

# **CONDITIONS GENERALES**

## **Article 1 – Acceptation des conditions générales et particulières.**

Les présentes conditions générales sont applicables à tout contrat de location conclut avec la SCS CENTRAL BOX (ci-après le Bailleur). Le Preneur accepte de manière pleine et entière les présentes conditions générales et des conditions particulières décrites sur les deux premières pages du contrat. Aucune dérogation aux présentes conditions générales ne pourra être opposée au Bailleur si elle n'a pas fait l'objet d'une convention particulière entre parties.

## **Article 2 Objet du contrat.**

Il est expressément spécifié qu'en aucun cas, les lieux ne pourront être affectés à l'exercice d'un commerce de détail de telle sorte que la présente location n'est et ne pourra être régie par la loi du 30 avril 1951, sur les baux commerciaux. Il est également expressément spécifié qu'aucune activité industrielle ou de vente (publique ou privée) ne pourra être effectuée dans les lieux loués. Il est également explicitement exclu d'effectuer tout travail de mécanique ou autre nécessitant ou non des autorisations administratives (permis d'environnement, permis d'exploitation, etc.)

Le Preneur s'engage à ne pas entreposer de marchandises ou de matériel illégal, outre le respect de l'article 3.6. Le contrat de location entre le Bailleur et le Preneur ne pourra en aucun cas s'analyser ou s'assimiler à un contrat de dépôt, le Bailleur n'étant notamment tenu à aucun devoir de garde, conservation, entretien ou surveillance et donc de restitution des biens entreposés dans le box.

## **Article 3 – Occupation et utilisation.**

3.1. Le Bailleur accorde au Preneur le droit d'occuper et d'utiliser le box à des seuls fins d'entrepôts de Biens autorisés. Le Preneur ne peut utiliser le box à d'autres fins. Le Preneur reconnaît et accepte expressément que rien dans le bail ne peut être interprété comme créant un quelconque droit de propriété ou autre droit sur le box. Par la signature du bail, le Preneur garantit qu'il est seul détenteur de la propriété ou autre titre sur les biens entreposés et accepte toute responsabilité du fait de ces biens. Le Preneur garantit et s'engage à indemniser le Bailleur de toute réclamation, coûts, et de toute action ou recours des tiers, du fait de ces biens, y compris de tout litige concernant la propriété ou la possession de ces biens, ou le caractère illégal des biens. Le Preneur garantit et s'engage à indemniser le Bailleur de toutes les conséquences généralement quelconques (notamment pécuniaires) découlant de réclamations, actions ou recours susvisés.

3.2. Le Preneur s'engage à ne pas entreposer de marchandises ou de matériel illégal. Le bailleur décline toute responsabilité en cas de stockage de matériel ou de marchandises dont la provenance ne sera pas légale.

3.3. Le Preneur veillera à maintenir le box en bon état et l'utilisera conformément à l'usage autorisé et au contrat. Le box devra rester constamment fermé et propre. Le Preneur est responsable du nettoyage, et de l'élimination de tout déchet dans le box à sa sortie. Il n'est pas autorisé à abandonner dans ou hors du box, aucun déchet ou aucun bien sauf à supporter une amende minimale de 20 € par objet abandonné. En outre, le Preneur sera tenu de rembourser les frais de débarras pour un montant minimal de 30 €/m<sup>2</sup>.

3.4. Le Preneur est tenu d'utiliser le box de sorte de n'occasionner ou risquer d'occasionner aucun dommage à l'environnement ou tout autre trouble aux autres utilisateurs (par exemple bruit de radio ou de machine, poussière, odeur, fuites), et est tenu de prendre les mesures nécessaires pour éviter de tel dommage environnemental ou de telle nuisance.

3.5. Le Preneur n'est pas autorisé à brancher ou à connecter des appareils électriques ou autres sans avoir obtenu préalablement l'autorisation écrite du Bailleur ; tout appareil électrique autorisé devra être éteint et débranché durant l'absence du Preneur. Le Preneur ne peut pas non plus installer des éléments fixes dans ou sur le box sans l'accord préalable écrit du bailleur.

