

Convention de bail de bureau

Auteur: Me Frédéric Dechamps, avocat (Bruxelles)

E-mail: fd@lex4u.com

Tel: + 32 2 340 97 04

Web: www.lex4u.com

AVERTISSEMENT

Le contrat proposé est réservé à un **usage exclusivement documentaire**.

Il est vivement conseillé de ne l'utiliser qu'après avoir consulté un spécialiste. Un contrat doit être adapté aux objectifs poursuivis par les parties, en tenant compte de leurs contraintes et particularités juridiques propres.

En utilisant le contrat, vous renoncez à mettre en cause la responsabilité de DroitBelge.Net, de ses éditeurs ou de l'auteur du texte, même en cas de faiblesse ou d'inexactitude, flagrante ou non, de son contenu.

Conformément aux dispositions nationales et internationales relatives à la propriété intellectuelle, cette œuvre est protégée et ne peut être diffusée sans l'accord écrit de DroitBelge.Net, de ses éditeurs et de l'auteur du texte. Toute utilisation à des fins lucratives est strictement interdite.

ENTRE

[coordonnées] ;

Ci-après dénommée « *Le Bailleur* ».

Et

[coordonnées] ;

Ci-après dénommé « *le Preneur* ».

Il a été convenu la conclusion d'un bail aux conditions générales ci-jointes et particulières ci-après qui forment ensemble la présente convention de bail.

CONDITIONS PARTICULIERES**1. Objet du contrat (cfr art. 1 des conditions générales)**

Fait l'objet du présent bail : l'immeuble sis

2. Destination des lieux loués (cfr art. 2 des conditions générales)

Les biens loués sont destinés à l'usage exclusif de bureaux, d'archives et de parkings.

3. Durée du bail (cfr art. 3 des conditions générales)

Ce bail est consenti pour une durée de 9 ans, prenant effet le..... pour finir de plein droit, à minuit, sans préavis, le

Les parties se réservent le droit de mettre fin à la présente convention à l'expiration de la quatrième année et la sixième année, moyennant un préavis de six mois notifié par lettre recommandée à la poste.

4. Loyer (cfr art. 4 des conditions générales)

- Loyer de base annuel
- Loyer trimestriel
- Loyer de la première période

5. Montant de la garantie (cfr art. 6 des conditions générales)

Le montant de la garantie est fixé à un semestre de loyer annuel soit

6. Charges Locatives (cfr art. 10 des conditions générales)

La participation du preneur dans les charges locatives sera proportionnelle à ses quotités soit /10.000èmes.

7. Frais de gérance (cfr art. 10 des conditions générales)

Inclus dans les charges locatives (article 6).

8. Provision pour les charges locatives et taxes (cfr art. 9 et 10 des conditions générales)

Provision de base par an (hors TVA) :

Provision trimestrielle (hors TVA) :

Provision pour la première période (hors TVA) :

9. Etat des lieux (cfr art. 14 des conditions générales)

Un état d'entrée locatif sera dressé avant toute occupation et au plus tard le par le(s) expert(s) Mr.....

10. Adaptation du loyer

L'indice de départ de la présente convention est l'indice santé du mois de

11. Enregistrement (cfr art. 22 des conditions générales)

Aux fins d'enregistrement du présent bail, les charges sont évaluées à 10 % du loyer.

12. N° de compte financier du bailleur :

Loyer :/...../.....

Charges locatives et taxes :/...../.....

13. Règlement d'ordre intérieur

Il n' existe pas de règlement d'ordre intérieur afférent aux lieux loués.

CONVENTION DE BAIL
CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Objet du contrat

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les biens définis dans les conditions particulières et parfaitement connus du Preneur qui n'en demande pas plus ample description. Les lieux sont loués avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, le preneur bénéficiant ou supportant les servitudes qui peuvent exister. Le bailleur confère au Preneur ainsi qu'à ses préposés et visiteurs un droit de passage à son profit par et sur l'entrée principale, les halls, les escaliers, les ascenseurs, les galeries et les couloirs menant aux lieux loués.

