

entrepôt Nonis



Ce contrat est élaboré par LEGISCONSULT.

Comme pour toute utilisation de modèles, il est rappelé que chaque situation est particulière et les parties sont expressément priées de lire attentivement le contrat et de le compléter attentivement avant de le signer et le cas échéant de demander conseil auprès d'un professionnel (avocat, notaire, etc.) en fonction du cas particulier qui les concerne. Attention : toute adaptation, modification ou suppression partielle du présent document pourrait avoir des conséquences juridiques dommageables pour les parties, ce dont Federia ne pourrait nullement être tenue responsable. De manière générale et en toute hypothèse, Federia décline toute responsabilité dans le cadre de l'utilisation du présent contrat par les parties. Le présent contrat est destiné à l'usage personnel des parties contractantes et de leur agent immobilier et ne peut être diffusé à des tiers.

Modèle de contrat de bail d'entrepôt aménagé

Entre les soussignés:

Il a été convenu ce qui suit :

1. Objet du contrat :

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte un espace d'entrepôt aménagé à la rue de Sotriamont 2A à 1400 Nivelles, comprenant les éléments suivants :

- Au rez-de-chaussée : Un hall d'entrée, deux toilettes séparées, une chaufferie, un bureau, un espace bar, une salle de réception, deux débarras au fond de la salle. Et un hall pour monter à l'étage
- A l'étage : un espace vide "entrepôt", un débarras et deux pièces de classe
- Quelques places de parking sur la droite du bâtiment (à droite en regardant le bâtiment)

Le bien est réputé avoir été accepté par le preneur qui déclare l'avoir visité. Les lieux sont loués à usage d'entrepôt et le bailleur autorise le preneur à destiner les lieux à l'exercice du culte protestant et évangélique reconnu par le CACPE (Conseil Administratif des Cultes Protestants et Évangélique), 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 écrit du bailleur. Le preneur occupera les lieux en bon personne prudente et raisonnable.

Le bien a été loué en tant qu'entrepôt à l'ancien locataire, tous les aménagements observés ont été réalisés par lui à l'exception de l'installation des deux toilettes. Les équipements ainsi que les aménagements installés/effectués par l'ancien locataire sont entièrement à la charge du nouvel occupant. Par exemple, le système de chauffage central ainsi que sa chaudière.

La mise à disposition du bien au preneur est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- Réalisation contradictoire de l'état des lieux d'entrée
- Constitution de la garantie locative
- Paiement du premier mois de loyer
- Preuve de la signature du contrat d'assurance

2. Durée :

- a) Le bail est consenti pour un terme de 9 années consécutives prenant cours le 1/9/2024 et se terminant le 31/8/2033. Le Preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis notifié par lettre recommandée pour un congé de six mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1^{ère}, de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année
- b) Le bailleur pourra mettre fin au bail à tout moment en donnant congé 6 mois à l'avance à la fin de chaque triennat et ce sans indemnité.

CS 

3. Loyer :

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de mille trois cent cinquante (1375€) euros (€) payable le 3 de chaque mois. Sauf nouvelles instructions du bailleur, il devra être payé par virement au compte n° :

4. Indexation :

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice- santé. Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté d'office par le preneur 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 :

$$\frac{\text{loyer de base x nouvel indice}}{\text{indice de base}}$$

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail, nommé et calculé conformément à la législation en vigueur (actuellement indice santé).

L'indice de base est celui du mois qui précède la conclusion du bail. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où le paiement modifié devra avoir lieu.

5. Cession et sous-location :

Toute cession ou sous-location du bail est interdite.

6. Charges communes :

Les charges communes locatives s'élèvent à zéro (0) euros (€) et comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble, y compris d'électricité, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, ainsi que les frais de nettoyage, tous les frais de chauffage, électricité, etc.

Sont également à charge du bailleur les travaux au gros œuvre et les grosses réparations, de même que les assurances incendie et dégâts des eaux du bâtiment.

7. Consommations Privées – Financement

CS

Pour ce qui concerne les services individualisés et à fins privatives tels que, et sans que cette énumération ne soit exhaustive, l'électricité, gaz, eau, TV, Internet et téléphonie fixe, et autres. Toutes ces consommations privées seront à charge exclusive du preneur. Qui s'engage à contracter de son côté tous les abonnements et contrats afférents aux services sollicités.

