

CONVENTION DE BAIL DE BUREAU

ENTRE :

**Le Bailleur**

**Centre médico-social pour toxicomanes LAMA asbl**  
dont le siège social est situé rue Américaine 211-213 à 1050 Bruxelles

Ici représentée par : Monsieur Pierre SCHOEMANN agissant en qualité d'administrateur délégué.

Ci-après dénommée "**le Bailleur**"

**de première part**

ET:

**Le Preneur**

**La Rue asbl**  
dont le siège social est situé .

Ici représentée par : Monsieur Moritz LENNERT, agissant en qualité de Président

ci-après dénommée "**le Preneur**"

**de seconde part**

Il a été convenu de conclure un bail aux conditions générales et particulières ci-après qui, avec l'ensemble des annexes qui y sont jointes, forment la présente convention de bail.

Pour le cas où apparaîtraient des divergences entre les conditions particulières et les conditions générales, il est expressément entendu que les termes des conditions particulières prévaudront.

Pour toutes questions non expressément visées dans les conditions générales et particulières, les parties déclarent s'en référer à la loi et aux usages en matière de baux immobiliers.



## **1. OBJET DU CONTRAT (cfr. article 1 des conditions générales)**

Le Bailleur donne en location à titre de bail au Preneur le bien situé à l'adresse suivant :  
rue Ransfort 61 – 1080 Molenbeek-Saint-Jean (rez-de chaussée et 1er étage), décrit  
comme suit :

Le REZ-DE-CHAUSSEE de 95,38 m2, constitué des espaces suivants :

- Local avant de 41,02 m2
- Local avant de 12,94 m2
- Local (réserve) arrière de 10,25 m2
- Local arrière de 30,33 m2
- WC 0,85 m2

1er ETAGE 68,41 m2

- A l'avant :
- Grande pièce avant de 20,13 m2
- Petite pièce avant de 12,19 m2
- Grande pièce 19,69 m2
- Local arrière 1 de 9,00 m2
- Local arrière 2 de 6,00 m2
- 1 WC de 1,39 m2

## **2. ETAT DES LIEUX**

Il sera dressé en début de bail, par les parties, un état des lieux détaillés à  
frais communs, qui sera annexé au présent contrat.

L'état des lieux de sortie sera effectué à frais commun après la libération des  
lieux et avant la remise des clés au Bailleur. »

Une annexe sur les travaux à réaliser pour l'aménagement dans les locaux  
est jointe au présent bail.

## **3. DESTINATION DES LIEUX LOUES (cfr. article 2 des conditions générales)**

Les biens loués sont destinés à l'accomplissement des missions statutaires du Preneur.

## **4. DUREE DU BAIL**

Le bail est consenti pour une durée de **3 années consécutives** prenant effet le  
**01/03/2022 à 0 heure**, se terminant de plein droit le **28/02/2025 à minuit**. La tacite  
reconduction ne peut en aucun cas être invoquée.

## **5. LOYER (cfr. articles 3 et 4 des conditions générales)**

Le loyer mensuel de base est fixé à € **1000 (mille euro)**

Le montant du loyer a été fixé en tenant compte que toutes les améliorations supportées exclusivement par le preneur resteront acquises au bailleur.

Ledit loyer sera adapté une fois par an à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail. Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante : (loyer de base x /110,99 indice de base)

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail soit le mois de octobre 2021. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

#### **6. MONTANT DE LA GARANTIE (cfr. article 5 des conditions générales)**

La garantie à constituer par le Preneur sera équivalente à 2 mois de loyer soit un montant total de 2 000 €. La garantie sera constituée sous la forme d'une garantie bancaire belge. Cette garantie est irrévocable et appellable à première demande. Elle devra être mise en place au plus tard avant l'entrée en vigueur et avant de pouvoir avoir accès aux lieux loués.

Elle ne sera libérée qu'après la libération des lieux et la constatation du respect par le Preneur de toutes les obligations dérivant du présent contrat.

#### **7. CONSOMMATIONS PRIVEES (cfr article 10 des conditions générales)**

Les abonnements aux distributions d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coût des consommations, etc.

La consommation de chauffage sera établie sur la base de relevé annuel des calorimètres attribués au preneur.

Le preneur prendra à sa charge 2/5 des frais de consommation des espaces communs et des charges d'abonnement et de maintenance du système de détection incendie.

#### **8. ASSURANCES**

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une Compagnie ayant son siège en Belgique, et justifiera de cette assurance.

#### **9. ENREGISTREMENT (cfr. article 23 des conditions générales)**

Les frais d'enregistrement du bail sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

#### **10. N° DE COMPTE FINANCIER DU BAILLEUR**

Le paiement des loyers, des charges et des taxes s'effectuera sur le compte suivant :

**IBAN : BE41 0682 4158 6510**

**11. Tribunal compétent**

En cas de litige, c'est la Justice de Paix du canton de Molenbeek-Saint-Jean qui sera compétente.

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires, le 08/11/2021

Chacune des parties ayant reçu un exemplaire, le troisième étant destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur,

**Centre médico-social pour  
toxicomanes LAMA asbl**

Le Preneur,

**La Rue asbl**



Pierre SCHOEMANN



Moritz LENNERT - Président