Bail à loyer pour locaux commerciaux

Dispositions générales

1. Etat des lieux

L'état des lieux dressé à l'entrée du locataire, signé par les parties, fait foi pour le règlement des comptes à l'échéance du bail.

Le locataire s'engage à ne pas faire un autre usage des locaux que celui pour lequel ils sont loués. Il ne pourra en aucun cas modifier la disposition des lieux sans autorisation écrite du bailleur.

2. Eau

Le bailleur ou le locataire peut exiger, à ses frais, la pose d'un compteur d'eau particulier.

Pour le locataire dont la consommation perturbe la distribution d'eau chaude de l'immeuble, le propriétaire peut exiger la pose d'une installation particulière aux frais du locataire.

3. Décompte de frais accessoires

3.1. Le décompte de frais accessoires, notamment des frais de chauffage général, d'eau chaude, de taxes d'épuration, etc., est établi annuellement. Sauf dispositions contraires, il couvre la période allant du premier juillet au trente juin de l'année suivante (date de bouclement).

3.2. Le décompte de frais accesssoires et leur répartition doivent être remis dès que possible à chaque locataire, au plus tard dans un délai de quatre mois dès la date du bouclement des comptes. Le locataire peut exiger de consulter les pièces justificatives et le décompte détaillé.

3.3. La différence en plus ou en moins avec les acomptes versés est exigible dans les trente jours dès la communication du décompte de frais accessoires au locataire, dans tous les cas au plus tard cinq mois après la date du bouclement des comptes.

3.4. La répartition des frais de chauffage et d'eau chaude se fera conformément à la clé de répartition fixée par l'installateur, qui tiendra compte du genre d'installation, de la nature particulière des locaux loués et de leur affectation.

3.5. Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.

3.6. Si le chauffage est installé par local commercial, les frais de service et d'entretien de toute l'installation incombent au locataire. L'énergie consommée par les chauffe-eaux individuels est à la charge du locataire.

3.7. Si le bail ne dure que pendant une partie de la période annuelle de décompte, le locataire supporte une part des frais proportionnelle à son temps d'occupation.

4. Sûretés (art. 257e CO)

Les sûretés sont déposées auprès d'une banque choisie par l'une ou par l'autre des parties.

Les sûretés garantissent l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

Sauf accord entre les parties, le locataire ne peut opposer la compensation avec les sûretés qu'il a fournies pour toute dette à l'égard du bailleur, échue au cours du bail ou à son départ.

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de sûretés ne peut être effectué qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dette ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

5. Travaux

5a Obligation de tolérer les réparations et inspections de la chose

Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose louée, ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.

Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuellement du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art 259e CO) sont réservées.

5b Travaux de rénovation et de modification par le bailleur

Le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose 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 tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées.

6. Entrée retardée (art. 258 CO)

Si le bailleur ne délivre pas la chose à la date convenue ou s'il la délivre avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut invoquer les articles 107 à 109 CO concernant l'inexécution des contrats.

Si, malgré de tels défauts, le locataire accepte la chose et réclame l'exécution parfaite du contrat, il ne peut faire valoir que les prétentions qu'il serait en droit d'élever si les défauts étaient apparus pendant le bail (art. 259a à 259i CO).

Le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux articles 259a à 259i CO même si, au moment de la délivrance, la chose présente des défauts:

a) qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement;

b) auxquels, pendant le bail, le locataire devrait remédier à ses propre frais (art. 259 CO).

7. Transformations par le locataire (art. 260a CO)

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

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

Le locataire soumettra préalablement au bailleur les plans et projets de transformations par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bailleur est tenu de se déterminer par écrit dans un délai de 60 jours, cas de force majeure réservé.

Le bailleur peut exiger la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique, ni la valeur du bâtiment. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives.

Si, à la fin du bail, la chose présente encore une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification, le locataire peut prétendre à une indemnité équivalente, en principe, au coût effectif des travaux, diminué de 10% par an à dater de leur exécution.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée lorsque les travaux s'avèrent sans utilité pour le bailleur ou le nouveau locataire, notamment en raison de démolition, de transformation ou de changement d'affectation des locaux loués.

8. Sous-location (art. 262 CO)

Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit préalable du bailleur.

Le bailleur doit se prononcer dans les 60 jours dès réception de la demande. A défaut de détermination, le bailleur est réputé accepter la sous-location.

