M-1188

LOCAUX COMMERCIAUX

BAIL A LOYER

Loc.
«NUMERO_IMMEUBLE».«NUMERO_ETAGE».«NUMERO_LOCAL».«NUMERO_CONTRAT
»
Réf. «RESPONSABLE_IMMEUBLE»/VdG
convenu entre

Bailleresse : VILLE DE GENEVE – Gérance immobilière municipale, propriétaire***
représentée par : Madame Sandrine Salerno - Conseillère administrative***

Locataire : «POLITESSE_LOCATAIRE» «NOM_LOCATAIRE»
«NOM_COMPLEMENT_LOCATAIRE»-«POUR_ADR_LOCATAIRE»
«ADR1_LOCATAIRE»«ADR2_LOCATAIRE»-
«LOCALITE_LOCATAIRE» engagés conjointement et solidairement entre
eux***

Objet de la location : Café-restaurant à l'enseigne "-----", situé au rez-de-chaussée de
l'immeuble sis «ADR1_IMMEUBLE», comprenant au rez-de-chaussée ----
----- et au sous-sol ----- pour une surface totale d'environ***

Destination des locaux : exploitation d'un café-restaurant, selon le concept et le cahier des charges
annexés au bail, à l'exclusion de tout autre usage***

Dépendances : uniquement celle(s) indiquée(s) dans l'état des lieux d'entrée***

Durée initiale du bail : «DUREE_BAIL_EN_MOIS» mois («DUREE_BAIL_EN_MOIS»
mois)****

Début : «DATE_DEBUT_BAIL»**** Fin : «DATE_ECHEANCE_BAIL»****

Le loyer est fixé de la manière suivante (biffer ce qui ne convient pas):

1) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)

- 1.1. Le loyer annuel de CHF «**LOYER ANNUEL**» («**LOYER ANNUEL**» francs) est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail, soit «**TAUX_IPC**» points (base : décembre 2005 = 100), soit un loyer mensuel de CHF.....».
- 1.2. Le loyer peut, en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.
- 1.3. Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail, ou celle de son renouvellement en cours, est égale ou supérieure à 5 ans.
- 1.4. La hausse pourra exceptionnellement être supérieure à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, lorsque la bailleresse fournit une prestation supplémentaire ou en cas de rénovation (art. 269 a lib.b CO).

2) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)

En contrepartie de l'application du concept demandé, les parties conviennent d'une méthode de fixation annuelle du loyer prenant en compte les résultats commerciaux réalisés par le-la locataire. Dans cette optique, elles adoptent les dispositions particulières suivantes :

Le loyer annuel applicable s'élève à **7,5% du chiffre d'affaires brut**, incluant toutes les recettes d'exploitation, hormis les produits de la vente de tabac, hors TVA.

La déduction des commissions sur cartes de crédits est autorisée.

Cependant, dans tous les cas de figure, le loyer ne pourra être inférieur à **CHF «LOYER ANNUEL»** par année.

Afin de permettre à la bailleuse de fixer le loyer annuel applicable, le-la locataire lui fournira, le 30 avril de chaque année au plus tard, l'attestation d'une fiduciaire reconnue, mentionnant le compte de pertes et profits, le bilan, l'inventaire, ainsi que les résultats d'exploitation. Ces documents seront établis selon les normes de présentation de la Ville de Genève. A cet effet, le solde du loyer dû, en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le-la locataire, sera versé à la bailleuse au plus tard dans un délai de 30 jours après réception du décompte y relatif. Les acomptes mensuels seront calculés sur la base de 1/12 du loyer annuel de l'année précédente.

Le-la locataire est tenu en outre d'amortir l'intégralité de ses investissements avant l'échéance du bail.

Renouvellement et résiliation :

Six mois au moins avant l'échéance du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée d'un an, renouvelable d'année en année, aux mêmes conditions.

Dans tous les cas, le présent bail prendra automatiquement fin au décès du-la locataire.

Commentaire [CHD1]: Valable si le bail est conclu en nom propre.

Les frais de consommation de chauffage / eau chaude

En couverture de ces frais, le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre d'acompte provisionnel, soit **«CHARGES ANNUELLES» («CHARGES ANNUELLES» francs)**. Le solde sera versé à réception du décompte annuel.

En couverture de ces frais, le locataire s'engage à verser une somme annuelle forfaitaire payable aux mêmes termes et conditions que le loyer, soit **«CHARGES ANNUELLES» («CHARGES ANNUELLES» francs)**.

