

## BAIL D'ENTREPÔT

ENTRE :

Monsieur [REDACTED], né le 25 novembre [REDACTED]

Ci-après dénommé le « BAILLEUR »

ET :

1. [REDACTED]  
Boitsfort, Chaussée de La Hulpe, 177 :

2. [REDACTED]

Obligés **solidairement** et **indivisiblement**.

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

**Il est convenu ce qui suit :**

### Article 1 : objet de la location

Le Bailleur donne en location au Preneur qui accepte un entrepôt situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1030 Bruxelles, Rue Hancart, 13.

Les lieux sont parfaitement connus du Preneur qui les a examinés et qui les accepte.

Les lieux sont loués à usage d'entrepôt, à l'exclusion de toute activité qui serait soumise à la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Le Preneur ne pourra changer cette destination sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur occupera les lieux en bon père de famille.

### Article 2 : Durée de la location

Le présent bail est conclu pour une durée d'un an, prenant cours le 01 mars 2026 pour se terminer de plein droit le 28 février 2027.

Chacune des parties pourra y mettre fin à l'expiration de la période d'un an moyennant un préavis de trois mois notifié avant l'échéance. Le préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il est notifié.

Si à l'expiration de la période d'un an, l'une ou l'autre partie n'a pas mis fin au bail, le bail est reconduit pour une période d'un an à chaque fois. Dans ce cas, il prendra fin moyennant un congé de trois mois notifié par l'une ou l'autre partie avant l'échéance. Le préavis prend cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il est notifié.

### Article 3 : Loyer

Le loyer est fixé à **300,00 € par mois (trois cents euros)** que le Preneur est tenu de verser d'initiative le 05 de chaque mois, par anticipation et via un ordre permanent, au crédit du compte n°BE17 7360 0269 2321 ouvert au nom du Bailleur.

V V



#### Article 4 : Indexation

Il est convenu que le loyer de base est rattaché à l'indice des prix à la consommation publié chaque mois par le Moniteur Belge.

L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède la signature du bail.  
Le nouvel indice sera l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire du bail (entrée en vigueur).

Le loyer sera adapté à chaque anniversaire suivant la formule ci-après :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}} = \text{nouveau loyer}$$

#### Article 5 : Garantie

Le Preneur constituera une garantie égale à trois mois de loyer, soit **900,00 € (neuf cents euros)**, somme qui sera constituée par le Preneur au profit du Bailleur dès la conclusion du présent contrat.

La garantie ne servira en aucun cas à apurer les loyers ou charges.

Dans les délais les plus courts, la garantie sera libérée par le Bailleur en faveur du Preneur à la fin du bail, pour autant que ce dernier ait rempli toutes ses obligations contractuelles.

#### Article 6 : Charges

L'abonnement aux distributions d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de radio, de télédistribution ou autres et les frais y relatifs, tels que coût des consommations, provisions et locations de compteurs sont à charge du preneur, ainsi que la taxe pour l'enlèvement des immondices.

Le Preneur devra à cet effet ouvrir sous son propre nom, notamment les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz, les abonnements de télédistribution et de téléphone.

#### Article 7 : Assurances

Le Preneur s'engage à souscrire, dès la signature du présent bail, une assurance incendie globale et dégâts des eaux.

Le Preneur s'engage également à assurer sa responsabilité civile pour tous les dommages causés par un vice du bien loué dont il reconnaît avoir l'entière garde juridique.

Il s'engage aussi à assurer ses risques locatifs par une assurance du type global, en ce compris les bris de glace et le vol (y compris les dégradations immobilières à la suite d'une effraction).

Cette assurance doit également comporter pour l'assureur l'interdiction de résilier la police d'assurance sans préavis au Bailleur.

Le Preneur communiquera au Bailleur la preuve de la souscription de l'assurance dans les quinze jours de la conclusion du présent contrat ainsi qu'à chaque demande du Bailleur.

✓ ✓



### Article 8 : Etat des lieux

Le bien est loué dans son état actuel, bien connu du Preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

Le Preneur reconnaît que le bien est en parfait état et est exempt de dégâts locatifs.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement avant l'entrée du Preneur dans les lieux par les parties et à frais partagés.

A défaut d'accord sur l'état des lieux, un expert sera désigné par le Juge de Paix, saisi sur requête dans le premier mois d'occupation.

Si des modifications importantes sont apportées au bien loué, un avenant à l'état des lieux peut être dressé.

En cas de cession du bail, acceptée par le Bailleur, un état des lieux intermédiaire sera établi afin de départager les dégâts locatifs imputables aux cédants. Les frais de cet état des lieux seront toujours à charge du Preneur.

