



## CAHIER DES CHARGES ET BAIL A LOYER DU RESTAURANT

### **Base :**

Selon NGP et définition du produit Piscine adopté en assemblée municipale de BEVILARD en décembre 1997.

Le contrat de bail à loyer suivant est conclu entre

La Commission de la piscine de Valbirse, en qualité de propriétaire,

Et

en qualité de locataire.

### **Art. 1**

#### **Objet du bail**

Le locataire reçoit, pour l'exploiter, le restaurant de la piscine de l'Orval à Bévilard-qui pendant la durée du contrat, comprend les locaux suivants :

- 1 restaurant de 42 places
- 1 kiosque
- 1 chambre avec frigos
- 1 WC hommes
- 1 WC dames
- 1 vestiaire
- 1 terrasse extérieure

L'inventaire des objets mobiliers mis à disposition du locataire lors du début du contrat est établi selon les normes de l'article 15.

**Art. 2****Durée et résiliation du contrat**

Le contrat entre en vigueur le ..... et prend fin le ..... La résiliation doit être notifiée, par l'une ou l'autre des parties, au moins 6 mois avant l'expiration du contrat, par lettre recommandée, qui doit être en possession du destinataire au plus tard le jour précédant le terme de la résiliation.

A défaut, le bail est reconduit pour une durée d'une année, le même délai de résiliation s'appliquant au terme de la reconduction.

**Art. 3****Délai de départ**

A la fin du contrat, le locataire doit quitter les lieux, reprendre ses affaires personnelles, restituer les locaux et objets mobiliers en parfait état de propreté et d'entretien, au plus tard à midi le jour suivant l'échéance du bail.

Le locataire est responsable du préjudice pouvant résulter du non-respect de ce délai.

**Art. 4****Loyer**

Le loyer est fixé à CHF 1'300.00 par mois, eau froide, eau chaude et chauffage compris.

Le gaz et l'électricité sont facturés au locataire par les services industriels directement. Le loyer est payable tous les mois, le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

Un dépôt de garantie de Fr. 3'000.00 est versé au propriétaire, au plus tard le premier jour du bail. Ce dépôt porte un intérêt au taux d'un carnet d'épargne.

**Art. 5****Droits et obligations du propriétaire**

Le propriétaire s'engage à remettre au locataire les locaux qui font l'objet du contrat, ainsi que le mobilier figurant dans l'inventaire, dans un état permettant l'usage et l'exploitation prévus contractuellement.

**Art. 6****Avis des défauts**

Le locataire est déchu du droit d'émettre une réclamation pour ce qui a trait à l'objet du contrat ainsi que pour le mobilier remis selon l'inventaire lorsque les défauts n'ont pas été mentionnés dans un procès-verbal spécial, établi au début du bail, et signé par les 2 parties ou lorsque les défauts n'ont pas été signalés par le locataire, au propriétaire, au moyen d'une lettre recommandée adressée dans un délai de 14 jours dès l'entrée en jouissance, accompagnée d'une demande formelle de réparation à la charge du propriétaire.

De plus, il est admis que les serrures, avec leurs clés respectives, ainsi que les vitres, et les éclairages sont en parfait état.

**Art. 7****Obligations du propriétaire concernant les réparations**

Le propriétaire s'engage à maintenir l'objet du contrat dans un état approprié à l'usage pour lequel il a été loué et à entretenir, en cet état, à ses frais, pendant toute la durée du contrat. De même, il fait exécuter, à sa charge, les grandes réparations dès que le locataire lui en a donné connaissance par lettre recommandée.

Si des réparations ne souffrent aucun délai, le locataire peut, à titre exceptionnel, les faire exécuter immédiatement. Il doit aussitôt aviser le bailleur et lui envoyer la facture.

**Art. 8****Droit de visiter les lieux**

Le propriétaire, ou un représentant désigné par lui, a le droit de visiter les lieux et d'examiner les objets loués. Il peut exercer ce droit, en particulier, lorsqu'il s'agit de sauvegarder les droits du propriétaire de l'immeuble ou dans la perspective d'un renouvellement du contrat de bail.

**Art. 9****Exécution des réparations**

Les réparations touchant l'immeuble ou les locaux loués et qui sont nécessaires, en particulier celles exigées par les services de police et d'hygiène, sont exécutées par le propriétaire sans que le locataire puisse prétendre à une indemnité pour les inconvénients qu'il doit subir. Toutefois, s'il s'agit de travaux de rénovation qui empêchent ou restreignent l'exploitation, le locataire est en droit de prétendre à des dommages intérêt qui ne peuvent cependant pas être compensés par les loyers dus.

