**bail de bureau**

***ENTRE :*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ci-après dénommé, « le **BAILLEUR**» ;

***ET :*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ci-après dénommé, « le **LOCATAIRE**» ;

***IL EST TOUT D’ABORD EXPOSÉ CE QUI SUIT :***

*(à compléter si nécessaire)*

**Il EST CONVENU CE QUI SUIT :**

1. Situation de l'immeuble

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE un immeuble situé à (ci-après : « l’Immeuble ») :

*(à compléter)*

1. Destination de l'Immeuble

L’Immeuble est loué à destination de bureaux.

Ne pourront y être stockés que des matériaux en lien direct avec cet usage.

Cette destination ne pourra être modifiée par le LOCATAIRE qu’avec l’accord écrit, préalable et spécial du BAILLEUR.

Il est expressément précisé qu'en aucun cas l’Immeuble ne pourra être affecté à l'exercice d'un commerce de détail et/ou à l'activité d'un artisan en contact avec le public, 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.

L’Immeuble ne pourra pas non plus être affecté à l’habitation.

Les emplacements de parking sont destinés exclusivement aux motos, voitures et camionnettes.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier ou de permuter à tout moment les emplacements de parking désignés si des travaux, la sécurité ou l'organisation interne du bâtiment le requièrent.

Il est strictement défendu d'y entreposer des marchandises, d'y laver ou d'y faire l'entretien d'un véhicule.

1. Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de :

*\_\_ années prenant cours le \_\_ \_\_\_\_\_\_ 201\_ et se terminant le \_\_ \_\_\_\_\_\_202\_.*

À l’échéance du contrat de bail, et à défaut d’un renon notifié au moins \_\_\_ mois avant le terme du contrat, celui-ci sera prolongé tacitement pour une nouvelle période de \_\_\_ ans, et ainsi de suite.

1. Loyer

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de :

*\_\_\_\_\_,00 €*

Il sera réglé par un ordre permanent au bénéfice du BAILLEUR au compte n° BE\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_.

La preuve de l’ordre permanent devra être communiquée au BAILLEUR dans les 15 jours suivant la signature de la présente convention. Ce délai est de rigueur.

Le loyer est dû anticipativement par la seule échéance du terme sans mise en demeure préalable. Tout mois entamé est dû en entier, et, après la fin du bail, toute indemnité d’occupation est due jusqu’à la libération effective des lieux, au même prix, toute période mensuelle entamée étant due en entier.

1. Indexation du loyer

Le loyer est rattaché à l’indice de prix à la consommation. À chaque date anniversaire du bail, le loyer sera automatiquement indexé conformément à la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

Nouveau loyer = ---------------------------------------

indice de base

où : - le loyer de base est le loyer repris à l’article 4 ;

 - l’indice de base est l’indice du mois précédant celui de la conclusion du contrat ;

 - le nouvel indice est l’indice du mois précédant chaque date anniversaire du contrat.

Toute augmentation ou diminution de loyer en application du présent article sera acquise de plein droit et sans mise en demeure à la PARTIE à laquelle elle profitera.

1. Charges
	1. Charges communes

En même temps que le loyer, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, le LOCATAIRE versera au BAILLEUR une provision mensuelle pour charges communes de \_\_,00 €.

Ces charges communes comprennent notamment (les montants indiqués sont des estimations) :

* \_\_\_\_\_
* \_\_\_\_\_
* \_\_\_\_\_.

Au moins une fois par an, le BAILLEUR établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses encourues et le notifiera au LOCATAIRE. Le LOCATAIRE aura la faculté de consulter, dans les locaux du BAILLEUR, les documents originaux établissant les dépenses.

La différence entre le montant des dépenses réelles et le montant des provisions versées par le LOCATAIRE sera soit payée par le LOCATAIRE, soit remboursée par le BAILLEUR dans les dix jours de la notification du décompte des charges réelles.

À cette occasion, les provisions ultérieures pourront être réajustées sur base des charges réelles.

* 1. Les charges privatives

Les charges privatives ne sont pas comprises dans le loyer.

