BAUX COMMERCIAUX

AIDE À LA RÉDACTION DE CONTRATS

Préambule

Le présent document a pour vocation d'aider à la rédaction de baux commerciaux. Il ne doit pas être considéré comme un document constituant un avis de droit exhaustif, mais comme un guide mettant en exergue les points essentiels à préciser lorsqu'on souhaite établir un bail de manière professionnelle.

Il est précisé que la négociation commerciale est dans bien des cas du « sur-mesure ». Les exemples donnés ainsi que les pratiques commerciales recommandées ne peuvent être considérés comme une généralité et doivent systématiquement être mis en relation avec la situation et le contexte des discussions menées par le gérant.

TABLE DES MATIÈRES

1. PARTIE GÉNÉRALE LES ÉLÉMENTS ESSENTIELS AU CONTRAT 4

1.1 DÉTERMINER LES PARTIES AU CONTRAT 4

1.1.1. Personnes physiques 4

1.1.2. Sociétés de personnes et personnes morales 4

1.1.3. Précisions relatives aux garants et codébiteurs solidaires 5

1.2. DÉCRIRE LA CHOSE QUI FAIT L'OBJET DU BAIL 6

1.2.1. Définition de la chose louée 6

1.2.2. Définition de l'affectation et de la destination de la chose louée 6

1.2.3. État des locaux remis – descriptif 7

1.2.4. Travaux effectués par le locataire à son entrée dans les locaux 8

1.2.5. Contrôle OIBT 8

1.3. DÉCRIRE LES DIFFÉRENTES DATES ET ÉCHÉANCES DU BAIL 9

1.3.1. Date de remise des locaux / Début de bail / Début de l'obligation de payer 9

1.3.2. Renouvellement du bail / Option de renouvellement / Résiliation du bail 10

1.4. DÉFINIR LE LOYER, SON ÉVOLUTION ET LES CHARGES / FRAIS ACCESSOIRES 11

1.4.1. Définition du loyer 11

1.4.2. TVA 12

1.5. DÉFINIR LES RÈGLES GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE BAIL COMMERCIAL 13

1.5.1. Obligation d'exploiter 13

1.5.2. Déchets et déchets spéciaux 14

1.5.3. Tranquillité et bon aspect de l'immeuble – Nuisances sonores et olfactives 14

1.5.4. Enseignes et signalétique 15

1.5.5. Interdiction de concurrence 15

1.5.6. Clause de non-exclusivité 15

1.5.7. Autorisations spéciales 16

1.5.8. Sous-location, transfert de bail. 16

1.5.9. Clause de sauvegarde 16

2. PARTIE SPÉCIFIQUE LES PARTICULARITÉS LIÉES À L'AFFECTATION 17

2.1. RESTAURATION & ÉTABLISSEMENTS PUBLICS 17

2.1.1. Ventilation 17

2.1.2. Engorgement des canalisations et séparateurs de graisse 17

2.1.3. Déchets et déchets spéciaux 18

2.1.4. Livraisons 18

2.1.5. Tranquillité, propreté des locaux communs et des abords, nuisances sonores et olfactives 18

2.1.6. Horaire d'exploitation 18

2.1.7. Terrasses 18

2.1.8. Autorisations et patentes 19

2.2. FABRICATION ALIMENTAIRE 20

2.2.1. Aménagement intérieur 20

2.3. CABINETS MÉDICAUX, CENTRES DE SOINS MÉDICAUX, DENTAIRES ET PARAMÉDICAUX, SOINS À LA PERSONNE, CABINETS D'ESTHÉTIQUES, ETC. 21

2.3.1. Salles de radiographie ou d'analyses 21

2.3.2. Points d'eau 21

2.3.3. Déchets spéciaux 21

2.3.4. Centres d'imagerie médicale 21

2.4. CENTRES DE SPORT, FITNESS, YOGA, DANSE, ETC. 22

2.4.1. Sons et vibrations 22

2.4.2. Zones humides 22

2.5. ATELIERS MÉCANIQUES 23

2.5.1. Pollution du sol 23

2.5.2. Déchets spéciaux 23

2.5.3. Ordre et stockage 23

2.6. DÉPÔTS ET STOCKAGE 24

2.6.1. Type de matériel entreposé – responsabilité 24

CONCLUSION & CREDITS 25

1. PARTIE GÉNÉRALE — LES ÉLÉMENTS ESSENTIELS AU CONTRAT

1.1 DÉTERMINER LES PARTIES AU CONTRAT

1.1.1. Personnes physiques

Doivent figurer sur le contrat :

- Les noms et prénoms de la ou des personnes qui seront responsables des obligations découlant du bail

Attention !

Ne pas confondre : locataire et nom d'enseigne.

Par exemple :

Le locataire est :

Madame Jeanne OLIVERT

Le nom d'enseigne est : Aux Bonnes Choses.

Le bail doit être établi au nom du locataire.
L'enseigne peut être mentionnée à titre indicatif.

1.1.2. Sociétés de personnes et personnes morales

➔ Sociétés de personnes courantes

- Raisons individuelles
- Sociétés en nom collectif (SNC)

Doivent figurer sur le contrat :

- Les noms et prénoms de la ou des personnes solidairement responsables
- Leur adresse (domicile fiscal)

➔ Personnes morales courantes (Sociétés de capitaux)

- Sociétés anonymes (SA)
- Sociétés à responsabilité limitée (Sàrl)
- Société en commandite simple (SCS)

Doivent figurer sur le contrat :

- Le nom de la société, y compris sa forme juridique ;
- Le numéro d'identification fiscale (IDE)
- La mention de la TVA si locataire assujetti
- L'adresse du siège social de la société
- Les noms et prénoms des personnes habilitées à signer selon l'extrait du registre du commerce (signature individuelle, collective, etc.)

Attention !

Ne pas confondre : nom de la société et enseigne du commerce.

Par exemple :

Le locataire est la société : Food Group Fribourg Sàrl

L'enseigne du restaurant est : Pasta Italia

Le bail doit être établi au nom de la société et non de l'enseigne.

Pour les Sàrl :

Il peut être judicieux de rajouter en tant que locataire solidairement responsable le ou les sociétaires de l'entreprise voire un codébiteur solidaire supplémentaire.

Exemple

Bailleur :	Locataires solidairement responsables :
SI PROJET SUD SA **N°IDE/CHE : ...** Représenté par : **REGIE IMMOGESTION SA** **Route des Merles 10** **1700 Fribourg**	**FOOD GROUP FRIBOURG Sàrl** **Ch. des Rosiers 8** 1700 Fribourg **N°IDE/CHE : ...** **et** **Monsieur Jean-Paul DUMOULIN** **(sociétaire inscrit au RC)** **Ch. des Lilas 6** **1700 Fribourg**

1.1.3. Précisions relatives aux garants et codébiteurs solidaires

En droit suisse, de nombreux contrats de bail mentionnent encore un « garant » alors que les parties souhaitent en réalité obtenir un engagement de paiement direct et solidaire. Or, dès qu'une personne s'engage à répondre de la dette d'un tiers, il existe un risque de requalification en **cautionnement**, avec les exigences de forme très strictes prévues par les art. 492 ss CO (notamment acte authentique dans certains cas pour les personnes physiques). Si ces exigences ne sont pas respectées, la garantie peut être nulle.

Pour éviter ce risque, il est préférable de prévoir un **engagement solidaire autonome** du coobligé plutôt qu'une clause de cautionnement déguisée.