ARTICLE 2 - Destination des lieux loués

Les lieux loués sont destinés à une affectation précisée dans les conditions particulières et aucune modification à leur affectation ne peut être apportée par le Preneur sans l'accord préalable et écrit du Bailleur qui pourra toujours la refuser sans devoir en justifier les motifs et sans que le Preneur ait un recours quelconque du chef de ce refus. Il est expressément convenu que l'affectation des lieux à l'usage défini à l'article 2 des conditions particulières du présent contrat constitue une condition essentielle du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, si le Preneur modifie l'affectation des lieux sans l'accord du Bailleur, ce dernier sera en droit de demander la résolution du bail aux torts et griefs du Preneur.

Les lieux ne peuvent être affectés qu'à des bureaux et jamais à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public, même s'ils sont utilisés comme salles de démonstration, de telle sorte que la présente location n'est pas et ne pourra jamais être régie par la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

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

ARTICLE 3 - Durée du bail

Le bail est conclu pour la durée définie dans les conditions particulières.

A l'expiration du bail, la continuation d'occupation des lieux loués ne pourra en aucun cas être interprétée comme valant tacite reconduction.

ARTICLE 4 - Loyer

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer de base annuel défini dans les conditions particulières.

Le loyer est payable par trimestre et par anticipation les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année en monnaie ayant cours légal en Belgique, par versement au compte du Bailleur défini dans les conditions particulières ou de tout autre manière que le bailleur lui indiquera au cours du bail.

Le loyer est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Le loyer dû pour la période depuis le début de la location jusqu'au prochain trimestre calendrier constitue la première période et est calculé prorata temporis. Il est précisé dans les conditions particulières du présent contrat. Le loyer afférent à la période précédant l'expiration du bail sera de même, le cas échéant, réduit prorata temporis.

Le premier loyer est dû et sera payé le jour de la prise d'effet du bail.

ARTICLE 5 - Adaptation du loyer

Voulant garantir l'équité dans l'exécution du contrat, les parties sont d'accord de fixer comme suit leurs obligations en ce qui concerne le montant du loyer.

Le loyer indiqué dans le présent bail doit être entendu comme représentatif d'un pouvoir d'achat lié à l'indice santé, publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques du Royaume.

Les adaptations du montant du loyer interviennent une fois l'an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Les adaptations sont calculées automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, suivant la formule ci-dessous :

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

Pour l'application du présent article, il est précisé que :

- Le loyer de base est celui repris aux conditions particulières;
- Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer;
- L'indice de départ est l'indice santé tel que fixé à l'article 10 des conditions particulières.

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

Le loyer ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer 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 santé officiel 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 recherchaient de commun accord un autre moyen de lier le montant du loyer au coût réel de la vie.

A défaut d'accord amiable, cette nouvelle base sera déterminée par un collège de trois arbitres, deux d'entre eux étant respectivement choisis par chacune des parties et le troisième nommé par les deux premiers.

A défaut par l'une des parties de communiquer le nom de son arbitre dans le mois de la demande qui lui serait faite par l'autre partie, cette autre partie pourra en demander la désignation par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles. La même

procédure sera ouverte à chacune des parties si leur arbitre respectif ne se mettait pas d'accord sur le choix du tiers arbitre. Le collège d'arbitres rendra sa décision dans le mois de sa constitution. Les arbitres statueront comme amiables compositeurs en équité et en dernier ressort.

Toutes les règles de la Convention de Strasbourg du 20 janvier 1966 sur l'arbitrage telle que cette convention est introduite dans le code judiciaire belge par la loi du 14 juillet 1972 seront d'application.

Chacune des parties supportera les frais d'intervention de son propre arbitre. Les frais judiciaires éventuels et les frais d'intervention du tiers arbitre seront supportés par moitié par chacune des parties.

ARTICLE 6 - 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, la somme définie aux conditions particulières 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.

Le montant de la garantie sera adapté chaque année lors de l'indexation du loyer comme défini à l'article 5 des conditions générales.

Le preneur aura la faculté de servir ladite garantie sous forme de garantie bancaire, pour autant que le texte et la Banque soient préalablement agréés par le Bailleur.

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.

Indépendamment de cette garantie, et conformément à l'art. 1752 du Code Civil, le Preneur restera obligé de tenir les lieux loués garnis de meubles de valeur suffisante pour garantir un an de loyer minimum.

