

CONTRAT DE LOCATION DE BUREAU
centerbox

ENTRE :

1.

PLACO LINE SC, rue Hauzeur, 10/4 - Bureau 7 à 4031 ANGLEUR
Inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0648.626.330
Représentée par Mme Stéphanie GIORDANO Administratrice.

Ci-après dénommé « Le Bailleur », d'une part

ET

2.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ci-après dénommé « Le Preneur », d'autre part

IL A ÉTÉ EXPRESSEMENT CONVENU ET EXPOSE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1- Objet

Le bailleur donne en location au preneur une partie d'un immeuble professionnel sis rue Hauzeur 10/4 à 4031 Angleur à usage de bureaux. L'espace loué est complètement meublé et d'une superficie de 00.00 M². Le preneur pourra jouir d'une place de parking déterminée dans la zone commune.

Ce bien est connu du preneur qui déclare l'avoir visité et n'en demande pas plus ample description.

ARTICLE 2 - Durée

Le présent contrat est consenti pour une durée de 1 ans prenant cours le XXXXXX pour finir de plein droit le XXXXXX, reconductible tacitement pour des périodes de durée identique.

ARTICLE 3 - Nature du contrat

Il est expressément convenu que le présent contrat n'est pas un bail commercial et ne tombe par conséquent pas sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

ARTICLE 4 - Loyer

Le loyer mensuel initial est fixé à 000,00€ (XXXXXXXX, Hors TVA), Meublés et charges comprises, (Chauffage, Electricité, Eaux, Nettoyage des communs, précompte immobilier).

Une facture soumise à la TVA de 21%. Soit **000.00 €** Toutes taxes comprises, sera établie tous les mois et envoyé par mail ou courrier simple. Dans le cas, ou le client louera aussi une surface d'entreposage soumise à son propre contrat. Les montants des locations pourront être repris sur la même facture. Les loyers seront payables par domiciliation le 1er de chaque mois au compte n° **BE84 7512 0932 7959** du bailleur et pour la première fois le XXXXXX

Le loyer est exigible de plein droit par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure. A défaut de paiement, des intérêts de retard de 7% seront dus de plein droit sur toutes les sommes non payées.

Les frais de banque éventuels sont à charges du preneur.

ARTICLE 5 - Indexation

Le loyer est rattaché à l'indice santé. Une fois par an et à chaque date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat et pour la 1ère fois le **1er février 2021**, le nouveau loyer sera réajusté automatiquement et de plein droit sans mise en demeure, suivant la formule suivante :

$$\text{NOUVEAU LOYER} = \frac{\text{LOYER DE BASE} \times \text{IND. DU MOIS PRECEDENT L'ANNIV.}}{\text{INDICE DE BASE}}$$

L'indice de base est celui du mois de XXXXXX. Le loyer ne pourra cependant jamais être inférieur au loyer de base.

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

Dans le cas où l'indice de référence serait remplacé par un nouvel indice, les parties utiliseront les formules de conversion officielles.

ARTICLE 6 - Taxes, contributions, redevances.

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur les lieux loués objet du présent contrat au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune ou de toute autorité publique, sont à charge du preneur.

Il s'oblige à payer ces impôts en main du bailleur sur première réquisition, et ce dans les délais fixés par l'administration des Finances, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété de ce chef.

Le preneur sera, en outre, tenu d'indemniser le bailleur de tout préjudice résultant pour lui des retards par le preneur au paiement des impôts qui lui incombent.

Le preneur est également redevable du précompte immobilier du bâtiment qu'il occupe. Le preneur n'occupant pas la totalité du bâtiment, il sera redevable une fois par mois du montant du précompte immobilier au prorata de la superficie prise en occupation. Le précompte immobilier est repris dans le loyer.

ARTICLE 7 - Frais d'entretien et réparation

Le preneur s'engage à occuper les lieux en bon père de famille et à les maintenir en parfait état d'entretien pendant toute la durée du contrat et effectuer toutes les réparations locatives et d'entretien. Il supportera seul tous les travaux de réparations et d'entretien des lieux loués à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil lesquelles resteront seules à charge du bailleur.

Le preneur conserve à sa charge tous les travaux imposés par son exploitation. Un plan reprenant les travaux liés à son exploitation sera annexé au présent contrat.

A la fin du contrat, le preneur fera tous les travaux nécessaires à la remise en état d'entretien et de propreté parfaite des biens loués.

