

## I. DÉLAIS – AFFECTATION DES LOCAUX - ASSURANCES

### 1 Délais, usages locaux

- 1.1 L'échéance ainsi que les délais de renouvellement et de résiliation sont ceux figurant sur le contrat de bail signé entre les parties.
- 1.2 Les termes usuels de déménagement sont les trimestres du bail.

### 2 Forme de la résiliation

#### 2.1 par le locataire

La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit.

#### 2.2 par le bailleur

La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi.

### 3 Transfert du bail à un tiers (art. 263 CO)

- 3.1 Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.
- 3.2 Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs.
- 3.3 Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire.
- 3.4 Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais dans tous les cas, pour deux ans au plus.

### 4 Affectation des locaux

- 4.1 Le locataire s'engage à n'apporter aucune modification aux locaux loués entraînant une modification de leur affectation et de leur usage sans l'accord du bailleur.
- 4.2 Il se conformera strictement aux prescriptions légales et réglementaires qui s'appliquent à l'activité commerciale concernée.
- 4.3 Le locataire est tenu d'exploiter sans interruption et de manière professionnelle la surface louée, conformément à l'usage auquel elle est destinée.
- 4.4 Le locataire sera au bénéfice de toutes les patentes et autorisations requises par les autorités et fera tout pour les conserver. Le propriétaire ne pourra être tenu responsable d'un refus de transfert de patente qui ne saurait en aucun cas constituer un motif de résiliation anticipée du présent bail par le locataire.

### 5 Assurances

- 5.1 Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.
- 5.2 Le locataire est tenu, en outre, de contracter une assurance couvrant le risque spécial du bris de glace, lavabo, cuvette WC, bidet, plaques vitrocéramiques.
- 5.3 Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion et dégâts d'eau, tous ses biens et aménagements personnels se trouvant dans les

locaux loués ou dans l'immeuble.

- 5.4 De même, il s'assure contre les risques de pertes financières liées à l'impossibilité d'exploiter.
- 5.5 Il supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

### 6 Sous-location, transfert (art. 262 CO)

- 6.1.1 Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'article 262 CO.
- 6.1.2 Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours dès réception de la demande.

## II. LOYER ET GARANTIE

### 7 Définition du loyer

Lorsqu'aucun acompte n'est convenu en plus du loyer, les frais accessoires sont considérés comme étant inclus dans le prix du loyer.

### 8 Paiement du loyer (art. 257c CO)

- 8.1 Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou sur son compte postal ou bancaire.
- 8.2 **demeure du locataire**
- 8.2.1 Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.
- 8.2.2 Un intérêt moratoire de 8% est dû dès l'échéance du loyer impayé.
- 8.2.3 L'application de l'article 257d CO reste réservée.

### 9 Sûretés (art. 257e CO)

- 9.1.1 Une garantie financière peut être exigée par le bailleur.
- 9.1.2 Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.
- 9.2 **dépôt de la garantie**
- 9.2.1 Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un compte d'épargne établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même, si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.
- 9.3 **compensation**
- 9.3.1 La sûreté garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.
- 9.3.2 Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.
- 9.4 **restitution**
- 9.4.1 Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous

la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

- 9.4.2 A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

### III. FRAIS ACCESSOIRES

#### 10 Décompte des frais accessoires

- 10.1.1 En règle générale, une fois par année, le locataire est informé de la part des frais accessoires qui lui incombent.
- 10.1.2 Dès cet envoi, et pendant trente jours, les décomptes, les pièces justificatives et le tableau de répartition peuvent être consultés auprès du bailleur.
- 10.1.3 Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte; le solde en faveur du locataire lui est remboursé dans le même délai.
- 10.1.4 Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.
- 10.1.5 Les frais sont répartis selon des clés préétablies (volumes, surfaces, compteurs, millièmes de PPE, forfaits, etc.)
- 10.1.6 Si des appartements ou des locaux commerciaux sont vacants, le bailleur ne doit prendre à sa charge qu'une part des frais de chauffage afférents à ces locaux selon la clé usuelle de répartition; cette part s'élève: à un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison pour deux ou trois familles; à la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison pour quatre à huit familles; aux deux tiers lorsqu'il s'agit de bâtiments plus grands ou d'immeubles abritant des bureaux ou des locaux commerciaux.
- 10.1.7 Si les frais accessoires sont perçus forfaitairement, ils doivent se fonder sur la moyenne calculée sur une période de trois ans.

