

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Entre : ASBL Maison des Eclaireurs BCE 0410 178 257, ayant son siège social à 6001 Marcinelle, avenue Paul Pastur 114, représentée par et, administrateurs, soussignés, ci-après dénommé « le propriétaire », « le bailleur » ;

Et : l'ASBL Le Triangle BCE 0864 153 105, ayant son siège social à 6032 Mont-sur-Marchienne, représentée par Christian Goblet et Jean-Marie Henrotte, administrateurs, soussignés, ci-après dénommée « le preneur », dénommées ensemble « les parties »,

Il est convenu ce qui suit

1. Objet

Le propriétaire déclare louer au preneur, qui accepte, à titre de bail ordinaire, l'immeuble avec jardin, sis à Mont-sur-Marchienne, rue du Beau Site, 28, essentiellement à usage de maison d'accueil pour personnes en difficultés.

2. Début et durée

La présente convention est valable pour une durée de VINGT CINQ ans prenant cours le 1^{er} mars 2022. Au terme de la présente convention, si une nouvelle convention n'est pas établie, celle-ci sera reconduite par tacite reconduction pour une durée de 9 ans, elle-même renouvelable par tacite reconduction, aux mêmes conditions que la présente convention. Les conditions de durée et de résiliation sont définies au paragraphe 14.

3. Loyer

Le loyer mensuel est fixé à 3.700,- euros.

4. Indexation

Le loyer pourra être indexé une fois l'an à la date anniversaire du bail selon la formule
nouveau loyer = (Loyer de base x nouvel index) : index de départ.

- le loyer de base est celui qui figure à l'article 3 ci-avant ;
- le nouvel index sera celui de février précédant l'indexation ;
- l'index de départ est l'indice santé du mois de février 2022.
- l'indexation prendra effet *après notification par le bailleur*.

5. Etat des lieux

Il n'est pas nécessaire d'établir un état des lieux, le preneur occupant les lieux déjà depuis de nombreuses années.

6. Taxes

Toutes taxes communales, égouttage, poubelles ou autres restent à charge du preneur.



7. Aménagement des lieux loués

Aucune amélioration, transformation ou modification des lieux loués ne pourra intervenir sans l'accord préalable du bailleur.

8. Sous-location et cession de bail

Le preneur ne pourra céder son bail, ni sous-louer l'immeuble en tout ou en partie, sans l'accord préalable et écrit du bailleur, à moins de dispositions légales impératives et en sens contraire.

9. Entretien

Le preneur entretiendra la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et y fera pendant la durée du bail, toutes les réparations qui lui incombent, en vertu de son statut de preneur, en « bon père de famille ».

Le preneur veillera particulièrement à la bonne évacuation des eaux de terrasse, et prendra toutes précautions pour éviter le bouchage des tuyauteries en général ; il est donc interdit d'y déverser des graisses de ménage ou tout autre produit, matière ou objet pouvant obstruer les conduits. Les réparations conséquentes à ces négligences seront mises à charge du preneur.

Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts dont les réparations incombent à ce dernier : à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.

Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur, même si ces travaux durent plus de 40 jours.

En cas de dégâts causés, aux biens du preneur, par les corps de métier engagés par le bailleur, les indemnités seront versées directement au preneur. De plus les dégâts causés à la chose louée par ces corps de métier ne pourront être portés à charge du preneur.

Sont à charge du preneur au moins une fois l'an ainsi qu'à la sortie des lieux loués: l'entretien des chaudières, le ramonage de la cheminée, le nettoyage des corniches. Sont également à charge du preneur le remplacement immédiat des vitres et des glaces fendues ou brisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, quelle qu'en soit la cause ainsi que le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué.

Il entretiendra notamment sans que cette énumération soit limitative, les appareils et conduites de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, l'installation sanitaire et conduits de décharge, les installations de sonnerie et de téléphone.

Le preneur préservera les installations des effets du gel.

Il veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués.

Le bailleur et le preneur se concerteront chaque année en vue d'établir une liste des travaux à réaliser, qu'ils soient à charge du bailleur ou du locataire.

Le preneur supportera seul les aménagements nécessaires pour que les bâtiments répondent aux normes actuelles ou futures exigées pour leur fonctionnement.



10. Arbres et plantation

En aucun cas, les arbres et plantations ne devront faire l'objet d'abattage sans le consentement du propriétaire. De toute manière, les arbres abattus resteront la propriété du bailleur. L'entretien périodique du jardin et des plantations incombe au preneur.

11. Assurances

Le bailleur informe le preneur qu'il a souscrit une assurance pour le bâtiment qui prévoit que cet assureur renonce aux recours qu'il serait en droit d'exercer en vertu du contrat d'assurance contre les hôtes, occupants, pensionnaires et l'asbl Le Foyer, occupant (le preneur).

Toutefois le preneur couvrira par une assurance sa responsabilité civile en cas d'incendie et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurances.

12. Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat de bail et notamment pour tout litige qui viendrait surgir entre les parties à propos de ce contrat et de son exécution, le bailleur fait élection de domicile à l'adresse précitée et le preneur dans les lieux loués.

13. Enregistrement

Le bailleur procédera à la formalité de l'enregistrement de cette convention, frais à sa charge.

14. Résiliation

Si le pouvoir subsidiant met fin à la subvention de l'activité du Triangle, ou du moins la réduit de manière que l'activité en devienne impossible, le Triangle pourra mettre fin à cette convention moyennant un préavis de 6 mois.

De même, si Le Triangle cessait son activité, ou la réduisait significativement, ou la dénaturait, le bailleur pourrait mettre fin au présent bail moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée.

15. Visite du Bailleur — Expropriation

Le bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large sera en droit de visiter régulièrement le bien après en avoir averti le preneur.

En cas d'expropriation, le bailleur en avertira le preneur qui ne pourra réclamer aucune indemnité. Il ne fera valoir ses droits que contre l'expropriant, sans porter atteinte directement ou indirectement aux dédommagements à devoir au bailleur.

Fait à Marcinelle, en triple exemplaire, chaque partie ayant retiré l'exemplaire qui lui est destiné, le preneur ayant en outre retiré l'exemplaire destiné à l'enregistrement.

Le bailleur,
Maison des Eclaireurs, asbl

Le preneur,
Le Triangle, asbl

Bakel... Axel Marcel. ROUAS...
Administrateur Administrateur
 

GOBLET Christian, HENROTTE Jean-Marie,

 