

**Cahier des charges relatif au bail
des locaux appartenant au pôle technologique
« Elgazala des technologies de la communication »**

Article premier : Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les conditions de bail des locaux relevant du pôle technologique « Elgazala des technologies de la communication » en tant que « bailleur » et de régler les rapports avec le bénéficiaire de ces locaux en tant que « locataire ».

Article 2 : Contrat de bail

Les locaux relevant du pôle technologique « Elgazala des technologies de la communication » sont loués en vertu d'un contrat conclu entre l'entreprise du pôle et le locataire. Ce contrat est soumis aux dispositions de la loi n° 50-2001 du 3 mai 2001, relative aux entreprises des pôles technologiques et au présent cahier des charges. A l'exception de ces dispositions, le contrat de location sera soumis au code des obligations et des contrats.

Article 3 : Durée du bail

La durée du bail est fixée à une année. A l'expiration de ce délai, le contrat sera renouvelé annuellement par tacite reconduction tant que l'une des parties ne notifie à l'autre sa volonté de mettre fin au contrat et ce, trois mois avant la date de son expiration.

En application des dispositions de l'article 4 de la loi n° 2001-50 du 3 mai 2001, relative aux entreprises des pôles technologiques, l'opération de bail n'est pas soumise aux dispositions de la loi n° 77-37 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Article 4 : Conditions de bénéfice du bail

4.1- Le locataire doit être :

- de nationalité tunisienne s'il s'agit d'une personne physique,
- constitué conformément au droit tunisien s'il s'agit d'une personne morale.

4.2- L'activité autorisée à être exercée au sein du pôle doit :

- être en rapport avec le secteur des technologies de la communication,
- être liée au domaine de la formation ou de la recherche scientifique ou de la production et du développement des technologies,
- participer à la création d'emplois au profit des diplômés de l'enseignement supérieur.

Article 5 : Superficie consacrée à l'activité

Le locataire s'engage à réaliser un pourcentage d'exploitation des locaux ne dépassant pas 15 m2 par position de travail ou par agent participant directement dans les opérations de production en rapport avec la spécialité du projet. Cette condition sera évaluée trois ans après la conclusion du contrat.

En outre, le locataire s'engage à conserver ce pourcentage durant toute la période de bail du local.

Article 6 : Constat du local

Le locataire se charge de la reconnaissance du local et de prendre connaissance de ses dimensions et équipements ainsi que de la vérification de la sécurité de ces équipements et leur exploitation conformément à l'objet pour lequel ils ont été destinés et ce, en présence du bailleur.

Un procès-verbal sera dressé à cet effet. Il sera signé par les deux parties avant la remise du local. Ce procès-verbal sera considéré comme partie intégrante du contrat de bail.

Article 7 : Contrôle de l'exploitation des locaux loués

Le locataire se charge de constater les infractions aux dispositions du présent cahier des charges et de vérifier d'une manière permanente le bon usage des locaux loués.

En outre, Le locataire est tenu de faciliter les visites d'inspection des agents du bailleur habilités et mandatés par le directeur général du pôle.

Toutefois, il ne doit résulter de ces visites aucun trouble ou privation de jouissance pour le locataire au sens des articles 747 et 748 du code des obligations et des contrats.

Le bailleur doit informer le locataire d'avance et dans un délai raisonnable des visites de vérification.

Article 8 : Obligations du locataire

8.1 - Respect du caractère personnel du contrat de bail :

Le bail du local est consenti à titre personnel et il est interdit au bénéficiaire de céder le local qu'il occupe à autrui ou de l'utiliser pour une activité autre que celle pour laquelle il a été destiné. A cet effet, le locataire est tenu d'exploiter le local mis à sa disposition personnellement et en son nom propre et d'une manière directe et permanente

8.2 – Le respect de la réglementation spécifique à l'exercice de l'activité :

Le locataire se doit d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités et d'accomplir les procédures y afférentes. Le bailleur n'assume pas la responsabilité des défaillances à ces procédures.

En outre, il lui est interdit d'exercer une activité de nature à porter atteinte à l'ordre public ou aux bonnes moeurs.