Exemple de clause complète :

Article X - Codébiteur solidaire

Monsieur/Madame/ [nom, prénom], domicilié(e) à [adresse], adhère au présent contrat de bail en qualité de codébiteur solidaire du locataire au sens des articles 143 et suivants du Code des obligations.

Le codébiteur solidaire s'engage personnellement, irrévocablement et solidairement avec le locataire envers le bailleur à exécuter l'intégralité des obligations découlant du présent bail, notamment :

- le paiement des loyers ;
- le paiement des acomptes et décomptes de frais accessoires ;
- le paiement des intérêts moratoires ;
- le remboursement des frais de rappel, de recouvrement, de poursuite et de procédure ;
- le paiement des indemnités pour occupation illicite ou maintien dans les locaux après l'échéance du bail ;
- la réparation de tout dommage engageant la responsabilité du locataire en vertu du présent contrat.

Le bailleur pourra, à son libre choix, réclamer l'exécution de tout ou partie de ces obligations au locataire, au codébiteur solidaire ou aux deux simultanément, sans être tenu de poursuivre préalablement le locataire ni de réaliser d'autres sûretés.

Le codébiteur solidaire reconnaît contracter envers le bailleur une obligation propre, directe et indépendante. Son engagement subsiste jusqu'à l'extinction complète de toutes les créances découlant du présent bail.

Le codébiteur solidaire déclare avoir un intérêt personnel, économique ou juridique à la conclusion et à l'exécution du présent bail et reconnaître la portée de son engagement solidaire.

Le codébiteur solidaire confirme avoir reçu un exemplaire du présent contrat de bail et en accepter toutes les clauses, qu'il s'engage à respecter dans les limites de la présente disposition.

Le présent engagement prend effet à la signature du bail et demeure valable pendant toute sa durée, y compris lors de ses prolongations, renouvellements ou reconductions.

Exemple de variante courte :

M./Mme [nom] intervient au présent bail en qualité de codébiteur solidaire au sens des art. 143 ss CO et répond personnellement et solidairement avec le locataire de toutes les obligations découlant du contrat. Le bailleur peut agir directement contre le codébiteur solidaire pour l'intégralité de sa créance, sans poursuite préalable du locataire.

Attention :

La seule utilisation de l'expression « codébiteur solidaire » ne suffit pas nécessairement à exclure la qualification de cautionnement. En cas de litige, le juge examinera la volonté réelle des parties et les circonstances concrètes de l'engagement. Il est recommandé que le codébiteur solidaire signe le bail lui-même et dispose d'un intérêt propre à l'opération (associé, actionnaire, administrateur, société du groupe, **etc.).**

1.2. DÉCRIRE LA CHOSE QUI FAIT L'OBJET DU BAIL

1.2.1. Définition de la chose louée

Décrire précisément la chose louée pour ne pas la confondre avec une autre surface :

- Le type d'objet : bureau, commerce, arcade, dépôt, ...
- La situation de l'objet dans l'immeuble : étage, situation sur le palier, …
- Son affectation : boutique, laboratoire, boucherie, atelier mécanique, …
- Sa surface (en m2)*.(signaler « à titre indicatif ou estimatif » si la surface est approximative)

**se référer au document « Calcul des surfaces » édité par USPI Fribourg*
https://uspi-fribourg.ch/formulaires/

Pourquoi c'est important :

Il ne faut pas pouvoir confondre la surface louée avec une autre qui serait similaire dans le même immeuble.

Doivent figurer sur le contrat :

- Le type d'objet
- La situation de l'objet dans l'immeuble
- Son affectation et sa destination
- Sa surface
- Les éventuels locaux annexes ou autres objets remis à bien plaire.

Exemple

Le bailleur loue au locataire, dans l'immeuble sis à : Chemin du marché 1, 1700 Fribourg, les objets suivants, selon plans établis par le bureau d'architectes XY. SA à Fribourg datés du 17.11.2022 joints en annexe et faisant partie intégrante du présent bail à loyer :

Référence	Etage	Objet / Locaux	Surface (m2)	Usage
1700.12.01	*1er*	*Surface commerciale*	*124.00*	*Administratif*
1700.22.11	*1er s-sol*	*Dépôt*	*35.00*	*Dépôt / Stockage*

Toute modification de l'usage de la chose louée est soumise :
- au consentement préalable écrit du bailleur ;
- aux directives et normes en vigueur idoines ;
- à l'acceptation des autorités le cas échant.

1.2.2. Définition de l'affectation et de la destination de la chose louée

L'affectation et la destination d'un local commercial sont deux notions distinctes qu'il convient de définir avec soin lors de la conclusion du bail.

D'une part, **l'affectation** relève du droit public, généralement du droit communal et cantonal de l'aménagement du territoire et des constructions. L'utilisation d'un local à des fins commerciales déterminées doit souvent être conforme aux autorisations administratives en vigueur et, selon les cas, toute modification d'affectation peut nécessiter une procédure officielle ou une autorisation préalable.

D'autre part, **la destination contractuelle** du local est fixée par les parties dans le contrat de bail. Il appartient au bailleur ou à son représentant de la définir avec suffisamment de précision afin de préserver ses intérêts légitimes. Cette précaution revêt une importance particulière lorsque le locataire souhaite, en cours de bail, modifier ou réorienter son activité.

Une définition trop large de la destination peut limiter les possibilités d'intervention du bailleur. En effet, si la nouvelle activité demeure compatible avec l'affectation administrative autorisée et entre dans le cadre de la destination contractuellement prévue, le bailleur ne pourra généralement pas s'y opposer.

Le bailleur peut dès lors avoir intérêt à circonscrire la destination du local afin d'éviter notamment :

- l'apparition d'une activité concurrente à ses propres intérêts ;
- l'exercice d'une activité incompatible avec l'image de l'immeuble ;
- une activité susceptible de perturber l'équilibre commercial recherché dans le quartier ou dans un centre commercial ;
- une activité contraire à ses convictions ou à sa politique de gestion immobilière.

Par exemple :

Le bail prévoit que le local est destiné à un « commerce de vente au détail ».
Le locataire exploite initialement un magasin d'articles de sport. Après quelques années, il décide de réorienter son activité vers la vente de cannabis légal et de produits dérivés.
Dans un tel cas, l'affectation administrative du local demeure commerciale et la destination contractuelle, définie de manière très générale comme un commerce de vente au détail, n'est pas modifiée. Faute d'une clause plus restrictive dans le bail, le bailleur pourrait éprouver des difficultés à s'opposer à cette réorientation de l'activité.

Conseil pratique :

Lorsque l'activité envisagée présente une importance particulière pour le bailleur, il est recommandé de définir la destination du local de manière suffisamment précise, par exemple :

« vente d'articles de sport et accessoires y relatifs », plutôt que « commerce de détail ». Cette approche permet de mieux maîtriser les évolutions futures de l'exploitation du local.

1.2.3. État des locaux remis - descriptif

Décrire précisément l'état dans lequel les locaux / la chose louée sont remis au locataire, ainsi que leurs aménagements éventuels.

Il faut que le bailleur et le locataire puissent distinguer précisément quels aménagements appartiennent au bailleur et lesquels appartiennent au locataire.

Le propriétaire de ces aménagements doit les entretenir. Par définition, les aménagements propriétés du bailleur sont réputés être rentabilisés par le loyer.

Il ne suffit pas de mentionner que les locaux sont « aménagés, bruts ou semi-bruts ». Ces différents états de location doivent être accompagnés d'un descriptif précis.