#### 10.2 Frais de chauffage et préparation d'eau chaude (art. 5, 6 et 6a OBLF)

- 10.2.1 Seules les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation peuvent entrer en ligne de compte.
- 10.2.2 Il s'agit notamment: des dépenses pour le combustible et l'énergie consommés (même si fournies depuis une centrale hors de l'immeuble); l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes; les frais d'exploitation d'énergies de substitution; le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories; la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites; le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés individuellement; la maintenance; les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage; le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.
- 10.2.3 Les frais de maintenance et d'administration peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.
- 10.2.4 Par contre, la réparation, la réfection, le service de l'intérêt et l'amortissement des installations n'entrent pas en ligne de compte.

#### 10.3 Autres frais accessoires

- 10.3.1 Seules les dépenses effectives directement en rapport avec l'usage de la chose (autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques) peuvent entrer en ligne de compte.
- 10.3.2 Elles doivent impérativement être précisées spécifiquement sur le bail à loyer.
- 10.3.3 Il s'agit notamment: de la fourniture et taxes d'eau, d'épuration, d'électricité et de gaz; des frais de fonctionnement et de révision périodique de l'ascenseur, de la machine à laver, du séchoir, de la climatisation et de l'adoucisseur; des redevances de la télévision par câble, de l'abonnement et communications du téléphone pour l'interphone de l'ascenseur et de la porte d'entrée de l'immeuble; des frais et taxes de l'antenne commune; des salaires et charges sociales du concierge et du jardinier; des produits de nettoyage; du nettoyage des parties communes de l'immeuble; de l'entretien du jardin; des frais et taxes de l'éclairage commun; des taxes d'enlèvement et de destruction des ordures; de la vidange et de l'entretien du séparateur de graisses; des frais d'administration (5% HT).
- 10.3.4 Les frais que le locataire règle directement au prestataire ou fournisseur (électricité appartement, téléphone, taxes communales, etc.) restent à sa charge, même si cela n'est pas expressément inclus dans le bail à loyer.

#### 11 Provisions

- 11.1 S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais accessoires, le bailleur peut les réadapter en tout temps moyennant un préavis de trente jours, en utilisant la formule officielle.
- 11.2 Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du boucllement le versement d'acomptes supplémentaires assurant la couverture approximative des frais accessoires jusqu'au prochain boucllement.

### IV. ENTRÉE DU LOCATAIRE

#### 12 Etat des lieux (art. 256 et 256a CO)

- 12.1.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.
- 12.1.2 A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.
- 12.1.3 Il fait partie intégrante du bail.
- 12.1.4 A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.
- 12.1.5 Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

#### 12.2 Reconnaissance des locaux

- 12.2.1 Le locataire déclare avoir visité les locaux et les accepte dans leur état actuel de vétusté. Les conventions d'effectuer certains travaux se font par écrit.
- 12.2.2 Il reconnaît que les locaux sont dans un état approprié à l'usage pour lequel ils ont été loués.

#### 12.3 Plaques-adresses

- 12.3.1 Les plaques-adresses de sonnettes, boîtes aux lettres, etc., selon modèle imposé par le bailleur, sont à la charge du locataire et sont apposées par lui dans les 30 jours suivants son entrée.

## V. CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

### 13 Service du chauffage et de l'eau chaude

- 13.1 La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.
- 13.2 La bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire.
- 13.3 Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations.
- 13.4.1 Si le chauffage et/ou le service d'eau chaude sont installés par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire.
- 13.4.2 Les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation.
- 13.4.3 L'énergie consommée par les installations individuelles est à la charge du locataire.
- 13.4.4 Le bailleur fait détartre régulièrement les chauffe-eau individuels; ces frais sont à la charge du locataire.

