

Contrat de bail – coworking privatif



Entre les soussignés :

BizLab Sarl, RC B136.812
siège à L-8069 Bertrange, 19, rue de l'Industrie
Valablement représentée par Mr Benjamin de Seille
ci-après dénommée « le bailleur »,

et

Access Réparation Sarl (en constitution), RC n° TVA LU (à recevoir).
Valablement représentée par son gérant identifié en annexe,
ci-après dénommé « le Preneur »

Afin de se conformer à la législation du Grand-Duché de Luxembourg et aux obligations relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et du financement du terrorisme, les soussignés, déclarent sur l'honneur que les données reprises dans ce contrat sont sincères et correctes. Le preneur certifie que son activité sur le sol Grand-Ducal est conforme aux réglementations luttant contre les coquilles vides.

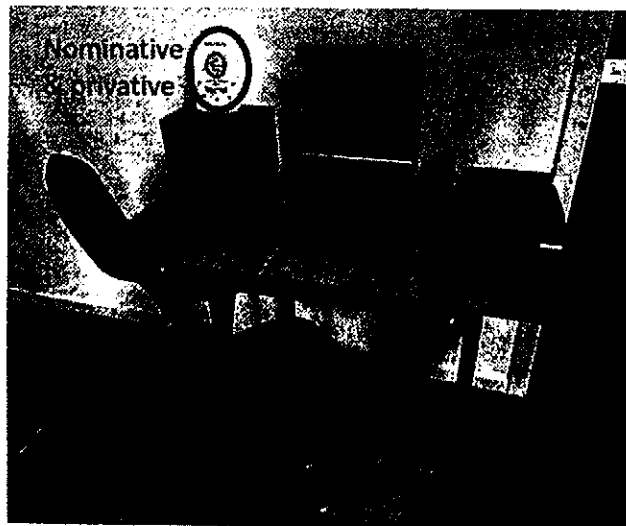
Il a été convenu ce qui suit :

1. Objet

Le bailleur donne en bail au Preneur qui accepte une station de travail **privative, nominative et exclusivement réservée à la société**, ainsi qu'un espace de rangement distinctif sous clé dans un espace coworking du 1^{er} étage de l'immeuble sis à rue de l'Industrie, n°19 à L-8069 Bertrange. Les lieux sont loués dans l'état actuel, bien connu par le locataire. Le Preneur aura également gratuitement accès au wifi gratuit, à la cuisine, aux salles de réunion communes à raison de 10h par mois et aux sanitaires communs. Le preneur déclare affecter les lieux à l'exercice de sa profession et s'engage à observer la « clean desk policy » dès qu'il quitte son bureau.

Le mobilier standard suivant est mis à disposition du Preneur à titre gratuit :

- 1 bureau, 1 chaise à roulette, 1 caisson fermé



2. Entrée en vigueur - Durée

L'entrée en vigueur du bail est fixée au **15.10.2023** pour une durée de 12 mois.
A défaut de dénonciation faite dans les délais et formes ci-après indiqués, il se renouvellera ensuite par tacite reconduction pour une période de 24 mois. 3 mois avant chaque échéance du contrat de bail, l'une ou l'autre des parties pourra le dénoncer par pli recommandé.

3. Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel Htva de **Euro 195- (cent nonante cinq**

Contrat de bail – coworking privatif



Euro), payable d'avance le premier de chaque mois par ordre permanent au compte bancaire IBAN LU52 0141 9488 8160 0000 auprès de ING. La location d'un bureau meublé étant assimilée à du service soumis à la TVA, le loyer sera réparti de la manière suivante :

Loyer de base :	195 €
TVA correspondante (17%) :	33,15 €
Total :	228,15 €

Le loyer de base est basé sur l'indice du coût de la vie en partant du chiffre officiel en vigueur au Luxembourg. Le loyer de base sera réajusté annuellement à la date anniversaire de signature du bail, sur base de la formule suivante :

$$\text{Loyer de base} \times \frac{\text{Nouvel Indice}}{\text{Indice de base}} = \text{Loyer réajusté}$$

4. Dépôt de Garantie

En guise de garantie locative, le Preneur verse au Bailleur la somme de Eur 390 (trois-cents nonante Euros), équivalente à trois mois de loyer net. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts et sera restituée au Preneur dans le mois suivant la remise des clés, à la condition sine qua non que plus aucune adresse du bailleur ne figure au RCS du preneur, et déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur, notamment pour réparations, remise en état, ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Preneur. Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

5. Taxes et frais d'activation

Dans le but de mettre en place les dossiers KYC et AML (MyKYC/Go-AML) ainsi que les accès (clés/badges), un forfait initial unique d'activation de Eur 175 est facturé au client. Si le dossier « MyKYC online » n'est pas finalisé par le preneur dans les 30 jours de la signature du présent contrat, ce dernier accepte que le responsable compliance du bailleur se charge du dossier contre la somme forfaitaire de Eur 295 qui lui sera directement facturée pour la réalisation complète du dossier.