Le bailleur ou son délégué pourra, s'il le désire, contrôler ou faire contrôler à tout moment si le preneur se conforme aux obligations décrites dans cet article, et aura pour ce faire accès aux lieux loués.

Le bailleur pourra faire effectuer toute réparation locative au frais du preneur, au cas où ce dernier resterait en défaut quinze jours après mise en demeure.

Les réparations rendues nécessaires à la suite de vols ou d'actes de vandalisme seront supportées par le preneur.

ARTICLE 8 - Destination

Les biens loués seront destinés à usage de bureau.

Cette destination ne pourra être modifiée sans l'accord écrit et formel du bailleur.

Le preneur ne pourra transférer ses droits résultant du présent contrat, ni partiellement, ni totalement sans l'autorisation préalable du bailleur.

Le preneur se pourvoira de toutes les autorisations requises pour la destination précitée.

ARTICLE 9 - Etat des lieux

Les lieux dont il s'agit aux présentes sont loués tels qu'ils se trouvent avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés et, à l'expiration du présent contrat, le preneur devra les délaissier en bon état, ainsi qu'il reconnaît les avoir trouvés à son entrée.

Il sera établi à l'entrée des photos constituant un dossier versé à l'état des lieux. A la sortie, l'état des lieux sera dressé, les photos faisant foi. Un expert agissant au nom des deux parties, à frais communs peut être désigné ou des experts respectifs.

L'expert commun ou les experts choisis pour établir l'état des lieux d'entrée sont, dès à présent, désignés pour dresser l'état des lieux de sortie. A défaut d'accord, l'expert sera désigné par le Juge de Paix sur requête de la partie la plus diligente.

Le recollement contradictoire se fera donc à la fin du bail en vue d'établir les dégâts dont le preneur doit réparation. Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les partis ou désigné par le Juge liera définitivement les parties.

ARTICLE 10 - Transformation

Seuls, les travaux de peinture sont autorisés dans les biens loués. Toute autre modification au bâtiment ne pourra être apportée sans le consentement écrit préalable du bailleur. Le bailleur marque néanmoins son accord sur les travaux de nettoyage des abords latéraux et l'éclairage de la partie prise en location. Tous les frais résultant de transformation, d'adaptation ou d'extension quelconque des bâtiments consentis en exécution de toutes prescriptions légales ou administratives en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité seront à charge du preneur.

A l'expiration du présent bail et de son éventuelle prorogation, le bailleur n'exigera pas que les lieux loués soient mis dans leur état primitif.

Il est expressément entendu que les lieux loués forment un ensemble indivisible et qu'en conséquence, le preneur ne pourra prétendre à la résiliation ou à une réduction de loyer au cas ou par suite de prescriptions administratives, ses droits de jouissance sur les locaux se trouveraient réduits.

ARTICLE 11- Assurances

Le bailleur a fait assurer son bâtiment selon les modalités reprises dans la police d'assurance dont copie annexée au présent bail.

Le preneur a connaissance des polices souscrites par le bailleur. Dans le cas où, du fait de l'activité du preneur ou du risque qu'il fait courir, une surprime serait exigée, celle-ci serait entièrement à la charge du preneur.

Le preneur paiera les dites primes ou surprimes dans les huit jours de la présentation des avis d'échéance. Pendant toute la durée du bail, le preneur devra couvrir, par une assurance, sa responsabilité d'incendie. Cette assurance comportera, pour l'assureur, l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur.

Le preneur devra fournir, dans les trente jours de la signature du présent bail, la preuve de cette assurance. Le preneur renonce sans réserve à tout recours du chef de l'article 1721 du Code Civil, et du chef de tout dommage dû à un cas fortuit ou à la faute d'un tiers.

La police devra également prévoir qu'en cas de sinistre, causant des dommages à l'immeuble loué, l'indemnité à régler par l'assureur sera versée directement au bailleur.

Le preneur s'engage, en outre, à assurer le mobilier de bureau, le contenu et les aménagements faits par lui dans les biens loués ainsi que sa propre responsabilité vis-à-vis du propriétaire et des voisins.

Le bailleur ne pourra en aucun cas être rendu responsable des dégâts occasionnés au contenu des lieux loués, qu'elle qu'en soit la cause.

ARTICLE 12 - Résiliation, cession et sous-location

Sans préjudice de l'application de l'article 1184 du Code Civil, le bailleur peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandées en cas de faute grave ou négligence du preneur.