## VI. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

### 14 Utilisation de la chose louée

- 14.1 Le locataire est tenu d'utiliser les locaux avec soin et de les maintenir en bon état.
- 14.2 Lui incombent en particulier:
- le nettoyage et la remise en état des dépendances communes et de leurs accès, souillés ou détériorés par lui-même ou des personnes dont il répond
  - s'il dispose de locaux donnant sur la rue, le balayage, l'enlèvement de la neige et du verglas devant son entrée et ses vitrines
  - l'enlèvement de la neige et de la glace sur les balcons, marquises, vérandas dépendant des locaux loués
  - la prise de toutes les mesures utiles pour éviter les dégâts dus au gel et à l'eau
  - l'aération suffisante des locaux loués (sauf instructions écrites contraires). Toutes dégradations provenant du manque d'aération seront réparées aux frais du locataire
  - la prise en charge à ses frais du service d'entretien des appareils électroménagers
  - la prise en charge à ses frais du ramonage de la cheminée propre aux locaux
  - la prise en charge des frais de plombage et de déplombage des prises radio/TV
  - la destruction à ses frais des punaises, cafards, limaces, fourmis, rats, souris, insectes, etc., dès qu'il en constatera l'apparition dans ses locaux ou leurs dépendances, indépendamment de leur provenance

### 15 Menus travaux à charge du locataire

- 15.1 Selon l'article 259 CO, le locataire doit remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose.
- 15.2 Sont considérés comme menus travaux, les travaux de réparation, de remplacement ou d'entretien des éléments suivants:
- équipement, accessoires électroménagers et installations sanitaires mises à disposition

- lanières, sangles et manivelles de store
- serrures: dégrippage et graissage des parties mécaniques
- sonnettes: boutons-poussoirs
- conduite d'écoulement: débouchage jusqu'à la colonne principale
- remplacement des vis manquantes, fusibles, starters, ampoules, caches de prises électriques et d'interrupteurs
- vitres brisées
- tout autre travail de réparation, de remplacement ou d'entretien entraînant des coûts jusqu'à concurrence de Fr. 180.- par intervention (indexable dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008).

- 15.3 Le locataire ne pourra se soustraire aux obligations qui lui incombent du fait que des installations dont l'entretien est à sa charge n'étaient pas neuves à la prise de possession des locaux.

### 16 Dégâts causés par le locataire

Lors de dégâts causés aux locaux et à leurs accessoires par la faute du locataire, ce dernier assume personnellement le règlement du paiement du cas et ceci indépendamment de la couverture de son assurance.

### 17 Défaut de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO)

- 17.1 Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.
- 17.2 Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.
- 17.3 Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.

### 18 Travaux effectués par le locataire (rénovation, modification de la chose) (art. 260a CO)

- 18.1 Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformations.
- 18.2 Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.
- 18.3 Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
- 18.4 Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique, ni la valeur du bâtiment.
- 18.5 Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.
- 18.6 Sans convention contraire écrite, aucune indemnité n'est due au locataire.
- 18.7 Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, etc.) restent acquises à l'immeuble à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de réclamer la remise des locaux en leur état antérieur.

### 19 Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)

- 19.1 Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.
- 19.2 Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de

donner son avis et/ou solliciter des renseignements complémentaires.

## 20 Droit de visite (art. 257h CO)

- 20.1 Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.
- 20.2 Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.
- 20.3 Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.
- 20.4 Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

## VII. SORTIE DU LOCATAIRE

### 21 Restitution de la chose louée (Art. 267 CO)

- 21.1.1 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés.
- 21.1.2 Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.
- 21.1.3 Les appareils, moquettes, agencements, accessoires seront nettoyés, parfaitement propres et libres de tout objet (clous, autocollants, etc.). Les travaux de remise en état doivent être effectués dans les règles de l'art, à défaut confiés à des professionnels de la branche.
- 21.1.4 Le locataire doit remettre au propriétaire les clés des locaux, y compris celles qu'il aurait fait confectionner. En cas de perte de clé, le locataire est tenu d'assumer les frais de changement des cylindres et des clés rendu nécessaire par la sécurité de l'immeuble.
- 21.2.1 Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires: un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.
- 21.2.2 Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.
- 21.2.3 Le bailleur n'a pas le droit de refuser la chose qui lui est restituée, même si elle ne lui est pas rendue en bon état.
- 21.2.4 La simple remise des clés et le procès-verbal de l'état des lieux signé par les parties ne libèrent pas le locataire de ses obligations (loyers et charges arriérés, dégâts éventuels, etc.) à l'égard du bailleur.

