

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA CHAMBRE DE COMMERCE D'INDUSTRIE ET DE SERVICES SOUSS MASSA.

Etablissement public à caractère professionnel, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière régie par le dahir N° 1-13-09 du 10 rabii II 1434 (21 Février 2013) portant promulgation de la loi n°38-12 statut des chambres de commerce, d'industrie et de services tel qu'il a été modifié et complété.

Dument représentée par Monsieur **Said DOR**, agissant en qualité du président de ladite chambre en vertu du procès-verbal de son élection en date du

D'UNE PART

CI-APRES DESIGNE SOUS LE VOCABLE

"LE BAILLEUR"

Première version si il s'agit d'une personne physique

Mr, Profession....., demeurant à

- De nationalité Marocaine,
- Née à le
- Titulaire de la Carte d'Identité Nationale
- -Identifiant Fiscale
- - ICE
- - N° du Registre du Commerce
- - Affiliation à la CNSS.

Si il exerce une activité réglementée, l'autorisation est requise.

Deuxième version si il s'agit d'une personne Morale

La société dénommée * * SARL au capital social fixé à dont le siège social établi à, immatriculée au registre du commerce auprès du tribunal de commerce de sous le numéro

Dument représentée par Monsieur agissant en qualité de gérant de ladite société en vertu de

- Identifiant Fiscale
- ICE
- Affiliation à la CNSS.

Si elle exerce une activité réglementée, l'autorisation est requise.

D'UNE PART

CI-APRES DESIGNE SOUS LE VOCABLE

"LE PRENEUR ES-QUALITE"



Préalablement au contrat de bail à usage commercial faisant l'objet des présentes, les soussignés ont rappelé ce qui suit :

RAPPEL

-Vu le Dahir n° 1-13-09 du 10 rabii II 1434 (21 Février 2013) portant promulgation de la loi 38-12 portant statut des chambres de commerce d'industrie et de services.

-Vu l'autorisation de l'autorité gouvernementale en date du 22 Mars 2021 conformément à l'article 64 paragraphe 3 de la loi 38/12 portant statut des chambres de commerce et de services, autorisant la chambre de commerce et de services d'Agadir à louer les locaux dépendant du complexe multiservices de Tilila

- Vu l'autorisation de la délégation des domaines en date du 10 février 2022, autorisant la chambre de commerce et de services d'Agadir à louer les locaux dépendant du complexe multiservices de Tilila, conformément à l'article 13 du cahier des charges en date du 02 Novembre 2010.

-Vu le dahir n° 1-16-99 du 13 chaoual 1437 (18 juillet 2016) portant promulgation de la loi 49-16 relative aux baux des immeubles ou de locaux loués à usage commercial, industriel ou artisanal.

- Vu Le cahier des charges concernant la location par la chambre e commerce d'industrie et de services souss massa des shows rooms du complexe multiservices de tilila agadir dont le preneur es-qualité déclare avoir pris connaissance.

- Vu la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial industriel ou artisanal promulguée par le dahir N°1-07—134 DU 19 Kaada 1428 (30 Novembre 2007).

- Vu le rapport d'expertise pour la détermination de la valeur du droit au bail des shows room du complexe multiservice de la CCIS Souss Massa.

Ceci rappelé il est passé au contrat de bail commercial objet des présentes.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - BAIL

PAR LES PRESENTES ,LA CHAMBRE DE COMMERCE D'INDUSTRIE ET DE SERVICES SOUSS MASSA, dument représentée par Monsieur Said DOR, soussigné es-qualité d'une part, donne par les présentes, Bail à Loyer Commercial, conformément aux dispositions de la loi 49/16 relative aux baux des immeubles ou des locaux loués à usage commercial/ industriel ou artisanal , à Monsieur , soussigné es-qualité d'autre part, ici présent et qui accepte pour le compte de la société sus énoncée , pour la durée, aux charges et conditions et moyennant le loyer ci-après indiqués, le local dont la désignation suit :

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le Local à usage Commercial portant le numéro.....comme désigné dans le plan du topographe.....et comprenant :

- Au rez de chaussée un plateau d'une superficie de m2
- Une Mezzanine d'une superficie de mètres carrés (M²)



- Un sous sol d'une superficie dem2, telle qu'elle est désignée sur le plan signé par le preneur es-qualité

Les parkings situés au sous-sol des showrooms peuvent être loués directement au locataire, à raison d'un loyer mensuel et par place, et feront l'objet de contrats à part.