8.3 – Le maintien de la sécurité du local :

Le locataire s'engage à veiller à la sécurité du local mis à sa disposition. En outre, il doit aviser immédiatement le bailleur de tout risque menaçant la sécurité du local et de tout dommage qu'il pourrait subir.

8.4 - Exploitation du local :

Le locataire s'engage à ne pas changer la nature de l'activité prévue au contrat de bail.

8.5 – Réparation et entretien du local :

L'entretien et la réparation du local sont effectués conformément aux dispositions du code des obligations et des contrats.

8.6 – Modification et transformation du local :

Il est interdit au locataire de procéder à des travaux en vue de modifier la forme du local ou de son extension ou d'installer en dehors du local des équipements sans l'accord écrit et préalable du bailleur.

En cas d'obtention de l'accord, ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la structure et à la solidité de l'édifice.

Le locataire n'est admis à réclamer aucune réduction des loyers ni des indemnités du fait de ces modifications

8.7 - Responsabilités et dédommagement :

Le locataire est tenu responsable de la garde du local loué et de tous les biens installés par lui-même ou par ses agents ou ses mandataires.

En outre, il doit répondre des dommages causés par les choses dont il a la garde conformément à la législation en vigueur.

A cet effet, le locataire doit prendre toutes les précautions nécessaires lors de l'installation de certains équipements spéciaux nécessitant une haute tension ou ceux dégagant des gaz ou d'autres émanations ayant une influence directe sur les autres équipements existants dans le périmètre du local.

Le locataire supporte les conséquences des incendies et des accidents, ainsi que des dommages causés au local ou à ses dépendances et qui sont dus à sa négligence ou du fait de ses agents ou de ses mandataires ou des tiers à qui il a permis d'accéder au local exploité. Il supporte aussi les conséquences des accidents pouvant survenir à ses clients à l'intérieur du local.

8.8- Election de domicile et horaires du travail :

Le locataire est tenu d'informer le bailleur des horaires d'ouverture et de fermeture du local.

Il est tenu aussi lors de la signature du contrat, d'élire son domicile au pôle technologique à l'adresse du local loué.

Article 9 : Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage à fournir tous les services nécessaires à l'exploitation normale du local et notamment les services de télécommunications, d'électricité, d'eau, de gaz et de chauffage, sous réserve que le locataire supporte les charges de connexion à ces services et paye les factures de leurs consommations.

Le locataire supporte également les frais de maintenance, d'éclairage, de l'entretien des espaces communs, et de la levée des ordures et ce, selon le pourcentage de la superficie exploitée conformément à l'article 13 du présent cahier des charges.

Article 10 : Gardiennage des locaux :

Le bailleur s'engage à assurer le gardiennage extérieur des locaux. Le locataire peut procéder personnellement et directement au gardiennage du local qu'il exploite. Il supportera seul la responsabilité de la garde de ses propres biens et fonds et ceux de ses agents ou de ses clients ou des tiers.

Le locataire supporte également une partie des frais du gardiennage extérieur et de l'entretien des équipements y afférents, et ce, selon le pourcentage de la superficie exploitée conformément à l'article 13 du présent cahier des charges.

Article 11 : Assurance

Le locataire est tenu d'assurer le local mis à sa disposition ainsi que les équipements qui s'y trouvent pour leur valeur réelle auprès d'une compagnie tunisienne d'assurance, contre les incendies, le vol et les risques professionnels ainsi que les recours des tiers.

Le bailleur fixe les risques à assurer en fonction de la nature de l'activité et des risques qui peuvent en résulter.

Le locataire doit procéder annuellement à l'actualisation de la valeur assurée pour qu'elle couvre tous les risques.

Le locataire doit dans un délai maximum d'un mois à compter de la date du bail, remettre au bailleur une copie du contrat d'assurance.

Article 12 : Modalités de paiement des loyers

Le montant du loyer sera fixé au contrat prévu à l'article 2 du présent cahier des charges.

Le locataire s'engage à le payer trimestriellement et ce au plus tard au cours de la première semaine du premier mois du trimestre considéré. La redevance des autres services dont bénéficie le locataire devra être payée dans quinze jours à compter de la date de la réception des factures de consommation.