## VIII. AUTRES OBLIGATIONS

### 22 Propreté et hygiène

Afin de garantir un maximum de propreté, il est interdit au locataire:

- d'attirer les pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir l'immeuble
- de jeter quoi que ce soit (mégots de cigarettes, papiers, etc) par les fenêtres et balcons, secouer les tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans la cage d'escalier, aux fenêtres et aux balcons.

### 23 Sécurité - tranquillité - aspect

Il est dans l'intérêt des locataires de contribuer au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité de l'immeuble, de ne pas incommoder les voisins d'une manière quelconque en observant les règles ci-après:

- prendre les mesures utiles et nécessaires pour éviter toutes émanations d'odeurs et de nuisances sonores

- respecter les usages de l'immeuble et les règlements de police
- fermer les portes aux heures indiquées
- ne rien entreposer dans les parties communes de l'immeuble en conformité notamment des dispositions de la police du feu; le non-respect de cette règle autorise le bailleur à y remédier à la charge du locataire
- fixer les bacs à fleurs à l'intérieur des balcons de manière à éviter des désagréments, dégâts ou accidents
- ne pas utiliser de manière abusive les installations techniques (ascenseurs, portes de garage, etc.)

### 24 Voirie

Le locataire s'engage à respecter les dispositions légales concernant les évacuations des déchets et le règlement de voirie.

### 25 Animaux

- 25.1 En règle générale, les animaux domestiques sont acceptés dans les locaux à condition qu'ils ne nuisent pas au bien-être des habitants de l'immeuble.
- 25.2 L'assurance responsabilité civile doit prévoir l'extension du risque de détention d'animaux.

### 26 Buanderie

- 26.1 Sauf accord contraire, le locataire de locaux commerciaux n'a pas accès à la buanderie.

### 27. Absence du locataire

- 27.1 En cas d'absence, le locataire est responsable des dégâts survenant par sa faute ou sa négligence dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes, dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).
- 27.2 Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le bailleur qui est dans l'impossibilité d'atteindre le locataire, est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

### 28. Cave dans les abris PC

Au cas où les autorités exigeraient l'utilisation des abris de Protection Civile (PC), le locataire devra rapidement vider sa cave et y renoncer sans indemnité.

### 29 Enseignes

La pose d'écriteaux, enseignes, affiches, panneaux publicitaires, etc., doit faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur et, si nécessaire, de la copropriété et/ou de l'autorité communale.

### 30 Jardin, terrasse

Le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Le bailleur se réserve le droit de faire procéder à cet entretien, aux frais du locataire, si leur aspect porte préjudice à l'immeuble ou à l'agrément du voisinage. Le locataire veille au respect des dispositions légales.

## IX. PLACE DE PARC ET GARAGE

### Obligations

**31 Le locataire s'engage à respecter les règles suivantes:**

- maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, débayer la neige et prendre toutes mesures contre la formation de glace
- entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage
- déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence
- éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans l'enceinte du parc à voitures ou garage collectif
- éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc ou garage collectif.

**32 Le locataire s'engage à ne pas:**

- stationner en dehors des limites de l'emplacement loué
- stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété
- sauf accord contraire, entreposer sur les places de parc des épaves ainsi que des camions, mobilhomes, etc.
- stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz)

- claquer les portes, abuser des signaux avertisseurs, emballer le moteur
- déposer des produits inflammables ou dangereux
- consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage
- laisser la porte du garage ouverte
- laver son véhicule au jet à l'intérieur ou à l'extérieur du garage, sauf sur la place de lavage s'il en existe une.

**33 Frais de marquage**

Le locataire doit supporter les frais d'inscription sur la place de parc (le numéro d'ordre et/ou le numéro de contrôle) selon le modèle choisi par le bailleur.

**34 Responsabilité**

Dans l'enceinte de la propriété, le bailleur décline toute responsabilité pour les dommages causés aux véhicules par des tiers.

## X. GÉNÉRALITÉS

**35 TVA**

Lorsque la location d'un objet est assujettie à la TVA, celle-ci est due en sus du loyer.

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance des présentes conditions générales en signant le bail.

Date: ..... Signature(s): .....