Seront donc supportées par le LOCATAIRE, toutes les charges privatives afférentes aux lieux loués, telles que notamment :

* \_\_\_\_\_\_
* \_\_\_\_\_\_
* \_\_\_\_\_\_.
1. Garantie locative

En garantie de la bonne exécution de la présente convention, avant l’entrée en vigueur de celle-ci, le LOCATAIRE constituera une garantie bancaire irrévocable, dont le bénéficiaire sera le BAILLEUR, pour une somme représentant :

*\_\_\_ mois de loyer, soit \_\_\_\_\_,00 €.*

En aucun cas, cette garantie ne pourra servir au paiement du loyer ou d'autres dettes contractuelles.

La preuve de constitution de la garantie devra être communiquée au BAILLEUR dans les 15 jours suivant la signature de la présente convention. Ce délai est de rigueur.

À la fin du bail, le BAILLEUR notifiera à la banque garante la libération de la garantie constituée à son profit, lorsque les comptes entre PARTIES auront été définitivement dressés et soldés.

1. État des lieux

L’Immeuble est loué dans l’état où il se trouve, bien connu du LOCATAIRE qui déclare l’avoir visité et examiné dans tous ses détails.

À l’expiration du présent bail, le LOCATAIRE devra le délaisser dans l’état où il l’a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l’usage normal ou la vétusté.

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

* l'entrée en vigueur du contrat,
* l'occupation effective par le LOCATAIRE des lieux loués.

Les PARTIES désignent \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en qualité d'expert pour cette mission.

L'expert ainsi choisi pour établir l'état des lieux d'entrée est, dès à présent désigné pour dresser l'état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail. Si cette désignation n'est plus possible, les PARTIES devront avoir désigné un autre expert 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 devant le Juge de paix.

L'expert relèvera les index de tous les compteurs tant à l'entrée qu'à la sortie. Il déterminera et chiffrera le coût des dégâts et dommages éventuels ainsi que le chômage locatif à supporter par le LOCATAIRE.

Tant à l’entrée qu’à la sortie, la décision de l’expert choisi par les PARTIES ou désigné par le Juge liera définitivement les PARTIES.

Les frais d’expertise seront supportés par moitié par chacune des PARTIES. Toutefois, en cas de résiliation anticipée du bail, qu’elle qu’en soit le motif, la PARTIE qui est à l’initiative ou qui est responsable de la résiliation supportera seule l’intégralité des frais de l’état des lieux de sortie.

1. Entretien et réparation

Le LOCATAIRE sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives de toutes espèces, quelles qu'en soient la nature et la cause. Il maintiendra l’Immeuble en bon état de propreté. Il évacuera régulièrement ses déchets.

Il remplacera notamment à ses frais toutes les vitres ou glaces cassées ou fêlées pour quelque cause que ce soit. Dans le cas où les réparations seraient supportées par les assureurs du bâtiment, le LOCATAIRE interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance.

Il fera 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 à moins qu'il ne s'agisse de défauts cachés inhérents à l'installation.

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

Le LOCATAIRE devra permettre l'accès au BAILLEUR ou à ses préposés ou à toute autre personne désignée par ceux-ci aux fins de procéder aux inspections et réparations nécessaires et vérifier l'état des lieux en général.

Le BAILLEUR peut exiger du LOCATAIRE d'effectuer tous les travaux de réparation qui lui incombent et de les terminer endéans les deux mois de la notification de cette exigence. Ce délai est de rigueur.

Seules les grosses réparations sont à charge du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE lui notifiera sans délai la nécessité de toute réparation lui incombant, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables, dont le BAILLEUR ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en l'absence de pareil avis.

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

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 LOCATAIRE ne pourra réclamer d'indemnité en raison des inconvénients qui en résulteraient pour lui.

1. Aménagement ou transformation de l’immeuble

Le LOCATAIRE ne pourra apporter aucun aménagement, quel qu’il soit, à l’Immeuble sans le consentement préalable, spécial et écrit du BAILLEUR qui n’aura pas à justifier son éventuel refus.