Sont à considérer comme tels sans que cette énumération soit limitative : le changement de destination du bien loué, le manque d'assurance suffisante, etc.

Le bailleur peut également à tout moment mettre fin au bail par lettre recommandée au cas où le preneur aurait demandé un concordat ou se trouverait en état d'insolvabilité manifeste.

En cas de résiliation à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer 2 mois de loyer à titre d'indemnité de relocation outre le loyer en cours et toute autre indemnité.

La cession ou la sous - location en tout ou en partie sont autorisées sous réserve de l'accord écrit du bailleur.

ARTICLE 13 - Garantie

A titre de garantie de la bonne exécution des clauses, charges et obligations du présent bail, le preneur procèdera à l'établissement d'une caution bancaire de deux mois de loyer avant le XXXXXX, soit d'un montant de 000,00€ (XXXX euros) auprès de la banque AXA d'Alleur.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers et charges quelconques.

ARTICLE 14 - Recours

Le preneur déclare renoncer sans réserve à tout recours contre le bailleur notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil, et ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés aux plafonds ou autres grosses réparations, mises par la loi, à charge du bailleur, il devra tolérer ces travaux alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours et déclare renoncer à toute indemnité trouble d'occupation.

Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité en cas d'interruption des services des eaux et de l'électricité, de quelque cause qu'elle provienne ou du fait des travaux de réparation aux conduites, compteurs, installation de chauffage central, appareils ou accessoires quelconques des lieux.

Le preneur s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour le respect des mesures prévues par l'arrêté du 10 mai 1968 modifiant l'article 52 du règlement général pour la protection du travail soit assuré à l'égard de toute les personnes se trouvant dans les lieux loués.

Le preneur aura à sa charge toutes prescriptions dues à son activité qui découleraient d'obligations imposées par les autorités compétentes en ce qui concerne le bien loué et qui ont trait notamment à la protection incendie. Le contrat d'entretien y relatif sera pris au nom du preneur.

Aucune indemnité ne sera réclamée pour les frais de mise en conformité.

Le preneur déclare renoncer à tous recours contre le bailleur en application de l'Arrêté Royal susdit.

ARTICLE 15 - Expiration du bail, affichage, droit de visite

En cas de mise vente ou pendant les trois mois qui précèdent la fin du bail, le preneur laissera apposer des affiches ou des panneaux annonçant la mise en vente ou en location.

ARTICLE 16 - Expropriation

En cas d'expropriation des lieux loués, en tout ou en partie, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur.

ARTICLE 17 - Publicité et Boite aux lettres

Aucune publicité, enseigne, pancarte, boite aux lettres ou autre objet visible ne pourra nuire à l'esthétique de l'immeuble dans son ensemble. Cependant un Totem commun et une boite aux lettres privative dans un complexe de boites aux lettres seront mises à dispositions pour y poser l'enseigne du client et relevé son courrier. Le preneur se pourvoira de toutes les autorisations nécessaires requises pour sa publicité.

ARTICLE 18 - Enregistrement

Tous frais et droits généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, les droits d'enregistrement et frais de timbres, amendes éventuelles en cas de dépôt tardif ou de non-dépôt à l'enregistrement, incombent au preneur, seul tenu de faire le nécessaire à cet égard.

ARTICLE 19 - Juridiction

Toutes contestations ou litiges sera soumis à la compétence des Tribunaux de l'arrondissement de Liège.

ARTICLE 20 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile à savoir :

Le bailleur en son siège social.

Le preneur dans les lieux loués.

ARTICLE 22 - Taxes communales, poubelles.

Le preneur devra justifier du paiement des charges lui incombant avant sa sortie.
(Téléphonie, Internet et toutes taxes liées à sont activités.)

Fait à Angleur, le XXXXXX, en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

LE PRENEUR
XXXXXXXXXXXXX

LE BAILLEUR
PLACO LINE SC

Annexe 01 au bail - Détail du mobilier

Bureau en L 140 cm avec retour mobile avec 4 tiroirs

Armoire basse: hauteur 140 cm - Longueur 160 cm - largeur 60 cm

Armoire haute: Hauteur 180 cm - Longueur 160 cm - largeur 60 cm

1 chaise à roulette de type "Directeur"

2 chaises classiques devant bureau

Store de type lamelle de 10cm de large réglable