ARTICLE 7 - Retards de paiement

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, des intérêts à partir de son échéance, les intérêts de tout mois commencé étant dus pour le mois entier.

A ce sujet, l'ordre de paiement daté par la banque fera foi.

Les intérêts seront calculés sur base du taux de réescompte de la Banque Nationale de Belgique pour les traites acceptées domiciliée en banque en vigueur au moment de leur exigibilité, augmenté de 2 % l'an. Ce taux ne pourra en aucun cas être inférieur à 10 % l'an.

En outre, tout retard de paiement qui excède 30 jours pourra être invoqué par le Bailleur comme motif de résolution immédiate au présent bail aux torts et griefs du Preneur.

ARTICLE 8 - Cession et sous-location

Le Preneur ne sera autorisé à céder le présent bail ou à sous-louer les lieux, en totalité ou en partie, que moyennant le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur.

Au cas où le Bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le Preneur, le Sous-locataire, le Cédant et le Cessionnaire seront tenus à l'égard du Bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail et du règlement d'ordre intérieur; le Preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'il souscrive semblable obligation à l'égard du Bailleur. A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le bailleur avait marqué son accord préalable et écrit, sauf s'il avait expressément renoncé à ce moment à exiger semblable engagement.

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 sous-location ou de cession enregistré, endéans les trente jours de l'enregistrement.

ARTICLE 9 - Taxes, contribution, redevances

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier ou tous autres impôts réels immobiliers à venir, les impôts mis ou à mettre sur les lieux loués, frappant l'activité du preneur ou l'occupation des lieux loués, au profit de l'Etat, de la Région, de la Commune, de la Province, de la Fédération de Communes ou de l'Agglomération, ou de tout autre pouvoir public qui viendraient frapper la location ou l'occupation des immeubles, de même que la TVA, dans la mesure où elle sera mise à charge du Preneur ou dans la mesure où elle viendrait grever les loyers sont exclusivement à charge du preneur en vertu de ce bail. Cette énumération n'est pas limitative. Dans le cas où une loi impérative viendrait à mettre tout ou partie du précompte immobilier à charge du Bailleur, celui-ci se réserve le droit de revoir les conditions économiques du bail.

Pour les impôts réclamés par l'Administration au Bailleur, le Preneur disposera d'un délai de 15 jours pour en faire le paiement à compter de la réception de la lettre du Bailleur ou de son représentant lui transmettant la demande de paiement de l'Administration.

Le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de tout préjudice résultant du non-paiement par le Preneur ou du retard au paiement des impôts qui lui incombent.

ARTICLE 10 - Charges locatives

Le Preneur paiera, en outre, au Bailleur ou au Gérant, sa quote-part dans les charges communes de l'immeuble qui comprennent tous les frais généraux du bâtiment et notamment les frais afférents au chauffage, à la distribution d'eau chaude et froide, de gaz et à l'électricité, à l'installation des compteurs d'eau, de gaz et électricité, et téléphone, et abonnements et loyers de ces compteurs pour les parties communes; au conditionnement d'air et/ou au système de ventilation; les frais afférents à l'entretien, aux réparations, à la surveillance et au contrôle des appareils de conditionnement d'air et/ou de ventilation, chauffage, ascenseurs, et du système de protection incendie, à l'entretien et au nettoyage de l'immeuble, des abords du bâtiment, des jardins, des parties communes en ce compris le nettoyage des façades et des vitres extérieures, même pour les locaux privés, des volets mécaniques, les entrées, les passages et en ce compris les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité utilisés pour cet

entretien, à l'éclairage des parties communes, au fonctionnement de l'immeuble; les frais afférents aux réparations dans les parties communes, ainsi que les frais afférents aux rémunérations du gérant comme convenues entre le Bailleur et le Gérant, et au personnel engagé pour le bon fonctionnement de l'immeuble, ainsi que les primes payées par le Bailleur pour les assurances de l'immeuble, à la TVA.

Cette énumération des charges communes est indicative et non limitative.

Dès que possible, à l'expiration de chaque année calendrier, le Gérant ou le Bailleur établira un relevé reprenant le coût de toutes les dépenses encourues en vertu des articles 9, 10 et 12.

La répartition des charges se fait sur base de 10.000èmes, mais elle peut être changée par décision du Bailleur.

