

# Conditions du contrat de bail pour le Dojo du Guintzet



Edition 2004

## I. DUREE, CESSION, SOUS-LOCATION, RESPONSABILITE

### 1. Durée déterminée

Les parties conviennent d'un contrat d'une durée déterminée qui est celle figurant sur le document bail signe entre les parties.

### 2. Restitution anticipée, cession

#### a) Restitution anticipée par le locataire

1. Lorsque le locataire restitue la chose avant la fin du bail, il doit aviser suffisamment tôt le bailleur par écrit et lui présenter un candidat disposé à signer un bail aux mêmes conditions, candidat solvable et qui ne saurait raisonnablement être refusé.

2. Le locataire reste responsable des obligations découlant de son bail jusqu'à la reprise des locaux par le nouveau locataire.

3. En tout état de cause, l'article 264 al. 2 CO est applicable.

4. En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant entendu que ce dernier est alors libéré.

5. Le locataire qui entend restituer la chose louée de manière anticipée s'engage à payer au bailleur les frais qui en résultent.

6. Le montant forfaitaire de ces frais de gestion est facturé à Fr. 500.- par dossier, les débours éventuels pour les insertions publicitaires en sus.

#### b) Cession, transfert du bail

1. Le locataire d'un local peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.

2. Le bailleur peut refuser son consentement au transfert du bail pour de justes motifs au sens de l'article 263 al. 2 CO.

### 3. Sous-location

#### a) Principe

1. Lorsque le locataire entend sous-louer tout ou partie de la chose, il doit demander le consentement écrit du bailleur en indiquant tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier et, notamment, les conditions de la sous-location.

2. Le consentement donné par le bailleur devient caduc si le locataire n'a pas renseigné correctement ou de manière incomplète le bailleur.

3. Le consentement donné par le bailleur pour une sous-location devient aussi caduc si le locataire autorise ou tolère une sous-sous-location.

#### b) Refus du bailleur

1. Le bailleur peut refuser sans consentement à la sous-location pour les motifs mentionnés à l'article 262 al. 2 CO.

2. Est notamment considérée comme condition abusive au sens de l'article 262 al. 2b CO une rémunération exigée du sous-locataire dépassant le loyer fixe dans le bail principal augmenté d'un taux d'amortissement usuel des investissements effectués par le locataire ainsi que d'un intérêt au taux pratique sur le marché.

### 4. Responsabilité

1. Le locataire répond de tout dommage survenant au bâtiment du fait de son exploitation.

2. Le locataire assume en outre le risque des dommages qui pourraient être causés aux installations, agencements et mobiliers par le feu, l'eau, l'humidité, l'effraction, le vol, l'explosion, le bris de glace.

3. Le locataire s'engage à contracter une assurance pour couvrir les risques énumérés ci-dessus, article 4 al. 1 et 2.

## II. LOYER ET VARIATIONS, GARANTIE

### 5. Définition du loyer

Le prix du loyer est celui convenu sur le document bail. Les frais accessoires sont ceux énumérés dans les présentes conditions et complètes, le cas échéant, par une convention spéciale.

### 6. Mode de paiement

a) *Le loyer et les acomptes de frais accessoires sont payables par trimestre d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire, mais recevables à bien plaisir par mois d'avance s'ils sont acquittés ponctuellement.*

#### b) Demeure du locataire

1. Un intérêt est dû au taux du 1<sup>er</sup> rang d'une hypothèque de la banque de référence, à compter de l'échéance du loyer impayé.

2. L'application de l'article 257 d CO reste réservée.

### 7. Sûretés -Compensation

1. Lorsque le locataire a fourni une sûreté, celle-ci garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur, ou de la possession au-delà du bail de la chose

# Conditions du contrat de bail pour le Dojo du Guintzet



Edition 2004

louée.

2. Sauf accord entre les parties, le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie qu'il a fournie pour toute celle à l'égard du bailleur, échue en cours de bail ou à son départ.

## 8. Variation de loyer

(Valable que pour contrat de cinq ans au moins)

### a) Indexation

1. Le loyer convenu entre les parties est adapté en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), étant précisé qu'une diminution du loyer initial est expressément exclue.

2. L'IPC déterminant est celui figurant en référence sur le document du bail ou, à défaut, celui qui précède le mois du début du bail.

