

## Bail de bureau

**Auteur:** Me Frédéric Dechamps, avocat

### **AVERTISSEMENT**

**Ce document est une version d'évaluation du contrat.**

Il a pour seul objectif de vous informer sur l'objet de votre commande éventuelle. A défaut de commander le document, **vous ne disposez pas du droit d'utiliser le contrat.**

Si vous souhaitez utiliser ce contrat, à titre privé ou professionnel, il vous est loisible d'en commander une version éditable en suivant les instructions de la page : <http://www.droitbelge.be/commander.asp>

Le prix de la version éditable est de **55 EUR** (TVA 21 % non comprise).

**Contrat de bail (Bureaux exclusivement)**

**Entre :**

[...]

Dénommé(e) ci-après "le Bailleur"

**Commentaire [FD1] :**  
Indiquer les coordonnées complètes du propriétaire de l'immeuble ou de son représentant

**Et :**

[...]

Dénommé(e) ci-après "le Preneur"

**Commentaire [FD2] :**  
Indiquer les coordonnées complètes du locataire

**Article 1 - Objet du contrat**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, [...] parfaitement connus du Preneur qui n'en demande pas plus ample description.

**Commentaire [FD3] :**  
Décrire de manière très précise les lieux loués (nombre d'étages, surface, etc.)

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.

**Article 2 - Destination des lieux loués**

Les lieux loués sont destinés à [...].

**Commentaire [FD4] :**  
Décrire l'activité qui sera exercée dans les lieux loués. Attention, il ne peut s'agir d'un commerce (bail commercial) ou d'une habitation à résidence principale. Dans ces deux cas, des lois particulières réglementent le contrat de bail et le présent modèle ne convient pas

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 ci-avant 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.

Version d'évaluation

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.

**Commentaire [FD5] :**  
Maintenir cette disposition si nécessaire uniquement

### **Article 3 - Durée du bail**

La location est conclue pour une durée déterminée de [...] mois/an(s), prenant cours le [...] et se terminant de plein droit le [...], sans qu'il soit nécessaire de signifier un congé.

La location est résiliable chaque [...] moyennant préavis de [...].

**Commentaire [FD6] :**  
Pour un bail à usage de bureaux, les modalités relatives à la durée du contrat sont assez libres. Vous pouvez prévoir ce qui vous convient avec des modalités de préavis qui agréent le propriétaire et le locataire.

### **Article 4- Loyer**

La location est consentie et acceptée moyennant un loyer de base annuel / mensuel d'un montant de [Montant].

Le loyer est payable par trimestre et par anticipation les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année en Euros, par versement au compte désigné par le Bailleur ou de tout autre manière que le bailleur lui indiquera au cours du bail.

**Commentaire [FD7] :**  
Il vous appartient de définir les modalités de paiement du loyer

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

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

**Commentaire [FD8] :**  
Les modalités proposées peuvent être modifiées pour tenir compte du souhait des parties

### **Article 5- Adaptation 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 reprise ci-dessous :

Nouveau loyer = Loyer de base X nouvel indice  
-----  
indice de départ

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

- Le loyer de base est celui repris à l'article 4 ci-dessus ;
- Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'adaptation du loyer ;
- L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède l'entrée en vigueur du présent bail.

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 recherchent de commun accord un autre moyen de lier le montant du loyer au coût réel de la vie.

### **Article 6 - Garantie**

A titre de garantie par le Preneur de bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci constituera, au plus tard lors de la signature du présent bail, la somme de [...] Euros 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 du présent contrat de bail.

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'article 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.

#### **Commentaire [FD9] :**

Le montant que le preneur affecte à la garantie locative est libre. Il peut s'agir de 3 mois de loyers, de 6 mois, etc. Il en va de même en ce qui concerne les modalités de constitution : il peut s'agir d'une garantie bancaire, d'un dépôt sur un compte bloqué, etc.

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**

### **Article non publié dans la version d'évaluation**

### **Article 10 - Charges locatives communes**

Le Preneur paiera, en outre, au Bailleur, 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 privatifs, 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.

**Commentaire [FD10] :**  
Bien entendu, cela dépend de la nature du bien. S'il n'y a pas de parties communes dans l'immeuble, cette disposition doit être entièrement supprimée

Cette énumération des charges communes est indicative et non limitative.

Dès que possible, à l'expiration de chaque année calendrier, le Bailleur établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses encourues en tenant compte bien entendu des provisions payées par le Preneur.

### **Article 11 - Provisions pour les charges locatives privatives**

La provision pour les charges locatives privatives est fixée à la somme de [...] et est payable par trimestre et par anticipation au compte désigné par le Bailleur ou de toute autre manière qui pourrait être indiquée par le Bailleur au cours du bail.

**Commentaire [FD11] :**  
En général, l'évaluation se fait sur la période de consommation de l'année précédente

Le bailleur 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 de charges locatives réelles, le Bailleur 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 entraineraient 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 des lieux loués.**

Le Preneur ne peut apporter aucun changement dans les lieux loués sans l'accord préalable du Bailleur conformément aux modalités prévues 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.

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 responsable en raison des travaux effectués par le Preneur. 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 (en ce compris bien entendu urbanistiques) 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 une usure normale.

**Commentaire [FD12] :**  
Si d'importants travaux sont envisagés qui risquent de donner une plus-value à l'immeuble, vous pouvez parfaitement convenir d'une indemnité et supprimer cette disposition

#### **Article 14 - Etat des lieux**

**Article non publié dans la version d'évaluation**

#### **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.

**Commentaire [FD13] :**  
Il est possible de compléter cette disposition par des précisions complémentaires relatives à la jouissance des lieux (par exemple la présence d'animaux, l'installation d'appareils particuliers, etc.)

#### **Article 16 - Entretien et réparations**

**Article non publié dans la version d'évaluation**

#### **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 ainsi qu'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**

**Article non publié dans la version d'évaluation**

### **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**

**Article non publié dans la version d'évaluation**

### **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 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 **[Lieu]**, le **[Date]**, en triple exemplaire, dont un pour l'enregistrement, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire original lui revenant.

**signatures**

Version d'évaluation