La participation du Preneur dans les frais ci-dessus mentionnés sera proportionnelle à ses quotités précisées dans les conditions particulières du présent bail et sera payée par provision.

A son départ et avant la clôture des comptes, le Preneur justifiera au Bailleur l'acquiescement des sommes dues aux Régies concernées.

ARTICLE 11 - Provisions pour les charges locatives

La provision initiale est indiquée dans les conditions particulières et est payable par trimestre et par anticipation au compte désigné par le Bailleur, dans les conditions particulières, ou de toute autre manière qui pourrait être indiquée par le Bailleur au cours du bail. Le montant de la provision pour la première période est précisé dans les conditions particulières du présent contrat.

Le Gérant pourra modifier périodiquement le montant réclamé à titre provisionnel en tenant compte des dépenses réellement effectuées et de toute dépense anticipée. S'il s'avère que les provisions versées durant l'année par le Preneur sont insuffisantes pour recouvrir les dépenses réelles, il réclamera le solde débiteur au Preneur qui devra le payer dans les dix jours de la demande.

ARTICLE 12 - Assurances

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de prime avantageux, toutes assurances relatives à l'immeuble et à son exploitation seront souscrites par le Bailleur contre tous risques (tous risques accessoires inclus) que ce dernier jugera prudent de couvrir en ce compris le recours des voisins.

Les primes d'assurances s'y rapportant seront réparties conformément à l'article 10 du présent bail. La quote-part du Preneur sera payée par celui-ci dans les quinze jours de la demande qui lui en sera faite, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le Preneur fera assurer à ses frais, tous objets mobiliers, en ce compris les aménagements immobiliers que le Preneur aurait installés, garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique et préalablement agréée par le Bailleur et il justifiera de cette assurance à la première demande du Bailleur. Une copie de cette police sera remise au Bailleur s'il la demande.

Les polices stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis d'un mois donné au Bailleur.

Les parties du présent contrat de bail renoncent réciproquement à tout recours qu'elles seraient en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre les propriétaires, emphytéotes, locataires, sous-locataires, cédants, cessionnaires, occupants, gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tout dommage qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels qu'incendie, dégâts des eaux ou accidents et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Le Preneur renonce à l'égard du Bailleur à tout recours contre celui-ci du chef de tout trouble de fait ou dommage qui pourrait lui être causé par un autre locataire ou occupant de l'immeuble.

Il est précisé que le Preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tout recours qu'il pourrait exercer au terme des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Au cas où les activités du Preneur ou de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le Bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de prime sera à la charge exclusive du Preneur.

ARTICLE 13 - Achèvement, aménagement, transformation et modification.

Le Preneur ne peut apporter aucun changement dans les lieux loués sans l'accord du Bailleur comme dit ci-après.

Tous aménagements, embellissements, transformations, distributions nouvelles des lieux sont subordonnés à l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur qui pourra toujours la refuser sans devoir donner une quelconque justification à son refus s'il s'agit de travaux touchant à la structure, à la stabilité, aux installations de climatisation de l'immeuble, ou pourra les autoriser à certaines conditions. Dans ces cas, le Preneur ne dispose d'aucun recours contre la décision du Bailleur.

S'il s'agit de travaux autres que ceux cités à l'alinéa précédent, le Bailleur ne pourra refuser son accord que pour des motifs raisonnables.

Il est expressément stipulé que des considérations d'ordre esthétique relatives à l'immeuble constituent un motif raisonnable justifiant soit un refus, soit une autorisation subordonnée à certaines conditions de la part du Bailleur. En tout état de cause, le Preneur devra soumettre à l'approbation préalable du Bailleur les plans des travaux qu'il se dispose à exécuter ou faire exécuter dans les lieux loués.

En outre, si le Bailleur donne son consentement, les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du Preneur et sous sa seule responsabilité.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être rendu reponsable en raison des améliorations effectuées par le Preneur, même autorisées par lui, ni en raison des travaux que le Preneur effectuerait en vertu des alinéas précédents. Le Preneur sera tenu, si nécessaire, de prendre fait et cause pour le Bailleur et de le garantir contre tout recours de tiers trouvant leur cause dans ces améliorations et/ou travaux.

