

Cerbox Invest SRL

BAIL DE BUREAU

ENTRE:

Cerbox Invest SRL, dont le siège social est établi avenue de la Chênaie 175 à 1180 BRUXELLES, inscrite sous la BCE 0436.905.717,

valablement représentée aux fins des présentes par Madame Myriam SOLBREUX, administrateur,

ci-après dénommée "le bailleur"

ET:

Bratislavský samosprávny kraj (Bratislava Self-governing Region), dont le siège social est établi à Sabinovská 16, P.O. Box 106, 820 05 Bratislava 25,

Company registration number: 360 636 06

Tax ID: 2021608369

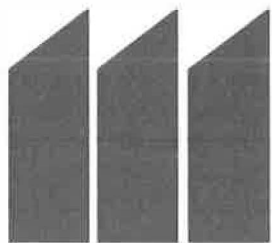
valablement représentée aux fins des présentes par Mgr. Juraj Droba, (President of Bratislava Self-governing Region)

ci-après dénommée "le preneur".

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, une partie de l'immeuble sis à 1040 Bruxelles, rue d'Arlon 63-67, à savoir la surface de 9,34m² sise au 3^{ème} étage de l'immeuble  comprenant un espace de bureau numéroté 304.



Article 2 – DESTINATION DES LIEUX

Les lieux sont loués à usage exclusif de bureau.

Cette destination ne pourra être modifiée, sauf accord préalable et écrit du bailleur qui pourra le refuser sans devoir en justifier les motifs.

En particulier, le preneur s'interdit toute activité qui soumettrait la présente location aux lois sur les baux commerciaux, sur les baux à ferme ou sur les baux de résidence principale ainsi qu'aux décrets régionaux portant sur ces mêmes types de baux.

Article 3 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée d'un an prenant cours le 1^{er} janvier 2023 et finissant de plein droit le 31 décembre 2023.

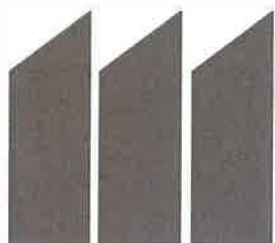
A défaut de préavis notifié par l'une ou l'autre des parties par recommandé, au moins six mois avant l'expiration du terme, le bail sera renouvelé pour une durée indéterminée.

Le preneur ou le bailleur aura alors la faculté de résilier le bail moyennant notification préalable d'un préavis donné par lettre recommandée six mois au moins avant l'échéance.

Article 4 – LOYER

Le loyer annuel de base est fixé à trois mille sept cent trente-six euros (3.736,00€) payable par tranches trimestrielles égales, soit 934,00€ et par anticipation le premier jour de chaque trimestre.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront exclusivement par versement au compte n° BE75 7320 5091 5351 BIC CREG BE BB du bailleur.



Article 5 – INDEXATION

Les parties conviennent expressément que le loyer fixé à l'article précédent est indexé par référence à l'indice des prix à la consommation.

Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du bail, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice santé}}{\text{indice santé de base, soit octobre 2022 (base 2013)}}$$

Le loyer de base est le loyer mentionné à l'article 4.

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

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

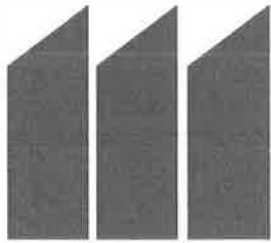
En aucun cas toutefois, le loyer ne pourra être inférieur au montant indiqué à l'article 4, alinéa 1 ou au dernier loyer indexé.

En cas de suppression de l'indice-santé, le loyer sera rattaché à tout autre élément susceptible de l'adapter exactement aux variations réelles du coût de la vie.

A défaut pour les parties de déterminer de commun accord les instruments de calcul d'adaptation du loyer, ceux-ci seront fixés par un expert désigné de commun accord ou, à défaut, sur requête unilatérale au juge de paix à l'initiative de la partie la plus diligente.

Article 6 – GARANTIE

Préalablement à son entrée dans les lieux, le preneur versera au bailleur une garantie d'un montant équivalent à trois mois de loyer, soit neuf cent trente-quatre euros (934,00€) sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement bancaire de premier ordre, notoirement solvable.



Le bailleur est en droit de refuser la remise des clefs ou la livraison du bien loué aussi longtemps qu'il n'a pas été mis en possession de la garantie.