Les frais d'entretien et de maintenance des installations de chauffage

Les instructions concernant l'installation du chauffage font partie intégrante du présent bail. Le locataire s'engage à respecter les recommandations et obligations contenues dans ce document.---

L'établissement est équipé d'une chaudière individuelle alimentée en gaz naturel, destinée à la production d'eau chaude et/ou du chauffage du local. Le montant annuel forfaitaire de CHF correspondant au contrat d'entretien et de maintenance de ladite installation sera facturé mensuellement au locataire, soit CHF | Le locataire se déclare débiteur de ce montant pour la durée du bail, le contrat y relatif sera directement signé par la bailleuse ou son mandataire (Service de l'Energie de la Ville de Genève).

Commentaire [NYA2]: Biffer ce qui ne convient pas

Commentaire [NYA3]: Saisir le montant annuel correspondant (Cf. tableau Excel)

Commentaire [NYA4]: Saisir le montant mensuel correspondant (Cf. tableau Excel)

Les frais d'abonnement et de consommation d'électricité / gaz

Ces frais sont à la charge du locataire qui s'engage à conclure les abonnements nécessaires auprès des Services Industriels de Genève.

Les frais d'abonnement et de consommation d'eau froide

En couverture de ces frais, le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre d'acompte provisionnel, soit CHF (..... francs). Le solde sera versé à réception du décompte annuel.

Les frais d'abonnement au téléseuil

Le-la locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer à titre d'acompte provisionnel, soit CHF (..... francs).

Garantie loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit à la bailleuse, lors de la signature du contrat, une garantie bancaire de CHF «**MONTANT GARANTIE**» («**MONTANT GARANTIE** francs), représentant 6 mois de loyer (hors charges), conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

Jurisdiction

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

Commentaire [CHD5]: Voir la clause renouvellement et résiliation (si titulaire = nom propre).

Clauses particulières

La Gérance immobilière municipale est déléguée par la Ville de Genève pour assurer la gestion administrative et comptable du café-restaurant, objet du présent bail.

Locaux

Ceux-ci sont situés dans un bâtiment sportif ou culturel de la Ville de Genève. Le-la locataire travaillera en collaboration étroite avec le service ou le département chargé des questions relatives à l'exploitation du bâtiment (service des sports, département de la culture) et respectera les directives données.

Loyer

Afin de tenir compte des travaux importants de rénovation entrepris par le locataire dans l'établissement, la date d'exigibilité du loyer est reportée au

Conditions

Le présent bail a été attribué au-la locataire en tenant compte de la situation de l'objet loué, ainsi que des éléments suivants communiqués avant la signature du contrat : le concept lié à l'objet, le budget d'exploitation sur cinq ans, le cahier des charges pour lequel le-la locataire a postulé et l'engagement du-la locataire à respecter les conventions collectives de travail.

Si ces éléments devaient se modifier sensiblement avant l'échéance du bail, les parties acceptent d'ores et déjà de renégocier les conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne le montant du loyer.

La bailleuse statuera sur la situation générale, les finances, la qualité et les conditions de traitement du personnel.

En cas de divergence importante sur ce qui précède, chacune des parties sera autorisée à dénoncer valablement le présent bail avant son échéance contractuelle.

A l'échéance du bail, une **inscription publique** pourra être organisée.

Comptabilité

L'année comptable coïncidera avec l'année civile. Le-la locataire a l'obligation de tenir une comptabilité selon le plan comptable établi par la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers. La bailleresse se réserve le droit de demander la production de la comptabilité et de toutes pièces justificatives. Dans ce cas, les documents comptables sont transmis à titre confidentiel.

Comptabilité

L'année comptable coïncidera avec l'année civile. Le-la locataire a l'obligation de tenir une comptabilité selon le plan comptable établi par la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers. Il-elle s'engage à fournir à la bailleresse des chiffres rigoureusement exacts. Toutes les recettes devront être enregistrées sans exception sur les caisses enregistreuses, dont les bandes de contrôle seront conservées, ainsi que tous les autres justificatifs, tels qu'en particulier les doubles de notes de restaurant, si celles-ci ne figurent pas sur la bande de contrôle. La bailleresse se réserve le droit de faire contrôler les chiffres fournis par le-la locataire et de demander la production de la comptabilité et de toutes pièces justificatives.

Tous ces documents comptables sont transmis à titre confidentiel.

Commentaire [CHD6]: Dans le cas d'un bail partiaire

Horaires

Le-la locataire doit assurer **une exploitation toute l'année** avec un jour de fermeture hebdomadaire maximum.