Pourquoi c'est important :

Le descriptif précis de la surface établira « la frontière » entre bailleur et locataire relative à l'entretien des aménagements de la surface.

Exemple :

<u>Variante 1 – descriptif détaillé des locaux</u>

Les locaux sont remis au locataire dans un état « aménagé » selon descriptif suivant :

- Revêtements de sol : Parquet mosaïque, état neuf
- Murs : dispersion, état neuf
- Plafond : Faux-plafond, éléments métalliques, état neuf
- Electricité : distribution électrique comprise selon facture ci-jointe
- Etc.

<u>Variante 2 – référence à un document annexe</u>

Les locaux sont remis au locataire conformément au descriptif d'aménagement des locaux précités, établi par l'entreprise générale Construction 360 SA à Fribourg daté du 22.11.25, joint en annexe et faisant partie intégrante du bail à loyer.

Ces aménagements font partie de la chose louée.

Doivent figurer sur le contrat :

- L'état de la surface louée (aménagée, brut, semi-brut)
- Le descriptif précis, par pièces / locaux

1.2.4. Travaux effectués par le locataire à son entrée dans les locaux

Idéalement, les travaux du locataire doivent être convenus d'avance. Selon l'importance de ses travaux, l'utilisation de documents d'interface est conseillée. Cela permettra au bailleur notamment :

- d'être parfaitement au clair avec les travaux d'aménagements propres du locataire ;
- d'en connaître le montant (approximatif ou précis) ;
- de définir en fonction de l'importance des coûts si une protection relative aux hypothèques légales des artisans et entrepreneurs est nécessaire ;
- d'en tenir compte pour la définition de l'état de remise de la chose louée en fin de bail, notamment en prévoyant une obligation de remise en état ou une éventuelle renonciation à une indemnité de la part du locataire.

Pourquoi c'est important :

Le bailleur saura ainsi quels travaux le locataire projette, quels impacts ceux-ci auront sur la surface et si des mesures contractuelles doivent être prévues. Si ces travaux sont exécutés par le bailleur pour le locataire, il faut établir un contrat d'entreprise séparé.

Exemple :

Les travaux relatifs à l'aménagement du locataire seront exécutés et financés par ses soins. Le descriptif joint en annexe nommée « travaux d'aménagement de la surface administrative » établi par la société de travaux généraux Bricol-Tout SA à Givisiez daté du 15.12.21 liste de façon exhaustive les travaux et aménagements qui seront effectués par le locataire à ses frais, à son entrée dans les locaux.

Doivent figurer sur le contrat :

- Le descriptif des travaux du locataire, idéalement devis à l'appui
- Le montant de ceux-ci
- Evtl. documents d'interface basé sur les CFC

1.2.5. Contrôle OIBT

Tous les travaux effectués par le locataire, qui impliquent une installation électrique ou une modification de l'installation électrique existante nécessitent obligatoirement qu'un contrôle OIBT (Ordonnance sur les Installations électriques à Basse Tension) soit effectué au terme de ceux-ci.

Le contrat de bail doit préciser cette obligation afin de s'assurer d'une part que le contrôle sera bien effectué, et d'autre part pour des raisons de responsabilité en cas de problème ultérieur.

Exemple :

L'attention du locataire est attirée sur le fait que les travaux électriques, voire les adaptations électriques en cours de bail, effectuées dans les locaux, sont soumises à un contrôle OIBT, lequel doit être effectué par ses soins et à sa charge.

1.3. DÉCRIRE LES DIFFÉRENTES DATES ET ÉCHÉANCES DU BAIL

1.3.1. Date de remise des locaux / Début de bail / Début de l'obligation de payer

Contrairement aux dates relatives au bail d'habitation (qui en général coïncident), le bail commercial prévoit régulièrement des dates différentes entre la prise de possession des locaux, le début du bail ou encore le début de l'obligation de payer.

En fonction de la future exploitation des locaux, le locataire pourrait solliciter une période de gratuité qui peut correspondre par exemple à la durée des travaux nécessaires à l'aménagement de la surface. Généralement pendant cette période, le locataire ne génère pas de chiffre d'affaires raison pour laquelle le bailleur accorde une gratuité totale ou partielle du loyer et/ou des charges.

Le bail commence-t-il à courir lors de la prise de possession des locaux ? lors de la « simple » mise à disposition des locaux pour travaux ? Le locataire doit-il le loyer lorsqu'il reçoit les clés ? ou que lorsqu'il démarre l'exploitation des locaux ?

Important :

Afin d'éviter tout malentendu, le bailleur formalisera les dates essentielles relatives à la prise d'effet du bail à loyer.

Les parties seront ainsi au clair avec les obligations de paiement du loyer ainsi qu'avec le début du bail.

La remise de la chose louée au locataire correspond à un transfert de responsabilité vis-à-vis des locaux.

Doivent figurer sur le contrat :

- Date de remise des locaux
- Date de début du bail
- Date de début de l'obligation de payer le loyer et les charges

Exemple

Remise des locaux

La date de remise des locaux est fixée au 01.02.2025.

Le locataire prévoit un début d'exploitation des locaux au 01.03.2025.

Début du bail et durée

La date de début du bail correspond à la date de remise des locaux, soit au 01.02.2025.

La durée contractuelle est de 5 ans et court jusqu'au 31.01.2030.

Le bail est de durée déterminée et prendra fin automatiquement à son échéance sans qu'une résiliation soit nécessaire par l'une ou l'autre des parties.

Début de l'obligation de payer

La date du début de l'obligation de payer, loyer et charges, est fixée au 01.03.2025.

Le bailleur accord au locataire une gratuité de loyer et charges pour le mois de février 2025, ce dans le but de permettre au locataire d'effectuer ses propres travaux d'aménagements selon le descriptif établi par la société Bricol-Tout SA à Givisiez daté du 15.12.2024.

A noter que la consommation en électricité et en eau durant la période de gratuité du loyer et des charges sera prise en charge par le bailleur.

1.3.2. Renouvellement du bail / Option de renouvellement / Résiliation du bail

Il est prudent et important pour les baux commerciaux de d'ores et déjà prévoir les modalités de prolongation ou renouvellement du bail et par conséquent, de prévoir les délais d'option ou de renouvellement, y relatifs.

Plusieurs possibilités, en fonction des négociations commerciales, peuvent se présenter à la fin de la durée contractuelle, il s'agit notamment des cas suivants :

- Le bail de durée déterminée prend fin à son échéance, sans renouvellement / prolongation
  - Dans ce cas, les parties se réfèreront à la clause liée à la restitution des locaux.
- Le bail de durée indéterminée est résilié par l'une ou l'autre des parties
  - Dans ce cas, les parties se réfèreront à la clause liée à la restitution des locaux.
- Le locataire souhaite prolonger la durée contractuelle du bail (bail de durée indéterminée)
  - Dans ce cas, plusieurs cas de figures sont possibles (liste non exhaustive) :
    - Renouvellement tacite, en cas de non-résiliation par l'une ou l'autre des parties dans les délais convenus ;
    - Exercice par le locataire d'une option de prolongation, en cas d'activation de celle-ci par exemple par le biais d'un courrier parvenu au bailleur dans un délai convenu ;
    - Nouveau bail (ou avenant selon les cas), lorsque les parties se sont accordées sur une nouvelle période et des nouveaux termes contractuels.

Important :

Les parties doivent clarifier d'entrer les modalités de fin de bail, respectivement de son éventuel renouvellement sous quelques formes qu'il soit.