3.6. Il est strictement interdit au Preneur d'entreposer les biens suivants dans le Box (cette liste n'étant pas exhaustive) :

- bijoux, fourrures, objets d'art, des pièces de collection ou des objets irremplaçables, des objets avec une valeur affective ou valeur spéciale,
- argent liquide, titres, actions ou parts,

- denrées alimentaires ou périssables ou inflammables,
- tout objet émettant fumée ou odeur,
- oiseaux, poissons, animaux ou tous autres animaux morts ou vivants,
- armes à feu, explosifs, armes et munitions,
- toute substance illégale, objets illégaux ou obtenus illégalement
- produits chimiques, matières radioactives, agents biologiques,
- déchets toxiques, de l'amiante ou autres matériaux de nature potentiellement dangereuse
- des gaz comprimés
- des véhicules ou des épaves de véhicule
- des matériaux ou liquides combustibles ou inflammables comme le gaz, la peinture, l'essence, l'huile ou les solvants de nettoyage, la présente liste étant non exhaustive

Le bailleur décline toute responsabilité en cas de stockage de matériel ou de marchandises interdite selon les présentes conditions ou de marchandises dont la provenance ne sera pas légale. Le Bailleur ne procède à aucun contrôle ou vérification des biens et de leur conformité aux présentes.

Toute violation de la présente clause constitue une faute grave justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs du preneur, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts que le bailleur pourra faire valoir à l'égard du preneur.

3.7. Dans l'hypothèse où le Preneur serait soupçonné d'utiliser le box en violation du contrat, le Bailleur se réserve le droit d'en aviser les autorités compétentes, et de leur autoriser l'accès au Box aux fins de vérification, et ce aux frais exclusifs du Preneur. Le Bailleur pourra alors, sans y être obligée, en aviser le Preneur.

3.8. En tout état de cause, le Preneur s'engage à disposer des lieux et user des infrastructures en bon père de famille et dans le respect des législations applicables. Toute violation de la présente clause entraînant sa responsabilité.

#### **Article 4 - Mesures de sécurité**

4.1 Accès au site : Le Preneur dispose d'un code d'accès au site (grille d'entrée extérieure électronique) et d'un code d'accès au bâtiment (entrée générale du bâtiment équipée d'un verrouillage électrique). Ce code devra être composé chaque fois que le Preneur souhaite accéder au site.

L'accès à l'intérieur ou à l'extérieur du site est interdite aux personnes ou véhicules qui n'auraient pas composé leur code d'accès. Le Preneur veille à ce que les portes et les grilles se referment après son entrée ou sa sortie.

Le code d'accès ne peut en aucune circonstance être communiqué ou utilisé par un tiers. Le Preneur est responsable des faits des tiers qui l'accompagnent ou qu'il a laissés accéder au site.

En cas d'oubli par le preneur de son code personnel d'accès, un nouveau code pourra être obtenu auprès du bailleur. Pour des raisons de sécurité, les codes ne sont pas fournis par téléphone, email ou SMS.

Les lieux sont accessibles tous les jours de 6h à 22h. L'accès en dehors de ces heures d'ouverture n'est pas autorisé.

L'emménagement dans un nouveau box ne pourra se dérouler que pendant les heures d'ouverture du bureau avec l'aide et sous la direction du personnel du site.

Le Bailleur décline toute responsabilité en cas de dysfonctionnements techniques temporaires, de la neige, entrave, ou autres, empêchant l'entrée et la sortie du box ou du site, ou l'utilisation des ascenseurs.

4.2 Accès au Box : Chaque Box est sécurisé par un cadenas, pour lequel trois clefs sont disponibles. Le Bailleur remettra deux clefs et en conservera une dans ses bureaux à la disposition du Preneur durant les heures de bureau (à savoir les jours ouvrables de 10 à 13 h et de 14h à 18h). Dans l'hypothèse où le Preneur sollicite l'accès moyennant la clef conservée par le Bailleur, il s'engage à la restituer durant les heures de bureaux ci-avant précisées

A la demande expresse du Preneur, celui-ci peut se voir délivrer les trois clefs ouvrant le cadenas donnant l'accès au box.

Le Preneur est seul responsable de la bonne fermeture du box par utilisation du cadenas. Le Preneur n'est pas autorisé à installer un second verrou.

Le Preneur s'engage à signaler immédiatement et sans délai tout défaut ou problème quelconque affectant le cadenas verrouillant l'accès au box. Il veille également à signaler immédiatement toute perte ou vol d'une ou plusieurs clefs. Le Bailleur procédera au remplacement du cadenas aux frais du Preneur.

en cas de déplacement urgent en dehors de heures de bureau, le Bailleur se réserve de facturer son déplacement de manière forfaitaire à une somme maximale de 100 € htva.

