

BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

BAILLEUR Solufonds S.A.
Streetbox Real Estate Fund

LOCATAIRE

Représenté par
Streetbox S.A.
Case Postale 413
1052 Le Mont-sur-Lausanne
&
Naef Immobilier Lausanne S.A.
Chemin du Viaduc 1
Case Postale 155
1000 Lausanne 16 Malley

PROMERKA SA
Valablement représenté par
M. Gabriel Gagnère
Route du Jura 9
1123 Aclens

Situation de l'immeuble : Chemin de l'Orio 30 A, 1032 Romanel-s-Lausanne

Bail à l'usage de : Bureaux

A l'enseigne de : PROMERKA SA

Etage : 1^{er} étage

Comprenant : Deux surfaces de bureaux d'environ 221 m2 et d'environ 137 m2 situées au 1^{er} étage que le locataire déclare bien connaître et pour lesquelles il ne désire pas demander une plus large énumération (cf. plan annexé).
2 places de parc extérieures

Surface approximative : 358 m2

Ancien locataire : Romica AG

Dépendances mises à disposition à titre gratuit et à bien plaire : Néant

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

1. Durée

Le bail commence à midi le	01.05.2016 (1 ^{er} mai 2016)
et se termine à midi le	30.09.2021 (30 septembre 2021)

Le présent contrat de bail se renouvellera aux mêmes conditions pour cinq ans, 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 de cinq ans en cinq ans.

2. Loyer

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	47'064.00	11'766.00	3'922.00
Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) cf art. 5	5'376.00	1'344.00	448.00
Places de parc extérieures	1'200.00	300.00	100.00
Total	53'640.00	13'410.00	4'470.00

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 :

de Sfr. 13'410.—(treize mille quatre cent dix francs 00/00)

4. Variation de loyer en cours de bail

4a. Clause de variation

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 99.8 de 02.2016 (base I.S.P.C. - 2010) connu lors de la signature du bail et convenu entre les parties.

La variation ne peut être notifiée qu'une fois par année en prenant pour base l'indice utilisé pour la dernière notification.

La présente clause d'indexation n'est valable que si le bail est conclu pour une durée égale ou supérieure à 5 ans.

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 pas 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 selon la liste énumérées ci-dessous.

Ces frais accessoires font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude.

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

Les frais accessoires refacturés au locataire sont les suivants :

La régularisation annuelle des charges se fera selon la nature des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition. Le bailleur aura la faculté, en fonction du montant des charges réelles récupérables telles que définies à l'article 5b du présent bail, de réviser les acomptes.

Charges de préférences et taxes publiques :

- taxes d'épuration des eaux et d'entretien du réseau de canalisations,
- taxes d'égout et taxes d'enlèvement des ordures
- toutes contributions publiques résultant de l'utilisation des locaux loués

Surveillance, contrôle, maintenance et dépannages de :

- installations d'alarme
- compteurs et sous-compteurs (électricité, eau chaude, eau froide, etc..)
- installation de chauffage, d'eau chaude
- installations sanitaires
- boilers, citernes
- installation d'arrosage automatique
- Sprinklers /défense incendie / installation d'extinction automatique
- portes automatiques
- portes garage

Fourniture / (consommation) :

- courant électrique général et pour chauffage
- eau froide
- eaux usées /eaux industrielles
- combustibles et énergies

Nettoyages :

- nettoyage des locaux communs
- nettoyage parking

Frais d'entretien, de maintenance et d'exploitation de tous les dispositifs de sécurité de l'immeuble :

- services de sécurité (surveillance)
- contrôles d'accès

Evacuation des déchets :

- ordures ménagères, verre, papier, carton

Traitement de l'environnement :

- déneigement
- jardinage
- nettoyage et maintenance

6. Dispositions particulières

- 6.1 Raccordement : Le locataire prend possession des locaux loués avec les raccordements existants. Toute ligne supplémentaire (électricité, téléphone, fax, etc.) est à sa charge, y compris l'introduction renforcée à l'immeuble.
- 6.2 Surface : D'entente entre les parties, le locataire loue un local et non des mètres carrés. Les informations et indications relatives à ladite surface sont réputées acceptées par le locataire. Toute différence non communiquée par le locataire au bailleur, **par écrit dans les 10 jours dès la prise de possession des locaux**, sera réputée comme acceptée par le locataire et ne pourra faire l'objet d'aucune contestation du montant du loyer facturé par le bailleur ou demande de réduction de loyer en relation avec ladite différence.
- 6.3 Etat des locaux : D'entente entre les parties, les locaux seront livrés nus et en l'état, le bailleur prend cependant en charge les travaux suivants dans les bureaux :
- la fermeture de la surface par un mur en brique, la séparation de l'électricité et la démolition du mur intermédiaire et évaluation des gravats ;
 - remplacement du revêtement ;
 - démontage paroi ancien espace cafétéria ;
 - réfection murs coté façade y compris pose isolation thermique.