Prévoir dans quels délais les parties doivent prendre position, prévoir les conditions locatives applicables à un éventuel renouvellement (durée, loyer, critères de fixation, etc.).

Doivent figurer sur le contrat :

- Modalités de renouvellement éventuel du bail
- Délais pour résiliation, renouvellement ou option de prolongation du bail
- Conditions locatives appliquées en cas de renouvellement du

Exemple

Variante 1 – Renouvellement tacite

A son échéance, le bail se renouvelle tacitement pour une nouvelle durée de 5 ans, et ainsi de suite de 5 ans en 5 ans aux mêmes conditions, sous réserve de résiliation du bail par l'une ou l'autre des parties au minimum 12 mois à l'avance.

Les conditions de renouvellement sont celles cités à l'article X du présent bail à loyer, sous réserve des éventuelles adaptations du loyer liées à l'évolution de l'ISPC.

Variante 2 – Option de renouvellement

A l'échéance du bail, soit au 31.01.2030, le locataire bénéficie d'une seule et unique option de prolongation du bail aux mêmes conditions pour une nouvelle durée déterminée de 5 ans.

Si le locataire entend saisir l'option de prolongation, il devra le notifier au bailleur par écrit au plus tard 12 mois avant l'échéance, soit au plus tard le 31.01.2029.

Les conditions de renouvellement sont celles cités à l'article X du présent bail à loyer, sous réserve des éventuelles adaptations du loyer liées à l'évolution de l'ISPC.

En cas de saisie de l'option de prolongation par le locataire, le bail se poursuit pour une nouvelle durée déterminée de 5 ans et prendra automatiquement fin à sa nouvelle échéance, soit au 31.01.2035.

1.4. DEFINIR LE LOYER, SON EVOLUTION ET LES CHARGES / FRAIS ACCESSOIRES

1.4.1. Définition du loyer

Plusieurs « modes » de loyer (nous parlerons ici toujours de loyer net hors charges et hors taxes) sont praticables dans un bail commercial.

Doivent figurer sur le contrat :

- Le type de loyer s'il est lié totalement ou partiellement au chiffre d'affaires
- Quels sont les critères de fixation et d'évolution du loyer (critères relatifs ou ISPC, avec ou sans échelonnement) et comment le calcul s'applique
- Si les frais accessoires sont mis à charge de la partie locataire sous forme de forfait, d'acompte ou encore de manière directe, il faut que les frais concernés soient mentionnés clairement dans le contrat de bail. Le renvoi à une annexe ou un autre document n'est pas suffisant.

Important :

Les parties doivent être parfaitement au clair sur le mode de calcul du loyer, s'il est lié au chiffre d'affaires et de quelle façon le loyer peut évoluer pendant la durée contractuelle.

L'évolution du loyer selon les critères relatifs ou selon l'évolution de l'ISPC doit également être précisée. A titre d'exemple, il faudra préciser sur quelle part de loyer l'indexation est appliquée lorsque le loyer convenu se calcule sur le chiffre d'affaires avec un loyer « minimum ».

Usuellement, les loyers suivants peuvent être pratiqués :

- **Loyer « standard »**
  - ➔ Dans ce cas un loyer est fixé pour toute la durée du contrat selon les critères de fixation choisis et n'évoluera que par le bais de ces critères de fixation (reste réservée une éventuelle clause pour majoration de loyer en cas de travaux à plus-value).
- **Loyer basé totalement ou partiellement sur le chiffre d'affaires**
  - ➔ Dans ce cas, le loyer correspondra à un pourcentage du chiffre d'affaires généré par le locataire sur une période donnée (année civile en général).
    - Il faudra donc définir précisément comment est calculé le chiffre d'affaires (que sur les ventes dans les locaux, également sur les ventes online, sur la totalité ou que sur une partie de la marchandise, etc...)
  - ➔ À cette clause s'ajoute généralement un loyer dit « minimum » en cas de non atteinte d'un chiffre d'affaires permettant au bailleur d'avoir le revenu minimum défini pour les locaux.
    - Le locataire versera donc des « acomptes » de loyer périodiquement et un décompte sera effectué annuellement pour facturer au locataire un éventuel supplément de loyer en fonction du chiffre d'affaires atteint.
- **Loyer basé sur les critères relatifs de fixation du loyer ou loyers indexés**
  - ➔ En cas de loyer lié au chiffre d'affaires, il sera important de préciser quelle part de loyer est sujette à évolution.
    - À titre d'exemple, si le bail prévoit une clause d'indexation pour le 1er janvier de chaque année, une notification officielle de hausse sera envoyée au locataire au minimum 30 jours avant l'entrée en vigueur du nouveau loyer. Au moment de la notification de hausse, le bailleur ne connaîtra techniquement pas encore le chiffre d'affaires réalisé pour l'année civile écoulée. Il y aura donc lieu de prévoir un mécanisme précis sur le mode de calcul.
  - ➔ En cas de bail indexé, le bail doit être de cinq ans au moins et il est important de :
    - Prévoir dans le contrat, la possibilité d'une hausse du loyer en cas de prestation à plus-value ;
    - En cas de renouvellement pour une durée inférieure à cinq ans, il faut examiner avant l'échéance de l'indexation si une adaptation est nécessaire en respectant les préavis pour l'échéance.
- **Clause d'échelonnement du loyer**
  - ➔ Ce type de clause, largement pratiqué dans le commercial, doit être spécifiquement mentionné et ne pas être « cumulée » à toute autre forme d'évolution du loyer. Pour rappel, celle-ci peut être prévue en amont sur une période donnée de minimum 3 ans suite à laquelle les critères de fixation retenus et possibles légalement succéderont à la clause d'échelonnement.

➔ Il est conseillé d'indiquer la raison de l'échelonnement (ex. tenir compte de l'évolution des coûts ou encore pour compenser d'éventuelles nuisances ou défauts ; dans le premier cas, attention cela peut permettre une contestation du loyer sur la base du rendement ou des loyers du quartier au terme de l'échelonnement.

Exemple

Loyer sur chiffre d'affaires

Le loyer net, hors charges et hors taxes, correspond à 8% du chiffre d'affaires réalisé annuellement par le locataire, selon conditions ci-après.

Pour chaque année civile écoulée, le locataire à l'obligation de transmettre au bailleur le chiffre d'affaires généré dans la chose louée ou par le biais de celle-ci, au plus tard jusqu'au 31 janvier qui suit.

Le loyer minimum garanti convenu est de CHF 3'000.00, hors charges et hors taxes, par mois.

Lorsque le chiffre d'affaires du locataire, calculé sur une année civile complète, dépasse CHF 350'000.00 HT, un loyer complémentaire équivalent à 8% du dépassement est facturé au locataire, tva en sus. Exemple ci-après :

Chiffre d'affaires sur l'année complète 2025 = CHF 480'000.00 HT

Loyer, hors charges et hors taxes, dû par le locataire : 8% du CA = CHF 38'400.00 HT

Acompte annuel correspondant au loyer minimum garanti (12 x 3'000.00) = CHF 36'000.00 HT

Loyer complémentaire dû par le locataire (CHF 38'400.00 – CHF 36'000.00) = CHF 2'400.00 HT

1.4.2. TVA

Certains immeubles peuvent être optés TVA par le bailleur.

Dans ce cas de figure, il convient de préciser dans le contrat de bail que le loyer de la surface commerciale sera également soumis à la TVA et de prévoir qu'en cas de modification du taux de TVA, celle-ci sera automatiquement appliquée au loyer, sans nécessité de notification officielle.