Pendant le délai de résiliation du contrat, les travaux de rénovation ne peuvent être entrepris qu'avec le consentement du locataire, à condition qu'il ait été informé préalablement de la nature desdits travaux.

## **Art. 10**

### **Obligations du locataire**

Le locataire s'engage à :

- a)  
Ne pas faire un autre usage de l'objet de la location que celui prévu dans le contrat, de l'utiliser avec une grande diligence et de le remettre au propriétaire au terme de la période de location.
- b)  
Ne pas apporter de modifications, lors de l'utilisation, qui peuvent avoir des conséquences dommageables au terme du contrat, ni à procéder à des transformations de quelle nature que ce soit sans avoir obtenu, préalablement, l'accord écrit du propriétaire.
- c)  
Indemniser le propriétaire pour toute détérioration qui frappe l'objet loué et qui ne découle pas de son usage normal.
- d)  
Signaler au propriétaire, par lettre recommandée, tout dommage constaté. Une omission de sa part peut lui faire assumer la responsabilité des dommages en résultant.
- e)  
Enlever, lors de son départ, toute installation qu'il a mise en place, pendant la durée du contrat, sans avoir obtenu préalablement l'accord du propriétaire. Si l'enlèvement de telles installations oblige à réparer les planchers, sols ou murs, son coût est supporté par le locataire.
- f)  
Se soucier du renouvellement de la patente, l'omission de cette obligation astreignant le locataire à réparer le dommage causé. Le locataire n'a pas le droit de transformer ladite patente sans l'accord du propriétaire.
- g)  
Gérer personnellement et avec diligence l'exploitation, en conformité des dispositions légales actuelles et futures édictées par les autorités compétentes.

**Art. 11****Sous-location**

Toute sous-location et cession, quelles qu'elles soient, sont interdites au locataire.

**Art. 12****Etat des lieux à la fin du contrat**

Le locataire doit entreprendre les travaux de nettoyage et de remise en état nécessaire au terme du bail, de telle façon que son successeur puisse entrer en jouissance sans être importuné. A défaut d'un avis qui est notifié au propriétaire conformément à l'article 6, l'objet de la location est réputé avoir été remis en parfait état et apte à être exploité. Ceci implique, par conséquent, qu'il doit être restitué dans un tel état.

**Art. 13****Frais d'entretien de l'immeuble**

La Commission est compétente.

**Art. 14****Blanchissage et peinture**

La commission est compétente.

**Art. 15****Inventaires biens loués**

L'inventaire des objets mobiliers compris dans la location est dressé en 2 exemplaires lors du début du bail sous la forme d'une liste avec une estimation à chaque poste. Il doit être signé par les 2 parties. Lorsque cet inventaire est dressé par un représentant de la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers, les parties reconnaissent qu'elles l'ont accepté, à défaut d'avoir fait usage de leur possibilité de recourir dans le délai de 10 jours dès la réception de leur exemplaire. Les acquisitions postérieures au début du bail sont enregistrées sur des avenants qui portent la signature des 2 parties.

L'équipement fourni par le propriétaire fait l'objet d'un inventaire qui est joint au bail.

**Art. 16****Entretien de l'inventaire**

Pour les objets mentionnés dans l'inventaire, l'usure résultant de l'usage normal des objets inventoriés doit être supportée par le propriétaire qui assume le remplacement par des objets présentant les mêmes qualités s'ils ont péri. En revanche, le remplacement et l'entretien incombent au locataire si les objets ont péri à la suite d'une utilisation non conforme.

**Art. 17****Acquisitions nouvelles**

Le propriétaire verse une indemnité correspondant à la valeur d'exploitation des acquisitions nouvelles effectuées par le locataire, bénéficiant d'une autorisation écrite du propriétaire, destinées à compléter l'inventaire initial.

**Art. 18****Restitution de l'inventaire mobilier**

Lors de la résiliation du contrat, respectivement du bail, le locataire doit complètement restituer le mobilier en nature et en nombre, en état d'être utilisé, ainsi que tous les autres objets figurant dans l'inventaire signé par les 2 parties. Il est tenu compte d'une dépréciation normale ainsi que de la disparition éventuelle de certains objets conformément aux dispositions de l'article 16. Le locataire a le choix de payer les objets manquants ou endommagés, à leur valeur d'exploitation, ou alors de les remplacer en nature.