L'immeuble loué est équipé de compteurs individuels pour l'ensemble du bâtiment y compris le deuxième entrepôt qui n'est pas repris dans ce bail :

- l'eau : oui/non – numéro de compteur (code EAN ou autre élément d'identification)
.....
- l'électricité : oui/non – numéro de compteur (code EAN ou autre élément d'identification)
.....
.....

Comme l'ancien locataire, le preneur prendra à son nom les compteurs individuels et fera le décompte des frais réels, et le fournira au locataire de l'autre entrepôt via les compteurs de passage.

8. Assurances :

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer le bien loué contre l'incendie et les dégâts des eaux, ses risques locatifs et le recours des voisins, et justifiera de cette assurance.

9. Garantie :

A titre de garantie de la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera dès la signature de la présente une garantie locative correspondant à 3 mois de loyer qu'il versera sur un compte bancaire ouvert à son nom, mais bloqué au profit du bailleur. La garantie sera constituée par la société Korfine.

Cette somme sera remise à sa disposition à l'expiration du présent bail et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur et sur présentation d'un accord écrit passé entre le bailleur et le preneur ou d'une copie d'une décision judiciaire.

10. État des lieux :

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité et examiné dans tous ses détails.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

CS 

Les parties conviennent qu'il sera procédé avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux établi contradictoirement et à frais partagés. Les parties conviennent de dresser l'état des lieux et de nommer l'expert suivant : bureau d'expertise Micheli Rue Pergère 51, 1420 Braine-l'Alleud

A défaut d'état des lieux d'entrée, le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans l'état où il les délaissera à son départ.

Sauf convention contraire, l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

L'état des lieux de sortie se fera de la même manière que l'état des lieux d'entrée, sauf accord des deux parties. En cas d'état de lieux de sortie avec un expert, celui-ci procède également à l'état des lieux de sortie, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 18 jours avant la date prévue pour le constat, et que cet expert est accepté par l'autre partie. A défaut d'accord, l'état des lieux est réalisé par les parties le cas échéant assistées par leur expert respectif.

Tant à l'entrée qu'à la sortie, la décision de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera définitivement les parties sans appel ni opposition.

11. Modifications du bien loué :

Tous travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance écrite de cet accord, ils seront acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le Bailleur autorise expressément le Preneur à réaliser les éventuels travaux d'aménagement exclusivement nécessaires à l'exercice de l'activité pour laquelle le bien a été loué ; comme par exemple : la création d'espaces fonctionnels, des travaux d'isolation, des travaux d'embellissement, des travaux d'installations HVAC, etc.

12. Résolution du bail :

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle le bail aura été résolu devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de équivalente à trois mois de loyer, outre l'indemnité, le locataire défaillant paiera les loyers venus à l'échéance avant son départ, augmentée de sa quote-part des charges qui restent inchangées nonobstant son départ des lieux.

CS



13. 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. L'enregistrement sera effectué par l'agence immobilière, qui enverra la facture au preneur.

14. Conditions particulières :

a) Cas de vente du bien loué – droit de préemption

Le Bailleur accorde au Preneur un droit de préemption. En cas de vente du bien loué, le Bailleur devra préalablement notifier le Preneur qui disposera, à peine de déchéance, d'un délai de trente jours calendrier à compter du lendemain de la date du cachet de la poste figurant sur la notification du bailleur, pour faire connaître à celui-ci son intention d'acquérir le bien, pour le prix et aux conditions indiqués dans la notification du bailleur.

15. Environnement & Urbanisme :

Le preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui sera imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution.

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir hydrocarbures dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres, tel que visé à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003.

Le Preneur ne peut installer ou faire installer sur le bien loué de réservoir hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

16. Montants non payés à l'échéance :

En cas de retard de paiement quelconque dû, le Preneur sera redevable, dès l'échéance, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de douze pour cent l'an, chaque mois

CS



entamé étant dû en entier. Les frais de rappel seront facturés au prix de 20 € (courrier ordinaire) et de 50 € (recommandé)

17. Compétence :

Tout litige sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Nivelles.

Fait à Nivelles, en trois exemplaires dont un est destiné à l'enregistrement.

Le ~~23/4/2024~~ 20/05/2024

(signatures précédées de la mention "Lu et approuvé")

Le bailleur

Le preneur

"Lu et approuvé"