Le locataire assume tous les autres travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires à son activité, en respect avec les normes et la législation cantonale et communale en vigueur.

Toutefois, avant d'engager des travaux, le locataire demandera le consentement écrit du bailleur, à l'exception des menus travaux d'entretien et de nettoyage. Par ailleurs, sur simple requête du bailleur il fournira une copie de son assurance responsabilité civile « maître de l'ouvrage ».

Pendant la réalisation de travaux dirigés par ses soins, le locataire prendra toutes les mesures nécessaires afin de ne pas perturber le calme et la tranquillité de l'immeuble. Il s'engage d'ores et déjà à prendre à sa charge l'intégralité des indemnités prononcées par un tribunal à la suite de demande de réduction de loyer et/ou de dommages-intérêts qui pourraient être formulés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les occupants de leurs immeubles. Le bailleur devra cependant démontrer avoir défendu l'action avec la diligence nécessaire ; dans ce cadre, il ne passera aucune transaction sans avoir recueilli l'assentiment préalable du locataire. Aucune indemnité ne sera due par le propriétaire, ni à l'échéance du contrat, ni en cas de départ anticipé du locataire. D'entente entre les parties, aucun goodwill ne sera donc inscrit ou négocié en cas de cession de bail, excepté le fond de commerce lui-même (matériel et stock).

En fin de bail, les locaux seront restitués bruts. Les travaux d'embellissement, améliorations ou aménagements quelconques, effectués par le locataire seront restitués en bon état d'entretien et deviendront propriété du bailleur sans indemnité à moins que ce dernier ne préfère demander la restitution des lieux, ou tout ou partie, dans leur état primitif. Le locataire sera tenu, dans ce cas, de remédier aux dégradations causées par l'éventuelle suppression de ses aménagements et de supporter l'ensemble des coûts y afférant.

Dans tous les travaux qu'il entreprend, le locataire devra respecter les dispositions légales et règlements applicables, faire exécuter ses travaux dans les règles de l'art par des mandataires agréés, notamment en ce qui concerne les installations électriques. Les éventuels frais de mise en conformité demeurant à la charge exclusive du locataire.

- 6.4 Hypothèque légale : Lorsque le locataire effectue des travaux dans ses locaux, il doit préalablement communiquer au bailleur le devis exact de leur coût. Pour pallier tout risque d'hypothèque légale et sur simple requête écrite du bailleur, le locataire devra lui fournir dans les 48 heures, une garantie spéciale dont le montant correspondra au devis de ceux-ci, sous la forme d'un cautionnement bancaire solidaire, qui sera conservé jusqu'à la preuve du complet règlement des travaux commandés. Ce cautionnement solidaire pourra être appelé par le bailleur, pour lui permettre de fournir des sûretés à l'entrepreneur qui requerrait une hypothèque légale.
- 6.5 Matériel d'exploitation : Pendant la durée du bail et de ses reconductions, la réparation, l'entretien, l'acquisition, l'installation etc. de tout matériel nécessaire à l'exploitation des lieux et/ou demandé par les Autorités compétentes, demeure à la charge exclusive du locataire (ventilation, sprinkler, portes de secours et signalétique y relative, etc...).