Les horaires seront ceux décrits dans le concept d'exploitation du-de la locataire. Toute éventuelle modification devra être soumise à l'accord préalable de la bailleresse.

Ou le-la locataire s'engage à assurer une exploitation selon les horaires d'ouverture fixés en accord avec la bailleresse, le service des sports ou le département de la culture. Ces horaires devront tenir compte des manifestations sportives, des entraînements et des heures où le public et les clubs fréquentent le centre sportif.

Commentaire [CHD7]: Dans le cas de locaux gérés par la Culture ou le service des sports.

Exploitation

Le-la locataire doit assurer personnellement l'exploitation du café restaurant. Il sera titulaire de l'autorisation d'exploitation délivrée par le Département DJPS et une copie sera remise à la bailleresse.

Le-la locataire s'engage à respecter les dispositions de la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement (I 2 21) et son règlement d'exécution (I 2 21.01).

Mise en gérance

Si le-la locataire souhaite mettre en gérance son établissement, il-elle doit préalablement demander le consentement écrit de la bailleresse en lui transmettant une copie de la convention de mise en gérance, ainsi que toutes les informations relatives aux modalités, notamment financières, de celle-ci.

Personnel

Le-la locataire engagera directement son personnel, offrant toute garantie de moralité. Il-elle devra certifier qu'il-elle est lié-e par la convention collective de travail de l'hôtellerie, les cafés-restaurants, en vigueur à Genève ou qu'il-elle a signé, auprès de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT), un engagement de respecter les usages de la profession en vigueur à Genève,

notamment concernant la couverture du personnel en matière de retraite, de perte de gains en cas de maladie, d'assurance accident et d'allocations familiales.

Le-la locataire s'engage à ne pas avoir de retard dans le paiement de ses charges sociales et à appartenir à une association professionnelle dans sa branche.

Les attestations y relatives seront remises à la bailleresse.

Mets-boissons

Le-la locataire devra avoir constamment un choix suffisant de mets et de boissons alcooliques et non alcooliques, chaudes et froides, de bonne qualité. Il-elle devra les vendre à un prix conforme au tarif du Syndicat Patronal des Cafetiers et Restaurateurs. La Ville de Genève se réserve le droit de donner certaines instructions à ce sujet au-la locataire qui devra également lui soumettre les prix de vente, lesquels seront affichés dans les locaux à la vue de la clientèle.

Etant donné que l'établissement est ouvert à une clientèle diverse, il y sera servi également des mets de brasserie et de petite restauration.

Le-la locataire devra proposer au moins un plat du jour à CHF -----, -----

Si le-la locataire vend des vins, la carte des vins devra comprendre au minimum un vin rouge et un vin blanc genevois. Une boisson non alcoolisée devra être offerte en permanence à un prix promotionnel.

Le-la locataire devra proposer un choix de trois boissons sans alcool (jus de fruits, boisson lactée, eau minérale) à un prix ne dépassant pas, à quantité égale, celui de la boisson alcoolisée la moins chère.

Le-la locataire ne jouira d'aucune exclusivité de vente de mets, boissons, tabacs ou friandises dans le périmètre des centres du Service des sports de la Ville de Genève.

La bailleresse recommande au-la locataire, dans la mesure du possible, de donner préférence aux produits du terroir genevois et de sa région (GRTA), ainsi qu'aux produits répondant aux normes du commerce équitable et aux mets sains (ex : label Fourchette verte). Il-elle devra également favoriser les actions du développement durable en particulier concernant le recyclage des matériaux. Au cas où certains matériaux de service et/ou vaisselle utilisés devaient être jetables, ils seraient en matières recyclables et biodégradables.

Matériel de la bailleresse

La bailleresse met gratuitement à disposition du-de la locataire les installations, machines, mobiliers et autres équipements figurant dans l'inventaire annexé dans leur état actuel et sans responsabilité aucune à leur égard. La valeur de celui-ci n'a donc pas été prise en compte dans la détermination du loyer.

A l'échéance du bail, le-la locataire restituera le matériel susmentionné propre et en bon état.

Les **frais d'entretien** de l'inventaire sont à la charge du-de la locataire, ainsi que les frais de nettoyage des locaux loués. Le-la locataire conclura à ses frais un contrat d'entretien et de maintenance pour les hottes, grilles, filtres et gaines de ventilation, séparateurs de graisses et/ou des canalisations, abonnement de vidange hydraulique, chambres frigorifiques, climatisation ou tout autre installation spécifique. Une copie, desdits contrats, sera remise à la bailleresse à la signature du présent bail.

