

## Conditions générales du bail à loyer pour local commercial

de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI)

et

de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Fribourg

### I. DURÉE, SOUS-LOCATION, RESPONSABILITÉ

#### 1. Restitution anticipée, cession, transfert de bail

##### 1.1. Restitution anticipée par le locataire

- 1.1.1. Lorsque le locataire restitue la chose louée 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.
- 1.1.2. Le locataire reste responsable des obligations découlant de son bail jusqu'à la reprise des locaux par le nouveau locataire.
- 1.1.3. En tout état de cause, l'art. 264 al. 2 CO est applicable.
- 1.1.4. 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.
- 1.1.5. Le locataire qui entend restituer la chose louée de manière anticipée s'engage à payer au bailleur les frais qui en résultent.
- 1.1.6. Le montant forfaitaire de ces frais de gestion est facturé à Fr. 500.- par dossier les débours éventuels pour les insertions publicitaires en sus. S'il s'agit d'une place de stationnement, ces frais sont ramenés à Fr. 50.-.

##### 1.2. Cession, transfert du bail

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le bailleur peut refuser son consentement au transfert du bail pour de justes motifs au sens de l'art. 263 al. 2 CO.

#### 2. Sous-location

##### 2.1. Principe

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. Le consentement donné par le bailleur devient caduc si le locataire n'a pas renseigné correctement ou de manière incomplète le bailleur.

2.1.3. Le locataire s'engage à ce que le sous-locataire ne sous-loue pas la chose à son tour. Le consentement donné par le bailleur pour une sous-location devient caduc si le locataire autorise ou tolère une telle sous-location.

##### 2.2. Refus du bailleur

- 2.2.1. Le bailleur peut refuser son consentement à la sous-location pour les motifs mentionnés à l'art. 262 al. 2 CO.
- 2.2.2. Est notamment considérée comme condition abusive au sens de l'art. 262 al. 2b CO une rémunération exigée du sous-locataire dépassant le loyer fixé dans le bail principal augmenté d'un taux d'amortissement usuel des investissements effectués par le locataire ainsi que d'un intérêt au taux pratiqué sur le marché.

#### 3. Responsabilité

- 3.1. Le locataire répond de tout dommage survenant au bâtiment du fait de son exploitation.
- 3.2. Le locataire assume en outre le risque des dommages qui pourraient être causés aux installations, agencements et mobilier par le feu, l'eau, l'humidité, l'effraction, le vol, l'explosion, le bris de glace, actes de vandalisme, usurpation de chose louée par des non ayants droit.
- 3.3. Le locataire s'engage à contracter une assurance pour couvrir les risques énumérés ci-devant, article 3 al. 1 et 2. Il s'engage à fournir la police à la signature du contrat.

### II. LOYER ET VARIATIONS, GARANTIES

#### 4. Mode de paiement

- 4.1. 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.
- 4.2. Demeure du locataire
  - 4.2.1. Un intérêt moratoire de 5% est dû à compter de l'échéance du loyer impayé.
  - 4.2.2. L'application de l'article 257 d CO reste réservée.



**5. Variation de loyer (valable uniquement pour les contrats d'une durée initiale de cinq ans au moins)**

- 5.1. 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.
- 5.2. L'IPC déterminant est celui figurant en référence sur le contrat de bail ou, à défaut, celui qui précède le mois du début du bail.
- 5.3. La répercussion de l'IPC sur le loyer ne peut avoir lieu qu'une fois par année civile.
- 5.4. 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.

**6. Sûreté – Compensation**

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

**III. FRAIS ACCESSOIRES**

**7. Chauffage – Services généraux**

- 7.1. La gestion du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) sont du ressort exclusif du bailleur.
- 7.2. Le bailleur assure aux locaux une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire.
- 7.3. Puisque les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement 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.
- 7.4. Le bailleur établit un compte annuel de frais de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble.
- 7.5. Ces frais de chauffage et d'eau chaude annuels comprennent notamment ceux prévus par les dispositions du CO et de l'OBLF.

