

## **CONTRAT DE BAIL DE BUREAU - ENTREPOT – SURFACE**

(pour une activité n'entrant **pas** dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux)



Le présent contrat-type  
est publié et librement disponible sur le site internet immobilier belge **www.pim.be**  
(Propriétés Immobilières s.a., avenue Jacques Pastur 15, 1180 Bruxelles, agréé IPI n° 101.248)

Reproduction autorisée et recommandée, moyennant respect de l'intégralité du texte,  
avec mention de source.

Vérifiez sur [www.pim.be](http://www.pim.be) si vous disposez de la dernière version de ce modèle, compte tenu des fréquentes  
modifications législatives et réglementaires : la présente version est la v2009 (décembre 2009).

Pour toute assistance gratuite relative à la compréhension des clauses de ce contrat  
ainsi que pour le compléter,  
posez vos questions sur le forum online **<http://forum.pim.be>** .

**Les auteurs et éditeurs du présent modèle de contrat de bail ne sont pas  
responsables de l'usage qui en serait fait.**

**CONTRAT DE BAIL DE BUREAU - ENTREPOT - SURFACE**

activité n'entrant pas dans le champ d'application de la loi sur les baux commerciaux

**ENTRE**

**A. Bailleur :**

.....  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

.....  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représenté(s) par

.....,  
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**ET**

**B. Preneur :**

.....  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

.....  
(Nom, Prénom, Adresse / Raison sociale, Siège social, BCE)

Obligés solidairement et indivisiblement,

ici représenté(s) par

.....,  
agissant en qualité de Mandataire, et à défaut, de Porte-fort,

**EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT**

Le Bailleur donne à titre de bail au Preneur, qui accepte,

.....  
.....  
.....

et situé.....,  
bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispense le Bailleur de fournir plus ample description.

Il sera dressé, en début de bail, entre les parties/par expert un état des lieux détaillé à frais communs; dans le second cas, les parties désignent comme expert M.....

Cet expert est chargé de procéder également à l'état des lieux de sortie locative, à moins que l'une ou l'autre des parties notifie les coordonnées de son propre expert, et ce, au moins 15 jours avant la date prévue pour le constat. Sauf accord des parties, l'état des lieux de sortie sera effectué le dernier jour de location, celui-ci devant coïncider avec la libération des lieux.

Tout désaccord quant à l'état des lieux fera l'objet de l'arbitrage institué par la présente convention

Les parties s'engagent à être présentes ou dûment représentées lors de l'expertise, de sorte qu'elles réputent irrévocablement celle-ci contradictoire.

**2. DUREE** (exemplaire conçu pour une durée de maximum 9 années)

Le bail est conclu 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; il est résiliable chaque ..... moyennant préavis de .....

Si un congé est signifié par le Bailleur avant l'échéance de la convention, le Preneur ne pourra invoquer la tacite reconduction, quoiqu'il ait continué sa jouissance et versé des loyers.

**3. DESTINATION - CESSION - SOUS-LOCATION - OCCUPATION**

Les lieux sont loués à usage de **bureaux - entrepôt - surface** pour l'activité professionnelle ainsi décrite

.....

Le preneur s'interdit de modifier cette destination sans le consentement écrit préalable du bailleur. Ne pourra constituer l'activité professionnelle telle que décrite ou modifiée, celle qui entrerait dans le champ d'application de la législation sur les baux commerciaux. Toute charge susceptible d'être subie par le Bailleur en conséquence d'une contravention par le Preneur à l'alinéa précédent sera imputée et répercutée sur ce dernier. Le preneur ne pourra céder ses droits ni sous-louer le bien sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

L'éventuelle cession rendra le cédant et le cessionnaire solidaires dans leurs obligations.

La sous-location et la cession ne pourront excéder en durée le terme de la présente convention.

Il ne pourra être effectué à aucune vente publique de meubles ou de marchandises dans les lieux loués, pour quelque raison que ce soit.

**4. LOYER - INDEXATION**

Loyer de base mensuel/trimestriel de ..... euros payable chaque ..... de chaque mois/trimestre, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte ....., jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail, par application de la formule suivante :

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

L'indice de base est celui du mois qui précède celui de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Indice de base : mois de .....

L'indice en cause est celui nommé et calculé conformément à la législation.

## 5. CHARGES COMMUNES - CONSOMMATIONS PRIVEES - FINANCEMENT

Les charges communes dues par le Preneur comprennent, entre autres, les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouverait, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, les ascenseurs, aux équipements techniques, les rémunérations du syndic (ou de l'éventuel régisseur, en absence de syndic), le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et réparations apportées aux parties communes ensuite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

La quote-part des charges communes dues par le Preneur se calculera sur base des relevés communiqués au moins une fois par an par le Bailleur, son représentant, ou le syndic.