3. La répercussion de l'IPC sur le loyer ne peut avoir lieu qu'une fois par année civile.

4. La répercussion sur le loyer de la variation de l'IPC est proportionnelle à l'augmentation de ce même indice. La notification est adressée sur formule officielle.

### b) Répercussion, travaux à plus-value

Lorsque des rénovations ou d'autres travaux créant des plus-values sont entrepris par le bailleur, ils peuvent être répercutés sur le loyer en cours de bail pour le premier jour d'un trimestre civil moyennant un avis de trois mois. La notification est adressée sur formule officielle.

## III. FRAIS ACCESSOIRES

### 9. Chauffage -Services généraux

#### a)

1. La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.

2. Le 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.

3. Les services de chauffage et d'eau chaude dépendant des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations, le locataire ne peut demander de dommages intérêts, de diminution de loyer, ni résilier le bail en cas de réduction, d'interruption ou de suppression de l'un ou l'autre des services généraux.

4. S'il apparaît que les tarifs de location 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.

## IV. USAGE, ENTRETIEN, MODIFICATION - DE LA CHOSE LOUÉE

### 10. Affectation, usage

a) *L'usage prévu doit être strictement respecté par le locataire et tout changement doit faire l'objet d'un consentement du bailleur.*

b) *Le locataire veillera à ce que la charge utile au m<sup>2</sup>/plancher ne soit pas dépassée par ses installations, objets et marchandises.*

1. A cet effet, il lui appartient de se renseigner auprès du bailleur.

2. Lorsqu'une expertise s'avère nécessaire auprès de l'ingénieur compétent, les frais de celle-ci incombent au locataire.

c) *Le locataire est tenu d'utiliser avec soin les locaux et de les maintenir en bon état.*

### 11. Etat des lieux

1. Le bailleur délivre la chose à la date et dans l'état convenu.

2. Tout dégât causé ou constaté est à annoncer sans délai au bailleur.

### 12. Autorisation d'exploitation

1. Il appartient au locataire d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de sans commerce.

2. Le locataire répond de tous dommages et perte économique que le bailleur pourrait subir à la suite d'une fermeture ordonnée par les autorités.

### 13. Entretien par le locataire

Menus travaux à charge locataire

a) *Selon l'article 259 du CO, le locataire doit remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose, notamment:*

1. Le locataire est tenu de garantir en état de propreté maximum les locaux utilisés après chaque usage.

# Conditions du contrat de bail pour le Dojo du Guintzet



Edition 2004

2. le nettoyage et la remise en état des dépendances communes et de leurs accès, salis ou détériorés par le locataire ou les personnes dont il répond;
  3. l'enlèvement de la neige et de la glace sur les accès au bâtiment ;
  4. la prise de toutes mesures utiles pour éviter tous dégâts dus au gel et a l'eau;
  5. les abonnements de service d'entretien des machines mises a disposition du locataire;
  6. la prise en charge des réparations aux installations sanitaires et machines en général; en tout état de cause les premiers Fr. 500.- par intervention sont a charge du locataire.
- b) *Le locataire s'engage a entretenir les locaux dans un état approprié a l'usage.*

c)

A cet effet, il prend a sa charge l'entretien et la réparation tels que travaux de peinture, remplacement des revêtements de sol, agencements, modification de la chose.

## 14. Agencements, modifications de la chose par le locataire

1. Aucune installations ou agencements exécutés par le locataire ne sont pas autorisés.
2. Lorsque le locataire veut modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur.
3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours.
4. Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
5. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique, ni la valeur du bâtiment.
6. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

## 15. Défaut de la chose

1. Le locataire doit signaler sans retard les défauts au bailleur.
2. Les événements étant en rapport direct ou indirect avec l'exploitation qui touchent les inserts économiques du bailleur sont à lui communiquer.

## 16. Travaux effectués par le bailleur

Le bailleur a le droit de rénover ou de modifier la chose si les travaux peuvent être raisonnablement imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

## V. SORTIE DU LOCATAIRE

### 17. Restitution de la chose

a)

1. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.
2. Le jour de l'échéance, les locaux, dépendances et accessoires propriété du bailleur doivent être restitués parfaitement propres et libres de tout objet (installations, agencements, mobilier, etc.).
3. Les locaux, leurs dépendances et accessoires doivent être restitués en parfait état de propreté et en conformité aux articles 13 et 14.