Le tout dépendant de la totalité de la propriété dite* Technoparc* située au lotissement Tillila, Commune urbaine de Tikouine, Wilaya d'Agadir, objet du titre foncier mère N°252738/09.

Ainsi au surplus que ledit local existe avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, et sans plus amples descriptions, bien connu du preneur es-qualité.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Le preneur es-qualité, déclare parfaitement connaître les lieux et reconnaît qu'ils sont en bon état locatif pour les avoir vu et visité en vue des présentes.

Précision ici faite qu'un état descriptif des lieux, dont copie ci-jointe, a été établi entre les parties lors de la remise du local et ce conformément à l'article 3 de la loi 49/16.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le local objet du présent Contrat de bail est destiné à une activité de nature commerciale/service consistant en.....

Le Preneur es-qualité au cas où il veut adjoindre à l'activité principale des activités connexes ou complémentaire, est obligé d'avoir une autorisation expresse et préalable du bailleur et ce conformément au paragraphe 3 de l'article 22 de la loi 49/16 qui soumet l'exercice dans le local loué d'une activité autre que celle convenue à l'accord écrit du bailleur.

ARTICLE 5 -CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté entre les parties sous les charges, conditions ordinaire et les clauses et règles techniques que le preneur es-qualité s'engage à exécuter et accomplir, à savoir :

A- Charges et Conditions Ordinaires

- De prendre le local loué dans l'Etat où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état, **néanmoins il a d'ores et déjà l'autorisation de principe d'y entreprendre les transformations nécessaires conformes à l'usage et l'affectation des lieux.**

- De maintenir les locaux en bon état de réparations locatives, d'entretien et de nettoyage des lieux immobiliers loués, notamment : les prestations de gardiennage, nettoyage des sols et des vitres (intérieurs et extérieurs), toutefois, le preneur es-qualité demeure responsable des dommages causés par ses préposés au lieu loué, qu'il s'oblige à réparer sans pouvoir prétendre à aucune indemnisation.



- d'effectuer en lieu et place du bailleur toutes les réparations d'entretien courant qui seraient nécessaires à l'exception des grosses réparations relevant de la pérennité du local loué qui demeurent à la charge du bailleur conformément à la loi. Il s'engage à prévenir le bailleur par écrit, dans un délai raisonnable ne dépassant pas 3 mois après la date de l'incident, de toute dégradation du local loué qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations incombant au bailleur

- Il jouira des lieux loués, en bon père de famille suivant leur destination telle qu'elle est indiquée ci-dessus, il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer, et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toutes atteintes qui seraient portées à la propriété et de toutes dégradations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

- Tous embellissements et décors quelconques resteront, en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans indemnité aucune pour le preneur es-qualité, sauf la faculté pour lui d'exiger le rétablissement de la propriété dans son état initial.

- Le Preneur es-qualité, veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment le bruit, odeurs ou fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

- Il doit assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, ses mobiliers, matériels et installations, les risques et le recours des voisins et justifiera de l'assurance (multirisques et incendie) par la remise au bailleur les copies des dites police d'assurance.

A- Clauses et Règles Techniques

Le preneur es-qualité pour pouvoir entreprendre les transformations nécessaires à l'usage et l'affectation des lieux doit respecter les règles techniques suivantes :

- Pour l'installation d'une enseigne commerciale, le preneur es-qualité doit présenter une demande préalable pour avoir l'accord du bailleur et l'autorisation administrative pour l'emplacement, dimensions, etc... ladite enseigne ne doit pas être installée en toiture terrasse et sur les bacs autoportants.

