

## **CONTRAT DE BAIL DE BUREAU - ENTREPOT - SURFACE**

activité n'entrant pas dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux

**ENTRE**

**A. Bailleur :**

**MER OAM AHMED** 0498/98.21.77  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

**Rue Chaussee 10E 4980 MERDORP**  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par

....., agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**ET**

**B. Preneur :**

**La coalition syrienne de**  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

**SecurisMe en belgique**  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement,

ici représenté(s) par

**Abdul HAMID Khalaf et Abdulmatti CHHABI et Mohammed salim Mobarak**  
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le Bailleur donne à titre de bail au Preneur, qui accepte,

**Un Rez de chaussée à Rue des deux églises 120  
ST Joss-Tennood**

et situé.....,

bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample description.

Il sera dressé, en début de bail, **entre les parties / un expert** un état des lieux détaillé à frais communs; dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

## 2. **DUREE** (exemplaire conçu pour une durée de maximum 9 années)

Le bail est conclu pour une durée déterminée de .....1..... mois/an(s), prenant cours le....1.1.09...1.2.013..... et se terminant de plein droit le .31.12.2014....., sans qu'il soit nécessaire de signifier un congé; il est résiliable chaque ...Année..... moyennant préavis de ..1.mai.....avant..la..contract..et..Renouvel..chaque..annee.....

Si un congé est signifié par le Bailleur avant l'échéance de la convention, le Preneur ne pourra invoquer la tacite reconduction, quoiqu'il ait continué sa jouissance et versé des loyers.

## 3. **DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION**

Les lieux sont loués à usage de **bureaux - entrepôt - surface** pour l'activité professionnelle ainsi décrite

.....de.....BUREAU.....Entrepôt.....Surface.....

Le preneur s'interdit de modifier cette destination sans le consentement écrit préalable du bailleur. Ne pourra constituer l'activité professionnelle telle que décrite ou modifiée, celle qui entrerait dans le champ d'application de la législation sur les baux commerciaux. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention par le Preneur à l'alinéa précédent sera imputée et répercutée sur ce dernier. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

L'éventuelle cession rendra le cédant et le cessionnaire solidaires dans leurs obligations.

La sous-location et la cession ne pourront excéder en durée le terme de la présente convention.

Il ne pourra être effectué à aucune vente publique de meubles ou de marchandises dans les lieux loués, pour quelque raison que ce soit.

## 4. **LOYER - INDEXATION**

Le loyer de base mensuel/trimestriel de ....800€..... euros est payable chaque 1er...Semaine..... de chaque mois/trimestre, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte ..001.07.38.48.2.9.7....., jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

loyer de base x nouvel indice

-----  
indice de base

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.  
Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : mois de ....Septembre.....2.013.....

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

## **11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES**

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes). Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires.

Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

## **12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à ~~3~~ mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires de l'agent immobilier éventuel, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et ait réussi sa mission dans les trois mois à dater de l'enregistrement.