

BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

entre LE BAILLEUR

Représenté par :
TENNIS CLUB ECUBLENS
Chemin des Esserts 6
1024 Ecublenset LE LOCATAIRE
COLOCATAIRE(S)**Nova Tables Sàrl**
& Monsieur Ersen BERISHA
Chemin du Rionza 15
1020 Renens
Solidairement responsables

Immeuble : Ch. des Esserts 6, 1024 Ecublens

Ancien locataire : Nouvelle location

Surface approximative : env. 148 m²

Objet : Surface de restauration d'approximativement 148 m2 comprenant : une salle de 96 m2, un bar de 16 m2, une cuisine entièrement équipée de 31 m2, un cellier de 5 m2, et une terrasse extérieure d'approximativement 90 m2.

Bail à l'usage de : Restaurant (uniquement)

A l'enseigne de : A définir

Etage(s) : rez-de-chaussée

Locaux, dépendances, équipements ou surfaces mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir (prêt à usage ; voir clause 7.8 ci-après) :

Néant

1. Durée. Le bail
commence à midi le
et se termine à midi le**1^{er} avril 2026**
31 mars 2031**2. Résiliation et reconduction (cf. article 10.13)**Il se renouvellera aux mêmes conditions pour 1 année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 6 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.**3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)**

3.1. A l'adresse :

Sur le compte :

	annuel	trimestriel	mensuel
3.2. Loyer net (cf. article 10.14)	CHF 18'000.--	4'500.--	1'500.--
3.3. Frais de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) Cf. art. 6.			
acompte :	CHF 3'000.--	750.--	250.--
OU			
forfait :	CHF .--	--	--
3.4.	CHF .--	--	--
3.5. Garage, parking	CHF .--	--	--
3.6. Total	CHF 21'000.--	5'250.--	1'750.--

3a. Modalités de paiement du loyer

Le loyer est payable en mains du bailleur ou de son représentant, par mois d'avance (art. 3 et 7 RULV). Le locataire supporte les taxes postales ou bancaires en rapport avec le paiement du loyer.

Il est dû de plein droit un intérêt de 7 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail (art. 104 al. 2 CO). Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

4. Garantie (art. 2 RULV)4.1. Montant : **CHF 5'250.- (Cinq mille deux-cent cinquante francs suisses) / (cf. article 10.15)**

4.2. Nature de la garantie :

4.3. Adresse du garant ou dépositaire :

4a. Droit de rétention

Le droit de rétention du bailleur sur l'agencement et le mobilier du locataire passe avant toute prétention de tiers, sous réserve de l'article 268a al. 1 CO. Le locataire s'engage à tenir ses locaux garnis de meubles, d'installations d'exploitation et de marchandises lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour garantir le loyer de l'année écoulée et du semestre courant, ainsi que toutes prestations accessoires. Le locataire informera le bailleur de toute éventuelle réserve de propriété.

5. Variation du loyer indexé en cours de bail (cf. article 10.14)

A défaut de disposition contraire prévue sous chiffre 10 ci-dessous et lorsque le contrat de bail est conclu pour une période initiale d'au moins 5 ans, le loyer est indexé en cours de bail en prenant pour base l'indice ... **103.0 de mars 2022 (base décembre 2020)**. L'indexation perdure en cas de reconduction du bail pour une période égale ou supérieure à 5 ans. Le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), moyennant un préavis d'un mois, pour la fin d'un mois, notifié sur la formule officielle adressée par courrier recommandé. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par année civile, en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification.

Sans dénonciation du présent bail, mais uniquement une année après la fin du dernier échelon (art. 10.14 ci-dessous), ainsi que moyennant un préavis d'un mois, notifié sur la formule officielle adressée par courrier recommandé, 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 suisse des prix à la consommation : l'IPC de référence sera celui en vigueur au moment de la fin de la période d'échelonnement, soit le 1er avril 2037 selon l'art. 10.14 ci-dessous. La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification ».