- Pour les travaux d'aménagements intérieurs des shows room le preneur es-qualité doit demander une autorisation conforme à la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et respect des règles de sécurité d'hygiène et de préventions des incendies.

- Les éléments de structure porteuse, poteaux, poutres, toiture et murs mitoyens ne doivent pas être modifiés.

- Toute construction en dur à l'intérieur du local showroom est interdite.

- L'occupation du trottoir préjudiciable au riverain et aux exploitants des shows room avoisinants est interdite.

- Les pergolas et auvent sont interdits en façade.



Tous travaux d'aménagement à effectuer à l'intérieur du local show-room, doivent apparaître clairement sur les plans architecturaux à fournir au bailleur pour son accord préalable et pour l'obtention de l'autorisation administrative d'aménagement y compris sur le trottoir.

ARTICLE 6 -DUREE DU BAIL

Le présent bail est respectivement consenti et accepté pour une durée de trois ans qui se poursuivra par tacite reconduction chaque trois (03) ans au choix respectif des parties à charge pour celle qui voudra faire cesser le bail d'en prévenir l'autre au moins six mois à l'avance et par écrit.

Faute de congé donné par l'une des parties à l'autre au moins six mois à l'expiration du bail, celui-ci se poursuivra par tacite reconduction, chacun pouvant y mettre fin pour une période quelconque de terme, en donnant congé à l'autre et en respectant le délai ci-dessus imparti.

ARTICLE 7- LOYERS

En outre le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel dedirhams (dhs) que le preneur es-qualité s'oblige à payer entre les mains du bailleur avant le 05 de chaque mois par virement bancaire au compte n° 310010100102470018830137 ouvert au nom de la Chambre de Commerce d'Industrie et de Services Souss Massa auprès de la Trésorerie Générale du Royaume Agence

Ledit loyer sera payable en monnaie ayant cours au Maroc, sur quittance du bailleur, le jour même de la réception du montant loyer.

Précision ici faite que d'un commun accord entre les parties, le preneur es-qualité s'engage à acquitter toutes impositions et contributions, notamment la taxe d'edilité et les taxes municipales sans que le propriétaire bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

ARTICLE 8 –DROIT AU BAIL AVANCE ET CAUTION

D'un commun accord entre les parties, le bailleur déclare avoir reçu la somme deDHS, ventilée comme suit :

- 1- La somme de ; dhs correspondant au droit au bail, et ce conformément au paragraphe 2 de l'article 4 de la loi 49/16
- 2- La somme de dhs correspondant à deux mois de loyer payés d'avance.
- 3- La somme de dhs représentant deux mois de loyer sous forme de caution,

Par suite audit paiement, le bailleur donne au preneur es-qualité quittance entière et définitive à cet effet.



DONT QUITTANCE

ARTICLE 9- REVISION DE LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions de la loi n° 07-03 relative à la révision du montant du loyer des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel, commercial industriel ou artisanal promulguée par le dahir N°1-07—134 DU 19 Kaada 1428 (30 Novembre 2007).

D'un commun accord entre les parties aux présentes, il a été décidé que l'augmentation du loyer se fera tous les TROIS ANS, à raison de 10% à compter de la dernière révision au profit du propriétaire bailleur.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, chacune d'elles en est une condition déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Il est expressément convenu qu'à défaut de l'exécution d'une seule clause des présentes, notamment de non-paiement à son échéance des loyers par le preneur es-qualité pour une période de trois (03) mois et après notification d'une mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours de la date de sa réception, le bailleur présente une requête au juge statuant en référé, en vue de constater la réalisation de la condition résolutoire et la remise du local

Si le preneur es-qualité, se refuse à quitter les lieux il suffira pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance rendue par Monsieur le Juge des Référés.

Article 11 - SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur es-qualité de sous louer tout ou partie des lieux loués.

De façon générale toute sous location est subordonnée à une autorisation écrite du bailleur.