L'ensemble des taxes et charges locatives suivantes sont incluses dans le loyer : impôt foncier, chauffage, eau, électricité, nettoyage, entretien des alentours. En cas d'attente pour l'obtention du numéro de TVA, le loyer Ttc total sera facturé au preneur. Les abonnements téléphonique et internet privatifs sont à la charge du preneur.

6. Réparations et entretien

Le Preneur reconnaît avoir reçu les lieux en très bon état et s'engage à le quitter dans le même état dans lequel il l'a trouvé. Il jouira de l'immeuble loué en bon père de famille. Le Preneur s'engage à faire réparer à ses frais les dégâts qui pourraient être occasionnés aux lieux loués par suite de sa négligence ou défaut d'entretien du mobilier et des installations incorporées à l'objet loué. Il est interdit de procéder à quelque modification que ce soit à l'objet loué (changement de distribution, démolitions, percements de murs, ...), sans le consentement express et écrit du Bailleur.

7. Assurances

Le Preneur s'engage à assurer et à maintenir assuré les biens loués pendant toute la durée du bail contre les risques locatifs et le recours des voisins auprès du bailleur. Le bailleur ayant négocié un contrat global couvrant le recours contre les tiers auprès de son assureur AXA, BizLab Sarl propose de mutualiser les frais supplémentaires engendrés et de faire profiter le preneur de ce contrat contre un forfait annuelle de 95 Eur qui sera facturé au preneur, qui accepte.

8. Droit de résiliation extraordinaire

En cas de défaut de paiement du loyer ou en cas de non-respect du règlement interne du Business Center et sans qu'aucune notification spécifique soit nécessaire, le preneur accepte d'être automatiquement transféré sur une autre station de travail spécifique aux locataires en défaut de paiement (au risque consenti de ne pas retrouver la station de travail initiale s'il régularise sa situation, et sans que ce changement de bureau puisse constituer une condition suffisante de rupture du contrat de bail, le bailleur s'engageant à fournir une station de travail similaire).

Dans ce même contexte, le bailleur se réserve aussi le droit de résilier le bail unilatéralement et de plein



droit, avant le terme du présent contrat. Le cas échéant, le bailleur pourra immédiatement dénoncer le domicile auprès des administrations luxembourgeoises. En aucun cas, le non-paiement seul ne peut être assimilé à une rupture de contrat dans le chef du preneur.

En cas de rupture anticipée du contrat de bail pour relocation a un tiers, sur demande du preneur et sous réserve d'acceptation écrite du bailleur, le preneur accepte sans condition le paiement de 2 mois de pénalité payable immédiatement.

9. Conditions supplémentaires acceptées par le preneur

Si le preneur est une société en constitution, l'adresse commerciale ne pourra pas être utilisée avant le paiement de la caution. En cas de rupture du contrat, le preneur s'engage à libérer son espace immédiatement, s'il laisse des biens dans son espace de travail, le bailleur pourra en disposer à sa convenance, les jeter ou les vendre. Le preneur ne pourra sous louer ou céder en totalité ou en partie son droit à la présente location sans l'accord écrit du bailleur. Le bailleur est en droit d'accéder à tout moment au local du preneur afin de le nettoyer ou le relouer. Le bailleur ne sera pas tenu responsable de toute perte ou de tout dommage, pour une quelconque raison, dans les cas suivants :

- S'il n'est pas en mesure de mettre directement l'espace de travail prévu à disposition.
- En cas de coupure d'électricité ou de connexion internet, de panne mécanique, d'intrusion ou de hacking de nos réseaux ou d'omission involontaire de notre part (clé, code, etc).
- En cas de vol, détérioration ou tout autre événement indépendant de notre volonté

Le preneur s'engage à gérer lui-même la totalité de ses déchets recyclables (cartons, plastiques, verres, appareils, etc.) et à ne jamais les déposer dans les parties communes ou à côté des poubelles extérieures. Les colis volumineux ne seront pas acceptés et les colis non réceptionnés dans les 2 mois seront renvoyés ou détruits. Une seule clé ou badge sera remise au preneur qui prendra à sa charge d'éventuelles copies. Le preneur s'engage à respecter toute la réglementation en vigueur. Le preneur accepte qu'aucun service visant à assurer sa substance et sa résidence fiscale ne sera délivré par le bailleur. Le bailleur se réserve le droit de mettre fin au contrat de bail en cas de suspicion raisonnable que le preneur mène des activités irrégulières. Le preneur accepte que le bailleur collecte et traite les données personnelles nécessaires dans le cadre du contrat de bail, dans le respect de sa politique de confidentialité. Durant toute la durée du bail, le preneur garantira à ses frais la conformité de son espace de travail en matière de sécurité et santé de ses salariés, du public et des visiteurs externes. Par la signature du présent contrat, le(s) signataire(s) et le(s) associé(s) s'engage(nt) expressément et irrévocablement de se porter caution solidaire et indivisible de toutes les obligations du contrat à charge du preneur. En cas d'inexécution de ses obligations, le preneur accepte une clause pénale fixant conventionnellement le montant des dommages à deux mois de loyer. La prise de possession des clés est la responsabilité du preneur qui doit venir les chercher chez le bailleur sur RDV. Eu égard à la catégorie « premiers prix » de nos bureaux, le preneur accepte que l'isolation phonique ne soit pas toujours optimale. En cas de perte de clé d'armoire ou de caisson, le remplacement de la serrure et des clés sera à charge du preneur. L'utilisation gratuite des parkings du business center est strictement limitée à un mode « fetch and go » de 15 min maximum pour les locataires en formule coworking, il est strictement interdit d'immobiliser des véhicules sur les places de parking. Si le preneur ne souhaite pas figurer sur les photographies ou vidéos prises lors des événements, il est prié de se retirer des prises de vue. Ces images peuvent être exploitées dans le cadre de la promotion, sans recours possible.

