

BAIL À LOYER

Bailleur*

représenté par

Locataire 1*

Locataire 2*

Locataire 3*

représenté-s par

En cas de pluralité de locataires, ils répondent **solidairement** des obligations découlant de ce bail à loyer.

* Aux fins d'une meilleure lisibilité, les formes féminines «la bailleresse» et «la locataire» ont été abandonnées pour n'utiliser que les notions génériques de «bailleur» et de «locataire».

SOMMAIRE

Dispositions principales	3	
Art. 1	Objet du bail	3
Art. 2	Heures d'ouverture	3
Art. 3	Début / durée / dissolution du contrat	3
Art. 4	Restitution anticipée / transfert de bail / sous-location	5
Art. 5	Loyer / frais accessoires / taxes et frais en relation avec l'exploitation de l'établissement	5
Art. 6	Fourniture de sûretés	10
Art. 7	Contrats passés avec des tiers	11
Autres obligations des parties contractantes	12	
Art. 8	Obligations du bailleur	12
Art. 9	Obligations du locataire	12
Rénovations / modifications	13	
Art. 10	Par le bailleur	13
Art. 11	Par le locataire	13
Défaut de la chose louée / droit de visite	13	
Art. 12	Défauts constatés en début de bail	13
Art. 13	Défauts pendant le bail	14
Art. 14	Menus travaux d'entretien	14
Art. 15	Défauts occasionnés par le locataire	14
Art. 16	Droit de visite	14
Inventaire en location	14	
Art. 17	Prise d'inventaire	14
Art. 18	Service / entretien de l'inventaire en location	15
Art. 19	Restitution de l'inventaire en location	15
Inventaire de vente	15	
Art. 20	Obligation de reprise à l'entrée en location	15
Art. 21	Obligation de reprise à la fin du bail	16
Art. 22	Obligation de restitution	16
Art. 23	Nécessité pour l'exploitation / imputation des frais en cas d'expertise	16
Dispositions finales	16	
Art. 24	Décisions de l'Etat et circonstances extraordinaires	16
Art. 25	Décomptes au marc le franc	17
Art. 26	Droit de préemption	17
Art. 27	Annotation du bail à loyer	17
Art. 28	Faillite du locataire	17
Art. 29	Clause d'exclusivité	17
Art. 30	Négociations de conciliation	17
Art. 31	For	18
Art. 32	Clause salvatrice / droit applicable	18
Art. 33	Forme écrite	18
Art. 34	Dispositions particulières	18

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Art. 1

Objet du bail

Le locataire se voit céder en location l'objet pour usage en tant que (destination): _____

Dans l'immeuble: _____

Sous-sol(s): _____

Rez-de-chaussée: _____

Etage(s): _____

Combles: _____

Jardin / terrasse: _____

Places de parc, places dans un garage (nombre / numéros): _____

En outre, le locataire se voit céder l'**inventaire en location** selon le descriptif séparé (cf. art. 17 ss).

Les locaux suivants sont grevés d'un droit de co-utilisation:

- en faveur du locataire: _____
- en faveur du bailleur: _____
- en faveur d'autres locataires: _____

Art. 2

Heures d'ouverture

[Cocher ce qui convient; à défaut, la variante 2.1. s'applique.]

2.1. Le locataire détermine les heures d'ouverture de l'établissement.

2.2. Autre solution: _____

Les heures d'ouverture exactes sont définies par le locataire en tenant compte des conditions cadres susnommées.

Il peut déroger à ces horaires pendant une courte période en cas d'exception justifiée.

Art. 3

Début / durée / dissolution du contrat

[Cocher ce qui convient.]

3.1. **Bail à durée indéterminée**

Ce bail à loyer court dès le _____. Le délai de congé est de 6 mois. Le bail peut être résilié pour la fin d'un mois, la première fois pour le _____. Si un contrat de sous-location approuvé par le bailleur a été conclu, le délai de congé pour résilier le bail principal est de 7 mois.

Un congé est réputé avoir été communiqué en temps utile lorsqu'il parvient chez l'autre partie au plus tard le jour précédant le début du délai de congé. Si un congé n'est pas donné en temps utile, la dissolution du bail intervient à la prochaine échéance possible. Le congé du locataire doit revêtir la forme écrite; le congé du bailleur doit être envoyé par courrier recommandé en utilisant la formule officielle agréée par le canton.

Lorsqu'un logement est loué avec l'établissement à l'hôtelier-restaurateur et qu'il sert de logement de famille, le bailleur est tenu d'adresser un congé par formule officielle à chacun des conjoints ou à chacun des partenaires enregistrés du locataire. Cette règle s'applique aussi quand seul l'un des conjoints ou partenaires enregistrés figure comme locataire dans ce contrat.

Le locataire d'un logement de famille peut résilier le contrat uniquement avec le consentement exprès de son conjoint. La même règle s'applique par analogie aux partenaires enregistrés (art. 266m CO).

Les congés qui ne respectent pas ces prescriptions formelles sont **nuls** (art. 266o CO).

3.2. **Bail à durée déterminée**

3.2.1. **Durée du bail**

Ce bail à loyer court dès le _____ et prend fin le _____.

Le bail à loyer prend fin automatiquement à la date ci-dessus, c.-à-d. sans congé notifié par écrit.

Si au-delà de cette date, les parties maintiennent tacitement le bail conclu initialement pour une durée déterminée, le bail devient un bail à durée indéterminée qui peut être résilié en respectant les modalités de congé (délais et échéances de congé inclus) conformément à l'art. 3.1. ci-dessus.

3.2.2. **Droit de résiliation du locataire**

Le locataire (et non le bailleur) peut résilier un contrat à durée déterminée en respectant un délai de congé de 6 mois pour la fin d'un mois, dans la mesure où le bail a été indexé conformément à l'art. 5.4. (au sens de l'art. 17 al. 4 OBLF en relation avec l'art. 269b CO).

Première échéance de congé au: _____

3.2.3. **Options de prolongation**

[Cocher ce qui convient; à défaut, la variante a) s'applique.]

a) Il n'existe pas d'option pour la prolongation de ce contrat.

b) Le bailleur accorde au locataire l'option ou les options suivantes pour la prolongation de ce bail à loyer aux mêmes conditions:

1^{re} option: _____ années, c.-à-d. du _____ au _____

2^e option: _____ années, c.-à-d. du _____ au _____

Ce droit d'option devient caduc si le locataire ne fait pas valoir l'option par courrier recommandé au plus tard 6 mois avant l'échéance du bail de durée déterminée (la date du timbre postal fait foi). Le locataire doit également fournir la sûreté convenue dans le bail à loyer, dont la durée de validité doit être prolongée en conséquence (cf. art. 6), à l'attention du bailleur au plus tard 6 mois avant l'échéance du bail de durée déterminée; à défaut, la prolongation du bail ne déploie pas d'effets.

Une éventuelle indexation du loyer n'est maintenue qu'en cas de prolongation du bail de 5 ans au moins.

