

DISPOSITIONS GENERALES POUR LOCAUX COMMERCIAUX, GARAGES ET PLACES DE PARC, FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU CONTRAT DE BAIL

DISPOSITIONS GENERALES

A. Pour locaux commerciaux

1. Obligations du bailleur

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, chauffage, électricité, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

2. Obligations du locataire

Le locataire s'engage notamment à :

- a) exploiter le local loué et à maintenir son exploitation conformément à son affectation durant toute la durée du bail;
- b) vérifier, avant la signature du bail, que les locaux sont conformes et se prêtent à son exploitation ainsi qu'à contrôler auprès des services compétents la convenance des locaux. Il s'assure notamment que la charge au m² des surfaces louées correspond aux exigences de son activité;
- c) assurer l'entretien, notamment en contractant les abonnements nécessaires à l'entretien des installations dont il a l'usage. Il paie l'énergie consommée par ses installations (par exemple : ventilation, climatisation, etc.) ainsi que la vidange du séparateur de graisses;
- d) renoncer à sa cave sans indemnité pour le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection civile;
- e) prendre toutes mesures utiles pour que l'activité qu'il déploie ne provoque aucune nuisance à son entourage (odeurs, fumées, bruits, etc.);
- f) ne pas jeter dans les éviers, toilettes et autres appareils sanitaires, des matières et objets qui seraient de nature à en obstruer les écoulements ou à gêner leur bon fonctionnement;
- g) prendre à ses frais la pose d'une installation particulière lorsque la distribution d'eau chaude de l'immeuble est perturbée par sa propre consommation;
- h) souscrire un abonnement visant à la désinfection des locaux loués lorsque son activité est de nature à favoriser ce risque;
- i) obtenir l'accord du bailleur en cas de changement de raison sociale;
- j) acquitter toutes les taxes, émoluments ou redevances liés à son exploitation et à produire la preuve des paiements y relatifs, à première réquisition du bailleur;
- k) prendre possession des locaux loués avec les raccordements existants. Toutes lignes supplémentaires (électricité, téléphone, fax, informatique, etc.) sont à sa charge, y compris l'introduction électrique renforcée à l'immeuble;
- l) entreposer dans les locaux loués ses déchets et assumer leur évacuation à ses frais.

3. Assurances

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion, dégât d'eau et vol, tous ses biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation à la décharge complète du bailleur.

Le locataire est tenu de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'il assume du fait du bail.

Le locataire est responsable des frais inhérents au bris des glaces. Au cas où une assurance bris des glaces a été conclue par le propriétaire, le locataire s'engage à rembourser la prime par année à l'avance.

Le locataire paie toute surprime exigée par l'activité particulière qu'il déploie.

4. Enseigne et toile de tente

Si le locataire désire apposer une enseigne ou une toile de tente sur une façade, il sollicite au préalable l'autorisation écrite du bailleur et des autorités compétentes en indiquant l'emplacement, les dimensions, le texte et la couleur. La décision du bailleur est réservée.

5. Indemnité de plus-value

A la fin du bail, le locataire peut prétendre à une indemnité pour la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux qu'il a effectués avec l'accord écrit du bailleur. Il ne pourra la réclamer lorsque ces travaux s'avèrent sans utilité pour le bailleur ou le nouveau locataire, notamment en raison de démolition, transformation ou changement d'affectation des locaux loués.

Sauf convention contraire, l'indemnité mise à charge du bailleur ne saurait excéder le coût effectif des travaux diminué de 10 % par an à dater de leur exécution.

6. Transfert de bail

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail, avec remise de commerce, à un tiers avec le consentement écrit du bailleur.

Le bailleur doit se prononcer, cas de force majeure réservé, dans les soixante jours dès réception de la demande écrite indiquant les conditions du transfert. Le locataire produit également les comptes détaillés de trois années ainsi que la convention de remise de commerce. A défaut de détermination, le bailleur est réputé accepter le transfert.

Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs, notamment si le tiers n'exerce pas une activité analogue à celle du locataire et ne possède pas les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise.

Le tiers est subrogé au locataire qui, sauf convention contraire, répond 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, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

Le bailleur a le droit de se substituer au tiers en offrant au locataire une indemnité qui soit adaptée à la nature de l'exploitation, à dire d'experts.

7. Utilisation à bien plaie

Une utilisation tolérée uniquement à bien plaie pourra être révoquée en tout temps sans indication de motif, moyennant préavis de trente jours, notifié par lettre signature.

Les locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie peuvent être repris par le bailleur moyennant un préavis de trente jours.

B. Pour garages et places de parc

8. Obligations du locataire

Le locataire s'engage à :

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

Il s'engage à ne pas :

- f) stationner en dehors des limites de l'emplacement loué;
- g) stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété;
- h) laisser stationner sur les places de parc des voitures sans plaques de contrôle ainsi que des camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc.;
- i) stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz);
- j) claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur;
- k) déposer des produits inflammables ou dangereux;
- l) consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage;
- m) laisser la porte du garage ouverte;
- n) laver son véhicule au jet soit à l'intérieur soit à l'extérieur du garage, sauf sur la place de lavage s'il en existe une;
- o) modifier l'usage des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier.

9. Frais de marquage personnel

Le locataire doit les frais d'inscription sur la place de parc - le numéro d'ordre ou le numéro de contrôle - selon le modèle imposé par le propriétaire.