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 pourra être répercutée sur le loyer moyennant un préavis d'un mois, pour la fin d'un mois, notifié sur la formule officielle adressée par courrier recommandé.

6. Frais accessoires

Le locataire prend en charge les frais de chauffage et d'eau chaude selon les modalités prévues aux articles 5 à 8 de l'OBLF.

Il participe en outre, avec les autres locataires, au paiement des autres frais accessoires suivants qui font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude :

- taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation) ;
- taxe d'égout ;
- taxe relative au tri, à l'évacuation et au traitement des déchets ;

ainsi que :

-
-
-
-
-
-
-
-

A défaut d'indication contraire, la répartition des frais accessoires se fait au prorata des volumes des différents locaux.

Lorsque les frais de chauffage, d'eau chaude et les autres frais accessoires sont perçus à titre de forfait, aucun décompte annuel ne sera établi par le bailleur.

Les frais administratifs pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude sont prévus dans les directives cantonales. Ceux pour l'établissement du décompte annuel de frais accessoires s'élèvent au taux usuel de 5 % (HT) sur le montant global des frais.

7. Dispositions pour locaux commerciaux

7.1. Obligations du bailleur

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, chauffage, électricité, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

7.2. Obligations du locataire

Le locataire s'engage notamment à :

- a) régler séparément les taxes, redevances, frais d'électricité, de gaz et de téléphone ainsi que tous les autres frais qui résultent exclusivement de son activité commerciale. Le locataire prendra également en charge les éventuels émoluments perçus en raison d'un usage du domaine public lié à son activité (émolument pour empiètement sur le domaine public p. ex.) ;
- b) obtenir à ses frais toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle et les conserver pendant toute la durée du contrat et de ses renouvellements éventuels, à l'entière décharge du bailleur ;
- c) répondre des actes perpétrés dans les locaux loués ou leurs abords directs par toutes les personnes qui fréquentent les locaux ;
- d) accepter les visites du bailleur nécessaires à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure ;
- e) renoncer à sa cave sans indemnité pour le cas où les autorités ou la loi l'exigeraient ;
- f) prendre à ses frais la pose d'une installation particulière lorsque la distribution d'eau chaude de l'immeuble est perturbée par sa propre consommation ;
- g) assumer l'évacuation de ses déchets à ses frais, sauf accord contraire avec le bailleur ;
- h) souscrire un abonnement visant à la désinfection des locaux loués lorsque son activité est de nature à favoriser ce risque.

7.3. Délivrance de l'objet loué

L'objet loué est déjà en possession de la partie locataire depuis de nombreuses années. Elle en connaît parfaitement l'état et l'accepte tel quel. Il n'y a donc pas lieu d'établir un état de lieux d'entrée.

7.4. Obligation d'exploiter les locaux

Le locataire s'engage à exploiter le local loué et à maintenir son exploitation conformément à son affectation durant toute la durée du bail.

Par ailleurs, lorsque les locaux loués se trouvent dans un centre commercial, le locataire s'engage à ouvrir et exploiter sa surface conformément aux horaires définis dans le règlement du centre. Toute exception devra faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur.

En cas de violation de ces obligations, le locataire s'expose à une résiliation extraordinaire de son bail au sens de l'article 257f CO.

7.5. Destination des locaux

La destination des locaux est uniquement commerciale. Il est ainsi strictement interdit d'aménager tout ou une partie de la surface en habitation sous peine de résiliation extraordinaire du bail. Toute extension, limitation et/ou modification de l'usage convenu des locaux est subordonnée à l'autorisation préalable écrite du bailleur.

7.6. Utilisation des locaux

Le locataire doit user de l'objet loué avec soin et le tenir propre et en bon état. Il ne peut l'utiliser que pour l'usage convenu dans le bail et répond des éventuels dommages résultant d'une utilisation contraire au bail.

