

## TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit que PRENEUR, s'oblige à exécuter et accomplir sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail si bon semble au BAILLEUR, savoir :

**ARTICLE 9 – MOBILIER.** Les lieux sont loués nus et le PRENEUR s'engage à garnir les lieux loués de meubles, marchandises et objets mobiliers de valeur en quantité suffisante pour garantir le BAILLEUR du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

**ARTICLE 10 – CESSIONS DE BAIL OU SOUS-LOCATION.** Toute cession ou sous-location du bail doit être constatée par acte notarié ou sous seing privé, et signifiée au BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou tout autre moyen écrit contenant les mentions prévues à l'article 118 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général.

À défaut de signification, dans les conditions ci-dessus, la cession ou la sous-location sera inopposable au BAILLEUR.

Le BAILLEUR dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de cette signification, pour s'opposer, le cas échéant, à celle-ci et saisir à bref délai la juridiction compétente, en justifiant les motifs sérieux et légitimes qui pourraient s'opposer à cette cession.

La violation par le PRENEUR des obligations du bail et notamment le non-paiement du loyer constitue un motif sérieux et légitime de s'opposer à la cession.

Pendant toute la durée de la procédure, le cédant demeure tenu aux obligations du bail.

En cas de sous-location préalablement autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du BAILLEUR par tout moyen écrit. À défaut, la sous-location lui est inopposable.

Lorsque le loyer de la sous-location totale ou partielle est supérieur au prix du bail principal, le BAILLEUR a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du prix du bail principal.

### **ARTICLE 11 – ENTRETIEN RÉPARATIONS ET JOUISSANCE.**

#### **A. Droits et obligations du PRENEUR**

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative, en jouira en bon père de famille suivant leur destination et ne pourra en aucun cas, rien faire ni laisser, qui puisse les détériorer.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par la suite et toutes dégradations résultant de son fait, soit de celui de son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués. Le remplacement de ces installations sera à la charge exclusive du PRENEUR, même si leur remplacement était rendu nécessaire par suite d'usure, de vétusté majeure ou d'exigence administrative.

Il aura entièrement à sa charge, sans recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la plomberie et de l'électricité apparentes, des peintures, enduits et aménagements intérieurs.

La première vidange des fosses d'aisance est à la charge du BAILLEUR, et les suivantes à la charge du PRENEUR. Les bris de glaces, et détérioration des fenêtres, à l'exception de ceux provoqués par les guerres civiles, troubles à l'ordre public (émeutes, insurrections, mutineries, putschs) et les tremblements de terre, resteront à la charge du PRENEUR qui en supportera les conséquences.