3.3. **Restitution de l'objet du bail**

L'objet du bail, nettoyé et vidé, pour lequel le petit entretien a été réalisé (cf. art. 14) est restitué au bailleur
[Cocher ce qui convient; à défaut, la variante a) s'applique.]

a) au plus tard jusqu'à midi, 12 h, du dernier jour du délai de congé (fin du bail).

b) au plus tard jusqu'à midi, 12 h, du jour suivant la fin du bail.

Si le jour de la remise est un samedi, un dimanche ou un jour férié cantonal (au lieu de situation de la chose louée), la remise doit avoir lieu le jour ouvrable suivant sans frais supplémentaires de loyer. En cas de non-observation de ces échéances, le locataire répond des dommages-intérêts.

Art. 4 **Restitution anticipée / transfert de bail / sous-location**

4.1. **Restitution anticipée (art. 264 CO)**

Si le locataire restitue la chose sans observer le délai ou l'échéance du congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il propose un nouveau locataire acceptable pour le bailleur; celui-là doit être solvable et prêt à reprendre le bail à loyer aux mêmes conditions.

Sinon, il doit verser le loyer jusqu'au moment où le bail prend fin conformément au contrat ou à la loi ou jusqu'au moment où il est possible d'y mettre un terme.

Le bailleur doit accepter de se voir imputer les dépenses dont il fait l'économie et ce qu'il gagne par une utilisation autre de la chose, ou encore ce qu'il a intentionnellement omis de gagner. Le bailleur doit fournir, dans les limites de la bonne foi, des efforts en vue d'une relocation anticipée.

4.2. **Transfert du bail (art. 263 CO)**

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

Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs.

Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire.

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.

4.3. **Sous-location (art. 262 CO)**

Le locataire peut sous-louer tout ou partie de l'objet avec le consentement du bailleur.

Le bailleur ne peut refuser son consentement que si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location, si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

Le locataire est garant envers le bailleur du fait que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

Art. 5 **Loyer / frais accessoires / taxes et frais en relation avec l'exploitation de l'établissement**

5.1. **Loyer**

[Cocher ce qui convient.]

5.1.1. **Loyer fixe**

Loyer fixe (net) par an: CHF _____

En résulte un loyer fixe (net) par mois de: CHF _____

Frais accessoires par mois: + CHF _____

[Le détail des postes et montants des frais accessoires doit être défini à l'art. 5.2.1.]

Total loyer et frais accessoires par mois: CHF _____

5.1.2. **Loyer de base et loyer lié au chiffre d'affaires**

[Cocher ce qui convient. Un loyer lié au chiffre d'affaires peut être convenu avec ou sans loyer de base.]

5.1.2.1. **Loyer de base**

Le loyer minimum s'élève, indépendamment du chiffre d'affaires par année, à: CHF _____

Payable en 12 tranches mensuelles de: CHF _____

5.1.2.2. **Loyer lié au chiffre d'affaires**

5.1.2.2.1. **Calcul du loyer lié au chiffre d'affaires**

Les montants par échelon de chiffre d'affaires convenus ci-après sont ajoutés au loyer total. Cela signifie que le taux convenu ne s'applique qu'au chiffre d'affaires correspondant à l'échelon convenu et ne s'applique pas aussi à l'échelon précédent.

A) Sur les prestations d'**hébergement**

1^{er} échelon _____ % du chiffre d'affaires jusqu'à CHF _____ par an

2^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

3^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

3^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

5^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

B) Sur les prestations de **restauration et d'autres prestations**

1^{er} échelon _____ % du chiffre d'affaires jusqu'à CHF _____ par an

2^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

3^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

3^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

5^e échelon _____ % du chiffre d'affaires dépassant CHF _____ par an

Acompte sur le loyer lié au chiffre d'affaires payé chaque mois: CHF _____

Frais accessoires par mois: + CHF _____

[le détail des postes et montants des frais accessoires doit être défini à l'art. 5.2.1.]

Total loyer et frais accessoires par mois: CHF _____

5.1.2.2.2. **Détermination du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer**

L'année calendaire (du 1.1. au 31.12.) est prise en compte pour déterminer le chiffre d'affaires pertinent pour le loyer.

Le chiffre d'affaires pertinent pour le loyer est celui en relation avec l'usage de la chose louée, par conséquent le chiffre d'affaires brut réalisé par le locataire et / ou par ses éventuels sous-locataires, franchisés, etc. dans les locaux en location (restauration externe incluse), sous déduction de la taxe sur la valeur ajoutée légale perçue sur les recettes.

Ne font pas partie du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer, les recettes provenant de:

[Cocher ce qui convient; à défaut, aucun des postes suivants ne sera considéré comme étant exclu du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer.]

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> plats à emporter | <input type="checkbox"/> recettes sur le téléphone |
| <input type="checkbox"/> prestations de traiteur | <input type="checkbox"/> recettes provenant d'automates de divertissement |
| <input type="checkbox"/> locations de salles | <input type="checkbox"/> taxes de prolongation |
| <input type="checkbox"/> débours (chiffre d'affaires sur les petits achats pour les clients, p. ex. fleurs, taxi, cadeaux) | <input type="checkbox"/> suppléments de concert / entrées |
| <input type="checkbox"/> frais de personnel directement facturés au client | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> articles pour fumeurs | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> articles de table | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> repas et logements pour le personnel | <input type="checkbox"/> _____ |

5.1.2.2.3. **Communication du chiffre d'affaires et du loyer qui lui est lié / échéance du paiement compensatoire**

Chaque année, la personne/société indiquée comme comptable à l'art. 5.1.2.2.4. ci-après est tenue de communiquer au bailleur jusqu'au 31 mai au plus tard (date du timbre postal) le chiffre d'affaires pertinent pour le loyer sous la forme d'un décompte écrit envoyé par courrier recommandé.

Le bailleur calcule, sur la base du chiffre d'affaires annoncé par le locataire, le loyer lié au chiffre d'affaires dû pour l'année précédente. Il communique celui-ci au locataire en l'informant d'un éventuel paiement du solde ou d'un éventuel remboursement jusqu'au 30 juin au plus tard de chaque année, par courrier recommandé.

Les éventuels paiements de solde ou remboursements arrivent à échéance dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la communication du loyer lié au chiffre d'affaires. A l'expiration de ce délai, le locataire ou le bailleur tombe en demeure pour le versement du paiement compensatoire, sans rappel. Les montants dus portent un intérêt de 5 %.

5.1.2.2.4. **Tenue de la comptabilité**

[Cocher ce qui convient; à défaut, la variante a) s'applique.]

- a) Le locataire tient lui-même la comptabilité.

Le locataire s'engage à tenir un enregistrement exact de ses chiffres d'affaires, à conserver les documents nécessaires à cet effet et à traiter l'ensemble des chiffres d'affaires sur le système de caisse ou de comptabilité.

- b) La société/personne suivante est mandatée pour la tenue de la comptabilité:

[Cocher ce qui convient; à défaut, la variante aa) s'applique.]