Important :

Il y a lieu, en plus de l'article mentionnant la soumission à la TVA, d'indiquer dans la partie « loyer » du contrat de bail :

« TVA en sus au taux légal en vigueur »

Eviter la mention « loyer TTC »,

La TVA est calculée sur :

- Le loyer net
- Les acomptes et décomptes de charges et frais accessoires

Exemple

TVA

Le loyer, les frais accessoires et toutes autres prestations prévues par le présent bail s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Dans la mesure où le bailleur est assujetti à la TVA et a valablement opté pour l'imposition de la location des locaux, la TVA est due en sus des montants contractuellement convenus et est facturée au locataire au taux légal en vigueur.

Toute modification du taux de TVA, ainsi que toute modification légale ou réglementaire affectant l'assujettissement de la location ou le montant de l'impôt dû, sera automatiquement répercutée sur les montants facturés au locataire dès son entrée en vigueur, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une adaptation formelle du bail, à une notification officielle ou à une quelconque autre formalité. Cette adaptation ne constitue ni une modification du loyer ni une hausse de loyer au sens du droit du bail.

1.5. DÉFINIR LES RÈGLES GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE BAIL COMMERCIAL

1.5.1. Obligation d'exploiter

L'identité de l'exploitant, son expérience, sa réputation, sa solvabilité ainsi que la nature de son activité constituent souvent des éléments déterminants du consentement donné à la location.

L'interdiction de mettre les locaux à disposition d'un tiers sans l'accord du bailleur permet également d'éviter qu'une activité différente de celle initialement envisagée ne soit exercée dans les locaux, ou que ceux-ci soient exploités par une personne dont la solvabilité ou l'image ne correspondent pas aux attentes du bailleur.

Cette obligation ne remet toutefois pas en cause les règles légales relatives à la sous-location prévues par le Code des obligations. Lorsque le locataire entend sous-louer tout ou partie des locaux, les dispositions légales applicables demeurent réservées. La clause vise principalement les situations de mise à disposition informelle ou de transfert déguisé de l'exploitation.

L'exploitation effective des locaux constitue souvent un intérêt légitime du bailleur. Un local durablement fermé peut porter atteinte à l'attractivité de l'immeuble, nuire à son image ou entraîner une perte de valeur économique pour l'ensemble du site.

Contrairement aux centres commerciaux ou aux galeries marchandes, où les horaires d'ouverture sont généralement imposés par un règlement interne, les arcades commerciales indépendantes bénéficient d'une plus grande liberté d'exploitation. Il apparaît dès lors préférable de se référer aux usages habituels de la branche concernée plutôt qu'à des horaires rigides définis contractuellement.

Cette solution permet au locataire d'adapter son activité aux réalités économiques de son secteur tout en garantissant une exploitation cohérente avec la destination des locaux.

Exemple

<u>Obligation d'exploiter</u>

Le locataire s'engage à exploiter personnellement les locaux loués pendant toute la durée du bail. Toute mise à disposition, totale ou partielle, des locaux, de leurs installations ou de leurs dépendances à un tiers, à titre gratuit ou onéreux, est interdite sans l'accord préalable écrit du bailleur.3

Le locataire est tenu d'exploiter les locaux de manière effective, régulière et conforme à la destination convenue dans le présent bail. Les heures d'exploitation devront correspondre aux usages habituels de la branche concernée et respecter en tout temps les dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière d'horaires d'ouverture des commerces, de protection des travailleurs et de police du commerce.

Le locataire pourra bénéficier de toute dérogation, autorisation spéciale ou extension d'horaire accordée par l'autorité compétente, pour autant qu'il en informe préalablement le bailleur et que cette dérogation ne porte pas atteinte aux intérêts légitimes de celui-ci ou des autres occupants de l'immeuble. Dans ce cas, le bailleur se réserve le droit de refuser de donner son autorisation.

Toute cessation d'activité, fermeture prolongée ou réduction significative et durable de l'exploitation devra être préalablement annoncée au bailleur et obtenir son accord écrit lorsqu'elle excède les fermetures usuelles liées aux vacances, travaux, inventaires ou autres motifs légitimes.

Le respect de l'obligation d'exploitation constitue un élément essentiel du présent bail. Toute violation grave ou répétée de cette obligation pourra, après mise en demeure restée sans effet, justifier une résiliation anticipée du bail conformément aux dispositions légales applicables, sans préjudice du droit du bailleur de réclamer la réparation de son dommage.

Conseil pratique :

Dans certains cas, il peut être utile de préciser de manière plus restrictive les horaires d'ouverture possibles, par exemple :

« Les locaux pourront être exploités du lundi au samedi de 8h00 à 18h30 ».

Cela peut être important si la surface commerciale se trouve en zone résidentielle et que l'on souhaite éviter des nuisances au voisinage.

1.5.2. Déchets et déchets spéciaux

Certaines activités commerciales génèrent beaucoup de déchets, ne serait-ce que les emballages des fournitures qui sont livrées.

Il faut éviter que, dans le cas où l'immeuble est pourvu de containers à déchets, les locataires commerciaux n'encombrent ceux-ci avec leurs déchets propres et créent des surcharges de travail pour le service de conciergerie ou un mécontentement de la part des autres résidents de l'immeuble.

Il faut également tenir compte du fait que certains déchets spéciaux nécessitent un traitement particulier et ne peuvent être éliminés par le biais du circuit standard, comme, par exemple les déchets carnés, chimiques, etc.

Outre les risques sanitaires, le problème de nuisances olfactives peut se poser.

Le contrat de bail doit préciser que c'est au locataire de se charger de l'élimination de ces déchets, à sa charge.

Exemple

Déchets, y compris déchets spéciaux

Le locataire est responsable de la prise en charge, à ses frais, de l'enlèvement de tous ses déchets, y compris ses déchets spéciaux. Le cas échéant, il se chargera de l'achat de tous containers ou bacs nécessaires à son exploitation des locaux, à ses frais.

En outre, il veillera à ce qu'aucun déchet ne soit exposé dans les locaux communs ou aux abords du bâtiment et ne crée des nuisances olfactives.

1.5.3. Tranquillité et bon aspect de l'immeuble – Nuisances sonores et olfactives

Outre les gestion des déchets, il y a lieu d'éviter que les locataires commerciaux ne « se répandent » dans l'immeuble et ses abords ou ne créent des tensions et plaintes de la part des autres locataires de l'immeuble ou du voisinage.

Il est dès lors utile de préciser les points suivants :

- Engagement du locataire à tout entreprendre pour minimiser les nuisances et sauvegarder la tranquillité ;
- Ne rien entreposer dans les parties communes intérieures et extérieures, même de manière temporaire ;
- Signaler immédiatement tout endommagement causé aux parties communes lors de l'activité ou des livraison ;
- Choisir du matériel, des appareils et des machines ne créant pas de bruit perceptible à l'extérieur des locaux loués ;
- Prendre toutes mesures utiles en matière d'isolation phonique ;

Pourquoi c'est important :

En cas de nuisances, les autres locataires de l'immeuble sont en droit de demander des réductions de loyer ou des dommages-intérêts.

En outre, un aspect négligé peut constituer une barrière à la location des autres objets de l'immeuble.

Si les règles ne sont pas explicitées dans le contrat, il sera difficile d'agir à l'encontre du locataire commercial ou de le contraindre.