Le locataire doit utiliser les locaux communs (hall d'entrée d'immeuble, sous-sol, escaliers de secours, etc.) pour leurs usages prévus. Toute autre utilisation de ces locaux est interdite, sauf accord du bailleur.

Dans son usage de l'objet loué, le locataire doit avoir des égards envers les autres locataires et les voisins. Il lui est interdit d'utiliser des machines, appareils, équipements et d'exploiter une activité qui soient source de bruits, de trépidations, de fumées incommodantes ou de mauvaises odeurs. Le locataire s'engage à respecter tout règlement intérieur édicté par le bailleur.

Le locataire est seul responsable de tous les dégâts survenant dans les locaux et dans les autres parties de l'immeuble, lorsque ces dégâts résultent d'une faute, de négligence de sa part, du personnel à son service ou de toutes personnes présentes (clientèle, etc.) de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués.

En cas de nuisances dues à l'augmentation ou la modification de l'activité du locataire, celui-ci répond de tout dommage.

Les locaux loués objets du présent contrat de bail à loyer ne doivent pas servir, directement ou indirectement, voire par personne interposée, à exploiter un autre local ou plusieurs autres locaux extérieurs à l'immeuble, cela d'une quelconque manière.

7.7. Utilisation d'enseignes, vitrines et toiles de tente

Si le locataire désire apposer une enseigne ou installer une toile de tente sur une façade, il sollicite au préalable l'autorisation écrite du bailleur et des autorités compétentes en indiquant l'emplacement, les dimensions, le texte et la couleur de celle-ci. Le bailleur n'est pas tenu de justifier son refus. Les frais sont à la charge du locataire.

L'entretien des éventuelles enseignes, vitrines, toiles de tente, inscriptions et actions publicitaires incombe au locataire à ses propres frais.

Les parties conviennent qu'en cas de circonstances particulières (décision d'assemblée générale de PPE, réfection de la façade de l'immeuble, etc.), le bailleur pourrait demander au locataire d'enlever – à titre définitif ou provisoire – les éventuelles installations posées. Le locataire est rendu particulièrement attentif au fait que les coûts inhérents à la dépose et éventuelle repose des installations pourraient être mis entièrement à sa charge.

7.8. Utilisation à bien plaire

L'usage de locaux, de dépendances, de surfaces ou de tout équipement mis à disposition ou toléré à titre gratuit et/ou à bien plaire peut être repris par le bailleur en tout temps, moyennant un préavis de trente jours notifié par lettre recommandée, sans indication de motifs, ni indemnité.

7.9. Concurrence

Le bailleur ne garantit aucune exclusivité au locataire. Le locataire ne pourra prétendre à aucune information préalable ni à aucune réduction de son loyer, réparation ou autre indemnité quelconque si un concurrent s'installe dans l'immeuble.

7.10. Rénovation, transformation et modification des locaux loués

Lorsqu'il veut modifier ou rénover les locaux loués, le locataire doit préalablement demander l'autorisation écrite du bailleur en lui soumettant un dossier incluant un descriptif détaillé (plan(s) et planning des travaux) et chiffré. Celui-ci s'engage à se déterminer sur une éventuelle demande de rénovation ou de modification de l'objet loué, présenté par les locataires, dans le délai de 30 jours à compter de la réception d'un projet complet incluant plans et devis de rénovation/modification/transformation

En cas d'accord du bailleur, les modalités précises des travaux pourront être consignées dans une convention annexée au présent contrat de bail à loyer et signée par toutes les parties.

Le bailleur peut notamment soumettre son accord à la présentation, par le locataire, d'une garantie pour le paiement des travaux prévus, à une remise en état des locaux à la fin du bail ou encore à la conclusion d'une assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage.

Afin de garantir et assurer les paiements relatifs à l'exécution des travaux de rénovation/modification/transformation qui pourraient être autorisés par le bailleur dans le cadre de ce qui précède, un cautionnement solidaire ou une garantie bancaire à première demande équivalente, émanant d'un établissement bancaire suisse de premier ordre, d'un montant au plus équivalent à la totalité des coûts évalués pourra au préalable être exigé, auquel cas, les travaux ne pourraient débiter avant la fourniture d'une telle garantie.