- aa) Gastroconsult SA

- bb) _____

5.1.2.2.5. **Opposition / contrôle du chiffre d'affaires**

Si un bailleur se voit contraint de contester le chiffre d'affaires communiqué, il doit former opposition par courrier recommandé auprès du locataire dans un délai de 20 jours (date du timbre postal) à compter de la réception du décompte; à défaut, il reconnaît le caractère contraignant du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer communiqué. Dans l'opposition, le bailleur doit soit demander au locataire de lui fournir des indications complémentaires, soit déjà lui communiquer qu'il doit mandater une société fiduciaire pour un contrôle du chiffre d'affaires. Dans ce cas, le locataire est tenu de fournir des indications complémentaires suffisantes dans un délai de 30 jours ou de mandater une société fiduciaire. Le locataire doit choisir la société fiduciaire de sorte que (cf. aussi l'al. 4 ci-après) le chiffre d'affaires pertinent pour le loyer soit disponible pour le bailleur dans un délai de 3 mois à compter de la réception de l'opposition.

Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le chiffre d'affaires pertinent pour le loyer dans un délai de 30 jours à compter de la fourniture des indications complémentaires suffisantes, le bailleur peut à ce moment encore demander au locataire de mandater une société fiduciaire pour le contrôle du chiffre d'affaires. Le bailleur doit formuler cette demande par courrier recommandé dans un délai de 10 jours (date du timbre postal) à compter de l'écoulement du délai de 30 jours conformément à cet alinéa; à défaut, il reconnaît le caractère contraignant du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer que lui a communiqué le locataire. Le locataire est tenu de mandater une société fiduciaire dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la demande. Le locataire doit choisir la société fiduciaire de sorte que (cf. aussi l'al. 4 ci-après) le chiffre d'affaires pertinent pour le loyer soit disponible pour le bailleur dans un délai de 6 mois à compter de la réception de l'opposition.

Le bailleur communique au locataire dans un délai de 30 jours le loyer lié au chiffre d'affaires pour l'année calendaire précédente en l'informant d'un éventuel paiement du solde ou d'un éventuel remboursement par courrier recommandé (date du timbre postal). Le délai commence à courir à la réception des indications complémentaires suffisantes ou à la réception de la communication du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer déterminé par la société fiduciaire ou à compter de l'expiration en du délai de 10 jours non observé, conformément à l'alinéa 2 précédent.

La société fiduciaire mandatée par le locataire pour le contrôle du chiffre d'affaires doit être neutre, indépendante ainsi que membre de Fiduciaire Suisse et/ou d'EXPERTSuisse. L'exigence d'indépendance fait défaut notamment lorsque la société fiduciaire tient la comptabilité du locataire et/ou du bailleur.

Dans tous les cas, une obligation d'informer incombe au locataire, soit un droit de la société fiduciaire de consulter la comptabilité du locataire dans la mesure nécessaire pour la détermination du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer.

La société fiduciaire est autorisée à communiquer exclusivement le montant correct du chiffre d'affaires pertinent pour le loyer. Ce chiffre d'affaires pertinent pour le loyer déterminé dans le cadre d'un contrôle selon des points de vue objectifs est reconnu comme étant contraignant et ne pouvant être contesté par les parties.

Les coûts du contrôle sont à la charge du locataire lorsque le chiffre d'affaires constaté par l'expertise est supérieur au chiffre d'affaires annoncé, sinon il est à la charge du bailleur.

Le bailleur s'engage à garder strictement secrets les chiffres d'affaires du locataire.

5.2. Frais accessoires

Les frais accessoires sont la rémunération pour des prestations du bailleur ou d'un tiers qui sont en lien avec l'usage de la chose louée. Ils peuvent être perçus en plus du loyer. La condition préalable à la perception des frais accessoires est une convention expresse (cocher le poste correspondant à l'art. 5.2.1 ci-après) dans le présent contrat ainsi qu'une délimitation stricte aux coûts effectivement occasionnés.

5.2.1. Limites et système de perception

Les frais accessoires sont perçus mensuellement. Si seule une partie de l'immeuble est louée au locataire, seuls les frais accessoires proportionnels à cette partie doivent être facturés.

Mode de paiement

[Cocher le mode de paiement qui convient; à défaut, le paiement par acomptes est applicable.]

- Pour les immeubles loués en intégralité: les frais accessoires énumérés ci-dessous sont facturés directement au locataire.
 acompte forfaitaire

Postes des frais accessoires

- | | |
|--|------------------|
| <input type="checkbox"/> Frais de chauffage | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Frais d'eau chaude sanitaire | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Fourniture d'eau froide | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Taxes d'épuration des eaux usées | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Abonnements de services pour des travaux exclusivement de contrôle ou de nettoyage
(cf. l'art. 7 ci-après) | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Conciergerie / Nettoyage de la cage d'escalier | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Taxes de TV par câble / d'antenne | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Electricité commune | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Taxes d'enlèvement des déchets / taxe de base pour les déchets | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Frais d'exploitation de l'ascenseur | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> _____ | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> _____ | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> _____ | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> _____ | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> _____ | CHF _____ |
| <input type="checkbox"/> Total des frais accessoires par mois (À reporter à l'art. 5.1.1. ou à l'art. 5.1.2.2.1.) | CHF _____ |

5.2.2. Décompte des frais accessoires

Si un décompte forfaitaire des frais accessoires est convenu à l'art. 5.2.1., celui-ci sera basé sur les valeurs moyennes sur trois années et aucun décompte ne sera établi.

Si des paiements par acomptes sont prévus à l'art. 5.2.1. pour les frais accessoires, le bailleur fait parvenir au locataire un décompte des frais accessoires de l'année précédente, à fin juin de chaque année. Le décompte doit mentionner que le locataire peut demander le détail du décompte et de la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire au sens de l'art. 5 OBLF. Le locataire a le droit de consulter les documents et justificatifs originaux pertinents et de recevoir des renseignements sur le relevé initial et final des combustibles. En cas de fin de contrat durant une période de décompte, le locataire n'a pas de droit à l'établissement d'un décompte intermédiaire.

Les paiements complémentaires et les remboursements doivent être réglés dans un délai de 30 jours à compter de la réception du décompte.

5.3. Taxes et frais en relation avec l'exploitation de l'établissement

Les taxes et frais générés exclusivement par l'exploitation commerciale du locataire (p. ex. les taxes de téléphone et d'internet) ne sont pas inclus dans le loyer. Dans tous les cas, ils sont à la charge du locataire, même s'ils sont perçus auprès du bailleur.