10. Dispositions finales

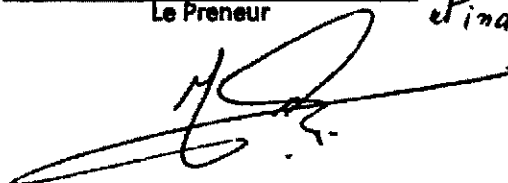
Pour tous les cas non prévus par le présent contrat, les parties s'en réfèrent aux dispositions légales luxembourgeoises. En cas de contestations, les tribunaux de la Ville de Luxembourg seront seuls compétents. Fait en deux exemplaires à Luxembourg, le jeudi 19 octobre 2023.

Indiquez la mention manuscrite : « Bon pour caution personnelle, solidaire et indivisible »


Le bailleur

bizlab
Bizlab
15 Rue de l'Industrie, L-8069 Bertrange
Numéro de TVA : LU22520535

Bon pour caution personnelle, solidaire et indivisible
Le Preneur



Contrat de bail – coworking privatif

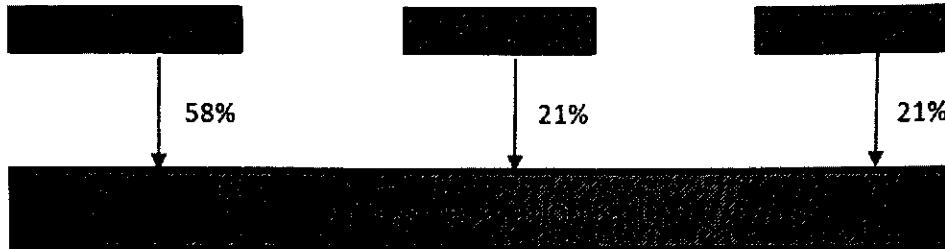


Annexes

Identification des bénéficiaires économiques, gérants et administrateurs.

1 : Organigramme des bénéficiaires économiques

- L'organigramme ci-dessous est une représentation exacte de la propriété directe ou indirecte du (des) bénéficiaire(s) économique(s) effectif(s) dans la structure juridique représentée dans ce contrat, avec le pourcentage de la participation détenue pour chaque entité figurant dans l'organigramme.



2 : Fiches d'identification personnelle

Fonction du soussigné dans l'entreprise (à cocher) :

- Bénéficiaire effectif avec 58 % du capital (min 25%) et/ou droit de vote
 Administrateur Gérant technique

État civil (à cocher) :

- Marié sous le régime de la communauté des biens Autre
=> Veuillez faire signer le contrat aussi par votre Epoux / Epouse

Afin de nouer une relation d'affaires avec BizLab Sarl, le soussigné déclare que :

- Les fonds alloués à la Société / aux Sociétés / à la transaction considérée au Luxembourg, ont pour origine directe ou indirecte :

- Un héritage Des revenus professionnels Autre :

- Les fonds alloués à la Société / aux Sociétés / à la transaction considérée au Luxembourg, n'ont en aucun cas pour origine directe ou indirecte, des activités criminelles.

- Ni lui ou les membres de sa famille ou ses collaborateurs ne sont des personnes exposées politiquement, c'est à dire exerçant ou ayant exercé des fonctions publiques importantes.

- Il informera BizLab Sarl de toute modification d'une information contenue dans ce document.

BizLab Sarl se réserve le droit de contacter directement le(s) bénéficiaire(s) économique(s) effectif(s) et de mettre un terme à sa relation avec le client s'il apparaît que les informations délivrées sont inexactes ou incomplètes.

Signé à HOSINGEN le 19/10/2023

Prénom et Nom : Hachim El Morabit

Né le 24/06/1983 à Casablanca, Maroc, de nationalité belge, résidant à l'adresse personnelle L-9808 Hosingen, 25, Holzbicht.

Signature :

E.H
A.W

