

CONVENTION DE BAIL

ENTRE : La société **Cerbux Invest SA**, dont le siège social est établi Avenue Winston Churchill 149 à 1180 Uccle n° 0436 905 717, représentée par Secrétaire Général M. Christian de Goussencourt,

Ci-après dénommée « Le Bailleur »

ET : La région **Prešovský samosprávny kraj**, dont le siège social est établi Námestie mieru 2, 080 01 Prešov, Slovaquie, n° d'identification 37870475, représentée par Président de la Région de Prešov M. Peter Chudík.

Ci-après dénommée « Le Preneur »

Article 1 : Objet

Le bailleur loue au preneur qui accepte des bureaux d'une superficie de 30,9m² – bureau n° 300 (A) + 11,35m² dans les parties communes appartenant aux trois régions – dans l'immeuble situé rue d'Arlon 63-65-67 à 1040 Bruxelles.

Article 2 : Destination des lieux loués

Les biens loués sont destinés à usage exclusif de bureaux.

Article 3 : Durée

Le bail est consenti pour une durée déterminée de trois ans prenant effet le 1 janvier 2016. Sauf préavis adressé par lettre recommandée, six mois avant l'échéance, le bail est reconduit tacitement pour une période indéterminée sauf rupture moyennant un préavis de six mois.

Article 4 : Loyer

Le loyer trimestriel est fixé à la somme de 3.259,49€ soit **13.037,97€** par an.

Il est payable par anticipation, le 1^{er} de chaque trimestre.

Le loyer est indexé suivant l'indice des prix à la consommation, selon la formule suivante :

Nouveau loyer annuel =
$$\frac{\text{loyer annuel de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

L'indice de départ est celui du mois qui précède l'entrée en vigueur du présent contrat, soit celui du mois de **decembre 2015**.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer.

Article 5 : Garantie locative

Le montant de la garantie est fixé suivant la formule qui permet de déterminer le loyer et s'élève à la valeur de 3.259,49 € correspondant à trois mois de loyer.

Elle est constituée sous la forme d'un versement bancaire dans le mois de la signature de la présente convention sur le compte de garantie locative n° BE80 7460 0128 3377 ou sous forme de garantie bancaire.

Article 6 : Numéro de compte financier du bailleur

Le preneur verse les loyers et charges sur le compte n°BE76 7360 0064 3395 du bailleur.

Article 7 : Intérêts de retard

Tout retard de paiement entraîne le paiement d'un intérêt de 7% l'an + frais administratifs.

Article 8 : Cession – sous-location

La convention est conclue intuitu personae. En conséquence, la cession et la sous-location sont expressément interdites.

Article 9 : Taxes – Contributions – Redevances

Toutes contributions, taxes ou impositions quelconques de quelque nature qu'elles soient, ordinaires ou extraordinaires, permanentes ou temporaires, mises ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Commune, la Région, l'Agglomération ou toute autre Autorité, devront être payées par le Preneur, moyennant pièces justificatives, dans les trente jours suivant la notification de celles-ci au Preneur.

L'estimation des coûts décrits aux articles 9 & 10 pour l'année 2015 s'élève à **3.027,39 €** à verser sur le compte repris à l'article 6.

Ces coûts seront revus annuellement en fonction des charges réelles.

Article 10 : Assurances et renonciation aux recours

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 Electroniques – 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.

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 11 : Enregistrement

Le bailleur s'engage à faire enregistrer le contrat de bail, dans les quatre mois à compter de sa signature aux frais du preneur.

Aux fins d'enregistrement du présent bail, et sans conséquences civiles entre parties, les charges sont évaluées à 3% du loyer annuel.

Article 12 : Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi à l'amiable.

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.

Au plus tard, quinze jours avant cette échéance, les parties devront s'être mises d'accord 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'Etat, intercommunales ou sociétés privées vis-à-vis desquelles le bailleur pourrait être redevable.

Article 13 : Services

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de la conclusion de la convention de services ci-après annexée et faisant partie intégrante de la présente.

En cas de non paiement du loyer à l'échéance, le bailleur est en droit de suspendre tout ou partie des services repris dans la convention de services, jusqu'au complet paiement de celui-ci.

Article 14 : Résolution

En cas d'impayés, et après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse plus de quinze jours, le bailleur sera fondé à demander la résolution du bail en justice.

En cas de résolution du bail aux torts du preneur, celui-ci devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du fait de cette résolution, y compris

les sommes fixées par jugement, les intérêts, les frais de justice et les honoraires de conseils, d'experts ou d'avocats exposés par le bailleur pour assurer sa défense et payer, outre les loyers venus à échéance jusqu'à la date de résolution du bail fixée par jugement, une indemnité de rupture équivalente à la durée du bail restant à courir jusqu'à son échéance normale.

Article 15 : Pérennité de l'activité

Le bailleur peut mettre fin de plein droit à la convention, en cas de changement de l'activité du preneur si celle-ci n'est plus conforme ou entre en contradiction avec la promotion des énergies renouvelables.

Article 16 : 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.

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, le tribunal de commerce de Bruxelles est compétent.

Article 17 : Travaux

Suite à la demande commune des régions slovaques (KSK, BSK et PSK), certains travaux seront réalisés et ce à charge du Bailleur. Ces travaux seront plus amplement décrits dans un document annexe et devra être signé par le Preneur avant le début des travaux. Brièvement, ces travaux consistent en l'aménagement de 4 bureaux fermés, la mise en place d'un parquet en bois, création d'un passage entre la cuisine et le bureau 308 et l'installation d'une kitchenette (voir plan annexé). Tous suppléments demandés par le Preneur sera à sa charge exclusive. Si le Preneur envoie son renon avant la 4eme année du présent contrat, le Bailleur sera en droit de réclamer au Preneur maximum 1/3 du montant total des travaux. Le montant total des travaux ne dépassera pas 25.000€ hors TVA. Si les Régions quittent les lieux avant la 4eme année, le Bailleur sera uniquement en droit de réclamer la quote-part de la Région de Prešov a savoir le tiers divisé en trois. Si la Région Presov reste dans les lieux et que les autres Régions partent, le Bailleur ne réclamera que le tiers aux parties ayant quittés les lieux.

Fait en six exemplaires originaux en français, dont deux pour le Bailleur, trois pour le Preneur, plus un destiné à l'enregistrement.

Fait à Bruxelles, le 3.12.2015

Fait à Prešov, le 30.10.2015

Le Bailleur
Cerbux Invest SA

Le Preneur
Prešovský samosprávny kraj

v.r.

v.r.

M. Christian de Goussencourt
Secrétaire Général

M. Peter Chudík
Président de la Région de Prešov