5.4. Bases de calcul du loyer / indexation

Taux d'intérêt de référence pour les hypothèques: _____

Indice national des prix à la consommation: _____ points

Situation des coûts (mois/année): _____

Base de l'indice (mois/année): _____ = 100 points

Lorsque le bail à loyer a été conclu pour une durée déterminée de 5 ans au moins (bail à durée déterminée selon l'art. 3.1 ou un contrat à durée déterminée selon l'art. 3.2 avec ou sans possibilité de résiliation par le locataire selon l'art. 3.2.2), l'indexation peut être convenue ci-dessous:

indexé non indexé

5.5. Adaptation du loyer

5.5.1. Bail à loyer indexé à durée déterminée de 5 ans au moins

Dans le cas du bail à loyer indexé, les parties sont en droit de demander, au 1^{er} janvier de chaque année, en respectant un préavis de 30 jours, une adaptation du loyer (loyer fixe selon l'art. 5.1.1. ou loyer de base avec un loyer lié au chiffre d'affaires selon l'art. 5.1.2.1.) à la nouvelle valeur de l'indice conformément à la formule ci-après. La valeur de l'indice du mois de septembre de l'année précédant l'année de l'adaptation du loyer est déterminante pour l'adaptation.

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{Nouvel indice}}{\text{Indice de base}} = \text{Nouveau loyer}$$

Les majorations de loyer pour des prestations supplémentaires et/ou des remises à neuf complètes du bailleur peuvent être présentées en cours de bail à durée déterminée en respectant un préavis de 30 jours, pour le 1^{er} janvier d'une année. La même règle s'applique à l'adaptation des frais accessoires forfaitaires et des paiements par acomptes convenus contractuellement ainsi qu'au report de la taxe sur la valeur ajoutée sur le locataire (cf. art. 5.7.2.).

Dans tous les cas de figure, le bailleur doit utiliser le formulaire officiel agréé par le canton. Le locataire doit faire valoir son droit à une baisse du loyer par courrier recommandé adressé au bailleur. Des adaptations de loyer prononcées rétroactivement sont exclues.

5.5.2. Bail à loyer à durée indéterminée

Le bailleur peut majorer le loyer pour chaque terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'un formulaire agréé par le canton (art. 269d CO).

5.6. Réserve d'augmentation de loyer

La réserve d'augmentation de loyer est une déclaration unilatérale du bailleur signifiant que le loyer convenu contractuellement ne couvre pas les frais. Elle doit figurer en francs ou en pour cent du loyer mensuel net avec indication des motifs. En cours de contrat à durée déterminée avec clause d'indexation (cf. art. 5.4.), la réserve d'augmentation de loyer ne constitue pas un motif d'adaptation de loyer.

Dans le loyer net (sans les frais accessoires), une réserve de loyer mensuel totale de CHF _____ / _____ % est incluse (situation pour le calcul à la conclusion du bail), au motif suivant:

[Cocher ce qui convient et chiffrer un montant ou un pourcentage; à défaut, la réserve d'augmentation de loyer est réputée ne pas avoir été convenue.]

- rendement net insuffisant, représentant CHF _____ / _____ % du loyer mensuel net
- rendement brut insuffisant, représentant CHF _____ / _____ % du loyer mensuel net
- défaut d'usage dans la localité ou le quartier, représentant CHF _____ / _____ % du loyer mensuel net
- Taux d'intérêt hypothécaire de _____ % à _____ %, représentant CHF _____ du loyer mensuel net
- Indice national des prix à la consommation de _____ pts à _____ pts, représentant CHF _____ du loyer mensuel net
- Renchérissement des frais d'entretien et d'exploitation, représentant CHF _____ / _____ % du loyer mensuel net
- Investissements à plus-value, représentant CHF _____ / _____ % du loyer mensuel net
- Remises à neuf complètes, représentant CHF _____ / _____ % du loyer mensuel net

Le bailleur se réserve expressément le droit de faire valoir les réserves d'augmentation de loyer indiquées à une date ultérieure.

5.7. **Taxe sur la valeur ajoutée**

[Cocher ce qui convient; à défaut, la variante 5.7.1. s'applique.]

5.7.1. Le bail n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au moment de la conclusion du contrat. Un assujettissement ultérieur du bail à la taxe sur la valeur ajoutée est exclu.

5.7.2. Le bail n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au moment de la conclusion du contrat.

Le locataire s'engage à payer un loyer majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée (frais accessoires inclus) pour l'éventualité où le bailleur opérerait pour l'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée. L'adaptation correspondante du loyer doit prendre la forme prescrite à cet effet, soit être entreprise au moyen du formulaire officiel et respecter les délais et termes contractuels de résiliation. Concernant les modalités d'adaptation pour un bail à loyer à durée déterminée de 5 ans au moins, voir le ch. 5.1.1. ci-dessus. Il est possible de faire valoir l'adaptation du loyer au plus tôt à la date à laquelle l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée entre en vigueur conformément à l'option du bailleur et à laquelle le locataire peut procéder le plus tôt possible au passage à la méthode de décompte effective. De la même manière, les modifications du taux de taxe sur la valeur ajoutée peuvent être présentées comme motif de majoration du loyer.

5.7.3. Au moment de la conclusion du contrat, le bail est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Le loyer au sens de ce contrat s'entend:

a) hors TVA

b) TVA incluse

5.8. **Modalités de paiement**

Le loyer et les frais accessoires sont payables d'avance, le 1^{er} de chaque mois (date d'échéance) et, en cas d'entrée en location en cours de mois, au jour d'entrée en location, proportionnellement à la durée restante du mois.

Art. 6 **Fourniture de sûretés**

6.1. **Type et montant**

Caution / dépôt CHF _____

Garantie bancaire CHF _____

Caution bancaire CHF _____

Autre: CHF _____

Total des sûretés à fournir CHF _____

6.2. **Date du paiement**

à la conclusion du contrat

au plus tard jusqu'à l'entrée en location

autre solution: _____

6.3. **Autres dispositions**

6.3.1. **Caution / dépôt**

Si le locataire de locaux d'habitation et / ou commerciaux fournit des sûretés en argent ou en papiers-valeurs, le bailleur est tenu de les déposer auprès d'une banque sur un compte d'épargne ou un dépôt au nom du locataire.

La banque ne doit remettre les sûretés qu'avec le consentement des deux parties ou en vertu d'un ordre de paiement valable ou d'un jugement exécutoire ainsi qu'au motif de l'écoulement du temps. Le temps est écoulé lorsque le bailleur ne fait pas valoir juridiquement de prétentions envers le locataire dans un délai d'un an à compter de la fin du bail.

Lorsqu'un logement est loué avec l'établissement d'hôtellerie-restauration et qu'un loyer correspondant est indiqué à part, le bailleur peut demander au maximum trois mois de loyer de caution / dépôt pour ce logement.

6.3.2. Garantie bancaire / caution bancaire

À la conclusion d'une garantie bancaire ou d'une caution bancaire, la sûreté doit être émise pour une durée allant jusqu'à six mois au-delà de la fin du contrat, par une grande banque suisse ou une banque cantonale, et la déclaration correspondante doit être remise au bailleur à la conclusion du contrat. La garantie bancaire ou la caution bancaire doit mentionner le propriétaire de l'objet du bail comme bénéficiaire, sans indication de son nom.

6.3.3. Interdiction de la compensation

Le locataire n'est pas en droit de compenser ses sûretés avec le loyer ou avec d'autres créances du bailleur.