1.5.4. Enseignes et signalétique

Comme dans le point précédent, l'aspect extérieur des immeubles est important pour en conserver leur valeur locative. Dans ce cadre, il y a lieu de veiller à ce qu'il ne ressemble pas à un « sapin de Noël » et conserve une image attractive.

De ce fait, le bailleur doit pouvoir garder un droit de regard et éventuel de véto, sur toute enseigne ou tout affichage sur les vitrines du local commercial.

Dans le cas où le locataire projette l'apposition d'enseignes lumineuses, il faut s'assurer que la consommation électrique y relative soit portée à sa charge et que les horaires d'illumination sont compatibles avec les règlements en vigueur.

En outre, de manière générale, les règlement communaux règlent les autorisations relatives aux enseignes apposées sur les immeubles. Il est dès lors obligatoire de soumettre toute installation se signalétique aux autorités compétentes.

Cet aspect est à la charge du locataire, à ses frais.

Important :

Penser aux éventuelles nuisances causées par des enseignes lumineuses aux locataire situés à côté ou au-dessus de ces installations.

1.5.5. Interdiction de concurrence

Il peut arriver que le locataire demande de pouvoir bénéficier d'une interdiction de concurrence dans l'immeuble afin de sauvegarder la continuation de son activité.

Ce genre de demande est à traiter avec beaucoup de précautions. Une description trop large du type d'activité concurrente prohibée peut rendre impossible la location ou la relocation des autres surfaces commerciales de l'immeuble.

Pourquoi c'est important :

Par exemple, dans le cas d'un restaurant italien qui demande une interdiction de concurrence pour éviter qu'un établissement similaire s'installe juste à côté, si l'interdiction de concurrence porte sur l'activité de restauration en général, cela interdira l'installation à côté de tout établissement commercialisant de la nourriture. C'est-à-dire non seulement d'autres restaurants, mais également des magasins de vente de nourriture, une boulangerie-pâtisserie avec tea-room, ou un traiteur.

Dans ce cas, un précision portant sur l'origine des mets concernés, en l'occurrence italiens, ne serait également pas suffisante. La gastronomie italienne n'étant pas un concept clair et précis, ne serait-ce qu'en ce qui concerne les salaisons : même s'il existe du salami suisse, allemand ou français, un commerce voisin qui en vendrait se verrait opposer l'interdiction de concurrence sur ce produit.

1.5.6. Clause de non-exclusivité

A l'inverse de la clause de non-exclusivité, il pourrait se révéler important de signifier au futur locataire que des commerces exerçant une activité similaire pourraient s'installer dans l'immeuble ou dans le quartier, pour autant bien entendu que les immeubles concernés appartiennent au bailleur.

Il est opté, dans l'exemple ci-contre, pour une formulation simple, qui ne « réveille pas le chat qui dort » en introduisant des notions par lesquelles le locataire pourrait songer à des revendications de non-concurrence, d'indemnités ou de réduction de loyer. Dans certains cas particuliers, des précisions liées au renoncement à ces notions pourrait en revanche s'avérer utiles.

Exemple

Non-exclusivité commerciale

Le présent bail ne confère au locataire aucun droit d'exclusivité quant à l'exercice de son activité dans l'immeuble ou dans les autres biens appartenant au bailleur.

1.5.7. Autorisations spéciales

De nombreuses activités commerciales nécessitent une autorisation spéciale de la part des autorités compétentes.

Il faut dès lors s'assurer que le futur locataire soit en possession desdites autorisations ou met en œuvre les démarches en vue de les obtenir avant de signer le contrat de bail.

1.5.8. Sous-location, transfert de bail.

Bien que ces aspects soient traités de manière précise dans les articles dédiés du CO, il n'est pas inutile de les rappeler dans le contrat de bail, notamment pour rappeler que tout transfert ou demande de sous-location doit faire l'objet d'une demande au bailleur avant sa mise en œuvre et que la destination d'usage des locaux doit être conservée.

Ceci pour éviter de se retrouver avec une école de danse moderne à la place d'une librairie.

1.5.9. Clause de sauvegarde

On ne peut pas toujours prévoir tous les cas de figure dans le cadre de la rédaction d'un contrat de bail. De même, il peut arriver qu'un article rédigé dans ledit contrat soit imprécis ou erroné.

Dès lors, il faut toujours prévoir une clause de sauvegarde de la validité du contrat dans le cas où un article erroné mettrait en péril la validité du contrat.

Exemple :

Clause salvatrice

Si une ou plusieurs dispositions du présent bail commercial devaient être considérées comme nulles, invalides ou inapplicables, la validité des autres dispositions dudit contrat de bail n'en sera pas affectée.

La disposition concernée sera remplacée ou interprétée de manière à refléter au mieux l'intention économique et juridique initialement poursuivie, tout en restant conforme au droit applicable.

Dans la mesure permise par la loi, le bailleur ne pourra être tenu à aucune indemnisation ou réduction du loyer du fait de l'invalidité ou de l'inapplicabilité d'une clause, sauf si cette conséquence est expressément prévue par des dispositions impératives du Code des obligations suisse (notamment les art. 269 ss CO relatifs aux loyers abusifs).

2. PARTIE SPÉCIFIQUE LES PARTICULARITÉS LIÉES À L'AFFECTATION

2.1. RESTAURATION & ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

Éléments à préciser

2.1.1. Ventilation

Les installations de ventilation des cuisines doivent être régulièrement entretenues car elles s'encrassent rapidement. Le contrat de bail doit prévoir dans tous les cas que le locataire s'engage à conclure un contrat d'entretien et de nettoyage des hottes, canaux et monoblocs de ventilation.



Attention !

Les sorties de ventilation sont soumises à des règles strictes en matière de localisation.

Se référer à la norme SIA en la matière.

Pour l'aménagement intérieur des établissements publics, se référer aux directives cantonales.

2.1.2. Engorgement des canalisations et séparateurs de graisse

Si les locaux ne sont pas pourvus de séparateurs de graisse ou si le locataire ne les entretient pas régulièrement, il existe un risque d'engorgement des canalisations.
Il est nécessaire d'attirer l'attention du locataire sur cette problématique.

Exemples d'articles :

Engorgement anormal des canalisations de l'immeuble

En dérogation à l'art. 13.1 des conditions générales du bail à loyer pour local commercial, les frais relatifs à toute intervention consécutive à un engorgement anormal des canalisations de l'immeuble causés par les activités commerciales du locataire seront pris en charge par ce dernier

Entretien du séparateur de graisse

Le séparateur de graisse est fourni et installé par le propriétaire, à sa charge, jusqu'à l'introduction en-dessous de la surface. Le raccordement des installations sera effectué par le locataire, à sa charge, y compris le forage validé par l'architecte du bâtiment.

Le séparateur de graisse fera l'objet d'un contrat d'entretien conclu par le bailleur dont les coûts seront refacturés au locataire via la provision pour frais accessoires.

2.1.3. Déchets et déchets spéciaux

La législation sur l'hygiène (art. 15 de l'Ordonnance du DFI sur l'hygiène dans les activités liées aux denrées alimentaires (OHyg) fixe les modalité du stockage et de l'élimination des déchets spéciaux.
Il est indispensable d'informer le locataire qu'il doit s'y référer pour éviter qu'il dépose des déchets alimentaires, par exemple des déchets carnés, dans les containers de l'immeuble.