Celle-ci ne pourra en tous les cas contenir aucune faculté de résiliation pour l'émetteur de la garantie et devra subsister intégralement au moins durant six mois au-delà du plus éloigné des deux événements suivants : la fin du bail ou le départ effectif du preneur.

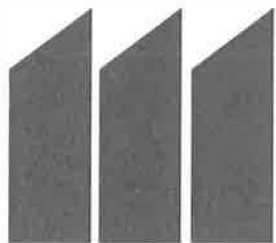
Le bailleur s'engage à restituer tout ou partie de ladite garantie locative au preneur dans un délai de 6 mois à compter de l'état des lieux de sortie.

Le preneur autorise le bailleur à prélever de cette garantie les éventuelles dégradations causées aux locaux et au mobilier, ainsi que tout autre montant qui resterait dû par le preneur.

Article 7- PRESTATIONS

7.1 Le bailleur s'engage à fournir au preneur les services suivants :

- **Réception**
 - Réception des visiteurs de 8:30 à 16:00 tous les jours ouvrables, du lundi au vendredi et, sur demande préalable, pour d'autres périodes.
 - Envoi et Réception de courrier, réception de colis ;
 -
- **Accès aux salles de réunion et autres infrastructures communes**
 - Mise à disposition, gestion de l'occupation et réservation par calendrier partagé des quatre salles de réunion (Board, Mini, Stable et Lounge) et des espaces communs, coordination des réservations de salles de réunions, mise à disposition de projecteur LCD, de thé, café et eau.
 - Accès aux ascenseurs
 - Accès à la cuisine et à la cantine communes
 - Accès aux cours extérieures
 -
- **Téléphonie, Internet, Photocopieur**
 - Accès à Internet par câble dans les bureaux et WiFi dans les salles de réunion
 -



- **Gestion locative**

- Paiement des charges communes générales, à l'exclusion des assurances, contributions, taxes ou impositions relatives à l'immeuble, à charge de l'occupant (cf. Articles 9 et 12) ;
- Fourniture d'eau et d'énergie pour une consommation rationnelle d'eau, de chauffage, du système de rafraîchissement, et d'électricité ;
- Nettoyage des bureaux et surfaces communes pour usage approprié ;
- Entretien et maintenance du bâtiment, gestion des déchets ;
- Prévention sécurité (service d'alarme – prévention incendie)

7.2 Le bailleur peut également fournir au preneur les services suivants moyennant refacturation sur base d'une liste de prix transmise au preneur lors de la signature du bail :

- Disponibilité optionnelle supplémentaire de salles de réunion ;
- Accès aux lignes téléphoniques
- Accès au serveur informatique
- Mise à disposition de photocopieurs multifonctions

Article 8- PRIX DES PRESTATIONS

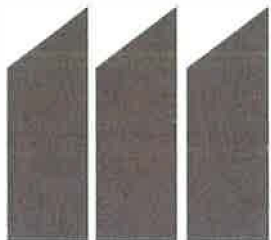
Le prix annuel des services effectués par le bailleur (cfr article 7.1) est fixé à deux mille huit euros et dix cents (2.008,10€) HTVA payable par tranches trimestrielles égales, soit 502,03€, sur présentation d'une facture, dans les 30 jours de la réception de celle-ci.

Les factures relatives aux prestations optionnelles (cfr article 7.2) seront également envoyées trimestriellement et payable dans les 30 jours de la réception de celle-ci.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront exclusivement par versement au compte n° BE75 7320 5091 5351 BIC CREG BE BB du bailleur.

Article 9 – IMPOTS

Tous les impôts, taxes, redevances et charges diverses mises ou à mettre à charge de l'immeuble ou appliquées en raison de l'activité exercée dans les lieux par les pouvoirs publics



– et, notamment, l'État, la Région, les communautés, la commune, etc. – sont à charge exclusive du preneur, en ce compris le précompte immobilier.

Le preneur devra rembourser le montant du précompte immobilier afférent aux lieux loués dans un délai de 30 jours depuis l'envoi par le bailleur ou le gestionnaire de l'immeuble de l'invitation à payer.

A titre de provision sur les taxes définies ci-dessus, le preneur versera une somme de mille vingt-sept euros et quarante cents (1.027,40€) par an. Cette provision sera payable, avec le loyer, par tranches trimestrielles égales, soit 256,85€ et par anticipation le premier jour de chaque trimestre au compte indiqué à l'article 4.

Ces coûts seront revus annuellement en fonction des charges réelles.