Art. 7 Contrats passés avec des tiers

7.1. Contrats de service

Les contrats de service peuvent être conclus à la charge du locataire ou lui être cédés exclusivement lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- ils concernent l'objet du bail / l'inventaire en location;
- ils portent exclusivement sur des travaux de nettoyage et de contrôle (cf. aussi l'art. 18);
- ils respectent le principe de rentabilité et ne sont donc conclus que pour les appareils et installations pour lesquels des travaux réguliers de nettoyage et de contrôle sont indispensables.

Avant la signature de ce bail à loyer, le locataire doit se voir remettre une copie des contrats de service correspondants, dans la mesure où ils sont disponibles.

Les contrats de service suivants sont conclus / cédés à la charge du locataire ou doivent être conclus par le locataire:

Si l'exécution d'un service révèle la nécessité de travaux d'entretien ou de réparation, la répartition des frais entre le locataire et le bailleur se fait sur la base de la réglementation des art. 13 ss de ce bail à loyer.

Si un contrat de service est établi au nom du bailleur et si les taxes de service doivent être payées directement par le locataire, le bailleur est responsable de la facturation conforme à la taxe sur la valeur ajoutée de la part de la société de service au locataire.

Les contrats de service supplémentaires conclus directement par le locataire doivent être établis à son nom. Si la résiliation de ces contrats de service établis au nom du locataire n'est pas possible à la date de la fin du bail, le locataire est tenu d'obtenir le consentement écrit du bailleur avant la conclusion du contrat de service correspondant. Par son consentement, le bailleur s'engage à exécuter les contrats de service au-delà de la fin du bail.

7.2. Contrats de livraison

[Cocher ce qui convient; à défaut, la variante a) s'applique.]

- a) Aucun contrat de livraison disponible.

Sur la durée du contrat de location, le locataire s'engage envers le bailleur à assumer les obligations de livraison et d'achat découlant des contrats de livraison explicitement mentionnés ci-après, à respecter dans le cadre légal les éventuels accords d'exclusivité stipulés par les contrats de livraison correspondants et à verser les rémunérations correspondantes dans les délais impartis.

Une copie des contrats de livraison doit être remise au locataire avant la signature du présent contrat de location.

- b) Les contrats de livraison sont actuellement les suivants:

Les éventuels remboursements sont en faveur:

- a) du locataire
 b) du bailleur

Les contrats de livraison supplémentaires conclus directement par le locataire doivent être établis à son nom. S'il n'est pas possible de résilier ces contrats de livraison établis au nom du locataire à l'expiration du contrat de bail, le locataire doit demander l'accord du bailleur par écrit avant de conclure les contrats de livraison correspondants. Par son accord, le bailleur s'engage à exécuter les contrats de livraison au-delà de la fin du bail.

AUTRES OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES

Art. 8 Obligations du bailleur

8.1. Objet du bail dans un état conforme au contrat

Le bailleur s'engage à remettre la chose louée et l'inventaire en location au locataire à la date convenue et dans un état approprié à l'utilisation implicite et à les maintenir dans cet état (cf. art. 13). Les conventions s'écartant de ce point sont nulles.

8.2. Conditions d'exploitation découlant du droit public

Le bailleur répond à l'égard du locataire du fait que les conditions d'exploitation au sens de la législation en matière d'hôtellerie-restauration et de denrées alimentaires ainsi que d'une manière générale en matière de droit public (droit de la construction, protection anti-incendie, etc.) sont garanties, de l'entrée en location à la fin du bail.

Il répond envers le locataire du dommage que celui-ci subit du fait de la mise en conformité tardive ou incomplète aux prescriptions des pouvoirs publics.

Les frais de maintien des conditions d'exploitation sont à la charge du bailleur.

8.3. Obligation de renseigner / de communiquer

Si un procès-verbal de restitution a été dressé à la fin du bail précédent, le bailleur est tenu de le présenter pour que le nouveau locataire puisse le consulter, s'il en fait la demande, au moment de son entrée en location. De même, le locataire peut exiger que le montant du loyer fixé dans le contrat de bail précédent lui soit communiqué (art. 256a CO). Le bailleur est tenu d'informer en temps voulu le locataire de toutes les réparations, rénovations et modifications envisagées. Le moment de ces travaux doit être fixé de sorte à éviter au mieux des perturbations des affaires.

8.4. Assurances / charges et contributions publiques

Le locataire assure à ses frais l'inventaire en location contre le feu et les dégâts d'eau. Il assume toutes les charges, contributions publiques et émoluments de base rattachés à l'objet du bail (art. 256b CO).

8.5. Liste des clés / badges

A l'entrée en location, le bailleur établit une liste des clés et / ou badges, qui doit être signée par les deux parties.

8.6. Domaines / réseaux sociaux

Pendant la durée de la location, le bailleur s'engage à transférer au locataire les domaines, comptes de réseaux sociaux ou autres en son pouvoir de disposition et énumérés ci-après:

Art. 9 Obligations du locataire

9.1. Utilisation conforme au contrat

Le locataire s'engage à n'utiliser l'objet du bail à aucune autre fin qu'à celles prévues par le contrat, à l'utiliser avec soin et à restituer l'objet du bail après la fin du bail.

9.2. Installations par le locataire à l'extérieur

Les panneaux publicitaires et d'entreprise, les affiches, vitrines, avis, etc. ne peuvent être installés à l'extérieur de l'objet du bail (façade, toiture, etc.) qu'avec le consentement écrit préalable du bailleur. Toutefois, le locataire a en tout cas le droit d'installer une enseigne ainsi qu'une inscription extérieure éclairée et une autre non éclairée (p. ex. Auberge du Cheval blanc), sous réserve d'éventuelles dispositions publiques contraires, p. ex. de la protection des sites.

9.3. Autorisation d'exploiter

A l'expiration de l'autorisation d'exploiter, le locataire est responsable de son renouvellement en temps utile. Le locataire répond du dommage résultant de l'inobservation de cette disposition pour le bailleur. Une éventuelle expiration de l'autorisation d'exploiter par défaut de renouvellement en temps utile n'autorise pas le locataire à une résiliation anticipée du bail à loyer (cf. aussi l'art. 24).

9.4. **Assurances**

Le locataire assure son inventaire et son stock de marchandises contre le feu et les dégâts d'eau. De plus, il conclut une assurance responsabilité civile d'entreprise.

9.5. **Animaux domestiques**

Le locataire est autorisé à garder des animaux domestiques uniquement avec le consentement écrit du bailleur et en respectant les prescriptions des pouvoirs publics (p. ex. d'hygiène).

9.6. **Clés / badges [cf. art. 8.5.]**

Dans tous les cas, le locataire doit annoncer immédiatement au bailleur la perte d'une clé et/ou d'un badge. De nouveaux badges et/ou clés ne peuvent être fabriqués qu'avec l'autorisation écrite du bailleur. En cas de perte, le bailleur est de plus en droit – si nécessaire – de modifier l'installation de verrouillage ou de la remplacer en facturant au locataire, à la valeur actuelle, les frais correspondants. A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer l'intégralité des clés reçues et/ou dupliquées et de dédommager le bailleur pour les éventuelles clés manquantes.