Outre la permission du Bailleur, le Preneur sera également tenu d'obtenir les autorisations administratives éventuellement requises et de se conformer aux règlements applicables, pour toute amélioration qu'il entendrait apporter aux lieux loués. Il devra justifier de ces autorisations au Bailleur, avant le début des travaux.

Le Bailleur se réserve cependant le droit de surveiller ou faire surveiller les travaux demandés ou entamés par le Preneur mais sans que la responsabilité du Bailleur ne soit engagée d'aucune manière en cas de malfaçon.

Dans l'hypothèse où des modifications importantes seraient apportées aux lieux loués par le Preneur en cours de bail, le Bailleur se réserve la faculté de faire dresser un avenant à l'état des lieux d'entrée et ce aux frais du Preneur.

Dans toutes les circonstances, le Preneur reste seul responsable du maintien des lieux loués en conformité avec le permis de bâtir et avec toute législation, réglementation, normes, consignes ou avis pouvant s'appliquer aux lieux loués pendant le bail.

De même, pour tous les aménagements dans les lieux loués, le Preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité et d'hygiène pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur, le R.G.P.T. et les services de pompiers et autorités compétentes et ceci pendant toute la durée du bail.

A la fin du bail, ou au cas où il sera mis fin anticipativement, tous changements, embellissements et modifications autorisés ou non resteront acquis de plein droit au Bailleur, sans indemnité et sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, le Bailleur pourra, s'il le préfère, demander par lettre recommandée au Preneur, que celui-ci procède à l'enlèvement des aménagements ou modifications et rétablisse les lieux loués, partiellement ou intégralement, en leur parfait état originaire, et ce sans frais pour le Bailleur. Il en sera de même pour toutes les installations notamment d'éclairage et de sonnerie placées par les soins du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu d'y procéder. Les dégâts causés par l'enlèvement éventuel de ces équipements ne seront en aucun cas considérés comme usure normale.

ARTICLE 14 - Etat des lieux

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

Un état des lieux d'entrée sera établi au plus tard à la première des deux dates ci-après :

L'entrée en vigueur du contrat de bail ou l'occupation effective par le Preneur des lieux loués aura lieu au plus tard à la date indiquée dans les conditions particulières. Cet état des lieux sera dressé par le(s) expert(s) désigné(s) 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 seront supportés par part égale par les deux parties. Ce constat fera partie intégrante du présent bail.

A l'expiration du présent bail, le Preneur rendra les lieux loués 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 et en tenant éventuellement compte des états des lieux établis en cours de contrat comme prévu à l'article 13.

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 du lieu de la situation de l'immeuble.

En cas de résiliation du bail en raison d'une faute ou d'un manquement du Preneur, celui-ci sera néanmoins tenu de tous dégâts provoqués par l'usure.

L'expert déterminera le montant des dégâts locatifs et l'indemnité d'une indisponibilité éventuelle.

Les rapports de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge lieront définitivement les parties sans appel ni opposition.

ARTICLE 15 - 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 de nature à nuire à la tranquillité et à la paisible jouissance des voisins, compte tenu de la destination des locaux ni de porter atteinte à la réputation de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à se conformer aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur pour ce qui concerne l'usage des lieux loués et autres de l'immeuble ainsi qu'aux modifications éventuelles dudit règlement qui lui seraient notifiées, comme prévu à l'article 24 des conditions générales.

Les charges maximales autorisées sur le plancher, poids de cloisonnement compris, sont de 300 kg/m² pour les zones de bureaux.

Il est interdit au Preneur de procéder à des ventes publiques dans l'immeuble, pour quelque raison que ce soit.

Après l'établissement de l'état des lieux d'entrée, le Preneur pourra faire procéder au placement et à l'installation du téléphone, d'appareils de radio et de télévision, de 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 des locaux. Le placement, l'installation et l'usage desdits appareils se feront aux frais et aux risques exclusifs du Preneur et sous sa responsabilité intégrale et exclusive.

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 Bailleur marque dès à présent son accord de principe pour tout appareil nécessaire ou utile à une activité de bureau, tout en se réservant le droit de vérifier les modalités d'installation et d'exécution.

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

Le Preneur signalera immédiatement au Bailleur les grosses réparations à effectuer.