L'état des lieux de sortie sera également établi entre parties. A défaut d'accord sur les éventuelles indemnités pour dégâts locatifs, un expert sera désigné soit par les parties, soit par le Juge de Paix.

### Article 9 : Entretien et réparations

Le preneur a l'obligation d'aviser le Bailleur des travaux de réparation qui lui incombent et de leur urgence. Le Bailleur ne répondra ni du chômage ni du mauvais fonctionnement des services et appareils ou installations desservant les lieux loués, à moins qu'il ne soit établi qu'en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toutes les mesures en son pouvoir pour y parer. Le Preneur souffrira les réparations et améliorations nécessaires ou utiles dans les lieux loués ou autres dépendances de l'immeuble, sans pouvoir réclamer au Bailleur aucune indemnité, même si les travaux devaient dépasser quarante jours.

Le Bailleur a l'obligation de prendre à sa charge les grosses réparations. La responsabilité du Preneur pourrait être engagée si ces travaux sont de son fait ou d'une personne dont il est responsable, ou s'il n'a pas avisé le Bailleur de l'existence de dégâts dans un délai raisonnable compte tenu de leur nature.

Le Preneur a la garde du bien loué et doit en assurer l'entretien locatif et les réparations locatives. A titre d'exemple, il veillera :

- à entretenir régulièrement les sols, peintures ;
- à faire entretenir les équipements mis à sa disposition ;

Le Preneur ne pourra, à titre d'exemple :

- modifier les lieux sans l'accord écrit et préalable du Bailleur, en ce compris la peinture ou la modification de tons des peintures ;
- perforer les revêtements du sol ou tout autre matériau ainsi que les éléments décoratifs.

### Article 10 : Retards de paiement

Tout retard de paiement de plus de dix jours dans le chef du Preneur produira de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 1% par mois au profit du Bailleur, tout mois commencé étant

V ✓

considéré dans son entièreté.

Article 11 : Règlement d'ordre intérieur

Le Preneur s'engage à respecter le Règlement d'ordre intérieur qui lui est remis par le Bailleur ainsi que toute modification du Règlement d'ordre intérieur qui interviendrait.

Le Preneur s'engage également à respecter toutes les décisions qui interviendraient relatives au bien loué, prises par toute personne habilitée.

Article 12 : Visite des lieux par le bailleur

Le Bailleur pourra visiter les lieux pour s'assurer de leur bon état d'entretien en prévenant le Preneur 48 heures à l'avance.

Article 13 : Sous-location, cession et rupture du bail

Le Preneur pourra céder ses droits au bail et sous-louer en tout ou en partie moyennant l'accord préalable et écrit du Bailleur.

En cas de rupture du bail aux torts et griefs du Preneur, celui-ci supportera tous les frais, débours et dépens qui en résulteraient. De plus, le Preneur versera au Bailleur une indemnité de résiliation égale à trois mois de loyer, outre les charges de toute nature et les dommages locatifs éventuels dus.

Article 14 : Expropriation

En cas d'expropriation du bien loué en tout ou en partie, le Preneur n'aura de recours que contre l'autorité expropriante sans ne pouvoir lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités allouées au Bailleur. Ce dernier invitera le Preneur à participer aux opérations d'évaluation pour lui permettre d'exercer ses recours à la pleine décharge du Bailleur.

Article 15 : Ventes publiques

Il est interdit au Preneur de procéder à des ventes publiques dans le bien loué.

Article 16 : Améliorations et embellissements - modifications des lieux loués

Les changements ne pourront être effectués qu'avec le consentement écrit et préalable du Bailleur.

Les améliorations, embellissements et transformations resteront acquis au Bailleur au fur et à mesure de leur réalisation, que l'accord ait été donné ou non par le Bailleur et ce, sans indemnités. Ce dernier se réserve le droit d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

Article 17 : Vente et modalités de sorties

Pendant le temps du préavis de même qu'en cas de mise en vente du bien, le Preneur devra tolérer l'apposition d'affiches aux endroits les plus apparents et il devra laisser visiter les lieux trois fois trois heures par semaine, en ce compris le samedi.

Après évacuation des meubles et objets personnels du Preneur ainsi que des déchets de toute sorte, il devra procéder au nettoyage des lieux loués avant l'établissement de l'état des lieux de sortie.

V V

Q

Article 18 : Enregistrement

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

Fait le 13 février 2026 à Bruxelles, en autant d'exemplaires que de parties.

[REDACTED]  
Monsieur Malik ORVILLEZ,  
Bailleur,  
Signature avec mention « lu et approuvé »

LU ET APPROUVE

[REDACTED]  
Preneur,  
Signature avec mention « lu et approuvé »

lu et approuve  
dyzrom

[REDACTED] dyzrom  
Monsieur [REDACTED],  
Signature avec mention « lu et approuvé »

dyzrom