Ce cautionnement solidaire/garantie bancaire à première demande équivalente sera restitué par le bailleur au plus tard six mois après la date d'achèvement des travaux dûment justifiée, dans la mesure où leur paiement intégral a dûment été établi.

Toutes les installations et aménagements que feront les locataires dans l'objet loué devront toujours être en conformité avec toute la législation fédérale, cantonale et communale en vigueur applicable à l'exploitation des locaux.

Lorsque l'obtention d'une autorisation communale ou cantonale s'impose au vu de la nature des travaux, le locataire entreprendra les démarches nécessaires et prendra à sa charge les éventuels frais. Pour autant qu'il ait donné son accord aux travaux, le bailleur cosignera les éventuels documents nécessaires à première demande du locataire.

Si le locataire procède à des rénovations, transformations ou modifications de la chose louée avec le consentement du bailleur, celui-ci peut exiger le rétablissement de l'état antérieur aux frais du locataire.

A la fin du bail, le locataire peut prétendre à une indemnité pour la plus-value considérable apportée aux locaux loués par les travaux qu'il a effectués avec l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, l'indemnité mise à charge du bailleur ne saurait excéder le coût effectif des travaux admis, diminué de 10% par an à dater de leur exécution.

Sauf convention contraire, toute indemnité est exclue lorsque :

- le bail est résilié par le bailleur pour un motif extraordinaire (non-paiement de loyer, manque de diligence ou faillite) ;
 - les travaux s'avèrent sans utilité pour le bailleur ou le nouveau locataire, notamment en raison de la démolition, la transformation ou le changement d'affectation des locaux loués ;
 - le locataire met fin au contrat de bail.
- En application avec l'article 10.1 des autres dispositions

En aucun cas, le locataire ne peut compenser le paiement de loyers échus avec l'indemnité qu'il estime due pour les travaux qu'il a entrepris en cours de bail.

7.11. Assurances

Le locataire est tenu de contracter et de maintenir une assurance responsabilité civile comprenant en particulier une couverture pour les dommages causés aux locaux loués.

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie et de dommages naturels, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol (simple ou avec effraction) et de bris de glace, tous les biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Il s'assure également contre le risque d'interruption d'exploitation (en cas d'incendie, dommages naturels, de dégâts d'eau et de vol).

Le locataire paie toute surprime pour les assurances conclues par le propriétaire en raison de l'activité particulière qu'il déploie.

Le locataire assume seul les conséquences de toute inexécution de l'obligation de conclure les assurances susmentionnées, à la décharge complète du bailleur.

A la demande du bailleur, le locataire apporte la preuve du paiement régulier des primes d'assurance.

7.12. Contrats d'entretien

Le locataire doit assurer l'entretien des installations dont il a l'usage, notamment en contractant les abonnements nécessaires.

Le locataire a à sa charge exclusive l'entretien des installations lui appartenant, ainsi que l'entretien des rénovations, transformations et modifications auxquelles il aura procédé après son entrée dans les locaux (cf. art. 7.10.).

Le locataire paie l'énergie consommée par les installations qui se trouvent dans les locaux loués (ventilation, climatisation, etc.). Il prend également à sa charge les frais de vidange du séparateur de graisses.

7.13. Surface des locaux

Les informations concernant la surface des locaux, en particulier celles figurant dans les documents de location (annonce, demande de location, etc.), sont purement indicatives.

Les éventuelles différences qui pourraient résulter entre le mode de calcul du nombre de mètres carrés en plus ou en moins et la surface mentionnée dans le présent bail, ne donneront droit à aucune modification du loyer, les parties convenant que celui-ci est arrêté entre elles, sans référence au métrage précis des locaux.

