

## Bail de garage

---

**Auteur:** Me **Gilles Carnoy** – Avocat au barreau de Bruxelles  
T + 32 2 534 44 72  
[gilles.carnoy@CarnoyAvocats.be](mailto:gilles.carnoy@CarnoyAvocats.be)

---

### **AVERTISSEMENT**

**Ce document est une version d'évaluation du contrat.**

Il a pour seul objectif de vous informer sur l'objet de votre commande éventuelle. A défaut de commander le document, **vous ne disposez pas du droit d'utiliser le contrat.**

Si vous souhaitez utiliser ce contrat, à titre privé ou professionnel, il vous est loisible d'en commander une version éditable en suivant les instructions de la page :  
<http://www.droitbelge.be/commander.asp>

Le prix de la version éditable est de **55 EUR** (TVA 21 % non comprise).

## BAIL DE GARAGE

---

Entre :

Monsieur [•] domicilié à [•], ci-après dénommée "le bailleur",

Et :

Monsieur [•] domicilié à [•], ci-après dénommé "le preneur",

Il est convenu de ce que :

### 1. Lieux loués

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, un box fermé à usage de parking dans l'immeuble square des Latins [•] à Ixelles, situé en arrière cour, à droit, n° [•].

### 2. Destination

Les lieux loués sont à usage de parking pour voiture personnelle à essence, à usage privée et roulante, accessoirement à un logement dans le quartier, à l'exclusion de toute autre affectation. Ainsi, le preneur ne pourra pas utiliser les lieux comme dépôt ou garde-meuble, ni y faire commerce, ni organiser des ventes publiques, ni procéder à des travaux de mécanique. **(...) partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

Tout changement de configuration ou de destination requis par la copropriété ou par les normes réglementaires sera subi par le preneur sans indemnité ou réalisé à ses frais, s'il ne préfère résilier le bail sans indemnité.

### 3. Durée

Les lieux seront utilisés à partir du [•] pour une durée indéterminée. Chaque partie pourra y mettre fin à tout moment par un courriel confirmé par une lettre recommandée à la poste, à la condition d'assortir le congé **(...) partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

#### 4. Loyer

Le loyer est fixé à [•] € par mois. Il est payable par anticipation, le 1<sup>er</sup> de chaque mois par le crédit du compte [•] logé à la banque [•] au moyen d'une domiciliation bancaire. En cas de retard de paiement du loyer, un intérêt de 7 % l'an sera dû de plein droit et sans mise en demeure préalable. Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire du bail selon l'indice des prix à la consommation (base 1996 = 100) selon la formule : loyer de base x indice nouveau / indice du mois précédant celui de la conclusion du bail, à la condition que cette indexation majore le loyer mensuel d'au moins 15 €, même en tenant compte des indexations inefficaces. L'indexation sera automatique et ne se prescrira (...) **partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

#### 5. Charges

Les charges afférentes au lot dont le garage est l'accessoire restent à la charge du bailleur, de même de la proportion du précompte immobilier. Le preneur veillera (...) **partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

#### 6. État des lieux

En raison de l'objet du bail, les parties décident de ne pas procéder à un état des lieux. Il est expressément reconnu que le garage est en bon état, propres et sans humidité, sans encombrement ni détritrus. Il sera restitué dans cet état.

#### 7. Garantie de jouissance

Le bailleur remet deux clés du garage. Il ne donne aucune garantie quant à l'accessibilité du garage en raison du fait de tiers. Il est interdit de stationner dans l'arrière cour et devant l'entrée du parking de l'immeuble, ou d'y entreposer des biens. La cour et le chemin d'accès à la voirie sont des communs relevant de la gestion du syndic, Monsieur [•]. Le bailleur n'assume aucune responsabilité du fait de (...) **partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

.

#### 8. Cession ou sous-location

Le preneur n'est pas autorisé à sous-louer ou céder les droits dérivant de la présente convention, ni en tout ni en partie.

#### 9. Expropriation

Aucune indemnité n'est due par le bailleur en cas d'expropriation ou en cas de changement ou d'interdiction d'affectation du bien imposée par la copropriété ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'environnement. Si la copropriété décide de procéder à des travaux, le preneur devra **(...) partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

#### 10. Résolution du bail

En cas de rupture fautive du bail, le preneur devra indemniser le bailleur du chômage locatif jusqu'à la relocation équivalente. Ce préjudice est évalué forfaitairement, sauf s'il est supérieur, à **(...) partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

#### 11. Frais et enregistrement

Le bailleur soumettra le présent bail à l'enregistrement. Le preneur contribuera à la moitié des frais en résultant.

#### 12. Notification

Les parties conviennent de ce qu'elles peuvent valablement communiquer et faire preuve de leurs échanges, par courriels aux adresses suivantes [•].

#### 13. Travaux

Le preneur ne pourra pas modifier le garage ni la cour, ni entreprendre des aménagements non autorisés. En fin de bail, toute amélioration autorisée appartiendra au **(...) partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

Toute amélioration non autorisée appartient également au bailleur, s'il ne préfère en demander la suppression.

#### 14. Garantie locative

Le preneur constituera une garantie locative correspondant à deux mois de loyer, soit [•] €, par l'émission d'une garantie bancaire ou par le versement de somme, préalablement à son entrée dans les lieux. La garantie sera indexée chaque année au même titre que le loyer, pour autant que **(...) partie non publiée dans la version d'évaluation du contrat (...)**

La garantie ne pourra servir au paiement des loyers et sera restituée après l'apurement de ceux-ci et des éventuels dégâts causés au garage par le preneur.

#### 15. Divers

- a) Le bailleur n'est pas un professionnel de la location et ne possède qu'un parking. Ni la TVA ni les dispositions protectrices des consommateurs ne sont applicables à la présente convention.
- b) Le preneur adaptera sa vitesse dans la cour et dans la voie d'accès à la voirie publique.
- c) Le preneur déclare avoir pris connaissance du règlement de la copropriété et de son ROI, et s'engage à respecter ces règlements.
- d) Fait à Bruxelles, le [•] en quatre originaux, chaque partie reconnaissant par sa signature avoir retiré l'exemplaire lui revenant. Les autres exemplaires sont destinés à l'enregistrement et au syndic.

Le bailleur

Le preneur