Quelqu'en soient ses motifs, tout retard de paiement des redevances du loyer ou des factures des services ou d'autres montants que le bailleur peut réclamer, donne lieu à des intérêts sur les sommes non payées selon les taux du marché monétaire majoré de deux points à la date de l'échéance et ce, sans avoir besoin de procéder à un préavis.

Article 13 : Modalités de fixation des loyers et des redevances exigées

13.1- Définition des termes :

S.T.L (m2) : superficie totale occupée par les locataires (en m2)

S.I.L (m2) : superficie individuelle occupée par le locataire (en m2)

C.T.C.C. : coût total de la consommation collective.

C.C.I.L : Coût de la consommation individuelle du locataire.

I.C.C.I : Index du compteur de la consommation individuelle.

I.C.C.C : Index du compteur de la consommation collective.

M.L.A : montant du loyer annuel.

M.C.S.I : Montant des coûts des services individuels.

M.C.S.C : Montant des coûts des services collectifs.

M.L.A /m2 : Montant du loyer annuel par m2.

13.2- Modalités de fixation des montants :

- Pour le montant du loyer, la valeur est fixée selon le pourcentage de la superficie occupée du local, en raison du prix du m2 par an, et ce conformément à la formule suivante :

$$\mathbf{M.L.A = S.I.L (m2) \times M.L.A /m2}$$

- Pour les services :

- les services de consommation individuelle (télécommunications électricité, gaz, eau) : la redevance est fixée selon la consommation et conformément à la formule suivante :

$$\mathbf{C.C.I.L = \frac{C.T.C.C. \times I.C.C.I}{I.C.C.C}}$$

- les services collectifs (maintenance, éclairage, entretien des espaces verts, levée des ordures, gardiennage et entretien de ses équipements), le montant est fixé selon le pourcentage de la superficie exploitée et conformément à la formule suivante :

M.C.S.C x S.I.L (m2)

M.C.S.I = -----
S.T.L (m2)

Ces montants seront fixés pour chaque local dans le contrat conclu entre les deux parties et ce sur la base des formules ci-dessus indiquées.

- Pour les travaux imprévus : le locataire procède aux réparations nécessaires et le bailleur procède au paiement des montants des services fournis sans surtaxe.

Article 14 : Récupération partielle du local

Le bailleur peut demander la récupération de la partie non exploitée du local conformément aux dispositions de l'article 5 du présent cahier des charges.

Dans ce cas, un avenant sera établi ainsi qu'une révision du montant du loyer suivant la superficie exploitée effectivement par le locataire.

Article 15 : Résiliation du contrat

La partie ne désirant pas renouveler le contrat peut aviser par lettre recommandée avec accusé de réception l'autre partie, trois mois au moins avant l'expiration du délai de location.

En cas de résiliation du contrat, il sera procédé au constat du local par le bailleur et au paiement des sommes dues par le locataire au profit du pôle.

Le bailleur peut recourir à la résiliation du contrat dans le cas où le locataire a failli à l'une des dispositions du présent cahier des charges et au contrat conclu entre les deux parties. Dans ce cas, le bailleur met en demeure le locataire contrevenant de respecter le cahier des charges ainsi que les dispositions du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai d'un mois à compter de la date de la constatation de l'infraction.

En cas de non levée de l'infraction dans un délai de quinze jours à compter de la date de la réception de la mise en demeure, le contrat sera résilié par le bailleur.

Article 16 : Libération du local

A l'expiration du délai de location, soit à l'échéance de la période convenu ou par la résiliation du contrat à la demande de l'une des parties contractantes, le locataire est tenu de quitter le local loué dans un délai ne dépassant pas dix jours et de le remettre au bailleur dans son état initial lors de sa réception.

Le procès-verbal visé à l'article 6 du présent cahier des charges sera pris en considération lors de l'évaluation de l'état du local et l'accomplissement des réparations nécessaires.

ARTICLE 17 : Litiges

Tous les litiges pouvant survenir de l'interprétation ou de l'exécution du présent cahier des charges seront à l'amiable. A défaut, le litige sera réglé par les tribunaux territorialement compétents.

Lu et approuvé