- 6.6 Consommation d'eau chaude: Par ailleurs si la consommation d'eau chaude du bâtiment ne répond pas à ses besoins, le locataire fera installer à ses frais un chauffe-eau individuel. L'entretien, le détartrage, voire le remplacement de son installation sera à la charge du locataire. Dans le cadre de son décompte de chauffage et d'eau chaude, il s'acquittera d'une participation à la taxe d'épuration.
- 6.7 Déchets/voisinage : Le locataire s'engage à mettre tout en œuvre pour que la tranquillité des occupants de l'immeuble soit respectée, à éviter les nuisances telles qu'odeurs, bruits, etc. Si un tel service n'est pas prévu par le bailleur, il fera régulièrement évacuer ses déchets, à ses seuls frais et seulement pour les jours de ramassage officiel prévus.
- 6.8 Enseignes/toiles de tente : En complément à l'article 4 des dispositions générales qui est annulé, l'attention du locataire est attirée sur le fait que les frais de fourniture et pose de son enseigne ou de toiles de tente seront entièrement à sa charge. Il devra préalablement soumettre un projet au bailleur puis, avec son accord, entreprendra toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin d'obtenir les autorisations usuelles. Il devra par ailleurs tenir compte des besoins des autres locataires du bâtiment quant à l'endroit où ces installations pourraient être posées. En cas de travaux dans le bâtiment, sur la toiture ou si, pour une quelconque raison, le bailleur doit déposer l'enseigne du locataire, les frais de dépose et de repose seront intégralement pris en charge par le locataire. Par ailleurs, il veillera à assurer directement son enseigne et à installer un système pour empêcher que les pigeons s'y posent et/ou y fassent leur nid.
- 6.9 Pour le cas où le locataire ne pourrait pas prendre possession des lieux à la date mentionnée sous chiffre 1 du bail à loyer en raison des travaux, le bailleur ne sera tenu à aucune indemnité ou dédommagement à cette occasion.
- 6.10 Transfert de bail : Le locataire est d'ores et déjà informé qu'en cas de transfert de bail à loyer, il devra s'acquitter des frais qui découleront de ce changement soit un montant forfaitaire de Fr. 500.--.
- 6.11 En complément ou par dérogation aux Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud relatives aux charges et afin d'adapter ses règles aux spécificités de l'immeuble et au caractère commercial du présent bail, il est ici précisé que le loyer stipulé à l'article 2 du présent bail restera net de toutes charges pour le bailleur à l'exception de celles relatives au remplacement ou aux grosses réparations des installations lourdes ou gros équipements communs tels que les machineries d'ascenseurs, les éléments structurels du bâtiments, la réfection de l'étanchéité complète des façades ou des toitures. En cas de pose de compteurs individuels, le locataire remboursera, en sus des dépenses générales ou communes, sa quote-part correspondant aux relevés de ses compteurs, ainsi que les frais de location, d'entretien et de relevés.
- Le locataire pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du bailleur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des pièces justificatives de dépenses, des comptes de répartition et du budget prévisionnel, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le locataire ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.
- 6.12 Le locataire s'engage à obtenir, à ses frais, les autorisations nécessaires à la pratique de son activité auprès des autorités communales et cantonales compétentes et ce, à l'entière décharge du bailleur. Il lui incombera, cas échéant, de mandater un architecte pour les éventuelles démarches liées à l'implantation de ladite activité (demande de changement d'affectation, etc...) selon les prescriptions légales. Il informera par ailleurs également les divers services publics tel que Services Industriels (électricité) et Service des eaux de son arrivée et règlera directement les factures liées à sa consommation en électricité, gaz et eau en cas de raccordement individuel.
- 6.13 Le locataire s'engage à traiter avec soin l'objet loué ainsi que les installations qu'il contient, à les conserver et les remettre en bon état. Les dommages éventuels doivent être immédiatement signalés au bailleur. Il demeure seul responsable des dégâts qui pourraient être provoqués par lui, son personnel ou sa clientèle et veillera notamment à ce qu'aucune déprédation ne soit causée au bâtiment. Le locataire s'engage à effectuer et à payer les menues réparations nécessaires à l'exploitation de l'objet loué selon les Règles et Usages Locatifs en vigueur.

- 6.14 OIBT – Installations électriques : Dans tous les travaux qu'il entreprend, le locataire devra respecter les dispositions légales et règlements applicables, faire exécuter ses travaux dans les règles de l'art par des mandataires agréés, notamment en ce qui concerne les installations électriques qui ne pourront être adaptées ou modifiées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection Fédérale des Installations à Courant Fort (IFICF). Les contrôles périodiques effectués conformément à l'Ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT), entrée en vigueur en 2002 et la maintenance des aménagements effectués par le locataire sont à la charge de celui-ci ainsi que les éventuels frais de mise en conformité. Le locataire fera par ailleurs parvenir au bailleur une copie du rapport de contrôle, ainsi que des mesures prises.
A défaut d'avoir exécuté les travaux à sa charge dans les délais, le locataire supportera l'entier des frais liés aux travaux commandés directement par le bailleur y compris les frais administratifs et les pénalités éventuelles.
- 6.15 D'entente entre les parties, il est convenu qu'en aucun cas le loyer annuel net ne pourra être inférieur à celui mentionné sous chiffre 2, soit un loyer annuel net de Sfr. **47'064.—**
- 6.16 Il est ici précisé que le locataire aura exceptionnellement la possibilité de résilier son bail pour le 30 septembre de chaque année moyennant 6 mois de préavis, la première fois pour le **30 septembre 2018**.
- 6.17 Pour toute contestation ou litige qui pourrait découler de l'exécution du présent contrat, le for juridique compétent est le lieu de situation de l'immeuble.
- 6.18 D'entente entre les parties, l'article 8 des règles et usages locatifs est annulé.
- 6.19 La validité du présent contrat est subordonnée à sa ratification par les deux parties.

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. Etablissements de l'hôtellerie et de la restauration

Les dispositions complémentaires pour établissements de l'hôtellerie et de la restauration au sens de la législation vaudoise font partie intégrante du présent contrat lorsque l'exploitation des locaux est soumise à l'octroi d'une patente au sens de la législation précitée.

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 au Mont-sur-Lausanne, le 04.04.2016/cam

Le(s) locataire(s) :

PROMERKA SA

Valablement représentée par

M. Gabriel Gagnère

.....

Le bailleur/gérant :

Procimmo SA

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