Tout aménagement devra faire l’objet d’un plan précis et d’un descriptif détaillé qui seront remis au BAILLEUR avant le début des travaux. Un plan et un descriptif « as built » seront établis après la fin des travaux et communiqués aussitôt au BAILLEUR.

Les plans et la réalisation du cloisonnement éventuel devront toujours être conformes aux réglementations en vigueur et notamment au permis de bâtir et aux règlements de protection contre l'incendie (NBN 713.020).

Le BAILLEUR se réserve en outre le droit de surveiller ou faire surveiller les travaux demandés ou entamés par le LOCATAIRE et ceci aux frais exclusifs de celui-ci 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 LOCATAIRE 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 LOCATAIRE.

En toutes les circonstances, le LOCATAIRE est seul responsable du maintien des lieux loués en conformité avec le permis d’urbanisme, et avec toutes législations, réglementations, normes, consignes ou avis émanant des autorités compétentes, des organismes agréés ou des compagnies d'assurances, et relatives aux conditions de lutte contre l'incendie, du R.G.P.T. (Règlement Général pour la Protection du Travail) et de toute autre législation qui pourrait venir s'appliquer aux lieux loués pendant toute la période du bail.

Pour tous les aménagements dans les lieux loués le LOCATAIRE devra se conformer à tous les règlements de sécurité et d'hygiène, aux règlements de protection contre l'incendie, au permis d’urbanisme, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur, le R.G.P.T. et les services de pompiers et ceci pendant toute la durée du bail. Si cette condition n'était pas remplie, et le LOCATAIRE sera tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du BAILLEUR, ce dernier pourra exiger la suppression des aménagements aux frais du LOCATAIRE.

À la fin du bail ou en cas de résiliation, toutes modifications, transformations ou améliorations devront être enlevées par le LOCATAIRE qui rétablira les lieux dans leur état initial à ses frais.

Toutefois, le BAILLEUR pourra notifier au LOCATAIRE sa décision que celui-ci maintienne tout ou partie des cloisonnements, modifications et embellissements, qui deviendront la propriété du BAILLEUR, sans frais ou indemnité et qui lui seront remis en bon état.

1. Environnement - Urbanisme

Le LOCATAIRE déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l’immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n’est imputé au BAILLEUR aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le LOCATAIRE, le BAILLEUR n’étant tenu que dans les limites évoquées à l’alinéa précédent.

Les PARTIES déclarent qu’il n’y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au BAILLEUR du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l’issue de la convention.

Le BAILLEUR déclare qu’il n’a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu’il n’a connaissance d’aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s’il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le LOCATAIRE ne pourra être tenu des frais d’assainissement et mesures qui seraient rendus nécessaires.

1. Cession et sous-location

La cession et la sous-location intégrale ou partielle de l’Immeuble sont interdites, sauf autorisation écrite et préalable du BAILLEUR. Cette autorisation est laissée à l’entière discrétion du BAILLEUR qui n’aura pas à motiver un éventuel refus.

Au cas où le BAILLEUR autoriserait la sous-location ou la cession :

* le LOCATAIRE et le sous-LOCATAIRE ou le cédant et le cessionnaire seront tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du BAILLEUR de toutes les obligations découlant du présent bail ;
* le LOCATAIRE communiquera immédiatement au BAILLEUR une copie du contrat de sous-location ou de cession.

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

1. Impôts, taxes, redevances et cotisations

Tout impôts, taxes et redevances généralement quelconques et tous autres impôts réels immobiliers à venir relatifs aux lieux loués sont à charge du LOCATAIRE.

Tout impôt, taxe, redevance ou cotisation dus en raison de l’activité qui est exercée dans l’Immeuble par le LOCATAIRE est à charge de celui-ci.

Pour les impôts réclamés par l'administration au BAILLEUR et qui sont à charge du LOCATAIRE, celui-ci disposera d'un délai de 15 jours pour en faire le paiement suite à la notification par le BAILLEUR lui transmettant la demande de paiement de l'administration. Ce délai est de rigueur.