7.14. Conformité des locaux

En signant le présent contrat, le locataire qui exploite les locaux depuis de très nombreuses années, confirme que ceux-ci sont conformes et se prêtent à son exploitation. Il atteste par ailleurs avoir contrôlé leur convenance auprès des services compétents. Il s'est assuré notamment que la charge au m² des surfaces louées correspond aux exigences de son activité.

Les locataires prennent à leur charge tous les travaux qui pourraient être exigés par les différentes autorités. Ces travaux ne sont pas considérés comme travaux à plus-value.

7.15. Obligation d'informer

Le locataire est tenu de communiquer au bailleur, documents à l'appui, tout changement de la forme juridique de son entreprise, de sa raison sociale ou de son nom ou de la limitation de sa responsabilité. L'administrateur qui se serait engagé en tant que colocataire solidairement responsable aux côtés de la société locataire est tenu de communiquer au bailleur tout changement relatif à ses fonctions ou pouvoir de représentation au sein de la société locataire.

7.16. Sous-location

La sous-location intégrale ou partielle de la chose louée (art. 262 CO) n'est possible qu'avec l'accord préalable écrit du bailleur.

7.17. Transfert de bail

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.

Le bailleur dispose, cas de force majeur réservé, d'un délai de 60 jours dès réception du dossier complet nécessaire à l'évaluation du transfert pour se prononcer.

Si le locataire a l'intention de transférer le bail à un tiers, il doit joindre à sa demande de consentement par le bailleur les indications complètes de son successeur (notamment extrait du Registre du commerce et du Registre des poursuites), ainsi que tous les accords et dispositions accessoires conclus avec ce dernier. L'art. 263 CO sera appliqué. L'aliénation, la cession ou tout autre transfert des parts sociales de SA (y compris une modification mineure de l'actionnariat) de ABCD Ciné Danse SA équivaut, d'entente entre les parties, à un transfert de bail et tombe sous les mêmes obligations et restrictions.

Le bailleur est en droit de refuser son consentement au transfert de bail, en particulier si le nouveau locataire veut changer l'affectation autorisée de l'objet loué ou si, en vue de l'affectation visée, des modifications doivent être entreprises au niveau de la construction. Le tiers reprenneur est subrogé au locataire qui, sauf convention contraire, répond solidairement avec lui jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais dans tous les cas, pour deux ans au plus.

Le bailleur peut se substituer au tiers reprenneur en offrant au locataire une indemnité qui soit adaptée à la nature de l'exploitation, à dire d'expert.

Il est interdit de convenir d'une commission (« pas-de-porte », « key money » ou autre dédommagement similaire pour le transfert du contrat de bail sans contrepartie adéquate). Si un tel accord est néanmoins pris, celui-ci autorise le bailleur à refuser son consentement au transfert. Si le bailleur n'apprend que postérieurement qu'un tel dédommagement a été convenu et/ou versé, ce fait représente une raison importante de résiliation extraordinaire du contrat vis-à-vis du locataire. En cas de résiliation extraordinaire du contrat pour le motif précité, une peine conventionnelle du montant de 20% du loyer annuel sera due au bailleur, tout autre demande de dommages et intérêts demeurant expressément réservée.

Afin d'être délié de son statut de locataire codébiteur solidaire, Thierry Wegmüller pourra présenter à la partie bailleuse une personne physique domiciliée en Suisse et équivalente à Thierry Wegmüller. La bailleuse étudiera ladite candidature en fonction du chiffre ci-dessus concernant le transfert de bail. Si les conditions d'un tel transfert sont considérées remplies par le bailleur, il pourra soit permettre et autoriser le transfert, soit libérer Thierry Wegmüller de sa qualité de locataire solidairement responsable à titre personnel.

7.18. Restitution des locaux

L'état des lieux de sortie a lieu en principe au plus tard le dernier jour du bail à midi. S'il s'agit d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié local officiel, la restitution aura en principe lieu le premier jour ouvrable suivant, avant midi.