9.7. **Domaines / réseaux sociaux [cf. art. 8.6.]**

Le locataire s'engage à rétrocéder au bailleur à l'expiration du bail les domaines, comptes de réseaux sociaux ou autres qui lui avaient été transférés.

RÉNOVATIONS / MODIFICATIONS

Art. 10 Par le bailleur

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

Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit prendre en due considération les intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer et en dommages-intérêts sont réservées (art. 260 CO).

Art. 11 Par le locataire

Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose louée qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Lorsque le bailleur a donné son consentement aux rénovations ou aux modifications, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a également été convenu par écrit.

Si, à la fin du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant des rénovations ou des modifications acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value. Les conventions prévoyant des indemnités plus élevées requièrent la forme écrite.

Si le locataire procède à des rénovations ou modifications dans la chose louée sans le consentement du bailleur, le bailleur peut exiger le rétablissement de l'état initial aux frais du locataire.

DÉFAUT DE LA CHOSE LOUÉE / DROIT DE VISITE

Art. 12 Défauts constatés en début de bail

Le locataire et le bailleur doivent contrôler ensemble la chose louée le jour de la remise. Un procès-verbal est dressé concernant le résultat du contrôle, en distinguant entre les défauts auxquels il faut remédier et les défauts simplement consignés. Le procès-verbal doit être signé tant par le bailleur que par le locataire.

Le locataire doit communiquer au moyen d'un courrier recommandé les défauts cachés, c.-à-d. les défauts qui n'étaient pas reconnaissables lors du contrôle le jour de la remise de la chose louée, et ce immédiatement après leur découverte, mais au plus tard dans un délai de 30 jours à compter de la remise de la chose louée.

Si le contrôle commun n'a pas lieu ou si le bailleur refuse de signer le procès-verbal de remise, le locataire doit communiquer au moyen d'un courrier recommandé les éventuels défauts de la chose louée, et ce au plus tard dans un délai de 30 jours à compter de la remise de la chose louée, mais en tout cas avant l'ouverture de l'établissement.

Les défauts qui ne sont pas annoncés en temps utile au bailleur ou qui ne sont pas consignés dans le procès-verbal d'entrée sont réputés être des défauts occasionnés a posteriori.

Art. 13 **Défauts pendant le bail**

13.1. **Obligation de réparer et d'entretenir du locataire**

Pendant la durée du bail, le bailleur s'engage à maintenir l'objet du bail dans un état conforme à la loi et propre à être exploité (approprié). Il est tenu de réaliser les remises en état et les réparations devenues nécessaires en cours de bail et de remplacer les objets de l'inventaire en location qui se consomment du fait de l'usure normale dès que le locataire l'en informe par courrier recommandé. Ces travaux sont déjà acquittés par le loyer. Demeurent réservés le menu entretien conformément à l'art. 14 ainsi que les travaux de réparation et d'entretien conformément à l'art. 15. Si le bailleur n'honore pas cette obligation dans le délai raisonnable imparti par écrit par le locataire, le locataire est en droit de faire remédier au défaut aux frais du bailleur.

Dans le cas de défauts surgissant soudainement, auxquels il faut remédier sans délai (urgence), le locataire est tenu d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant. En leur absence, le locataire est tenu, dans la mesure du possible et pour autant que ce soit raisonnablement exigible, de prendre ou de faire prendre, exceptionnellement sans impartir de délai, les dispositions absolument indispensables pour écarter les dommages consécutifs, à la charge du bailleur.

13.2. **Consignation**

Si le bailleur n'honore pas son obligation d'entretien conformément à l'art. 8.1. ou 13.1., le locataire peut lui impartir un délai raisonnable pour remédier au défaut du bail, par courrier recommandé, en signifiant qu'il consignera, en cas de non exécution à l'échéance du délai, les loyers ou des parties de ceux-ci qui arriveront à échéance auprès de l'office désigné par le canton.

La réalisation de la consignation doit être communiquée par écrit au bailleur avant la première consignation en plus de la menace de consignation.

Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir ses prétentions envers le bailleur dans un délai de 30 jours à compter de l'échéance du premier loyer consigné auprès de l'autorité de conciliation.

Art. 14 **Menus travaux d'entretien**

Le locataire est tenu d'effectuer à ses frais les menus nettoyages et les menues réparations nécessaires pour l'utilisation usuelle de la chose louée. Les menus nettoyages et les menues réparations de ce type sont exclusivement ceux qui peuvent être effectués sans connaissances techniques particulières, sans outillage spécial et sans grande charge de travail (temps limité et tout au plus des gestes simples).

Art. 15 **Défauts occasionnés par le locataire**

Tous les travaux de réparation et d'entretien imputables à un manque de soins ou à une utilisation inappropriée par le locataire (de même que par les clients, le personnel, etc.) sont à la charge du locataire.

Le locataire répond des détériorations de l'objet du bail qui auraient pu être évitées en cas d'annonce en temps utile des défauts.

Les coûts pour l'entretien et le remplacement de l'ensemble des montages et aménagements, installations, équipements, etc. réalisés par le locataire sont également à la charge du locataire.

Art. 16 **Droit de visite**

Le bailleur ou un représentant qu'il aura désigné a le droit d'inspecter les immeubles et les meubles loués, uniquement après s'être annoncé au préalable. L'inspection nécessaire du bien-fonds (par lui seul ou avec des intéressés) doit lui être autorisée (à lui ou à son représentant), en particulier pour préserver ses droits de propriété ou aux fins d'une vente ou d'une relocation.

Les visites doivent être convenues au moins 3 jours à l'avance et ne doivent pas perturber la marche normale de l'établissement. Les visites en vue d'une vente ou d'une relocation doivent être groupées tant que faire se peut et se limiter à un ou deux jours par semaine.

INVENTAIRE EN LOCATION

Art. 17 **Prise d'inventaire**

Une liste détaillée de la composition et de l'état de l'inventaire inclus dans le bail au jour de la remise de l'objet du bail doit être rédigée en deux exemplaires signés par les parties.

Si la liste de l'inventaire en location est rédigée par un tiers reconnu par les deux parties, celle-ci est reconnue complète et correcte (y c. d'éventuelles évaluations) par les deux parties dans la mesure où aucune opposition n'est formulée dans un délai de 10 jours à compter de la réception de la liste.

Pour les acquisitions ultérieures, des annexes à la liste de l'inventaire en location sont rédigées et signées par les deux parties.

Chacune des parties impliquées prend en charge la moitié des frais de prise d'inventaire.

Art. 18 **Service / entretien de l'inventaire en location**

L'imputation des frais concernant l'entretien, la réparation et le remplacement de l'inventaire en location est régie par les art. 13 à 15 ci-dessus.