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

Les droits de timbre et d'enregistrement du présent bail sont à charge du LOCATAIRE, lequel procèdera à la formalité dans les délais légaux. Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à 2 % du loyer annuel.

1. Assurances

Le LOCATAIRE s’engage à souscrire une assurance responsabilité civile en matière d’incendie, dégâts des eaux, bris de glace, risque électrique et recours des voisins pendant toute la durée de l’occupation.

Le LOCATAIRE est tenu de prévoir, dans le contrat d’assurance, des capitaux lui permettant d’obtenir une totale indemnisation en cas de sinistre.

La police stipulera que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour quelque cause que ce soit, que moyennant un préavis d'un mois donné au BAILLEUR.

La copie de la police d’assurance et la preuve du paiement de la prime devront être communiquées au BAILLEUR dans les 15 jours suivant la signature de la présente convention. Ce délai est de rigueur.

1. Exonération de la responsabilité du BAILLEUR

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas être tenu responsable, quelle qu’en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc. pouvant survenir à l’Immeuble et aux services qui y sont attachés, le LOCATAIRE renonçant à lui réclamer toute indemnité, notamment pour perte d’exploitation, et/ou toute diminution de loyer de ce chef, excepté en cas de faute lourde ou dol du BAILLEUR.

Excepté en cas de faute lourde ou de dol du BAILLEUR, le LOCATAIRE renonce expressément à exercer un recours quelconque contre aux, notamment en vertu des articles 1721, 1722, 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil.

1. Retard de paiement

Toute somme due par le LOCATAIRE au BAILLEUR et non payée à l’échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts à un taux conventionnel égal au taux fixé en application de la loi de 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales (actuellement 8 %), ainsi que la débition d’une indemnité forfaitaire de 15 % des sommes restant dues en principal, sans toutefois être inférieur un montant de 25,00 €.

Cette indemnité forfaitaire pour retard de paiement ne se confond pas avec l’indemnité de relocation en cas de résiliation au bail. Le LOCATAIRE renonce à invoquer l’exception d’inexécution et/ou la compensation légale à l’encontre du BAILLEUR.

1. Résiliation
	1. Résiliation unilatérale sans faute

Chaque PARTIE pourra discrétionnairement mettre fin anticipativement au bail, moyennant préavis d’au moins six mois régulièrement notifié à l’autre PARTIE.

Si la fin du bail intervient durant les trois premières années du contrat, une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyer sera due ; si elle intervient après la troisième année, aucune indemnité ne sera due.

* 1. Résiliation pour faute

En cas de manquement par une PARTIE à l’une de ses obligations l’autre PARTIE sera en droit de résilier la convention à ses torts et griefs.

Sont notamment considérées comme des fautes justifiant la résiliation du contrat aux torts et griefs du LOCATAIRE :

* le défaut de paiement de deux mensualités de loyer ou de charges ;
* le défaut d’établissement d’un ordre permanent de paiement du loyer et des charges ainsi que la communication de la preuve de celui dans le délai convenu ;
* le défaut de constitution de la garantie locative ainsi que de la communication de la preuve de celle-ci dans le délai convenu ;
* le défaut de souscription de l’assurance, de paiement des primes ainsi que de la communication de la preuve de ceux-ci dans le délai convenu ;
* la sous-location ou la cession de l’Immeuble non spécialement autorisées.

La résiliation n’interviendra que 10 jours après la notification à la PARTIE défaillante de l’intention de résiliation, à moins que, dans l’intervalle, le manquement reproché ait été intégralement réparé.

En cas de résiliation du contrat à ses torts et griefs, le LOCATAIRE devra payer au BAILLEUR une indemnité forfaitaire équivalente à :

*six mois du loyer en vigueur au moment de la résiliation + trois mois de la provision pour charges en vigueur au moment de la résiliation.*

1. Expropriation

En cas d'expropriation de l’Immeuble pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, le preneur ne pourra faire valoir ses droits que contre l'autorité expropriante.