Le **remplacement** des installations figurant dans l'inventaire précité, hormis les chambres froides, sera assuré par le-la locataire. Préalablement, le-la locataire demandera l'autorisation à la bailleresse de le retirer de l'inventaire. Il-elle sera alors libre de le remplacer à ses frais par un matériel agréé par la bailleresse et en deviendra propriétaire.

Matériel du-de la locataire

Le-la locataire se procurera à ses frais les ustensiles nécessaires à son activité et ne figurant pas dans l'inventaire mis à disposition par la bailleresse. A l'échéance du bail, il en restera propriétaire et partira avec son inventaire réactualisé.

Aucune indemnité ne saurait être réclamée à la bailleresse pour le mobilier qui subsisterait dans les locaux après la restitution des clés.

Assurance

Le-la locataire s'engage à conclure des contrats d'assurance ou compléter les contrats existants pour couvrir, notamment, les risques suivants : vol, incendie et explosion, dégâts d'eau et bris de glaces. Il-

elle s'engage également à conclure une assurance responsabilité civile professionnelle d'une couverture d'au moins **CHF 3'000'000.-** pour les dommages subis par la bailleresse, par son personnel ou par des tiers, ainsi qu'une assurance pour les accidents professionnels et non professionnels du personnel.

Une copie de ces contrats sera remise à la bailleresse à la signature du bail.

Le-la locataire assumera les conséquences d'un éventuel défaut d'assurance contre la perte de gains et d'exploitation en cas de cessation d'activité pour une raison indépendante de la volonté des parties.

Le-la locataire ne pourra demander aucune indemnité à la bailleresse pour cause de restriction à l'exploitation ou d'arrêts temporaires par suite de transformations, réparations, travaux d'entretien, entrepris par la bailleresse ou en cas d'irrégularités dans les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage) ou pour tous les dommages qui pourraient atteindre le-la locataire ou ses employés.

Dépôts – Déchets

Le-la locataire est informé-e qu'aucun dépôt à l'extérieur des locaux loués ne sera admis.

Le-la locataire recyclera et triera les matériaux et mettra à disposition de sa clientèle les poubelles adéquates, afin de permettre le tri des déchets.

Il-elle évacuera les déchets commerciaux par le biais de filières adaptées et garantissant une élimination conforme au respect des normes environnementales en vigueur (L 1 20 et L 1 20.01 et plus particulièrement chap. III, déchets industriels – art. 26 et ss.) et devra s'équiper à cet effet. En aucun cas, il ne sera toléré qu'il-elle fasse usage des récipients ou sacs mis par la bailleresse à la disposition des locataires d'appartements.

Enseignes-Réclames

Le-la locataire devra se conformer aux conditions d'autorisation des installations extérieures, enseignes et réclames soumises à autorisations sur les bâtiments situés en Ville de Genève, propriété de la bailleresse (Cf. *Directive interne de la Ville de Genève* relative aux installations extérieures, enseignes et réclames, *ci-annexée faisant partie intégrante du présent bail*).

Aucun panneau, enseigne, appareil publicitaire et parasol publicitaire, visible du public ne sera admis sans l'accord préalable de la bailleresse.

Le nom de l'enseigne ne pourra pas être changé. Elle subsistera en tant que : **Café-restaurant.**

Terrasse

L'aménagement de la terrasse devra être conforme au règlement y relatif ((Cf. *Règlement sur les terrasses d'établissements publics, ci-annexé faisant partie intégrante du présent bail*).

Travaux

L'immeuble relatif à la location est classé à l'inventaire des immeubles protégés. Tous travaux de transformation et d'aménagement devront préalablement faire l'objet d'une autorisation écrite de la bailleresse.

Il est rappelé au-la locataire que les locaux sont entièrement neufs.

Les locaux du présent bail ont été entièrement rénovés le

Le-la locataire accepte les locaux découlant du présent bail, qui ont fait l'objet d'une réfection partielle/complète.

La bailleresse remet les locaux faisant l'objet du présent bail dans un état brut et sans agencement et/ou équipement (Cf. *inventaire*). L'aménagement intérieur nécessaire pour l'exploitation du café-restaurant est sous la responsabilité du-la locataire, ainsi que les frais y relatifs. Les travaux devront être effectués en concertation avec les services compétents de la Ville de Genève et avec l'accord de la bailleresse.

Le-la locataire est d'accord avec la disposition des locaux lors de l'entrée en jouissance, et déclare qu'ils sont conformes à l'usage prévu contractuellement. Le-la locataire s'engage à les rendre dans le même état, ou à payer les frais de nettoyage et de réparation, à sa sortie.