Exemples d'articles :

Déchets, y.c. déchets spéciaux

Le locataire est responsable de la prise en charge, à ses frais, de l'enlèvement de tous les déchets, y.c. les déchets spéciaux, consécutifs à ses activités. Afin d'éviter les nuisances olfactives ou les écoulements, il se chargera de l'achat de tous containers ou bacs hermétiques nécessaires à son exploitation du commerce, ce à ses frais. Si nécessaire, ceux-ci seront obligatoirement entreposés à l'intérieur des locaux loués par le locataire et acheminés directement par ses soins aux endroits prévus à cet effet. Le locataire prendra également toutes mesures utiles afin d'éviter la présence de parasites dans ses locaux et dans l'immeuble.

En outre, il veillera à ce qu'aucun déchet ne soit exposé dans les locaux communs ou aux abords du bâtiment.

2.1.4. Livraisons

S'assurer que l'immeuble dispose des accès et des lieux de parcage suffisants pour les livraisons et préciser, si nécessaire au moyen du schéma ou d'un plan, les règles y relatives dans le contrat de bail.

2.1.5. Tranquillité, propreté des locaux communs et des abords, nuisances sonores et olfactives

Le locataire doit veiller à réduire au plus strict minimum les nuisances engendrées par son activité :

- Bruit provenant des machines, mais également de la clientèle
- Fumée
- Odeurs
- Déchets
- Stockage dans les communs ou dans les abords de l'immeuble
- Notamment…

2.1.6. Horaire d'exploitation

Il est important de fixer de manière précise les horaires et les jours d'exploitation autorisés, notamment en ce qui concerne la fermeture de l'établissement. En parallèle, le bailleur devra systématiquement attirer l'attention du locataire quant au respect des horaires d'ouverture émis par les autorités.

2.1.7. Terrasses

L'installation d'une terrasse nécessite généralement une autorisation soumise à enquête.
Dans le contrat de bail, il faut fixer l'ampleur de l'emprise de la terrasse, si possible au moyen d'un plan ou d'un schéma.
Les horaires et jours d'ouverture des terrasses doivent également être précisés dans le contrat.

Attention !

Le rangement des terrasses après la fermeture de l'établissement risque d'engendrer des nuisances de bruit.

Il n'est pas inutile de demander au locataire d'effectuer le rangement en produisant le moins de bruit possible (choc des chaises empilées ou des tables pliées).

Le locataire peut aussi être rendu responsable des nuisances causées par les clients qui traînent devant l'établissement après la fermeture.

2.1.8. Autorisations et patentes

Il faut s'assurer que le futur locataire dispose de toutes les autorisations administratives liées à l'exploitation de l'établissement, notamment

- La patente d'exploitation
- Les aménagements intérieurs liés au type de patente (par exemple des WC pour PMR)

Exemple d'articles :

Obtention de patentes et permise nécessaires – validité du contrat

L'obtention des permis et patentes nécessaires auprès des autorités, que ce soit la police du commerce, la commune, ou tout autre organisme, est de la responsabilité du locataire.

L'absence ou le défaut de permis ou de patente au début ou en cours de bail ne constitueront en aucun cas un juste motif de résiliation anticipée de la part du locataire, lequel demeurera responsable des conditions et obligations du présent bail.

S'agissant de l'obtention du permis de construire, dans le cadre du changement d'affectation de la surface locative, il est précisé que, si celui-ci devrait être refusé par les autorités, le présent contrat de bail serait caduc.

2.2. FABRICATION ALIMENTAIRE

Ce genre de locaux commerciaux est assimilable à la restauration et aux établissements publics.

Les laboratoires de production alimentaire sont soumis à des règles très strictes, non seulement au niveau de l'hygiène, mais également au niveau des normes de sécurité, même s'il n'y a pas de consommation sur place.

Attention !

L'aménagement des locaux doit répondre à diverses règles impératives, notamment :

- L'Ordonnance fédérale du l'hygiène (OHyg)
- L'Ordonnance fédérale sur les denrées alimentaires et objets usuels (ODAIOUs)
- Les normes exigées par le Service de la sécurité alimentaire **et des**

Éléments à préciser

2.2.1. Aménagement intérieur

Comme c'est le cas dans la partie générale traitant des contrats de bail commerciaux, il y a lieu de préciser clairement qui, du bailleur ou du locataire, finance les aménagements spéciaux et qui les entretient, les répare et les remplace, et en est donc responsable en cas de défaut.

Attention !

Certains éléments comme les luminaires, les revêtement de sols ou muraux, le revêtement ou le type de portes, sont également concernés par les normes impératives d'hygiène.

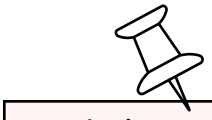
2.3. CABINETS MÉDICAUX, CENTRES DE SOINS MÉDICAUX, DENTAIRES ET PARAMÉDICAUX, SOINS À LA PERSONNE, CABINETS D'ESTHÉTIQUES, ETC.

Ce type de locaux commerciaux se différencie des autres principalement en raison de certains aménagements spéciaux liés à la prise en charge des patients/clients.

Éléments à préciser

2.3.1. Salles de radiographie ou d'analyses

Préciser à qui revient la charge de financement et d'entretien des aménagements fixes particuliers, tels que doublage des murs (plomb ou autre), ventilation spécifique séparée de la ventilation générale, etc.



Attention !

Il faut s'assurer que les dalles de sol ont la résistance suffisante (en kg/m2) pour supporter le poids des machines et appareils médicaux**.**

2.3.2. Points d'eau

Les cabinets médicaux et autres centres de soins, ainsi que les cabinets dentaires nécessitent l'installation de points d'eau dans les pièces de consultation.
Il y a dès lors lieu de s'enquérir de la possibilité technique de les alimenter en adduction et évacuation d'eau.
Ici encore, la prise en charge de tels investissements et de l'entretien qui en résulte doit être définie dans le contrat de bail.

2.3.3. Déchets spéciaux

Les déchets organiques, le matériel médical (aiguilles, objets coupants, etc.) et les produits chimiques suivent des règles très strictes en matière d'élimination, règles généralement connues des praticiens.
Il n'est en revanche pas inutile de préciser que le stockage et l'élimination de ces éléments doivent se faire à l'entière responsabilité du locataire et à sa charge, et que le matériel de stockage (bacs, containers, bidons, etc.) doit également être fourni et géré par lui.

2.3.4. Centres d'imagerie médicale

Certains appareils d'imagerie médicale nécessitent des aménagements constructifs et techniques particuliers qui nécessitent une adaptation lourde des locaux et des immeubles.

Il y a dès lors lieu de s'enquérir du besoin de telles installations au début de la phase de négociation, de manière à déterminer si elles peuvent être techniquement envisagées en relation avec la structure de l'immeuble.

2.4. CENTRES DE SPORT, FITNESS, YOGA, DANSE, ETC.

2.4.1. Sons et vibrations

Les activités liées au sport et au mouvement génèrent souvent deux types de nuisances principales :

- Les vibrations liées aux personnes elles-mêmes (sauts, course, pole-dance, etc.) ainsi qu'aux appareils utilisés (chute de poids au sol, matériel de cross-fit, etc.) ;
- Le volume de la musique diffusée lors des entraînements.

Il y a lieu dès lors de s'assurer que le futur locataire prendra toutes mesures utiles pour limiter au maximum ce type de nuisances.

Bon à savoir

Si nécessaire, il ne faut pas hésiter à exiger du candidat locataire qu'il entreprenne une étude d'impact sons et vibrations auprès d'un ingénieur spécialiste.

