

BAIL DE LOCATION

Bail de bureau

Entre les soussignés

SFORZANDO S.A.
Rue Victor Allard 179
1180 Uccle,
N° Entreprise: BE 0899.361.036
dénommé « le bailleur », obligé solidairement et indivisiblement,
ici représenté par ses administrateurs délégués Monsieur Claude Louis FONTAINE, né à Casablanca (Maroc) le 9 janvier 1944 & Madame Carmen Elena ROTARU, née le 4 juin 1970 à Todireni (Roumanie)
Tél: 0475/246.271
E-mail: claude.fontaine@sf-investments.com

Et

Agremarco (Belgium), SPRL
Boulevard Lambermont 68, boite 2,
1030 Schaerbeek
N° Entreprise: BE 0640.905.922
dénommé « le preneur », obligé solidairement et indivisiblement
ici représenté par son administrateur Monsieur DA SILVA MAIA Mário Filipe né à TROFA (Portugal) le 6 juin 1976
Tél: +351 917 781 238 - 0471 481 285
E-mail: nuno.vieira@agremarco.com

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ART.1 – OBJET - DESTINATION

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte une maison (non-meublée), ci-après dénommé « bien », située Avenue Victor Allard 179 – 1180 Uccle. Les biens loués sont destinés à l'usage principal de bureaux, à l'exclusion de toute affectation à la résidence principale du preneur ou de toutes activités qui seraient soumises à la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux . Sa destination ne pourra être changée sans accord écrit préalable du bailleur.

Comportant : Cette location a pour objet le bâtiment principal, à l'exclusion de la maisonnette annexe arrière, du garage et du local annexe arrière. Les parties conviennent qu'elles partagent la jouissance et l'entretien du jardin. cfr état des lieux , parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir examiné et reconnaît qu'il répond aux normes de sécurité, salubrité et habitabilité et en bon état d'entretien pour autant qu'il ait pu en juger. Le bailleur garantit que le bien loué satisfait aux conditions élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité fixées par l'arrêté royal du 8 juillet 1997

ART.2 – DUREE

A. Bail à usage mixte et de bureau

Le bail est consenti pour une durée de **neuf ans** prenant cours le **1er novembre 2015** pour finir de plein droit, sans préavis et sans tacite reconduction, le **14 novembre 2024**.

Les parties se réservent toutefois le droit de mettre fin à la présente convention à l'expiration de la 3ème et 6ème année, moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée.

Le preneur ayant la jouissance des lieux à partir du **7 novembre 2015**, le loyer du mois de novembre sera de **4000 €**

ART. 3 – PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **5.000 euros**
que le preneur est tenu de payer par anticipation de manière à créditer le bailleur avant le **1er de chaque mois**

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte **BNP Paribas Fortis** numéro **BE40 0016 0923 6363** - **BIC GEBABEBB** au nom de **SFORZANDO S.A.**

**A la signature du bail, le preneur remet un montant de 4.122,5 euros
4.000 € représentant le loyer du mois de novembre + 122,5 € représentant l'eau du mois de novembre et décembre 2015.**

ART. 4 – INDEXATION DU LOYER

Indexation due au bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail et sur demande écrite du bailleur, par application de la formule suivante :

$$\text{nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice santé}}{\text{indice de base santé}}$$

L'indice de base santé est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail **octobre 2015 = 102,27**
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

ART. 5 – CONSOMMATIONS PRIVEES – CHARGES COMMUNES

A l'exception du compteur d'eau, tous les compteurs sont individuels.
L'abonnement privé aux distributions d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télévision ou autres, et les frais y relatifs tels que le coût des raccordements, consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur. Pour ces frais, le preneur, paiera à leur échéance, les relevés des établissements concernés.
Pour la consommation d'eau, le preneur verse au bailleur, une provision mensuelle de 70 €, en même temps que le loyer.
Le bailleur communiquera annuellement au preneur le relevé de la consommation d'eau. Le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé.

Dans la mesure où la jouissance du jardin est partagée entre le bailleur et le preneur, les parties conviennent de partager les dépenses d'entretien mensuelles de manière égalitaire.