Restent à charge du Bailleur les travaux de gros oeuvre et les grosses réparations, pour autant qu'ils ne soient pas imputables au Preneur de par ses fait, faute ou négligence.

ARTICLE 16 - Entretien et réparations

Le preneur est tenu d'entretenir les lieux loués en bon état d'entretien locatif.

Quelles qu'en soient la nature et la cause, il remplacera notamment, à ses frais, toutes les vitres ou glaces cassées ou fêlées pour quelques causes que ce soit, en ce compris les événements extérieurs, et dont les réparations ne seraient pas couvertes par les assureurs du bâtiment. Le preneur devra notamment réparer et au besoin remplacer les

systèmes de fermeture des portes et fenêtres, les charnières et clenches, les robinets et appareils sanitaires qui viendraient à se détériorer, les ampoules, tubes TL, TLD, interrupteurs, télérupteurs, fusibles, différentiels devenus défectueux.

Le Preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller sous sa responsabilité à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond.

Il entretiendra en bon état les peintures intérieures, les tuyaux, robinets, pompes, radiateurs et appareils sanitaires.

Il fera nettoyer les locaux, de sorte qu'ils soient en état de propreté et veillera à l'entretien des châssis.

Il fera réparer les chapes et remplacer les châssis ouvrants endommagés, sauf vices ou défauts de construction ou de conception. Ceux-ci seront déterminés par voie d'expertise indépendante, ou autrement en accord entre parties.

L'énoncé qui précède est exemplatif et non limitatif.

Le preneur s'interdit d'utiliser les canalisations d'eau comme prise de terre, ainsi que d'opérer les piquages de dérivation sur les conducteurs électriques et de couper à ras les fils électriques.

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 2 mois de l'envoi de cette lettre recommandée. A défaut de ce faire, le Bailleur est dès à présent autorisé à faire exécuter tous les travaux aux frais, risques et périls du Preneur défaillant.

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution dans les parties de l'immeuble faisant l'objet de la présente convention de tous travaux, réparations ou améliorations qui pourraient devenir nécessaires, utiles ou urgents, durant la durée du bail, fussent-elles durer plus de 40 jours, afin de permettre au Bailleur la bonne et prompte exécution de ses obligations.

Le Bailleur s'engage toutefois à effectuer ces travaux dans les meilleures conditions de rapidité et de coordination pour que leur exécution gêne le moins possible le Preneur.

Le Preneur doit permettre, et sans dédommagement aucun, l'accès des lieux loués au Bailleur ou à ses préposés, aux architectes, entrepreneurs, ouvriers ou à toute autre personne désignée par le Bailleur, aux fins de vérifier l'état des lieux loués et du bâtiment en général, le respect des clauses du présent bail et de procéder aux inspections et réparations nécessaires, même quand ces réparations sont exécutées avec une diligence normale, moyennant préavis de 48 heures, sauf en cas d'urgence.

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.

Toutes les autres réparations même autres que locatives sont à charge du Preneur.

Le Preneur signalera sans délai et par lettre recommandée au Bailleur ou à son représentant la nécessité de toute réparation incombant à celui-ci sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables en l'absence de pareil avis.

Le Preneur ne pourra exercer de recours contre le Bailleur en cas d'interruption, accidentelle ou non, ou de mauvais fonctionnement lui imputable des services des

appareils desservant les lieux loués, quelle que soit la durée de l'interruption ou du mauvais fonctionnement, que s'il est 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 de l'article 1721 du Code Civil. Le Preneur ne pourra suspendre le paiement des loyers ou provisions pour charges.

ARTICLE 17 - Expropriation

En cas d'expropriation des lieux loués en tout ou 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 18 - Expiration du Bail

Le Preneur permettra, pendant les six derniers mois de son occupation des lieux ou en cas de mise en vente de l'immeuble, de laisser visiter les lieux loués au moins trois jours ouvrables par semaine, entre 9 et 17 heures.

La pose de panneaux ou affiches éventuels annonçant la mise en location ou la vente de l'immeuble sera autorisée aux endroits à préciser par le Bailleur sans que celle-ci ne dérange l'activité du Preneur.