## VI. GENERALITES

### 18. Publicité, enseigne

1. La pose d'affiches, de panneaux publicitaires, enseignes lumineuses et autres est interdite sans le consentement du bailleur.
2. L'accord du bailleur porte sur la forme, grandeur, couleurs et matériaux ainsi que l'endroit prévu.
3. Le locataire doit lui-même demander les autorisations nécessaires et a ses frais.
4. Lorsque la façade ou autres structures du bâtiment sont rénovées ou modifiées, le locataire doit entreprendre, à ses frais, le déplacement et l'installation des panneaux, enseignes, etc.
5. Le raccordement électrique des enseignes lumineuses, l'exploitation, entretien et renouvellement de celles-ci sont entièrement a charge du locataire.
6. La publicité de produits ou autres en faveur de tiers sur panneau, plaquette, etc. est strictement interdite.

### 19. Voirie

1. Le locataire s'engage à respecter les instructions, le règlement de voirie.
2. Lorsque l'évacuation de déchets spéciaux est nécessaire, le locataire s'engage a prendre toutes les dispositions en accord avec les autorités et a ses frais.

### 20. Propreté et hygiène

# Conditions du contrat de bail pour le Dojo du Guintzet



Edition 2004

Afin de garantir un maximum de propreté et d'hygiène, il est interdit au locataire ainsi qu'au personnes dont il répond de:

- a) *attirer des pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir l'immeuble;*
- b) *jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer les lapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans la cage d'escalier, aux fenêtres et hors des balcons;*
- c) *évacuer les balayures ou résidus d'exploitation ailleurs que dans les endroits prévus a cet effet et aux heures indiquées; l'utilisation du sac a ordures est indispensable.*
- d) *de fumer à l'intérieur du bâtiment, ainsi que d'évacuer les résidus de fumer ailleurs que dans les endroits prévus à cet effet.*

## 21. Sécurité -Tranquillité -Aspect

Il est dans l'intérêt des locataires de contribuer au bon aspect, a la tranquillité et a la sécurité de l'immeuble en observant les règles ci-après:

- a) *éviter tout bruit intempestif a toute heure (claquement de portes, stores, danse, radio- TV, etc.);*
- b) *respecter les heures de sommeil et de repos des colocataires;*
- c) *respecter les us et coutumes de l'immeuble;*
- d) *fermer les portes aux heures indiquées;*
- e) *ne pas nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et balcons du linge, de la literie, des meubles ou tous autres objets;*
- f) *éviter les dépôts de marchandises ou objets dangereux susceptibles de causer des dégâts a l'immeuble ou d'incommoder les voisins d'une manière quelconque;*
- g) *ne pas entreposer des bicyclettes, vélos a moteurs, skis, poussettes, jouets, caisses, cartons, meubles, chaussures dans les allées, dépendances, paliers et escaliers communs; le non-respect de celte règle autorise le bailleur d'y remédier a charge du locataire et si celui-ci ne peut être trouve à charge de l'ensemble des locataires;*
- h) *ne pas circuler avec une flamme nue dans le bâtiment et d'y loger quelqu'un; .*

## 22. Obligation du locataire

Le locataire ainsi que les personnes dont il répond s'engagent à respecter les règles suivantes:

- a) *d'utiliser les places de parc publiques;*
- b) *maintenir propres les abords du bâtiment;*
- c) *éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans les limites de la propriété;*
- d) *éviter tout dépôt dans les limites de la propriété;*

## 23. Le locataire respecte l'engagement de ne pas:

- a) *stationner en dehors des limites de l'emplacement des places de parc publiques;*
- b) *stationner devant l'entrée ou dans les limites de la propriété;*
- c) *laisser stationner sur les places de parc des voitures hors d'usage ainsi que des camions, caravanes, mobil home, remorques, etc.;*
- d) *claquer les portes, abuser des signaux avertisseurs, emballer le moteur;*
- e) *déposer des produits inflammables ou dangereux;*
- f) *consommer de l'électricité EI. l'exception de celle de l'éclairage;*
- g) *laver son véhicule au jet dans les limites de la propriété, sauf sur la place de lavage s'il en existe une.*

## 24. Responsabilité

Le bailleur décline toute responsabilité pour des dommages pouvant être causés par des tiers au véhicule dans l'enceinte de la propriété.

## VII. CONDITIONS GENERALES POUR PLACE DE PARC ET GARAGE