

# BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

BAILLEUR

LOCATAIRE

Représenté par : <b>Monsieur Pierre NUSSBAUMER Chemin de la Navigation 2 1180 Rolle</b>	<b>Commune de Renens 1020 Renens</b>
Situation de l'immeuble : Renens, avenue du Temple 5 (ex bâtiment IRIL)	
Bail à l'usage de : Locaux destinés à des ateliers pour des start-ups	
A l'enseigne de : Commune de Renens	Rez-de-chaussée
Comprenant : surfaces destinées à la créations de studios pour des start-ups dans le domaine des arts graphiques, du design ; une salle de réunion, une cuisine, des toilettes	
Surface approximative : 1'103 m <sup>2</sup> utiles	Ancien locataire : - - -
Dépendances mises à disposition à titre gratuit et à bien plaie : - - -	

Entre le bailleur et le locataire prénommés, le présent contrat de bail est conclu aux conditions suivantes :

## 1. Durée

Le bail commence à midi le et se termine à midi le	<b>Premier octobre deux mille sept (01.10.2007)</b> <b>Premier octobre deux mille vingt-sept (01.10.2027)</b>
---	--

Le présent contrat de bail se renouvellera aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

## 2. Loyer

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	165'450.--	—41'362.50	—13'787.50
Acompte de chauffage et eau chaude (art. 28 ss RULV) cf. art. 5	—16'545.--	—4'136.25	—1'378.75
Acompte de frais accessoires	—5'515.--	—1'378.75	—459.60
<b>Total</b>	<b>—187'510.--</b>	<b>—46'877.50</b>	<b>—15'625.85</b>

Le loyer est payable par mois d'avance selon les modalités fixées par le bailleur. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

Il est dû un intérêt de plein droit de 7 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

## 3. Garantie

La garantie, si elle est convenue conformément à l'article 2 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, consiste en :

..... Néant.....

## 4. Variation de loyer en cours de bail

### 4a. Clause d'indexation

Sans dénonciation du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois notifié sur la formule officielle adressée par lettre signature, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) en prenant pour base l'indice du 31.08.2007

**La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification, ceci après une première période d'usage de trois ans, soit pour la première fois avec effet au 01.10.2010.**

### 4b. Hausse de loyer en cas de rénovation, de modification ou de prestations supplémentaires par le bailleur

Si le bailleur entreprend des travaux de rénovation ou de modification, ou s'il fournit des prestations supplémentaires, le loyer sera augmenté de manière à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien des travaux exécutés. L'augmentation doit être notifiée au moyen de la formule officielle moyennant un préavis d'un mois.

## **5. Frais accessoires**

### **5a. Principe**

L'article 8 des Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs vaudois n'est pas de force obligatoire. Les parties qui refusent son application doivent par conséquent indiquer toute solution contraire à l'article 5b.

### **5b. Frais accessoires à la charge du locataire**

Le locataire paie sa consommation d'eau froide et d'eau chaude. Il participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, entretien des ascenseurs, entretien des ventilations, frais de conciergerie

Le calcul de la consommation d'eau froide et d'eau chaude se fera sur la base des compteurs posés

Le locataire s'acquitte en outre des frais de chauffage, conformément aux articles 31 et 32 RULV.

## **6. Dispositions particulières**

Le propriétaire confirme que tous les éléments de construction porteurs d'amiante ont été défloqués et qu'il ne subsiste plus de résidus dans l'immeuble.

- 6.1** Les travaux d'aménagement des surfaces faisant l'objet du présent contrat de bail sont intégralement financés par le propriétaire selon le descriptif du ..... et les plans du ..... annexés, acceptés par les parties. Il est convenu qu'à son départ, le locataire laisse les locaux loués dans la même configuration que celle existante à la prise de possession des locaux.
- 6.2** L'équipement en mobilier, appareils et matériel techniques fixes ou mobiles nécessaires à l'activité de la Commune de Renens et de ses locataires, est à la charge du locataire, de même que l'équipement de la cuisine. En revanche, les installations techniques du bâtiment, comprises dans le descriptif des travaux stipulé à l'art. 6.2, sont à charge du propriétaire.
- 6.3** L'entretien des locaux loués, soit le rafraîchissement des peintures et le remplacement éventuel du revêtement de sol, est à la charge du locataire. Les autres travaux requis pour la conservation de l'ouvrage sont à la charge du propriétaire.

**6.4** Un décompte annuel des frais de chauffage et frais accessoires est établi au 30 juin de chaque année par le propriétaire. Le décompte englobe les dépenses suivantes :

- Consommation d'énergies de chauffage et de production d'eau chaude.
- Entretien courant des installations techniques. Les réparations, voire le remplacement des équipements sont à la charge du propriétaire.
- Abonnements de services (ascenseurs, monte-charge, ventilation, etc.).
- Consommation d'eau froide.
- Consommation d'eau chaude
- Taxes d'enlèvement des ordures, d'épuration et d'égout.
- Frais de conciergerie
- .....

La répartition des frais est calculée en proportion des surfaces louées. L'eau froide et l'eau chaude sont facturés sur la base des relevés des compteurs posés pour chaque locataire

Le solde en faveur du propriétaire ou du locataire sera réglé dans les 30 jours suivant la réception du décompte par la partie redevable.

**6.5** Le locataire assume directement l'entretien des équipements dont il est propriétaire ou unique utilisateur.

**6.6** Aucune modification importante des locaux ne sera entreprise par le locataire sans avoir requis préalablement l'accord par écrit du propriétaire.

**6.7** Le propriétaire conclut à sa charge les assurances usuelles contre l'incendie, les dégâts d'eau, responsabilité civile du bâtiment pour les locaux loués par le locataire et ses parties intégrantes, ainsi que pour les parties communes du bâtiment.

Le mobilier, les équipements techniques et tout autre objet propriété du locataire doivent être assurés par ses soins.

**6.8** Considérant l'investissement important consenti par le locataire dans l'équipement des locaux loués, le propriétaire accepte que le présent contrat de bail soit annoté sur le feuillet du bien-fonds auprès du Registre foncier du district de Lausanne.

Les frais qui découlent de cette annotation sont à la charge du locataire

## 7. Conciliation

Le bailleur et le locataire peuvent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires de conciliation instituées, conformément à l'accord passé entre la **Fédération patronale vaudoise** d'une part, la **Chambre vaudoise immobilière** et la **Société vaudoise des régisseurs** d'autre part, et agréées par le Conseil d'Etat.

Les parties demeurent libres d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans ce cas, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la commission de conciliation.

## 8. Généralités

- a) Les parties déclarent connaître et accepter les annexes suivantes, faisant partie intégrante du présent contrat :
- Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;
  - Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
- b) L'inobservation par l'une des parties des dispositions contenues dans le Code des obligations, le présent contrat et ses annexes ou tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après une mise en demeure.
- c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.
- d) Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux.

## 9.

## 10. Election de domicile et for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux. S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal d'arrondissement dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite. Le droit suisse est applicable.

Ainsi fait en deux exemplaires à : ....., le .....

**Le(s) locataire(s) :**

**Le bailleur/gérant :**

Annexes : Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;  
Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.