Dans un but de prévision, d'anticipation et d'amortissement, le Preneur versera, en même temps que son loyer, une provision destinée à couvrir ces frais, à moins que les parties ne conviennent d'un forfait, payable en même temps que le loyer.

A la réception du relevé prédécrit, le Bailleur ou le Preneur versera immédiatement à l'autre partie la différence entre les provisions versées et les charges réelles. Le montant de la provision sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix de certains biens et services, ou de celle, prévisible, des consommations communes.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, gaz ou location de compteurs seront à charge exclusive du Preneur.

En l'absence de compteur de passage pour l'eau de ville, le Preneur interviendra pour ..... dans les frais de consommation.

De même, en cas d'installation de chauffage et de distribution d'eau chaude collectifs, avec absence de compteurs particuliers, le Preneur interviendra pour ..... dans les frais de chauffage et pour ..... dans les frais de distribution d'eau chaude.

Provision / forfait pour charges communes : .....

Provision / forfait pour autres consommations : .....

## 6. MONTANTS NON PAYES A L'ECHEANCE

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, l'intérêt étant compté chaque fois pour l'entièreté du mois entamé.

Au cas où une partie ferait indûment obstacle à une libération de tout ou partie de la garantie locative en fin de location, le montant retenu produira, après mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, un intérêt de un pour cent par mois, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

## 7. IMPOSITIONS - ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué seront dus par le Preneur au prorata de sa durée d'occupation. Les frais de timbre et d'enregistrement sont à charge du Preneur, lequel procèdera à la formalité dans les délais légaux.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les charges non chiffrées résultant du présent bail sont estimées à .....% (pour cent) du loyer.

Provision pour impôts et taxes, à verser en même temps que le loyer :

.....

## **8. ASSURANCES**

Le Preneur sera tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il devra en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours.

Le Preneur prendra à sa charge l'éventuelle conséquence de son activité professionnelle sur le coût de l'assurance de l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués.

## **9. ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Le Bailleur prendra à sa charge les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros oeuvre, la peinture et menuiserie extérieures, ainsi que le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs de fumée requis. Si l'exécution de grosses réparations s'impose, le Preneur devra en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prendra à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il fera procéder à l'entretien des détecteurs de fumée requis, des cheminées et autres conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé. Toutes les installations, conduites et appareils devront être maintenus par le Preneur en bon état de fonctionnement et devront être préservées du gel et d'autres risques. Si le logement est muni d'un ascenseur privé, il incombera au Preneur de souscrire auprès d'une firme agréée un contrat d'entretien et d'en respecter scrupuleusement les clauses.

Le Preneur procédera annuellement à l'entretien et la révision des installations sanitaires, y compris le détartrage de la chaudière individuelle, le remplacement de robinets, la désobstruction des conduites, etc.

Il sera tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,...) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières.

Il remplacera toutes vitres brisées ou fêlées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en parfait état les volets.

A l'exception des grosses réparations, il supportera les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

Il entretiendra en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privés.

## **10. EMBELLISSEMENTS - AMELIORATION - TRANSFORMATION**

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée.

Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci

sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privés. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

## **11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES**

Le Bailleur communique par la présente convention au Preneur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (à respecter au même titre que les obligations des présentes). Le registre peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires.

Les modifications du règlement et les futures décisions de l'assemblée générale devront être respectées par le Preneur dès leur notification par le syndic.

Si le bien loué fait partie d'un immeuble non soumis à la législation sur la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis, le Preneur est tenu de respecter l'éventuel règlement d'ordre intérieur annexé à la présente convention, ou créé et délivré ultérieurement, pour autant que, dans ce dernier cas, il s'applique de la même aux occupants ou au sein de catégories d'occupants, et qu'il contienne des obligations ressortissant à celles d'un bon père de famille.

L'obligation du Preneur de jouir des lieux loués en bon père de famille s'applique également aux parties communes ou annexes de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

## **12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR**

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer, outre une indemnité de rupture équivalente à six mois de loyer, les frais de remise en état ainsi que l'entière des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires de l'agent immobilier éventuel, pour autant que, dans ce dernier cas, celui-ci ait été chargé de la relocation par écrit enregistré dans les huit jours de la fin de la présente convention et ait réussi sa mission dans les trois mois à dater de l'enregistrement.

