assurera de même contre les risques de bris de glace.

Ces assurances seront réalisées auprès des compagnies agréées par le bailleur, pour des montants suffisants, auprès du courtier du bailleur

Le preneur affectera toutes sommes reçues en vertu des polices d'assurances à la remise en état du bâtiment, et, s'il y a lieu, il suppléera à tout manquant au moyen de ses propres fonds.

ARTICLE 18 - Exonération de responsabilité du bailleur et de ses ayants-droit

Le bailleur et ses ayants-droit déclinent toute responsabilité pour tout fait dommageable causé au preneur ou aux tiers de passage chez lui par leur préposés, notamment par les huissiers.

Le preneur doit assurer la garde effective des locaux qu'il tient en location; il exonère expressément le bailleur et ses ayants-droit de toute responsabilité en cas de vol venant à se produire dans les lieux loués.

Au cas où une instance judiciaire ou administrative était engagée contre le bailleur en raison de l'activité ou de la présence du preneur dans les lieux loués, le preneur s'engage à prendre fait et cause pour le bailleur en intervenant volontairement dans la procédure, et à la garantir de toute condamnation qui pourrait être mise à sa charge, ceci tant en principal, intérêts que frais.

ARTICLE 19 - Clause Particuliaire

Si pour des raisons professionnelles, le preneur est obligé de quitter la Belgique, il aura la faculté de renoncer au présent bail selon courrier recommandé à la poste dans les conditions de l'article 3 paragraphes 6 & 7 du présent bail.

ARTICLE 20 - Vente de l'Immeuble

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur du bien loué pour lequel s'engage le bailleur et aux droits duquel il sera subrogé, se réserve le droit de mettre fin au présent contrat, moyennant préavis notifié par courrier recommandé trois mois à dater de la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, dans le respect des dispositions de l'article 9 de la loi du 20 février 1991.

Il est expressément convenu que si l'acquéreur use de cette faculté, le preneur ne pourrait prétendre à aucune indemnité généralement quelconque tel que stipulée aux articles 1744 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 21 - Expropriation

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des lieux. En aucun cas, les indemnités que le preneur serait en droit d'exiger du pouvoir expropriant, ne pourront réduire le montant de l'indemnité revenant au bailleur.

Le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

ARTICLE 22 - Visite des Lieux

Pendant les six mois qui précèdent la fin du bail, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur autorisera l'apposition d'affiches à des endroits visibles de l'immeuble, annonçant sa mise en location ou sa vente.

De même, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par des personnes accompagnées d'un délégué du bailleur, à tout moment entre 9 heures et 17 heures, du lundi au vendredi.

ARTICLE 23 - Enregistrement et Frais de Bail

Le présent bail sera soumis à l'enregistrement par les soins du preneur. Les frais d'enregistrement, amendes et doubles droits éventuels, sont à charge du preneur.

ARTICLE 24 - Date des Notifications

Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites une semaine après la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

ARTICLE 25 - Election de Domicile

Pour tout ce qui concerne le présent bail, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

A l'expiration du présent bail le preneur sera tenu de notifier son nouveau domicile au bailleur par courrier recommandé adressé à la poste, à défaut de quoi toute notification ou signification généralement quelconque pourra être effectuée dans les lieux faisant l'objet du présent bail par le bailleur.

ARTICLE 26 - Divers

- 1) A la date du premier octobre 1992, l'ensemble du bâtiment vient de subir une restauration complète.
De ce jour, tous les matériaux concernant les sols, les plafonds et les murs, menuiseries extérieures, huisseries, etc..., les installations électriques, sanitaires, chauffage (y compris les appareils) sont reconnus à l'état neuf par le preneur.
- 2) Pour raison de sécurité (présence de canalisations de chauffage), il est interdit d'effectuer tout percement au sol et au plafond de toutes les pièces constituant l'appartement, ainsi que dans les gaines techniques des salles de bains, des w.c. et des vestiaires.

Fait en trois exemplaires à Schaerbeek ce 01 NOVEMBRE 1992, une copie étant destinée à l'enregistrement et chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

* Biffer les mentions inutiles.

Duplicata

Enregistré 4 rôle (s) renvoit(s)

à Schaerbeek, 1^{er} Bureau

le 18/11/92 vol. 65416 fol. 15 case 201

Reçu sept de cinquante Francs

750F Le Receveur, ff

H. W. D. S.

(Signature)