Si la date de début ou de fin de bail ne correspond pas strictement à celle de l'état des lieux d'entrée ou de sortie, les parties renoncent à toute indemnité.

Le jour de l'état des lieux de sortie, le locataire doit restituer les locaux et leurs dépendances soigneusement nettoyés et débarrassés de tout objet lui appartenant ou appartenant à des tiers dont il répond. Les travaux de remise en état lui incombant doivent avoir été exécutés avant la restitution des locaux, dans les règles de l'art, en faisant appel à des professionnels qualifiés si nécessaire.

Le locataire veillera notamment à retirer tout éventuel aménagement auquel il aurait procédé sans autorisation du bailleur et portera la responsabilité de tout dégât qui pourrait être constaté lors de la dépose d'un éventuel agencement qu'il aura accepté ou repris d'un précédent locataire.

8. Dispositions pour garages et places de parc

(Applicables uniquement en présence d'un garage ou d'une place de parc)

8.1. Obligations du locataire

Le locataire s'engage à :

- a) maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, débayer la neige et prendre toutes les mesures contre la formation de glace ;
- b) entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage ;
- c) déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage, ainsi que les séparateurs à essence ;
- d) éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans l'enceinte du parc à voiture ou garage collectif ;
- e) éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc à voiture ou garage collectif ;
- f) stationner ses véhicules de toute sorte, ainsi que ceux de ses employés et de ses clients, uniquement sur les places désignées par le bailleur.

Il s'engage à ne pas :

- g) stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété ;
- h) laisser stationner dans les garages ou sur les places de parc des véhicules sans plaques de contrôle tels que des voitures, camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc. ;
- i) stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz) ;
- j) claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur ;
- k) déposer des produits inflammables ou dangereux ;
- l) consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage ;
- m) laisser la porte du garage ouverte ;
- n) laver son véhicule au jet soit à l'intérieur soit à l'extérieur du garage, sauf sur la place de lavage s'il en existe une ;
- o) modifier l'usage des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier.

8.2. Frais de marquage personnel

Le locataire prend en charge les frais d'inscription sur la place de parc - le numéro d'ordre ou le numéro de contrôle - selon le modèle imposé par le propriétaire.

10. Autres dispositions

10.1 Le locataire est conscient qu'il s'agit d'un immeuble neuf et que des travaux de finition seront entrepris et que certaines nuisances pourraient encore émaner du chantier. Il renonce d'ores et déjà à réclamer quelque indemnité que ce soit relative aux nuisances que ces travaux pourraient engendrer, de même qu'en cas de retard dans l'exécution.

10.2 La gratuité du loyer net (hors charges) est octroyée au locataire pour le mois d'avril 2026.

10.3 D'entente entre les parties, il en convenu de l'échelonnement suivant :

- 1^{er} avril 2026 au 31 mars 2027 : loyer net de CHF 1'500.- + 400.- de charges
- dès 1^{er} avril 2027 : loyer net de CHF 1'500.- + 400.- de charges, + 2% du chiffre d'affaires

10.4 Les frais de ventilation (aménagement, climatisation, équipement, remplacement, entretien, etc.) sont entièrement à la charge du locataire, ainsi que les frais d'entretien et de réparation des éléments ci-après.

- Séparateur à graisse
- Ventilation cuisine
- Ventilation des locaux
- Chambres froides (y compris compresseurs et régulation)
- Divers électroménagers de la cuisine et du bar (frigo, cave à vin, four, lave-vaisselle, machine à glaçons, etc. ...)

Ce dernier a l'obligation de souscrire à sa charge, des contrats auprès de sociétés spécialisées, pour leur entretien annuel.

10.5 L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'un contrat de nettoyage pour les vestiaires et WC a été conclu à raison de deux passages par semaine, pour le solde, le locataire à la charge d'effectuer ou souscrire un contrat pour les nettoyages quotidiens. En cas de non-respect, et après vaine mise en demeure, le bailleur se réserve le droit de faire effectuer les nettoyages aux frais du locataire négligent.