9. Transfert du bail à un tiers (art. 263 CO)

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

Le bailleur doit se prononcer, cas de force majeure réservé, dans les 60 jours dès réception de la demande écrite indiquant les conditions du transfert. Le locataire produit également les comptes. A défaut de détermination, le bailleur est réputé accepter le transfert.

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

Si le bailleur donne son consentement, dans le délai mentionné à l'alinéa 2 ci-dessus, le tiers est subrogé au locataire.

Le locataire est libéré des obligations envers le bailleur. Sauf convention contraire, 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.

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

10. Décès du locataire (art. 266i CO)

En cas de décès du locataire, le bail continue de plein droit avec ses héritiers. Toutefois, ceux-ci peuvent résilier le contrat pour la fin d'un trimestre en observant un délai de congé de six mois.

11. Droit de rétention (art. 268 CO)

Le locataire s'engage à tenir ces locaux constamment garnis de meubles, d'installations d'exploitation et de marchandises lui appartenant, en quantité suffisante pour garantir le montant du loyer de l'année écoulée et du semestre courant.

Si cette exigence n'est pas respectée, le bailleur peut réclamer des sûretés.

Si les sûretés ne sont pas fournies dans les trente jours après la réclamation du bailleur, le bail pourra être résilié pour la fin du mois suivant.

12. Services généraux

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

13. Dommages à signaler (art. 257g CO)

Le locataire doit signaler au bailleur, puis lui confirmer par écrit, les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

Il répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

14. Utilisation des locaux

Le locataire s'engage notamment:

a) à exploiter normalement le local loué, à maintenir son exploitation conformément à son affectation et aux dispositions légales et réglementaires applicables, pendant toute la durée du bail;

b) à ne pas dépasser la charge utile au mètre carré convenue;

c) à assurer l'entretien des installations dont il a l'usage, notamment en contractant les abonnements nécessaires. L'énergie consommée par ses installations (par exemple: ventilation, climatisation, etc.) ainsi que la vidange des séparateurs de graisse est à sa charge;

d) à renoncer à sa cave sans indemnité pour le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection civile;

e) à prendre toutes mesures utiles pour que l'activité qu'il déploie ne provoque aucune nuisance à son entourage (odeurs, fumées, bruits, etc.);

f) à ne pas jeter dans les éviers, toilettes et autres appareils sanitaires des matières et objets qui seraient de nature à en obstruer les écoulements ou à gêner leur bon fonctionnement.

15. Interdiction de concurrence

Le bailleur et le locataire s'abstiendront de faire concurrence aux autres activités commerciales existant déjà dans l'immeuble. Cette clause n'est pas applicable aux bureaux.

16. Assurances

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

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

Il s'engage à souscrire une assurance responsabilité civile suffisante pour couvrir tout dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers, tant par son exploitation que par sa clientèle.

Il est responsable du bris des glaces. Au cas où une assurance bris de glaces a été conclue par le propriétaire, il s'engage à lui en rembourser la prime par année et à l'avance.

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

17. Enseignes

Avant d'apposer une enseigne, le locataire sollicite l'autorisation écrite du bailleur et des autorités compétentes en leur soumettant l'emplacement, les dimensions, le texte et la couleur de celle-ci.

L'installation, l'entretien et la consommation électrique de l'enseigne sont à la charge du locataire.

Usages locatifs

1. Compteurs

Le locataire requiert des services publics compétents le relevé du ou des compteurs qui existent. Le locataire paie sa consommation propre d'électricité et de gaz.

2. Eau et boiler

Sauf disposition contraire, le bailleur paie l'eau consommée par les locataires. L'eau ne doit pas être gaspillée. Les excédents, par rapport aux quotas fixés par les Services industriels, sont répartis entre tous les locataires de l'immeuble.

Le bailleur fait détartrer régulièrement, en principe tous les quatre ans, les boilers aux frais du locataire.

3. Lessive

Le locataire peut utiliser la buanderie et l'étendage au jour fixé soit d'entente entre les utilisateurs, soit, à défaut d'entente, par la gérance. Il doit se conformer au règlement affiché. Les frais en sont couverts par le loyer, sauf système de comptage individuel ou inclusion dans l'acompte sur frais accessoires de l'article 3 du bail à loyer.

4. Absence du locataire

En cas d'absence, le locataire prendra toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.). Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le propriétaire est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

5. Jardins, terrasses, trottoirs

Le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Il ne peut y ériger une construction quelconque sans l'assentiment du propriétaire. Le locataire veille à la propreté des trottoirs devant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

6. Rapports de bon voisinage et maintien de l'état de l'immeuble

Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant l'immeuble et les voisins les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit.

Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire:

a) évite les bruits qui selon l'expérience générale de la vie sont susceptibles d'incommoder ses voisins; il respecte leur repos de 22 h 00 à 06 h 00;

b) maintient libre le passage dans les cages d'escaliers et corridors. Les poussettes sont admises s'il n'y a pas de local adéquat;

c) nettoie les salissures anormales faites à l'extérieur de son appartement par lui-même, sa famille, ses fournisseurs, ses invités ou ses animaux;

d) s'abstient de secouer tapis, balais et brosses dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;

e) ne garnit pas ses balcons et fenêtres de plantes qui incommodent les autres locataires, détériorent la façade ou risquent de provoquer des accidents.

En outre, il est interdit:

f) d'entreposer des objets dangereux ou d'effectuer des travaux dangereux;

g) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou balcons, en particulier de la nourriture pour les animaux (pigeons, mouettes, etc.);

h) de faire des lessives ou d'étendre du linge – à l'exception du petit linge – ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage;

i) de laisser ouvertes les fenêtres de cave ou de galetas en période de froid;

j) de porter des chaussures pouvant abîmer les sols.

7. Sanctions

Lorsque, malgré une protestation écrite du bailleur, le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois.

8. Activités particulières

Dans les locaux loués comme habitation, les activités artisanales ou industrielles, l'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique, etc., feront l'objet d'une convention entre le bailleur et le locataire. Le bailleur ne pourra s'y opposer que dans la mesure où elles portent préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble ou si des dispositions légales l'interdisent.

9. Animaux

La détention de chiens, chats et autres animaux est soumise à autorisation du bailleur qui ne pourra la refuser que pour de justes motifs. Si cette détention donne lieu à des plaintes, est cause de mauvaises odeurs ou de dégâts d'une certaine importance, l'autorisation peut être retirée.

10. Ascenseurs

L'ascenseur est réservé en priorité aux transports de personnes, à l'exclusion des enfants de moins de 7 ans non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

11. Autorisations nécessaires

L'autorisation préalable et écrite du bailleur, et le cas échéant des autorités compétentes est nécessaire pour:

a) la pose d'enseigne, écriteau, affiche, panneau publicitaire, etc.;

b) l'installation de machines (machine à laver dans l'appartement, congélateur à la cave);

c) la pose d'antenne extérieure (radio, TV, etc.).

L'autorisation est accordée pour autant qu'elle ne soit pas préjudiciable au bailleur, aux autres locataires ou voisins.

12. Nettoyage de l'immeuble

S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.

Il incombe au locataire d'évacuer ses déchets aux emplacements prévus à cet effet.

13. Termes usuels

Les termes usuels sont:

- le 31 mars à midi
- le 30 juin à midi
- le 30 septembre à midi
- le 31 décembre à midi

14. Remise des locaux.

(cf également art. 1 des dispositions générales)

Le locataire restitue les locaux faisant l'objet du bail ainsi que toutes les clefs le jour de l'échéance, à midi. Si l'échéance tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié, la remise des locaux est reportée au 1er jour ouvrable suivant.

Les locaux doivent être restitués vides, en bon état et nettoyés. Le locataire doit notamment réparer, avant son départ, les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus un usage conforme au contrat.

15. Dispositions pour parcs et garages

Le locataire s'engage à :

a) maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, déblayer la neige et prendre toutes mesures contre la formation de glace, à moins que ces tâches n'incombent au concierge;

b) entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage;

c) déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence;

d) éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange entretien, etc.) dans l'enceinte du parc ou garage collectif;

e) éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc ou garage collectif.

Il s'engage à ne pas :

f) stationner en dehors des limites de l'emplacement loué;

g) stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété;

h) laisser stationner sur les places de parc des voitures sans plaques de contrôle, ainsi que des camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc.;

j) claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur;

j) déposer des produits inflammables ou dangereux;

k) laisser la porte du garage ouverte;

l) 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;

m) modifier l'usage des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier.

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

Edité en 1992, par la Chambre immobilière neuchâteloise (CIN), l'Union neuchâteloise des professionnels de l'immobilier (UNPI), l'Union neuchâteloise des arts et métiers (UNAM) et la Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie (CNCI).