Exemple d'article :

Tranquillité de l'immeuble – nuisances sonores et de vibrations

Le locataire veillera à réduire au plus strict minimum les nuisances dues à l'exploitation de son commerce et à tout entreprendre afin de sauvegarder la tranquillité des résidents de l'immeuble et du voisinage, ce à l'intérieur des locaux ainsi qu'aux abords de ces derniers.

Le locataire s'engage à choisir du matériel, des appareils ou des machines dont le bruit n'est pas perceptible à l'extérieur des locaux loués et, si nécessaire, à prendre toutes mesures utiles en matière d'isolation phonique, également pour éviter toute transmission de vibrations par la dalle, les murs ou les plafonds.

Cette règle s'applique également au niveau sonore de la musique diffusée dans les locaux.

En cas de plaintes au sujet des nuisances sonores et/ou de vibrations de la part des résidents de l'immeuble ou du voisinage, le problème devra être remédié par le preneur de bail et à ses frais. En cas de non-exécution, le bailleur se réserve le droit de faire procéder aux travaux nécessaires à la charge du locataire.

2.4.2. Zones humides

La planification de l'installation de vestiaires ou de zones de wellness (saunas, hammams, etc.) doit être planifiée et correspondre, non seulement aux capacités techniques de l'immeuble (poids, étanchéité, ventilation, etc.), mais également aux capacités en matière de production d'eau chaude.

Attention !

Comme pour les restaurants et établissements publics, il y a lieu de prévoir des **compteurs séparés pour la consommation d'eau froide et chaude.**

2.5. ATELIERS MÉCANIQUES

2.5.1. Pollution du sol

Tout atelier mécanique doit répondre à des règles strictes en matière de rétention de produits polluants tels qu'essence, graisses, produits chimiques etc.

Assurez-vous que les locaux soient conformes en matière de revêtements de sols, bacs de rétention et réparateurs d'hydrocarbures, de graisses et de sable.

La pollution du sol et l'endommagement au bâtiment qui en résultent peuvent avoir des conséquences financières et légales lourdes.

2.5.2. Déchets spéciaux

Le contrat de bail doit prévoir une clause indiquant clairement que les déchets liés à l'activité du locataire (huiles de vidange, liquides de refroidissement, tôles, plastiques, pneus, etc.) doivent être stockés et éliminés selon les prescriptions légales, à la charge du locataire.

2.5.3. Ordre et stockage

Les ateliers mécaniques ont souvent tendance à « s'étaler » en dehors des surfaces louées.

C'est pourquoi il est indispensable de contenir le locataire à l'intérieur de ses locaux en indiquant clairement que rien ne peut être entreposé en dehors des surfaces louées, ni dans les locaux communs.

Si des surfaces de dépôt ou de parcage sont incluses dans le contrat de bail, il faut prendre soin d'en décrire clairement les limites et de déterminer ce qui peut être entreposé ou non. Au besoin, un plan ou un schéma indiquant clairement les surfaces extérieures louées peut être joint en complément de l'article spécifique.

Exemple de schéma :



Ceci afin de garantir que les abords de l'immeuble et l'aspect général du bâtiment soient préservés.

2.6. DÉPÔTS ET STOCKAGE

2.6.1. Type de matériel entreposé - responsabilité

Le point principal, outre les règles de base décrites dans les chapitres précédents, réside dans la qualité des locaux loués en adéquation avec les objets qui y seront stockés.

Il est indispensable de s'enquérir non seulement des besoins en surfaces et volumes de stockage du locataire, mais également du type de matériel ou de marchandise qui sera stocké dans les surfaces louées.

En effet, certains matériaux ou marchandises ne supportent pas des chaleurs inférieures à 0°C ou des températures trop élevées, ou sont sensibles à l'humidité ou à la lumière.

De même, les conteneurs de stockage qui seront installés par le locataire, comme des armoires de réfrigération ou de congélation peuvent générer une hausse de température intérieure, des surcharges de poids, des besoins en ampérage électrique importants ou des risques d'incendie.

Finalement, les objets stockés peuvent revêtir une valeur très élevée, comme des œuvres d'art.

Le bailleur doit dès lors s'assurer que les surfaces louées sont conformes aux prescriptions légales et aux risques consécutifs tels que perte par incendie, dégât d'eau ou vol, en fonction du type de matériel entreposé :

- Résistance au froid et au gel
- Résistance à la chaleur
- Résistance à l'humidité
- Installations techniques particulières
- Valeur marchande
- Mesures de sécurité suffisantes
- Etc.

Il devra également exiger que le locataire entreprenne tous travaux visant à rendre les locaux conformes à ses besoins particuliers et qu'il dispose des assurances nécessaires à la couverture du matériel stocké, notamment en ce qui concerne la valeur artistique ou historique des objets entreposés

Il informera clairement le locataire de sa responsabilité en termes d'aménagements intérieurs, d'isolation, d'étanchéité, de climatisation ou de mesures de sécurité et déclinera toute responsabilité pour des dommages causés au matériel entreposé qui serait endommagé du fait de la négligence du locataire.

Lorsque les objets ou le matériel entreposés revêtent des caractéristiques particulières, un contrôle auprès de l'assurance du bailleur s'avère souvent indispensable pour déterminer les risques encourus et les couvertures nécessaires. Il y aura également lieu d'effectuer ces mêmes contrôles auprès de l'assureur du locataire.

EN CONCLUSION

Cher lecteur attentif,

Cher gérant avisé

Nous espérons que ce guide vous accompagnera utilement dans votre pratique quotidienne.

Comme indiqué en préambule, il n'a pas vocation à être exhaustif. Son objectif est de mettre en lumière les principales questions et les points essentiels auxquels le gérant doit être attentif lors de la rédaction d'un bail commercial.

La diversité des situations rencontrées dans la pratique ne permet pas de recenser l'ensemble des particularités susceptibles de se présenter. Ce guide se veut avant tout un outil pratique et évolutif.

Si vous estimez que certains thèmes ou problématiques mériteraient d'y être intégrés, nous vous invitons à en faire part au Comité de l'USPI Fribourg. Toute proposition présentant un intérêt général pour la profession pourra être examinée en vue d'une future mise à jour de cet ouvrage.

En vous souhaitant plein succès dans votre activité, nous vous remercions de votre confiance et de votre intérêt pour ce guide.

Nous remercions **Me Aurélie GANDOY**, Avocate au barreau, docteure en droit et spécialiste FSA droit du bail et de la PPE, pour sa relecture attentive de ce document, ainsi que pour ses conseils et compléments professionnels et avisés.

USPI FRIBOURG — DOCUMENT À USAGE PROFESSIONNEL INTERNE

Guide d'aide à la rédaction des contrats de bail commerciaux

Ce document est réservé à l'usage des membres de l'USPI Fribourg ainsi qu'à celui de leurs collaborateurs et employés, exclusivement dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de leur structure.

Le contenu de ce guide constitue un travail original élaboré pour l'USPI Fribourg. Les droits d'auteur sur les éléments protégés sont réservés.

Toute reproduction, intégrale ou partielle, toute diffusion ou transmission à des tiers extérieurs aux structures des membres de l'USPI Fribourg, ainsi que toute mise à disposition du public, sont interdites sans l'autorisation préalable écrite de l'USPI Fribourg, sous réserve des dispositions légales applicables.

Toute utilisation du présent document à des fins autres que celles prévues ci-dessus est soumise à l'autorisation préalable écrite de l'USPI Fribourg.