ARTICLE 19 - Résiliation par voie de Justice à la demande du Bailleur

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 dépenses quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et à payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ et sans préjudice à l'article 14, une indemnité de relocation équivalant au loyer d'un semestre, augmenté pour cette période de sa quote-part dans les charges communes, les taxes et les assurances.

ARTICLE 20 - Domiciliation - Identité

Le Preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au Bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

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.

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 - Faillite

En cas de faillite, concordat amiable ou judiciaire, banqueroute, en cas d'annulation ou de mise en liquidation du Preneur, le Bailleur a le droit, s'il le désire, de mettre fin au contrat de bail, sans préavis et par lettre recommandée à la poste. Dans ce cas, le Preneur est redevable d'une indemnité de relocation équivalente à six mois de loyer et ce sans préjudice aux autres obligations du présent bail mis à sa charge en cas de résolution anticipée. En outre, dans ce cas, la garantie reste acquise au Bailleur.

ARTICLE 24 - Règlement d'ordre intérieur

Si un règlement d'ordre intérieur a été établi pour l'usage du bien dont la présente convention fait l'objet, le Preneur s'engage à se conformer à ses prescriptions applicables à l'immeuble, dont il reconnaît avoir eu connaissance et qu'il déclare accepter. Copie de ce document est annexée et fait partie intégrante du présent contrat.

Le règlement d'ordre intérieur pourra être complété, modifié ou amendé par le Bailleur et ce notamment afin de sauvegarder le standing de l'immeuble ou d'améliorer les conditions de son exploitation, sans que ces modifications ne puissent restreindre la jouissance normale des lieux par le Preneur.

Le Preneur s'engage à respecter les suppléments, 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 susdite lettre, la date de la poste faisant foi.

En cas de contradiction entre les articles du règlement d'ordre intérieur et ceux du présent bail, ces derniers prévalent sur les articles du règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 25 - Exonération de responsabilité du Bailleur et de ses ayants droits

Le Bailleur et ses ayants droit déclinent toute responsabilité pour tout fait dommageable causé au Preneur ou aux tiers de passage chez lui, par leurs préposés, notamment par les huissiers ou concierges aussi bien dans l'exercice de leurs fonctions qu'en dehors de celui-ci.

Le Preneur doit assumer la garde et la protection efficace des locaux qu'il tient en location; il exonère expressément le Bailleur et ses ayants droit de toute responsabilité en cas de vols, émeutes, troubles quelconques venant à se produire devant ou dans les locaux loués.

Au cas où une instance administrative ou judiciaire serait 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, à intervenir dans toute instance engagée contre le Bailleur, à le tenir indemne de toute condamnation en résultant.

ARTICLE 26 - Date des notifications

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

ARTICLE 27 - Publicité

La publicité extérieure quelle qu'elle soit ne pourra être placée par le Preneur qu'après accord préalable et écrit du Bailleur, lequel n'aura pas à justifier son refus éventuel ni des conditions qu'il pourrait imposer.

Le Bailleur pourra soumettre son accord au respect, par le Preneur, d'obligations relatives notamment à la dimension, la forme, la couleur, les moyens de fixation ou autres de la publicité envisagée.

En outre, le Preneur devra justifier de l'obtention des autorisations administratives éventuellement requises, avant le placement de la publicité. De plus, en cas d'accord du Bailleur, le Preneur ne pourra placer ou faire installer la publicité qu'après avoir justifié, par la production d'une police d'assurances, de l'abandon de tout recours contre le Bailleur en cas d'accident.

A la fin du bail, le Preneur sera tenu de démonter les publicités éventuellement autorisées et remettre les lieux dans leur pristin état.

ARTICLE 28 - Enlèvement des ordures, déchets

Le Preneur ne déposera aucune ordure ni aucun déchet en dehors des heures d'enlèvement par les services de voirie à l'extérieur de l'immeuble. Le Bailleur se réserve le droit d'enlever ou de faire enlever les ordures et les déchets aux frais du Preneur.

ARTICLE 29 - Litiges

Tous litiges auxquels la présente convention, son interprétation, son exécution, sa résiliation ou sa résolution pourraient donner lieu, sont de la compétence exclusive du Juge de Paix du lieu de la situation de l'immeuble.

Fait à Bruxelles, en triple exemplaire, dont un pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant, le

LE PRENEUR**LE BAILLEUR**