Le propriétaire a le droit d'exiger le remplacement ou le paiement des clés qui ne sont pas rendues. Il peut aussi exiger le remplacement de la serrure.

**Art. 19****Matériel d'exploitation**

Tout le petit matériel d'exploitation (vaisselle) est à la charge du locataire.

**Art. 20****Temps d'ouverture du restaurant**

L'exploitation du restaurant est liée au minimum à l'ouverture au public de la piscine.

**Art. 21****Prix de vente des marchandises**

Les prix pratiqués ne peuvent, dans aucun cas, être supérieurs à ceux recommandés par la Société des cafetiers et restaurateurs. La commission de la piscine approuve la carte des prix des boissons et menus ainsi que toute modification de celle-ci. Elle peut imposer la vente de certaines marchandises avec une marge de bénéfice réduite. Dans la mesure du possible, le locataire achète ses marchandises auprès des commerçants des communes de l'ORVAL.

**Art. 22****Indemnité en cas de rupture de bail**

Lors d'une rupture de bail, en cours de période ou à l'échéance, aucune indemnité de valeur immatérielle ne peut être exigée par le locataire.

**Art. 23****Dommmages et intérêts en cas de résiliation anticipée du contrat**

Si le contrat est résilié prématurément, la partie qui provoque cette résiliation doit couvrir entièrement le dommage à son partenaire.

Lorsque les contractants n'ont pas fixé le montant de l'indemnité et qu'ils n'arrivent pas à s'entendre, ils conviennent de saisir le directeur de la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers et Restaurateurs qui tente une conciliation conformément aux dispositions de l'article 28. L'indemnité de rupture correspond à la moitié d'un loyer annuel. Demeurent réservés les dommages- intérêts supplémentaires.

**Art. 24****Assurances**

a)

Le propriétaire a souscrit une assurance bris de glaces, dégâts d'eau, vol, incendie pour l'ensemble de l'immeuble, donc également pour le restaurant.

b)

Le locataire souscrira une assurance vol pour assurer ses apports de matériel privé ne faisant pas partie de l'inventaire du restaurant.

c)

Le locataire 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.

d)

Le locataire conclura lui-même une assurance perte d'exploitation en cas de fermeture de la exceptionnelle de la piscine.

## **Art. 25**

### **Circonstances juridiques et extraordinaires**

Si, à la suite d'une faute qu'il a commise, le locataire se voit signifier le refus de l'octroi de la patente, son retrait ou une restriction dans l'exploitation, en vertu d'une décision des autorités compétentes, le propriétaire est en droit de résilier le contrat de bail avec effet immédiat et de réclamer les dommages et intérêts au locataire.

## **Art. 26**

### **Patente d'établissement**

Si l'accord du locataire est requis, en vertu des dispositions de droit public cantonal pour l'octroi ou la transmission de la patente au nouveau locataire, au terme du bail, la signature du présent contrat implique dès maintenant son acceptation. La taxe non échue assumée par le locataire lui est remboursée par son successeur, au prorata temporis, sauf dispositions de droit public cantonal stipulant expressément une autre façon de faire.

## **Art. 27**

### **Procédure de conciliation**

Les parties soumettent tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution de ce contrat au directeur de la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers et Restaurateurs. Celui-ci, à défaut un de ses collaborateurs mandaté à cet effet, convoquera les parties à une séance de conciliation. Si un arrangement n'intervient pas, le recours à la voie judiciaire est réservé.

## **Art. 28**

### **For juridique**

Pour toute contestation surgissant dans le cadre de l'application du présent contrat, le for juridique est BEVILARD. Les parties affirment que leur attention a été expressément attirée sur ce point.

## **Art. 29**

### **Code des obligations**

Les dispositions du code des obligations régissant le bail à loyer sont applicables pour tout ce qui n'est pas expressément stipulé dans le présent contrat.

**Art. 30****Dispositions particulières**

Avec l'accord des deux contractants, les dispositions du présent bail à loyer peuvent être revues en tout temps.

**Conclu et signé en 2 exemplaires.**

Le locataire : .....

Le propriétaire : .....

Bévilard, le