Le-la locataire est informée qu'aucun travaux de transformation et/ou d'aménagement des locaux (ou d'installations en façade, de type climatisation, ventilation, enseignes, etc) ne pourront être réalisés sans avoir préalablement donné lieu à une autorisation écrite de la Ville de Genève, les dispositions du droit cantonal de la construction restant par ailleurs réservées.

A cet effet, lors d'un réaménagement intérieur ou d'une transformation de la façade, une autorisation de construire sera déposée au préalable chez la bailleresse qui la fera suivre au Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Tous les frais de dossier seront facturés au-la locataire. Une fois l'autorisation acceptée par la bailleresse et le DALE, le-la locataire sera informé-e et pourra exécuter les travaux. Les frais seront à sa charge.

Lorsqu'elle effectue des travaux d'entretien, ou de modification/rénovation des locaux, autorisés par la bailleresse, le-la locataire s'engage à ne recourir qu'à des entreprises respectueuses de leurs obligations légales, conventionnelles et contractuelles, notamment en matière d'horaires de travail, vis-à-vis des employés chargés d'exécuter les travaux en question.

L'attention du locataire est attirée sur le fait que les plafonds des arcades ne sont pas isolés phoniquement. En cas de plainte, pour nuisances sonores, des habitants de l'immeuble, le locataire s'engage à faire procéder, à ses frais, aux travaux d'isolation phonique. Il a été tenu compte de cette obligation dans la fixation du loyer.

Les dispositions du règlement, relatif au plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève, devront être strictement respectées, en particulier en ce qui concerne les surfaces situées au rez-de-chaussée, qui doivent être accessibles au public et dont les vitrines ne peuvent en aucun cas être opacifiées.

Toute cessation d'activité due à une non-conformité des installations et équipements mis en œuvre par le-la locataire ne saurait être imputable à la bailleresse et ne donnerait lieu à aucune indemnité.

A l'échéance du bail, l'ensemble de ces réaménagements et/ou constructions effectués par le-la locataire reviendra à la bailleresse et l'investissement y relatif sera entièrement amorti. Aucune indemnité ne sera due par la bailleresse au terme du présent contrat. Toutefois, en cas de départ anticipé du locataire, une indemnité équitable, fixée par une fiduciaire indépendante mandatée aux frais du locataire, lui sera versée pour les investissements non amortis. La bailleresse reste libre de solliciter une contre-expertise.

Divers

Toutes les mesures de sécurité prescrites par la bailleresse, ou toute autre autorité compétente, seront respectées par le-la locataire.

Le-la locataire prendra toutes dispositions nécessaires pour que l'exercice de sa profession ne soit la cause d'aucune gêne quelconque pour les habitants de l'immeuble et des immeubles voisins. Il-elle s'engage en outre, notamment lors de la fermeture de son établissement le soir, à respecter les égards dus aux locataires de l'immeuble en ce qui concerne la tranquillité et le repos. En cas de plaintes du voisinage, les éventuelles réductions de loyer et autres dommages et intérêts que la bailleresse consentira feront l'objet d'une action récursoire contre le-la locataire incriminé-e.

Afin d'assurer un fonctionnement régulier et efficace de la ventilation, il est interdit d'obturer les ouvertures d'aération.

Toute pose d'antenne ou parabole individuelle, tant radio que télévision est interdite.

Le présent bail est soumis aux conditions générales pour locaux commerciaux (Edition 2010), ainsi qu'au Règlement fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux et des établissements publics de la Ville de Genève du 1^{er} juin 2011 (LC 21 533), tous deux faisant partie intégrante du présent contrat.

Fait à Genève en 2 exemplaires, le

Le-la locataire :

La bailleuse :
Ville de Genève

«NOM_LOCATAIRE»
«NOM_COMPLEMENT_LOCATAIRE»

Sandrine SALERNO
Conseillère administrative

- Annexes :
- Conditions générales pour locaux commerciaux- Edition 2010
 - Règlement fixant les conditions d'attribution et de location des locaux commerciaux & établissements publics de la Ville de Genève – Edition juin 2011 - LC 21 533
 - Règlement sur les terrasses d'établissements publics du 01.01.2006
 - Directive interne de la Ville de Genève relative aux installations extérieures, enseignes et réclames soumis à autorisation sur les bâtiments situés en Ville de Genève et sur les bâtiments propriété de la Ville de Genève – Mai 2011
 - Plan(s)
 - Inventaire propriété Ville de Genève
 - Concept et cahier des charges