1. Visites de l’immeuble ­

Pendant toute la durée du bail, le BAILLEUR aura le droit de visiter ou de faire visiter les lieux loués par un de ses préposés, chaque fois qu'il le jugera opportun, moyennant rendez-vous préalable avec le LOCATAIRE.

Dès le quatrième mois qui précède la fin du bail, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux trois fois par semaine, pendant deux heures consécutives, aux jours et aux moments fixés par le BAILLEUR.

En cas de vente de l’immeuble, le LOCATAIRE aura la même obligation dès que le principe de cette vente aura été décidé.

Il devra en outre tolérer l'apposition aux endroits les plus visibles, d'affiches annonçant la mise en location et/ou en vente de l’Immeuble.

Dans l’hypothèse où l’Immeuble est à vendre ou à relouer, si le LOCATAIRE entrave de quelque manière que ce soit la visite de l’Immeuble, s’il dénigre celui-ci ou néglige de le nettoyer et d’y maintenir l’ordre et la propreté, il devra au BAILLEUR une indemnité forfaitaire égale à quatre mois de loyer.

1. Divers

La présente convention remplace et annule toute déclaration, projet, offre ou accord antérieur entre les PARTIES.

La nullité éventuelle de l’une des clauses ou d’une partie de l’une de clause de la présente convention n’entraîne la nullité ni de l’entièreté de la clause, ni de l’ensemble de celle-ci. Dans la mesure du possible, les PARTIES substitueront à la clause nulle ou partiellement nulle, une clause valable ayant un effet économique équivalent.

Toute notification faite dans le cadre de la présente convention est adressée par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception et copie par courrier ordinaire. La date de la notification est celle de la présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

Ces notifications sont valablement adressées au siège social du BAILLEUR et à l’adresse de l’Immeuble où le LOCATAIRE fait élection de domicile pour tout ce qui concerne la présente convention.

À l’expiration du bail, le LOCATAIRE notifiera au BAILLEUR son nouveau domicile ou siège social en Belgique. À défaut d’une telle notification ou en cas de déménagement hors de Belgique, l’élection de domicile dans l’Immeuble perdurera, sans préjudice du droit du BAILLEUR de néanmoins adresser des notifications au LOCATAIRE à son siège social ou domicile.

Le défaut d’une PARTIE de se prévaloir, pendant un certain temps, de ses droits issus de la présente convention n’emportera jamais la renonciation aux droits en question.

1. Règlement des différends

Sauf accord contraire exprès et écrit entre les PARTIES, les litiges relatifs à la validité, à l’interprétation ou à l’exécution de la présente convention qui ne pourraient être résolus à l’amiable, seront réglés de la façon suivante :

1. les PARTIES tenteront d’abord de résoudre le litige par la médiation selon les règles suivantes :
* la CÉDANTE désignera un médiateur qui devra porter le titre de « médiateur agréé en matière civile et commerciale » ; la CESSIONNAIRE pourra s’opposer à cette désignation de façon discrétionnaire ; la CÉDANTE désignera alors un autre médiateur agréé sans que la CESSIONNAIRE ne puisse plus s’opposer à sa désignation, sauf, mutatis mutandis, pour les motifs de récusation visés à l’article 828 du Code judiciaire ;
* La médiation débutera au plus tard 15 jours après la demande de médiation notifiée par une partie à l’autre partie et la durée de médiation ne pourra excéder 30 jours calendrier, sauf accord exprès des PARTIES ;
* Les PARTIES seront représentées aux séances de médiation par un gérant, un administrateur délégué ou par un administrateur spécialement mandaté à cet effet.
* Les PARTIES s’engagent à ne pas arrêter la médiation avant que chacune d’elle n’ait fait l’exposé introductif en séance commune.
1. En cas d’échec de la médiation, le litige sera porté devant le juge de paix territorialement compétent.
2. Annexes

Les documents suivants sont annexés à la présente convention et sont réputés en faire partie intégrante :

Annexe 1  :

Fait à\_\_\_\_\_\_\_, le \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ en deux originaux, chaque PARTIE reconnaissant avoir reçu le sien, le troisième étant destiné à l’administration de l’enregistrement.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_