Le preneur versera par conséquent au bailleur, mensuellement, en même temps que le loyer, une provision de 70 €. Le bailleur communiquera annuellement au preneur la ou les factures relatives à l'entretien du jardin, étant entendu que seule la moitié des montants est à la charge du preneur. Le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision pourra être annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé.

ART. 6 – IMPOTS

Tous les impôts et taxes quelconques redevables sur les lieux loués sont à charge du preneur.

Le précompte immobilier est en revanche réparti à concurrence de 90 % pour le preneur et de 10 % pour le bailleur.

Le preneur s'engage à payer sa part du précompte immobilier, directement au bailleur, au prorata de l'occupation des lieux loués, à première demande, sur présentation de l'avertissement extrait de rôle.

ART. 7. – GARANTIE

Le preneur est tenu de fournir garantie du respect de ses obligations. **Celle-ci est fixée à 15.000€ (3 mois de loyer)** avant l'entrée en vigueur du bail. Elle sera restituée en fin de bail, après constatation de la bonne et entière exécution de toutes les obligations du preneur et justification par ce dernier des paiements dus conformément aux articles 3, 5 et 6 [du présent bail]. En cas de changement de bailleur, le nouveau bailleur sera subrogé aux droits et obligations du bailleur actuel. La garantie sera transférée sur simple notification des coordonnées du nouveau bailleur à la personne détentrice ou débitrice de la garantie.

Mode de constitution

Le preneur verse sur le compte du bailleur un montant de 15.000 euros (correspondant à 3 mois de loyer) avant l'entrée en vigueur du bail

Le tiers devra s'engager à verser au bailleur les montants résultant de l'inexécution éventuelle par le preneur de ses obligations, sur production d'un accord entre parties ou d'une décision de justice.

La période de garantie devra être constituée au minimum en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement et juridiquement nécessaires.

Le preneur ne pourra, sauf accord du bailleur, disposer des lieux tant que la garantie n'aura pas été constituée, à moins qu'il ne remette au bailleur un montant identique par chèque, encaissable après trente jours, ou un gage équivalent, restituables sur preuve de la constitution de la garantie.

ART.8. – MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

Toute somme due par le preneur en application du présent bail et non payée à son échéance portera de plein droit au profit du bailleur, sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1,5% pour cent par mois à partir de son échéance.

ART. 9. – ASSURANCES , ACCIDENTS, RESPONSABILITES, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Le preneur fera assurer pour toute la durée du bail sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir la preuve de cette assurance avant son entrée dans les lieux.

Sont à charge du bailleur les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture, les réparations locatives occasionnées par vétusté ou force majeure et menuiseries extérieures.

Le preneur signalera dès qu'il en aura connaissance au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture, aux châssis et au gros oeuvre du bien, dont la réparation incombe au bailleur; à défaut de ce faire, le preneur engagera sa responsabilité. Le preneur devra tolérer sans indemnité les travaux de grosses réparations mises à charge du bailleur même si ceux-ci durent plus de 40 jours pour autant que la jouissance des lieux n'en soit pas diminuée de plus de 20 % ..

Sont à charge du preneur, les réparations locatives autres que celles occasionnées par vétusté ou force majeure ainsi que les grosses réparations incomitant normalement au bailleur mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.

Je rajouterais que le preneur procèdera également à l'entretien annuelle du système d'alarme et du dispositif de prévoyance incendie (extincteurs, détecteur de fumée).

Le preneur fera procéder annuellement à l'entretien des cheminées et autres conduits d'évacuation. Tous les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservés du gel et d'autres risques.

Le preneur procèdera à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, la désobstruction des conduites, etc.

Il nettoiera les conduites de la cheminée du salon. Il nettoiera les gouttières facilement accessibles pour assurer le bon écoulement des eaux.

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, qu'elle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets. Il entre tiendra en bon état le jardin, ainsi que les terrasses et les abords privatifs.

ART.10. – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES – JOUSSANCE

Le preneur jouira des lieux en bon père de famille

ART. 11. – CESSIONS – SOUS-LOCATION - MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiées qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur ; sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur.

A défaut d'accord écrit du bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur

ART. 12. – ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée du bien par le preneur, il sera dressé par expert(s) un état des lieux détaillé à frais communs, ainsi qu'un inventaire du mobilier ; les parties mandatent à cette fin Monsieur Isabelle DEVAUX – Tel 0475/33.27.17 ou tout autre expert sur lequel les parties s'accordent en qualité d'expert(s).