A l'entrée en location, le bailleur doit produire une preuve du service effectué sur les appareils, machines, installations, etc. dans les 60 jours précédant l'entrée en location, par les fournisseurs ou d'autres sociétés de service reconnues. Si cette preuve fait défaut, le locataire peut faire effectuer le premier service dans un délai de 30 jours à compter de la reprise de l'objet du bail, aux frais du bailleur.

Art. 19 **Restitution de l'inventaire en location**

A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer un inventaire en location conforme à la liste d'inventaire signée et correspondant en nature, en genre et en nombre à l'inventaire repris, sous déduction des objets qui n'ont pas été remplacés par le bailleur qui, ce faisant, a manqué à ses devoirs (cf. art. 13 ci-dessus). L'usure normale est à la charge du bailleur. Le locataire répond des objets manquants ou excessivement usés.

A la fin du bail, le locataire doit produire une preuve du service (portant exclusivement sur des travaux de contrôle et de nettoyage) effectué dans les 60 jours précédant la fin du bail, sur les appareils, machines, installations, etc. à restituer, par les fournisseurs ou d'autres sociétés de service reconnues. Si cette preuve fait défaut, le bailleur peut faire faire un tel service dans un délai de 30 jours à compter de la restitution de l'objet du bail, aux frais du locataire.

INVENTAIRE DE VENTE

Art. 20 **Obligation de reprise à l'entrée en location**

Le locataire peut s'engager à racheter l'intégralité de l'inventaire de vente qui se trouve dans l'objet loué, à condition qu'il s'agisse d'un inventaire nécessaire à l'exploitation. Veuillez cocher ce qui convient:

- La reprise de l'inventaire de vente est convenue
- La reprise de l'inventaire de vente n'est pas convenue

Pour les objets, il n'existe pas d'obligation de reprise si:

- ils sont défectueux ou font l'objet d'une réclamation des autorités, ou
- le bailleur ne produit pas, au plus tard à la réalisation de la liste d'inventaire de vente, une preuve de service (y c. les travaux de maintenance) effectué dans les 60 jours précédant la réalisation de l'inventaire de vente par les fournisseurs ou d'autres sociétés de service reconnues.

De plus, les objets suivants sont exclus de l'obligation de reprise:

Une liste détaillée, intitulée «Inventaire de vente», portant sur les objets concernés par la reprise, doit être établie au plus tard jusqu'au jour de la remise de l'objet du bail. La valeur d'exploitation doit y figurer pour chaque poste de l'inventaire. La liste doit être signée par les parties au contrat de vente.

Si la liste de l'inventaire de vente est rédigée et évaluée par un tiers reconnu par les deux parties, celle-ci est reconnue complète et correcte par les deux parties dans la mesure où aucune opposition n'est formulée dans un délai de 10 jours à compter de la réception de la liste.

Les parties impliquées supportent chacune la moitié des frais de prise d'inventaire.

Pour le prix de vente, la valeur d'exploitation au moment de la réalisation de la liste de l'inventaire de vente est déterminante (cf. art. 23).

A défaut d'une convention écrite contraire, l'acheteur paie 75 % de la valeur du prix de vente au titre d'acompte le jour de la remise de l'objet du bail. Le solde doit être payé dans un délai de 30 jours à compter de la remise de l'objet du bail.

L'acheteur tombe en demeure par envoi d'un rappel.

Jusqu'au paiement complet, l'inventaire de vente reste la propriété du vendeur. Celui-ci est en droit de faire procéder à une inscription correspondante dans le registre des pactes de réserve de propriété au domicile/siège de l'acheteur conformément à l'art. 715 CC.

Art. 21 **Obligation de reprise à la fin du bail**

21.1. **Inventaire existant à l'entrée en location**

A la dissolution du contrat, le bailleur est tenu de racheter à la valeur d'exploitation l'inventaire que le locataire précédent ou lui-même a vendu au locataire au début du contrat, auquel s'ajoutent les éventuelles nouvelles acquisitions nécessaires à l'exploitation. Le bailleur est libre de reporter la responsabilité solidaire pour cette obligation d'achat au successeur du locataire. Le bailleur est toutefois tenu de payer le prix de vente si le successeur du locataire n'honore pas son obligation de payer conformément à l'art. 20. Pour la réalisation et l'évaluation de l'inventaire ainsi que pour les modalités de paiement, les règles des art. 20 (par analogie) et 23 trouvent application.

Pour les objets, il n'existe pas d'obligation de reprise quand:

- ils sont défectueux ou font l'objet d'une réclamation des autorités, ou
- le locataire ne produit pas, au plus tard à la réalisation de la liste d'inventaire de vente, une preuve de service (y c. des travaux de maintenance) effectué dans les 60 jours précédant la réalisation de l'inventaire de vente par les fournisseurs ou d'autres sociétés de service reconnues.

Jusqu'au paiement complet, l'inventaire de vente reste la propriété du vendeur. Celui-ci est en droit de faire procéder à une inscription correspondante dans le registre des pactes de réserve de propriété au domicile/siège de l'acheteur conformément à l'art. 715 CC.

21.2. **Nouvelles installations**

Une obligation de reprise identique à celle de l'art. 21.1. existe pour le bailleur, s'il n'a remis aucun inventaire ou un inventaire insuffisant au début du contrat et que partant, le locataire a dû équiper, complètement ou partiellement, l'établissement au moyen de nouvelles installations. Dans ce cas, l'obligation de reprise ne porte que sur les nouvelles installations constituant objectivement l'inventaire nécessaire à l'exploitation.

Art. 22 **Obligation de restitution**

Le locataire est tenu de restituer les objets compris dans l'inventaire de vente (y c. les nouvelles acquisitions nécessaires à l'exploitation, cf. art. 21.1.) ainsi que les éventuelles nouvelles installations nécessaires à l'exploitation au sens de l'art. 21.2. dans leur totalité au locataire successeur ou au bailleur. Si le locataire viole cette prescription, l'obligation de reprise au sens de l'art. 21 devient caduque pour tous les autres objets de l'inventaire. Les prétentions en dommages-intérêts du bailleur demeurent réservées.

Art. 23 **Nécessité pour l'exploitation / imputation des frais en cas d'expertise**

Le critère de nécessité pour l'exploitation est déterminée par le concept d'exploitation existant.

Les frais pour une éventuelle expertise concernant la nécessité pour l'exploitation et/ou la valeur d'exploitation sont répartis par moitié entre les parties.

DISPOSITIONS FINALES

Art. 24 **Décisions de l'Etat et circonstances extraordinaires**

24.1. **Décisions de l'Etat**

La non-attribution, la non-prolongation ou le retrait de l'autorisation d'exploiter ou du certificat de capacité ou encore la restriction de l'exploitation économique par des décisions de police ou de justice permet la voie à une dissolution anticipée du contrat en plus de l'obligation de verser des dommages-intérêts.

Ce droit n'appartient qu'à la partie contractante à laquelle l'intervention de l'Etat n'est pas imputable.