10.6 Le locataire prend note que pendant toute la durée du bail, aucuns travaux ne seront pris en charge par le bailleur. Dans le cas où le locataire entreprend des aménagements et installations pour son activité, dans le local, ces derniers ne seront pas repris par le bailleur. Les frais d'exploitation et d'entretien de ces aménagements sont à charge du locataire.

10.7 Les travaux de rénovation/modification/transformation entrepris par le locataire après autorisation ne sont pas considérés comme travaux à plus-value au sens de l'art. 260a, al. 3 CO. Le locataire ne pourra exiger aucune indemnité à son départ pour les travaux qu'il aura effectués dans l'objet loué. Le bailleur se réserve le droit de demander la remise en état des locaux à leur état initial hors travaux de rénovation/modification/transformation acceptés par le bailleur

10.8 Le locataire est responsable de toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation de ses locaux.

10.9 Le locataire se charge de détartrer régulièrement les bouilleurs individuels, sil les locaux en dispose. Après vaine mise en demeure, le bailleur peut les faire détartrer aux frais du locataire négligent.

10.10 La fourniture de containers, l'évacuation des déchets (verres, ménagers, etc.) ainsi que le nettoyage de ces derniers sont à la charge du locataire.

10.11 Dans le cadre du contrôle périodique des installations électriques à basses tensions, le locataire est rendu attentif que tout contrôle, modification et mise en conformité des installations électriques du local commercial, demandé par l'autorité compétente, sera à sa charge et effectué par un professionnel agréé.

10.12 Dans les locaux, en aucun cas la responsabilité du bailleur ne pourra être engagée en cas de vol, dégât d'eau, humidité ou tous dommages qui pourraient abimer les objets, bouteilles ou papier stockés dans les locaux.

10.13 Le preneur prennent note qu'il est interdit d'entreposer de la marchandise ou de faire tout dépôt en dehors des locaux

10.14 Le locataire est tenu de signaler au bailleur toutes les modifications juridiques et économiques ayant une incidence importante sur la structure de l'entreprise (y compris toute modification de la forme de l'entreprise).

10.15 Le locataire a contrôlé que le présent bail concerne bien la surface qu'il a choisi et confirme avoir pris connaissance des plans.

10.16 La validité du présent contrat est subordonnée à sa ratification par le bailleur.

11. Conciliation

Le bailleur et le locataire doivent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail à la commission paritaire de conciliation instituée, conformément à l'accord passé entre la **Fédération patronale vaudoise** d'une part, la **Chambre vaudoise immobilière** et l'**Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier Vaud** d'autre part, et agréée par le Conseil d'Etat.

Les parties s'efforcent de parvenir à un accord par l'entremise de la commission paritaire de conciliation.

12. 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, faisant partie intégrante du contrat de bail

b) En cas d'inobservation par le locataire des dispositions contractuelles ou légales (CO, OBLF, RULV), le bailleur peut résilier le bail pour son échéance ordinaire ou, selon les circonstances, de manière extraordinaire, en application des dispositions légales en vigueur. De manière générale, en cas de violation contractuelle, la responsabilité du locataire est engagée et il répond alors de tout dommage causé au bailleur.

c) Les modifications du présent contrat, les suppléments et les documents qui en font partie intégrante sont soumis à la forme écrite. Le présent bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les deux parties. A défaut, il est caduc de plein droit.

d) Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux.

e) Si l'une des dispositions du présent bail était ou devenait totalement ou partiellement sans effet ou irréalisable ou que le présent bail devait présenter une lacune, la validité des autres dispositions contractuelles n'en serait pas affectée.

13. Élection de de for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application de présent contrat, les parties font élection de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettent au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date :

Le(s) locataire(s) :

Le bailleur : **TENNIS CLUB ECUBLENS**

Solidairement responsables

Nova Tables Sàrl

et à titre personnel

Monsieur Ersen BERISHA