L'état des lieux devra être enregistré par le preneur.

Cet(ces) expert(s) est(sont) mandaté(s) pour procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties ne notify les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 30 jours avant la date prévue pour le constat. Tant à l'entrée qu'à la sortie, les parties seront liées par la décision du ou des experts, sauf les cas de fraude, erreur de fait ou matérielle, ou contradiction.

A défaut d'intervention d'expert à la sortie, le bailleur et le preneur visiteront les lieux, après enlèvement du mobilier dans le cas d'un bien loué non meublé.

Sauf accord de parties, l'état des lieux sera, quel que soit son auteur, effectué au plus tôt le dernier jour de la location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

L'expert ou le cas échéant les parties relèveront les index de tous les compteurs.

Tout désaccord entre experts ou parties fera, à l'égard de celles-ci, l'objet de l'arbitrage institué par la présente collective.

ART. 13. – AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente du bien loué ou six mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés à des endroits apparents et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement trois jours par semaine à raison de deux heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

ART. 14. – EXPROPRIATION

Le cas échéant, le bailleur avertira en temps utile le preneur de la procédure d'expropriation en cours. En cas d'expropriation, le bail sera résilié de plein droit. Le bailleur indemnisera le preneur pour les frais exposés par ce dernier dans le cadre de son déménagement; à charge pour le bailleur de récupérer ces frais sur l'expropriant.

ART.15. – RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

Pour le cas de résiliation par la faute du preneur, prévu à l'article 1760 du Code civil, les parties fixent forfaitairement à trois mois de loyer l'indemnité compensatoire pour rupture de contrat. Si le montant de cette indemnité ne couvre pas l'intégralité du préjudice réellement subi, le bailleur peut, mais à charge de prouver l'étendue du préjudice allégué, obtenir en plus de cette indemnité, des dommages et intérêts à concurrence de la différence entre le montant du préjudice réellement subi et celui de cette indemnité.

ART. 16. – ELECTION DE DOMICILE – ETAT CIVIL

Le preneur élit domicile dans les lieux loués pour toute la durée du bail. Le preneur est tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil et de tout changement de résidence des personnes disposant du droit au bail.

ART. 17. – ENREGISTREMENT

Le preneur est tenu de procéder aux formalités d'enregistrement pour le bail et l'état des lieux, dont il supportera le coût.

ART. 18. – ARBITRAGE - APPLICATION DES LOIS

Tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par le juge de paix compétent. Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'est pas précisé.

ART. 19. – CLAUSES DIVERSES

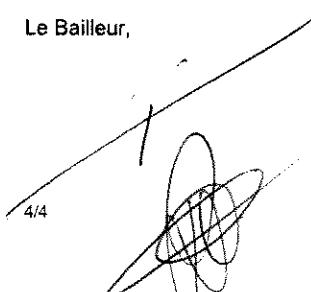
Néant.

LE BAIL EST SIGNE A L'INTERVENTION DE LECOBEL A QUI LES HONORAIRE DE LOCATION SONT DUS PAR LE BAILLEUR. Il en sera de même en cas de vente du bien décrit ci-dessus au preneur si la vente intervient au cours de la location ou dans l'année qui suit celle-ci.

Fait à Bruxelles, le 4 novembre 2015, en quatre exemplaires.

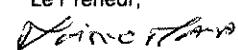
Le preneur veillera à remettre au bailleur un exemplaire préalablement soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le Bailleur,



4/4

Le Preneur,



AVENANT AU BAIL DE LOCATION SIGNE
EN DATE DU 4 NOVEMBRE 2015
ENTRE LA SOCIETE SFORZANDO SA
ET LA SOCIETE AGREMARCO

Les biens loués sont destinés à l'usage principal de bureaux, à l'exclusion de toute affectation à la résidence principale du preneur ou de toutes activités qui seraient soumises à la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Toutefois, le personnel du preneur pourra loger occasionnellement dans les lieux loués (étage supérieur) sans que cela ne constitue une résidence régulière ou habituelle.

Fait à Bruxelles, le 4 novembre 2015

Le bailleur

Le preneur