Article 10 – ETATS DES LIEUX

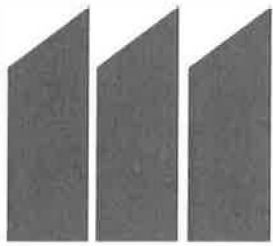
L'immeuble est loué en bon état locatif.

Un état des lieux contradictoire sera établi, à l'amiable, lors de l'entrée en vigueur de la présente convention.

A l'expiration du bail, le preneur rendra les lieux tels qu'il les a reçus, suivant l'état des lieux d'entrée. Il est expressément convenu que les dégradations apportées aux lieux loués à l'occasion, par exemple, de l'enlèvement de cloisons ne sont pas constitutives d'une usure locative normale.

Le constat de l'état des lieux de sortie sera établi, à frais communs, au plus tard, le dernier jour du bail, après libération des lieux par le preneur.

Dans le cas où l'une des parties refusera d'effectuer l'état des lieux en raison des dommages subis, les parties devront s'être mises d'accord, au plus tard le dernier jour du bail en vigueur, sur le choix de l'expert ou, à défaut d'accord pour cette date, la partie la plus diligente saisira le Juge de Paix, par requête, afin de désigner un expert.



Le rapport de l'expert choisi par les parties ou désigné par le Juge liera les parties définitivement ; ces dernières renonçant à tout appel ou opposition.

A son départ et avant clôture des comptes, le preneur justifiera l'acquittement des sommes dues aux régies d'État, intercommunales ou sociétés privées vis-à-vis desquelles le bailleur pourrait être redevable.

Article 11 - CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra pas céder son bail, ni sous-louer les lieux, ni totalement, ni partiellement sans l'accord du bailleur.

Cette clause est de rigueur et tout manquement constitue une faute grave permettant au bailleur de demander la résolution judiciaire du bail aux torts du preneur.

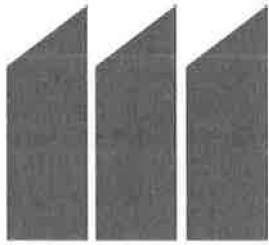
Article 12 – ASSURANCES

Le bailleur a souscrit, au bénéfice du preneur, aux assurances suivantes :

- Incendie – Bâtiment / Risque locatifs : pour un montant suffisant et accepté par les assureurs de façon à exonérer les locataires de toute responsabilité en matière d'incendie, dégâts des eaux et risques connexes ;
- Incendie – Contenu : pour un montant équivalent à 1.500 € par personne occupée ;
- Tous Risques Électroniques – Matériel informatique fixe : pour un montant équivalent à 1.000 € par personne occupée.
- RC Objective Incendie / Explosion : pour un montant établi par la loi pour cette assurance obligatoire des lieux accessibles au public.

Les primes se rapportant à ces couvertures d'assurance sont prises en charge par le bailleur et sont remboursées à ce dernier par le preneur, à concurrence de sa quote-part d'occupation dans l'immeuble, dans le mois de la demande qui lui est adressée.

Le preneur a l'obligation d'assister le bailleur autant que faire se peut dans la gestion des sinistres ; Il doit notamment prouver que les biens assurés étaient bien sa propriété et étaient



présents sur les lieux lors de la survenance du sinistre. Il facilitera l'accès à ses locaux et répondra aux demandes des experts et autres mandataires des assureurs et /ou du bailleur.

Le preneur peut s'assurer, à titre individuel et personnel, pour des montants supérieurs, s'il le désire. Il renonce à tout recours contre le bailleur pour ce qui excède ou n'est pas mentionné ci-avant.

Le preneur porte seul la responsabilité de souscrire toute autre assurance, obligatoire ou non.

Article 13 – ENTRETIEN & REPARATIONS

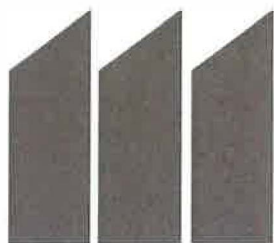
Le preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état et à les occuper en bon père de famille.

Le preneur supportera toutes les réparations locatives et d'entretien effectuées par le bailleur, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause, le remplacement des portes et volets, même extérieurs, les dégradations apportées aux façades et aux éléments extérieurs de l'immeuble, notamment par taggages et actes de vandalisme, l'entretien et la réparation des volets et dispositifs similaires dégradés par quelque cause que ce soit, y compris le fait des tiers, ainsi que de tous les appareils et installations équipant les lieux, notamment les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, conduites, décharges, installations de sonnerie et de téléphonie.