### **13. GARANTIE LOCATIVE**

Le Preneur est tenu de constituer une garantie du respect de ses obligations, selon l'une des formes suivantes :

- Compte bloqué au nom du Preneur auprès de ..... pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges.
- Versement en espèces entre les mains du Bailleur pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges
- Aval fourni par ..... pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges.
- Mise en dépôt de valeurs auprès du Bailleur pour un montant correspondant à ..... mois de loyer et de charges. Le Bailleur gèrera ces valeurs en bon père de famille et en concertation avec le Preneur. Il sera veillé à ce que celles arrivées à échéance soient remplacées par des valeurs du même montant.

La garantie sera, selon le cas, libérée ou levée en fin de bail, sous déduction des sommes éventuellement dues, après bonne et entière exécution de toutes les obligations du Preneur.

Sauf accord des parties, la libération ou la levée de la garantie n'emportera pas décharge des éventuels soldes de charges à devoir, à l'exception de ceux liquidés à la fin du bail. La garantie ne pourra pas entre temps être affectée au paiement d'un ou plusieurs loyers ou charges. Elle sera réactualisée en fonction de l'évolution du loyer.

La garantie devra être constituée en concordance avec la durée du bail, et son appel rendu possible dans les temps matériellement ou juridiquement nécessaires.

### **14. VISITES DU BAILLEUR - AFFICHAGE - EXPROPRIATION**

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, sera en droit de faire procéder, dans les trois mois précédant la fin du contrat, celle-ci opérant par l'effet d'un congé ou l'échéance d'un terme à la visite du bien par des amateurs, trois jours par semaine, à raison de deux heures consécutives, à convenir avec le Preneur. Sauf convention contraire, le Bailleur veillera à ce que les affiches (devant être tolérées par le Preneur pendant cette même période sur des endroits apparents du bien loué) ne soient pas de nature à causer au Preneur un trouble anormal, au niveau de leur emplacement, ou à créer chez lui des visites ou contacts intempestifs. Ce qui précède s'applique également en cas de mise en vente du bien, même si celle-ci est faite plus de trois mois avant le terme du bail.

Le Preneur veillera à collaborer avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier, agent, courtier, entrepreneur, architecte, etc. Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

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.

## 15. DOMICILIATION

Pour tout ce qui concerne le présent bail et ses suites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. A l'expiration du présent bail, il sera tenu de notifier son nouveau domicile ou siège social, par courrier recommandé, à défaut de quoi toute notification ou signification quelconque pourront être effectuées par le Bailleur dans les lieux faisant l'objet du présent bail.

## 16. 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 serait 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. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires.

Le Bailleur communiquera le certificat de performance énergétique requis.

(disposition applicable à un bien situé en Région de Bruxelles-Capitale)

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures enfoui / non enfoui dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au permis d'environnement/à la déclaration autorisant son exploitation; il produira un certificat d'étanchéité. Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à hydrocarbures sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

(disposition applicable à un bien situé en Région Wallonne)

Le Bailleur déclare que le bien loué dispose / ne dispose pas de réservoir à 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. Dans l'affirmative, le Bailleur déclare que ce réservoir est conforme à la législation en vigueur ; il produira un certificat d'étanchéité.

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



(disposition applicable à un bien situé en Région flamande)

Le Bailleur déclare que le bien loué contient / ne contient pas un réservoir à mazout. Si un tel réservoir est présent, le Bailleur en délivre le certificat de conformité au Preneur. Le Bailleur déclare qu'il a signalé le placement du réservoir au service AMINAL de la région flamande lorsqu'il s'agit d'un réservoir dont la capacité de stockage est inférieure à 5.000 litres ou au Collège des Bourgmestres et Echevins lorsqu'il s'agit d'un réservoir dont le contenu est égal ou supérieur à 5.000 litres et moins de 20.000 litres. Le Preneur est responsable de l'exercice des contrôles périodiques par un technicien reconnu. Le Preneur ne peut installer sur le bien loué de réservoir à mazout sans l'accord écrit préalable du Bailleur.

## 17. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention et toutes ses suites sera arbitré par la Chambre d'Arbitrage et de Médiation (e-mail : [info@arbitrage-mediation.be](mailto:info@arbitrage-mediation.be) – [www.arbitrage-mediation.be](http://www.arbitrage-mediation.be)), conformément à son règlement.

## CLAUSES PARTICULIERES

Fait à ....., le .....,  
en autant exemplaires originaux que de parties, plus un destiné à l'enregistrement.

Le Bailleur\*

Le Preneur\*

\* : Nom, Prénom, signature, éventuellement qualité, le tout précédé de la mention Lu et Approuvé.