ARTICLE 12- CONVENTIONS DIVERSES

De convention expresse entre parties, dans le cas où le preneur es-qualité décide de céder le fonds de commerce exploité dans le local loué, le preneur es-qualité susnommé s'engage à payer au bailleur 15% du montant brut de la cession du fonds de commerce, avant toute charge fiscale ou sociale

ARTICLE 13 - ENTIERTE ET UNICITE DES ACCORDS

Le présent bail contient l'intégralité des termes et conditions relatifs à l'accord existant entre les parties et annule tout accord exprès ou tacite, ou de toute correspondance relatifs à son objet, qui aurait été passé ou échangé entre les parties antérieurement à la date de la signature du bail.



Le présent bail ne peut être modifié ou amendé sauf par écrit et avec la signature des Parties ou sauf erreur manifeste ou modifications de circonstances de fait dans une mesure en rendant impossible l'application.

Aucune renonciation n'aura d'effet s'il n'a été fait par écrit et signée par la Partie dont elle émane, l'inaction d'une Partie ne pourra être interprétée comme renonciation à ses droits aux termes du bail.

Dans l'hypothèse où l'une ou plusieurs des stipulations du contrat seraient ou deviendraient nulles, illégales ou jugées inapplicables pour quelque raison que ce soit, la validité, la légalité ou l'applicabilité de toute autre stipulation du contrat n'en serait aucunement affectée ou altérée à moins que ces autres stipulations n'en fassent partie intégrante ou soient clairement indissociables des stipulations invalidées ou jugées inapplicables.

Dans l'hypothèse d'une telle nullité, illégalité ou inapplicabilité, les Parties s'efforceront en toute bonne foi de trouver un accord sur les modifications à apporter au Contrat afin de lui donner, dans toutes la mesure possible, un effet correspondant à leur commune intention, telle qu'exprimée par le Contrat.

ARTICLE 14 - CONFIDENTIALITE

Les Parties reconnaissent que le contenu du présent Contrat et éventuellement ses avenants ainsi que toutes informations techniques, juridiques et commerciales communiquées à l'occasion de l'exécution du Contrat ont un caractère strictement confidentiel. Cette obligation ne s'applique pas aux informations déjà connues, divulguées ou faisant déjà partie du domaine public ou les informations communiquées aux conseils respectifs des Parties.

Les Parties s'engagent pendant toute la durée du présent Contrat à ne pas divulguer à un tiers quel qu'il soit, tout ou partie de ses informations et s'engagent à prendre toutes mesures appropriées pour que le secret des informations confidentielles soit maintenu.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMCILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites. Les Parties déclarent élire domicile en leur sièges sociaux sus-indiqués.

ARTICLE 16 - INTERPRETATION ET LOI APPLICABLE

Le présent Contrat est régi par la loi marocaine. Le Contrat est rédigé en langue française

Les Parties déclarent qu'elles renoncent à faire appel à la lecture par un traducteur dudit Contrat et déclarent comprendre parfaitement le présent Contrat.

Les Parties conviennent que leurs relations seront régies par le présent Contrat



ARTICLE 17-CLAUSE COMPROMISSOIRE

Pour toutes contestations pouvant naître à l'occasion de l'exécution et/ou de l'interprétation des présentes que les Parties n'auraient pas pu résoudre à l'amiable dans un délai de trente (30) jours, celles-ci décident que tout litige sera réglé selon la procédure d'arbitrage institutionnel. L'institution désignée étant le centre de médiation et d'arbitrage commercial d'Agadir (CMACA).

ARTICLE 18 - FRAIS ET DROITS

Tous les frais, droits, (notamment les droits de timbres et d'enregistrement) des présentes et ceux qui en seront la suite ou conséquence seront à la charge du Preneur-es-qualité.

ARTICLE 19 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour remplir les formalités relatives au présent acte.

FAIT A AGADIR LE

"LE BAILLEUR"

**LA CHAMBRE DE COMMERCE D'INDUSTRIE
ET DE SERVICES SOUSS MASSA.**

"LE PRENEUR ES-QUALITE"