4.3 Procédure en cas d'incendie : Le Preneur s'engage à prendre connaissance et respecter les consignes de sécurité et de protection incendie, de même que les issues de secours. Les sorties de secours sont situées dans tout le bâtiment et sont clairement identifiées. Il est formellement interdit de bloquer ou gêner les issues de secours, qui doivent rester dégagées en toute circonstance.

Le Preneur pourra utiliser la sortie de secours uniquement en cas de situation rendant l'évacuation nécessaire (le feu par exemple). Tout abus, ouverture intempestive de ces issues par le Preneur, entrainera la refacturation au Preneur des coûts engendrés par cet abus.

4.4 A l'intérieur du Site : La vitesse pour les véhicules motorisés est limitée à une vitesse de sécurité ne pouvant pas excéder 15km/h. Le parking n'est autorisé qu'aux places prévues et désignées à cet effet. La réglementation de la circulation routière est applicable à l'intérieur du site.

#### **Article 5 - Etat des lieux.**

Le box est loué dans un état bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité qu'il est conforme à sa destination réglementaire et contractuelle. Le Bailleur ne sera tenu d'aucune responsabilité ni d'aucune garantie au titre tant de l'occupation et l'utilisation réglementaire et contractuelle que des attentes en matière de sûreté et de sécurité. Le Preneur accepte que toutes indications relatives à la taille du box sont estimatives. Toute différence entre la taille réelle du box et celle indiquée au contrat ne donnera à aucune des parties aucun droit ni un ajustement tarifaire

A l'expiration du présent bail, le preneur devra délaisser les lieux dans l'état où ils se trouvaient à son entrée, sauf dérogation prévue par les présentes.

#### **Article 6 - Réparations et entretiens.**

Le preneur sera tenu d'entretenir les lieux loués de sorte telle qu'ils restent dans leur état initial. Le Preneur est tenu de prendre toutes les précautions utiles pour éviter les taches d'huile, graisse, cambouis ou autres et, le cas échéant, le fera enlever de manière à ce que le sol reste propre. Le preneur s'engage à entretenir les installations et équipements dont peut être équipé le box tels que la porte et le système de fermeture le cas échéant.

#### **Article 7 - Assurances et renom au recours.**

Le preneur fera assurer à ses frais les biens entreposés contre tous les risques assurables et notamment « dégâts matériels, vol, pertes d'exploitations et RC Immeuble ». Le Bailleur décline toute responsabilité en cas d'absence de couverture par le Preneur des risques susvisés. Il est décidé que le Preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tous recours qu'il pourrait exercer aux termes des articles 1386 et 1721 du code civil.

#### **Article 8 - Paiements et Intérêts**

8.1. Tous les frais et loyers relatifs à la location font l'objet d'une facturation mensuelle incluant la TVA le cas échéant.

8.2. A défaut de paiement du loyer, le Bailleur pourra refuser l'accès au box jusqu'à complet paiement. A défaut de paiement du loyer dû 30 jours après sa date d'échéance, le Bailleur disposera des droits complémentaires suivants : (a) de casser la serrure existante et la remplacer par un nouvelle, (b) de déplacer les biens du box vers tout autre emplacement alternatif, sans engager sa responsabilité du fait des pertes pouvant résulter de ce déplacement, (c) de facturer au Preneur l'intégralité des coûts engendrés par le déplacement des biens, les coûts d'entreposage de ces biens à tout autre endroit et tous les coûts supportés du fait de nouveaux déplacements des biens le cas échéant, (d) de résilier le Contrat et de facturer parallèlement une indemnité d'occupation mensuelle pour un montant égal au loyer mensuel, (e) de considérer les biens laissés dans le box comme des biens abandonnés et à ce titre en disposer librement.

8.3. Le produit de toute vente réalisée dans ce cadre pourra être conservée par le Bailleur et imputé au paiement de tous frais supportés par lui dans l'exercice des droits découlant du présent article, et de toute somme due en vertu du Contrat. La présente clause ne fait pas obstacle à toute action en recouvrement dont dispose le Bailleur pour le paiement des loyers et de toute autre somme due qu'il ait choisi ou non d'exercer tout ou partie des droits susmentionnés.

8.4. Le preneur accepte expressément que les biens présents dans le box puissent constituer une garantie de paiement pour le Bailleur des loyers, frais et autres sommes dues. Le Preneur accepte dès lors que cette garantie puisse entraîner la perte de la propriété des Biens laissés dans le box. Le Preneur reconnaît plus en particulier que le Bailleur bénéficie d'un privilège sur les biens qui garnissent le box, en sa qualité de bailleur, conformément à l'article 20.1 de la loi hypothécaire.

8.5. Sans préjudice à tous autres droits et actions du bailleur, toutes sommes dues ou à devoir par le preneur seront productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, d'un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

8.6. Le Bailleur peut également réclamer le paiement des frais administratifs de 20 € pour la première lettre de rappel puis 50 € par lettre de rappel supplémentaire.

#### **Article 9 - Exonération de responsabilité du bailleur et de ses ayants-droits.**

Le preneur doit assumer la garde et la protection efficace du box qu'il tient en location; il exonère expressément le bailleur et ses ayants-droits de toute responsabilité en cas de vol venant à se produire dans les locaux loués. De même, l'entreposage des biens est et reste en toute circonstance aux seuls risques du Preneur et en aucun cas le Bailleur ne pourrait être tenu pour responsable des dommages causés aux biens ou des pertes.

Au cas où une instance ou procédure administrative ou judiciaire serait engagée contre le bailleur en raison de l'activité ou de la présence du preneur dans les lieux loués, le preneur s'engage à prendre fait et cause pour le bailleur, à intervenir dans toute instance engagée contre le bailleur, à le tenir indemne de toute condamnation en résultant. Le Preneur reconnaît et accepte son entière responsabilité du fait des actes de toute tierce personne ayant accès à son box ou utilisant son code d'accès, étant entendu que ces tierces personnes seront réputées être « le Preneur ».

#### **Article 10 – Fin du contrat.**

Si aucun congé n'est donné par le Preneur ou le Bailleur un mois avant l'échéance du terme, le bail est automatiquement renouvelé pour une durée égale à la durée initialement convenue. Dans ce cas, chaque partie pourra y mettre fin moyennant un préavis d'un mois notifié par courrier électronique (et, éventuellement, par lettre recommandée).

Les parties conviendront d'un rendez-vous fixé, au plus tard le dernier jour du préavis, en vue procéder à la remise du cadenas, des clefs et à l'état des lieux de sortie

Au terme du contrat, le Preneur s'engage à restituer le box dans l'état de propreté où il l'a trouvé. Il s'engage également à restituer le cadenas, ainsi que toutes les clefs du cadenas. A défaut, le Preneur sera tenu de rembourser tous frais supportés par le Bailleur, notamment les frais de nettoyage et de remplacement du cadenas et des clefs. Le Preneur devra laisser le box libre de tous biens. Tous biens laissés sur place par le Preneur après le terme du Contrat seront considérés comme transférés au Bailleur ou abandonnés. Le bailleur se réserve le droit de procéder à l'évacuation de tous les objets et effets se trouvant dans le box aux frais du Preneur (pour un montant minimum de 50 euros/m<sup>3</sup>) et, le cas échéant, de procéder à la vente de ceux-ci.

#### **Article 11 - Résiliation du contrat.**

En cas de manquement du Preneur à ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles, le Bailleur peut procéder à la résiliation de plein droit, sans préjudice de la récupération des sommes dues par le Preneur. Le Preneur devra alors déménager ses biens dans un délai de 14 jours suivants notification de la résiliation par le Bailleur. A défaut, le Bailleur pourra procéder à la vente des biens ou à leur évacuation conformément à l'article 9. Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur, tous les frais engagés pour recouvrer le montant de sa créance, s'élevant à 250 euros minimum pour toute créance d'un montant inférieur à 1000 euros, augmentés de 100 euros par tranche de 500 euros au-delà de 1000 euros impayés.

**Article 12 – Compétence – choix de la langue - date des notifications.**

Tout litige résultant du présent contrat ressortira de la compétence des juridictions où les biens loués sont situés. Les parties font expressément choix de la langue française pour toutes leurs relations. Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par la présente convention, les parties s'en réfèrent à la loi belge. Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

**Article 13 – Divers.** Si une des dispositions de présent contrat devait être considérée, en tout ou en partie, non-valide ou contraire à une disposition impérative, cela serait sans conséquence sur la validité et l'opposabilité des autres dispositions ou de la partie de ladite disposition qui ne serait pas non-valide ou contraire à une disposition impérative.

\* \* \* \* \*