**8. Boucllement, décompte, facture**

- 8.1. Dans un délai de cinq mois dès la date du boucllement des comptes, le locataire est informé de la part des frais accessoires qui lui incombent.
- 8.2. Dès cet envoi, et pendant trente jours, les décomptes, les pièces justificatives et le tableau de répartition peuvent être consultés.

- 8.3. Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte; le solde en faveur du locataire lui est remboursé dans le même délai.
- 8.4. Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.
- 8.5. S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais accessoires, le bailleur peut les réadapter en tout temps moyennant un préavis de trente jours, en utilisant la formule officielle.
- 8.6. Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du boucllement le versement d'acomptes supplémentaires assurant la couverture approximative des frais accessoires jusqu'au prochain boucllement.

**9. Chauffage individuel, système d'aération et climatisation**

- 9.1. Si l'objet du bail est chauffé, aéré ou climatisé au moyen d'une installation individuelle, les frais de service et d'entretien de l'installation incombent au locataire.
- 9.2. Les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation.
- 9.3. L'énergie consommée est à la charge du locataire.
- 9.4. Le locataire doit contrôler les appareils de chauffage individuels avant toute mise en service et à la fin de chaque période de chauffage. Il doit les nettoyer et les entretenir de façon adéquate.
- 9.5. Le bailleur fait détartre régulièrement les chauffe-eau individuels. Les frais sont à la charge du locataire.

**IV. PRISE DE POSSESSION**

**10. Affectation, usage**

- 10.1. L'usage prévu doit être strictement respecté par le locataire et tout changement doit faire l'objet d'un consentement du bailleur.
- 10.2. Le locataire veillera à ce que la charge utile au m<sup>2</sup>/plancher ne soit pas dépassée par ses installations, objets ou marchandises.
- 10.3. A cet effet, il lui appartient de se renseigner auprès du bailleur.
- 10.4. Lorsqu'une expertise s'avère nécessaire auprès de l'ingénieur compétent, les frais de celle-ci sont à la charge du locataire.
- 10.5. Le locataire est tenu d'utiliser avec soin les locaux et de les maintenir en bon état.

**11. Etat des lieux**

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.

**12. Autorisation d'exploitation**

- 12.1. Il appartient au locataire d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de son commerce.
- 12.2. Le locataire répond de tous les dommages et pertes économiques que le bailleur pourrait subir à la suite d'une fermeture ordonnée par les autorités.

**13. Entretien par le locataire, menus travaux à la charge du locataire**

- 13.1. 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 réparations indispensables à l'entretien normal de la chose, notamment:
- le nettoyage et la remise en état des dépendances communes et de leurs accès, salis ou détériorés par le locataire ou des personnes dont il répond
  - l'enlèvement de la neige et de la glace sur les balcons, marquises, vérandas dépendant des locaux loués et trottoirs devant les locaux du rez-de-chaussée
  - la prise de toutes mesures utiles pour éviter tous dégâts dus au gel et à l'eau
  - les abonnements de service d'entretien des machines mises à la disposition du locataire
  - la prise en charge des réparations aux installations sanitaires et aux machines en général. Les premiers Fr. 500.– sont à la charge du locataire.

- 13.2. Le locataire s'engage à entretenir les locaux dans un état approprié à l'usage.
- 13.3. A cet effet, il prend à 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**

- 14.1. Les installations et agencements exécutés par le locataire ne sont pas repris à la fin du bail par le bailleur.
- 14.2. Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation.
- 14.3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours.
- 14.4. Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
- 14.5. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique, ni la valeur du bâtiment.
- 14.6. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.
- 14.7. Les frais résultant des contrôles des installations techniques (OIBT) ainsi que les travaux de remise en conformité des installations sont à la charge du locataire, pour autant que celles-ci aient été exécutées par le locataire.

**15. Dégâts causés par le locataire**

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

**16. Défaut de la chose louée**

- 16.1. Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.
- 16.2. Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'avertir le bailleur.
- 16.3. Les événements étant en rapport direct ou indirect avec l'exploitation et qui touchent les intérêts économiques du bailleur sont à lui communiquer.