24.2. **Circonstances extraordinaires**

Les parties contractantes reconnaissent que le bailleur met à la disposition du locataire un bien locatif dans lequel ce dernier peut effectivement exploiter son entreprise, tout en étant tenu de verser un loyer pour l'utilisation dudit bien locatif. Les parties contractantes reconnaissent que des circonstances extraordinaires telles que des phénomènes naturels, des troubles politiques, une guerre, une épidémie, une pandémie ou une maladie peuvent modifier la base du présent contrat et déboucher sur les situations suivantes:

- a) des lois, des ordonnances, des dispositions administratives ou autres contraignent le locataire à fermer complètement, partiellement, durablement ou temporairement l'objet locatif ou à en restreindre fortement son utilisation; ou
- b) le chiffre d'affaires chute de plus de 10% au cours d'un mois par rapport au mois précédant la survenance des circonstances extraordinaires ou de plus de 10% par rapport au même mois de l'année précédente.

Si en raison d'une des circonstances extraordinaires énumérées ci-dessus un événement décrit à la lettre a) ou b) se produit, le loyer net sera réduit chaque mois proportionnellement à la baisse du chiffre d'affaires, pour la durée des circonstances extraordinaires en question.

Art. 25

Décomptes au marc le franc

Le décompte proportionnel des taxes publiques ainsi que des primes d'assurance, taxes d'abonnement, etc. payables d'avance est effectué au jour d'entrée ou de remise. Il est entrepris directement entre les parties, et les soldes correspondants sont compensés.

Art. 26

Droit de préemption

- Aucun droit de préemption n'est convenu.
- Le bailleur octroie au locataire pour toute la durée du bail à loyer (y c. les éventuelles périodes de prolongation optionnelles) un droit de préemption sur le bien-fonds numéro de cadastre _____ au sens de l'art. 216 CO. Le droit de préemption devient caduc si le locataire ne l'exerce pas dans un délai d'un mois à compter de la réception de la communication du cas de préemption.

Le locataire est habilité à requérir seul l'annotation auprès de l'office du registre foncier.

Art. 27

Annotation du bail à loyer

Ce contrat de même que les éventuels contrats complémentaires peuvent être annotés au registre foncier dans les limites des possibilités légales à la demande et aux frais du locataire, conformément à l'art. 261b CO. Le droit d'annotation s'applique aussi aux périodes de prolongation après l'exercice d'options.

Par les présentes, le locataire est habilité, à l'égard du registre foncier, à requérir seul l'annotation.

Art. 28

Faillite du locataire

Si le locataire fait faillite après la reprise de la chose louée, le bailleur peut demander des sûretés pour les loyers futurs. Pour ce faire, il doit impartir un délai raisonnable par écrit au locataire et à l'administration de la faillite. Si le bailleur ne reçoit aucune sûreté dans le délai imparté, il peut immédiatement résilier le bail.

Art. 29

Clause d'exclusivité

Le bailleur accorde un droit exclusif au locataire pour l'établissement de restauration ou d'hôtellerie sur l'ensemble du bien-fonds. Le bailleur ne prendra aucun autre locataire ou sous-locataire qui serait en relation de concurrence directe ou indirecte avec le locataire. La clause d'exclusivité doit être inscrite dans tous les contrats de baux à loyer relatifs au bien-fonds. En cas de violation de la clause d'exclusivité, le locataire peut demander des dommages-intérêts et une réduction du loyer au bailleur. Il peut également résilier immédiatement le bail et dans tous les cas, demander le paiement d'une peine conventionnelle à hauteur du montant d'un loyer annuel brut au moment de la violation du contrat. Le paiement de la peine conventionnelle ne libère pas le bailleur de l'obligation de respect de la clause d'exclusivité, et n'empêche pas le locataire de demander la réparation d'un dommage plus important, une réduction du loyer ou une dissolution anticipée du contrat.

Art. 30

Négociations de conciliation

Les parties ont la possibilité de présenter les éventuels litiges découlant de ce contrat au Service juridique de GastroSuisse à Zurich dans le cadre d'une négociation de conciliation lorsque:

- le contrat type de bail à loyer original de GastroSuisse a été utilisé;
- une partie contractante au minimum est membre de GastroSuisse à la signature du contrat;
- l'art. 30 du contrat type de bail à loyer n'a pas été biffé ou son application exclue d'une autre manière;
- aucune modification n'a été apportée en principe au contenu et à la composition du contrat type de bail à loyer, sous réserve de compléments à contenu purement descriptif (p. ex. une description plus détaillée de l'objet du bail) ainsi que des cas suivants, pour autant que le contrat ne s'en trouve pas modifié de manière déterminante:
 - le remplissage des lignes vides prévues dans ce contrat type;
 - les conventions complémentaires dans les limites maximums d'une page A4 au total;
 - la radiation et la modification de dispositions individuelles;
- afin de sauvegarder les délais légaux, elles ne sont pas tenues de faire appel directement à des instances publiques;
- dans la même cause, une procédure n'a pas déjà été introduite auprès d'instances publiques (p. ex. de l'autorité de conciliation);
- dans la même cause, une demande d'organisation d'une négociation de conciliation n'a pas déjà été déposée auprès du Service juridique de GastroSuisse;
- les deux parties consentent à la négociation de conciliation.

La demande de négociation de conciliation ne libère pas de l'obligation d'observer les délais légaux. La conduite de la négociation de conciliation ainsi que les frais sont régis par le règlement en vigueur à la date du dépôt de la demande. Le non-versement de l'avance des frais fixée dans le règlement dans le délai déterminant a pour conséquence la non-entrée en matière.

Si aucun accord n'est trouvé par la voie de la négociation de conciliation, les parties sont informées par écrit de la voie procédurale ordinaire.

Art. 31 **For**

Pour les plaintes découlant de ce contrat, l'autorité de conciliation et le tribunal du lieu de situation de la chose louée sont compétents.

Art. 32 **Clause salvatrice / droit applicable**

Si certaines dispositions de ce contrat devaient être nulles en tout ou partie, la validité et le caractère exécutoire des autres dispositions contractuelles n'en seraient pas affectés. La disposition nulle doit être remplacée par une disposition licite qui se rapproche le plus possible du but économique poursuivi par les parties.

Pour le surplus, les dispositions du code des obligations suisse (CO) en matière de bail, l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) ainsi que tous les autres actes législatifs pertinents s'appliquent.

Art. 33 **Forme écrite**

Ce contrat ne devient valable que lorsqu'il a été signé par toutes les parties contractantes.

Pour être valables, les modifications et les compléments apportés à ce contrat ainsi que les éventuelles conventions complémentaires requièrent également la signature des parties.

Le règlement sur la négociation de conciliation ne requiert pas la signature des parties.

Art. 34 **Dispositions particulières**

Ce contrat est établi en _____ exemplaires.

Lieu, date: _____

Lieu, date: _____

Bailleur: _____

Locataire 1: _____

Locataire 2: _____

Locataire 3: _____

Annexes:
