

**Contrat de bail des locaux**  
**appartenant au Pôle**  
**« Elgazala des technologies de la Communication »**

**Entre les soussignés ci-dessous indiqués :**

Le Pôle Elgazala des Technologies de la Communication représenté par son Directeur Général,

Ci-après désigné **le bailleur.**

D'une part

**ET**

La Société : .....

représentée par : .....

Registre de commerce n° : .....

Demeurant à : **Cité technologique des communications - Elgazala.**

Ci-après désignée **le locataire**

D'autre part

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**ARTICLE 1 : OBJET**

Conformément aux dispositions du présent contrat de bail, le Pôle Elgazala des technologies de la communication loue un local en faveur de la société sis au Pôle Technologique décrit à l'article 2 de ce contrat pour exercer des activités de production et de services liées au secteur des technologies de la communication et ce conformément au loi n°2001-50 relative aux entreprises des pôles technologiques et du cahier des charges relatif au bail des locaux appartenant au Pôle Elgazala des technologies de la communication .

## **ARTICLE 2 : DESCRIPTION DU LOCAL**

Le local objet du présent contrat de bail est d'une superficie totale de .....  
m<sup>2</sup>.

Le locataire reconnaît avoir visité le local objet du présent contrat et déclare l'accepter dans son état actuel.

## **ARTICLE 3 : DUREE DE BAIL**

Le bail s'effectue conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n°2001-50 du 03/05/2001, relative aux entreprises des pôles technologiques et aux dispositions de l'article 3 du cahier des charges.

## **ARTICLE 4 : MONTANT DE BAIL**

Le présent contrat est consenti moyennant un loyer annuel de .....  
(..... **DT**) **dinars** majoré de la TVA, le montant est payable conformément aux dispositions des articles 12 et 13 de cahier des charges.

Le loyer est fixe et non révisable durant les deux premières années.

Toutefois, à partir de la troisième année de location, le loyer sera majoré de cinq (5) % annuellement.

## **ARTICLE 5 : USAGE DES LOCAUX**

Le bail s'effectue à titre personnel, le locataire devra utiliser le local occupé par lui-même. Il s'interdit de faire substituer ou de changer l'activité qui est préalablement confiée au local et ce conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n°2001-50.

## **ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

En plus les obligations mentionnées dans l'article 8 de cahier des charges, le locataire s'interdit, à titre direct ou indirect, d'exécuter ou de participer à toute activité quelconque susceptible de porter atteinte à l'ordre public ou aux bonnes mœurs ou qui puissent constituer une menace à autrui ou aux biens d'autrui. Il s'interdit notamment

d'introduire dans le local des objets ou produits réputés dangereux, inflammables ou explosifs .

Au cas où l'activité exercée par le locataire nécessiterait l'utilisation de produits réputés dangereux, celui-ci est tenu de requérir les autorisations nécessaires des autorités compétentes et d'en informer au préalable le bailleur.

### **ARTICLE 7 : DROIT AU VISITE DES LOCAUX**

Le locataire s'engage à permettre aux agents du bailleur habilités de visiter le local chaque fois qu'elle le juge nécessaire, afin de s'assurer du respect des différentes conditions du contrat et les dispositions du cahier des charges.

### **ARTICLE 8 : ENTRETIEN DES LOCAUX**

Le locataire s'engage à conserver et d'effectuer à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires conformément au code des obligations et des contrats et aux dispositions des paragraphes 3 au 6 de l'article 8 de cahier des charges.

### **ARTICLE 9 : RESPECT DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR**

Le locataire s'engage à se conformer à la réglementation tunisienne en vigueur notamment en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité du travail.

### **ARTICLE 10 : DOCUMENTS CONTRACTUELS**

Les documents contractuels sont :

- le présent contrat de bail,
- le cahier des charges fixant les conditions générales de bail, ce document constitue une partie intégrante et indissociable du contrat de bail.

A cet effet, le locataire doit parapher et remettre le cahier des charges avant la réception du local.

**ARTICLE 11 : RESILIATION DU CONTRAT**

Le bailleur ou le locataire pourra demander la résiliation du contrat de bail conformément aux dispositions de l'article 15 de cahier des charges.

**ARTICLE 12 : REGLEMENT DES LITIGES**

Tous les litiges pouvant surgir de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat seront réglés en premier lieu à l'amiable. A défaut, les litiges seront soumis à la compétence des tribunaux de Tunis.

**ARTICLE 13 : DROITS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT**

Les droits de timbre et d'enregistrement du présent contrat sont à la charge du locataire qui s'oblige à remettre au bailleur deux copies dûment enregistrées .

**ARTICLE 14 : DATE D'EFFET DU CONTRAT**

Le présent contrat prend effet à partir du .....

**Tunis, le.....**

**LE BAILLEUR**

**LE LOCATAIRE**

**Le Directeur Général du Pôle  
« Elgazala des Technologies de la  
Communication »**

**Signé : Mohsen TRIKI**