**17. Travaux effectués par le bailleur**

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

**V. SORTIE DU LOCATAIRE**

**18. Restitution de la chose louée**

Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux, dépendances et accessoires nettoyés, parfaitement propres et libres de tout objet, installations, agencements, mobilier, etc.).

**VI. GÉNÉRALITÉS**

**19. Publicité, enseignes**

- 19.1. La pose de panneaux publicitaires, enseignes lumineuses ou autre est interdite sans le consentement du bailleur.
- 19.2. L'accord du bailleur porte sur les forme, grandeur, couleurs et matériaux ainsi que l'endroit prévu.
- 19.3. Le locataire demandera les autorisations nécessaires et en supportera les frais.
- 19.4. Lorsque la façade ou autre structure du bâtiment sont rénovées ou modifiées, le locataire doit entreprendre à ses frais le déplacement et la réinstallation des panneaux, des enseignes, etc.
- 19.5. Le raccordement électrique des enseignes lumineuses, l'exploitation, l'entretien et le renouvellement de celles-ci sont entièrement à charge du locataire.
- 19.6. La publicité de produits ou autres en faveur de tiers sur panneau, plaquette, etc., est strictement interdite.

**20. Propreté et hygiène**

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

- attirer les pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir l'immeuble

– jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, secouer les tapis, nattes, brosses balais, chiffons, etc. dans la cage d’escalier, aux fenêtres et hors des balcons.

**21. Sécurité – Tranquillité – Aspect**

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

- éviter tout bruit intempestif à toute heure (claquement de portes, stores, danse, radio-TV, etc.)
- respecter les heures de sommeil et de repos des colodataires
- respecter les us et coutumes de l’immeuble
- fermer les portes aux heures indiquées
- 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
- ne pas déposer des marchandises ou des objets susceptibles de causer des odeurs ou des dégâts à l’immeuble
- ne pas entreposer des bicyclettes, vélomoteurs, skis, poussettes, jouets, caisses, meubles, chaussures dans les allées, dépendances, paliers et escaliers communs; le non-respect de cette règle autorise le bailleur à y remédier à la charge du locataire
- ne pas circuler avec une flamme nue dans les galetas et bûchers et ne pas y loger quelqu’un
- fixer les bacs à fleurs de telle manière à éviter des désagréments, dégâts ou accidents
- ne pas incommoder les voisins d’une manière quelconque (par ex. grillades, odeurs, fumées, manifestations, etc.).

**22. Voirie**

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

22.2. Lorsque l’évacuation de déchets spéciaux est nécessaire, le locataire s’engage à prendre toutes les dispositions en accord avec les autorités et à ses frais.

**VII. PLACE DE PARC ET GARAGE**

**23. Obligations du locataire**

Le locataire s’engage à respecter les règles suivantes:

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

**24. Le locataire respecte l’engagement de ne pas:**

- stationner en dehors des limites de l’emplacement loué
- stationner devant l’entrée des garages ou dans les limites de la propriété
- sauf accord contraire, laisser stationner sur les places de parc des épaves ainsi que des camions, mobilhomes, etc.
- stationner à l’intérieur du garage avec moteur en marche (danger d’émanation de gaz)
- claquer les portes, abuser des signaux avertisseurs, emballer le moteur
- déposer des produits inflammables ou dangereux
- consommer de l’électricité à l’exception de celle de l’éclairage
- laisser la porte du garage ouverte
- laver son véhicule au jet soit à l’intérieur, soit à l’extérieur du garage, sauf sur la place de lavage s’il en existe une.

**25. Frais de marquage**

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

**26. TVA**

Lorsque la location d’une place de parc/garage est assujettie à la TVA, celle-ci est due en sus du loyer.

**27. Responsabilité**

Le bailleur décline toute responsabilité pour des dommages pouvant être causés par des tiers aux véhicules dans l’enceinte de la propriété.

Fait et signé en deux exemplaires le:

Le bailleur, représenté par:

Le(s) locataire(s):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_