Le preneur fera réparer – et, au besoin, remplacer – tout appareil ou installation détériorés pendant la durée du bail.

Le bailleur est autorisé, en tout temps, à vérifier ou à faire vérifier la parfaite exécution des obligations d'entretien et de réparation incombant au preneur. Il en préviendra le preneur en temps utile.

En cas de carence du preneur au regard des obligations du présent article, le bailleur se réserve le droit de faire procéder lui-même aux réparations qui s'imposent, aux frais du preneur, si ce dernier reste en défaut d'y remédier dans les quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée à ce sujet, ou immédiatement si l'urgence l'exige.



Article 14 – TRANSFORMATIONS AUX LIEUX LOUES

Le preneur ne pourra apporter aucune modification aux lieux loués, sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Article 15 - VISITE DES LIEUX ET VENTE DE L'IMMEUBLE

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le locataire consentira l'apposition d'affiches qui lui seront fournies par le bailleur ainsi que la visite des lieux deux jours par semaine, pendant trois heures consécutives, suivant des modalités à convenir entre parties.

En outre, pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

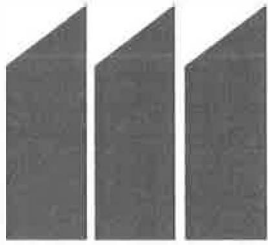
En cas d'aliénation des lieux donnés en location, l'acquéreur pourra mettre fin au bail moyennant le préavis d'un an, donné dans les trois mois de la signature de l'acte authentique d'achat.

Article 16 - EXPROPRIATION – VENTE PUBLIQUE

En cas d'expropriation totale ou partielle du bien, le locataire n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité qui viendrait à réduire celles qui sont dues au bailleur.

Il en sera de même si une réglementation quelconque imposait des aménagements aux lieux, en restreignait ou en réglementait l'usage, pour quelque cause que ce soit.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail prendra fin à la date à laquelle le pouvoir public expropriant prendra possession des lieux.



Article 17 - INDEMNITE

17.1. Retards de paiement

Toute somme généralement quelconque, qui n'a pas été acquittée par le preneur dans les quinze jours de son échéance, portera automatiquement, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux annuel de 5 %, sans préjudice de tous autres droits à indemnisation que le bailleur pourrait faire valoir en raison de ce retard de paiement

En outre, en cas de non-paiement après un rappel demeuré infructueux pendant un mois, les sommes impayées seront majorées, de plein droit, d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent.

17.2. Résolution du bail

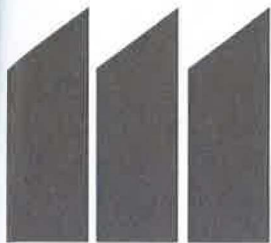
En cas de résolution du bail aux torts du preneur, celui-ci sera redevable d'une indemnité de résolution fixée forfaitairement à un trimestre du dernier loyer en cours et sans préjudice à tout autre dommage et intérêt, et ce indépendamment des loyers et charges en cours.

Article 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour ce qui concerne le présent bail, le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur, par lettre recommandée, une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique, à défaut de quoi, toute notification ou signification généralement quelconque pourra être effectuée par le bailleur, dans les lieux faisant l'objet du présent bail.

Article 19 - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente convention, les parties s'en réfèrent à la loi belge et aux usages en vigueur.



Cerbox Invest SRL

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, la Justice de Paix du ressort des lieux loués est compétente.

Article 20 – ENREGISTREMENT

L'enregistrement¹ des présentes, ainsi que les droits et amendes qui en résultent, sont à charge exclusive du preneur.

Le preneur supportera seul toutes les conséquences du défaut d'enregistrement du bail, notamment en cas d'aliénation du bien, auquel cas le bailleur est expressément dispensé d'imposer dans l'acte de vente une clause d'entretien du bail.

Uniquement pour la perception de l'enregistrement, les charges sont estimées à dix pour cent du loyer.

Fait à Bruxelles, le, en autant d'exemplaires que de parties, plus un destiné à l'enregistrement, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA 16. 11. 2022
Président de la Région autonome de Bratislava



Pour le bailleur 30. 11. 2022
Myriam SOLBREUX,
Administrateur / Cerbox Invest SRL

¹https://finances.belgium.be/fr/Publications/woning/doc_folder_een_huurcontract_laten_registreren_eenvoudig_met_my_rent