

# CONDITIONS GENERALES POUR LOCAUX COMMERCIAUX

## PREAMBULE

Les conditions particulières du bail, à savoir : durée du bail – loyer – renouvellement et résiliation – acomptes chauffage/eau chaude – garantie – ainsi que toute autre clause particulière sont réglées, pour chaque bail, par un document intitulé « Locaux Commerciaux – Bail à Loyer » pour les immeubles du secteur libre et « Contrat de Bail à Loyer pour Locaux Commerciaux Conditions Particulières » pour les immeubles soumis au contrôle de l'Etat, dont les présentes conditions générales font partie intégrante.

## I USAGE – SOUS LOCATION- TRANSFERT

### Art. 1

1. Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances *Utilisation* présentement mises à sa disposition et ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués. Les dispositions particulières concernant les clauses d'exclusivité sont réservées.

Sauf convention contraire expresse, le loyer ne sera pas modifié si la surface effective des locaux est différente (inférieure ou supérieure) de celle indiquée dans le bail.

Le locataire doit utiliser les locaux précités personnellement pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

Le locataire ne peut exploiter de terrasse sur le domaine public adjacent aux locaux loués qu'avec l'assentiment écrit du bailleur. Il s'engage à indemniser celui-ci de tout dommage qu'il pourrait subir en relation avec l'exploitation de la terrasse.

2. Le loyer et les provisions pour chauffage, eau chaude / climatisation / etc. sont *Domicile de paiement* payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.
3. Le premier terme du loyer est payable à la signature du bail.
4. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une *Mode de paiement* mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / etc., soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure ou que des sûretés ou des sûretés complémentaires lui soient fournies à concurrence d'un montant équivalent à 6 mois de loyer.
5. Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais *Frais de rappel* de rappel à hauteur de CHF 20.-- au minimum.
6. Lorsqu'il continue à occuper les locaux après l'expiration du bail, le locataire doit *Indemnité pour occupation illicite* au bailleur une indemnité correspondant au minimum au montant du loyer. Demeurent réservés tous dommages supplémentaires.  
Le bail vaut reconnaissance de dette au sens de la loi fédérale sur la poursuite

L. M.  . A

7. pour dettes et la faillite (LP) et permet au bailleur de requérir la mainlevée provisoire contre le locataire. *Poursuite*
8. Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des heures et jours normaux auxquels les visites ont lieu. *Visite des locaux*

**Art. 2**

1. La garantie que le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat, constituée sous forme de dépôt bancaire, caution bancaire ou autre garantie expressément acceptée par le bailleur, ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer. *Garantie du loyer*
2. En outre, le locataire s'engage à tenir les locaux loués garnis de meubles, objets ou marchandises lui appartenant, en valeur suffisante pour garantir l'exercice du droit de rétention du bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant ainsi que toutes prestations accessoires. *Droit de rétention*

**Art. 3**

1. Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 du Code des Obligations (CO). *Sous-location : Principe*
2. Sauf accord écrit contraire des parties, le sous-locataire doit exercer la même activité que le locataire. *Restrictions*
3. Dès qu'il possède tous les renseignements utiles, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour se prononcer, à défaut de quoi il est présumé accepter la sous-location. *Délai*

**Art. 4**

*Transfert du bail : principe*

1. Lorsque le locataire veut transférer son bail à un tiers, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur.

*Renseignements*

2. Afin de se déterminer, le bailleur peut exiger de connaître les conditions du transfert du bail et d'obtenir des renseignements précis quant à la personne du bénéficiaire du transfert et à l'activité que celui-ci compte déployer dans les locaux loués.

*Décision et délai*

3. Dès qu'il possède tous les renseignements, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour accepter ou refuser le transfert ou pour se substituer au bénéficiaire du transfert aux conditions convenues par ce dernier avec le locataire. A défaut de détermination du bailleur dans le délai précité, celui-ci est présumé accepter le transfert du bail.

*Motifs d'opposition*

4. Le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour de justes motifs au sens de l'article 263 CO. Constituent notamment des justes motifs les cas suivants :
  - a) le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent de celle prévue par le bail ;

- b) le bénéficiaire du transfert exerce une activité susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble ;
- c) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue ;
- d) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent bail ;
- e) le montant du transfert est abusif, notamment lorsqu'il est fixé en fonction de la capitalisation de la différence existant entre le loyer du transférant et le loyer du marché pour un objet similaire ou si l'équipement ou les installations reprises le sont à un montant injustifié ;
- f) le transférant ou le bénéficiaire ne fournissent pas au bailleur les indications permettant d'apprécier les conditions du transfert.

*Conséquences* 5. Le bénéficiaire du transfert reprend les obligations du locataire. Il est notamment tenu de fournir une nouvelle garantie d'un même montant que celle constituée précédemment par le transférant. Selon les circonstances, le bailleur peut exiger une garantie d'un montant supérieur mais au maximum de 12 mois de loyer, et que soient souscrites, au nom du bénéficiaire du transfert, des polices d'assurances conformes à l'article 26 du présent bail.

Le transfert donne lieu à la perception d'un émolument correspondant à 1% du montant du loyer annuel, mais au minimum CHF 50.--, auprès du locataire.

*Solidarité* 6. Le locataire répond solidairement avec le bénéficiaire du transfert, à l'égard du bailleur jusqu'à l'échéance contractuelle du bail mais au plus pour la période de deux ans qui suit le transfert. La responsabilité du locataire transférant porte tant sur les dettes nées avant le transfert que sur celles nées pendant le délai de deux ans, même si elles ne deviennent exigibles qu'après cette échéance.

#### *Art. 5*

- Jouissance des dépendances et installations*  
*Nécessité*
- 1. Dans la mesure où le bail l'autorise à utiliser les dépendances et installations communes, le locataire ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble.
  - 2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes.

## **II CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CLIMATISATION**

### **A. DISPOSITIONS GENERALES**

#### *Art. 6*

La jouissance et le paiement des services de eau chaude et climatisation, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie chauffage, des droits et obligations découlant du bail.

Le locataire doit payer des redevances, fixées selon les modalités convenues, dès que l'une de ces prestations est mise à sa disposition, même si, pour un motif personnel, il ne l'utilise pas.

**Art. 7**

La conduite du chauffage, du service d'eau chaude et des installations de climatisation (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur. Celui-ci assure aux locaux loués une température normale, au moyen des installations existantes.

**Art. 8**

Sous réserve du paiement forfaitaire, le bailleur établit un compte annuel de chauffage, d'eau chaude et de climatisation, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble. Sauf convention contraire, ce compte couvre la période allant du 1<sup>er</sup> mai au 30 avril de l'année suivante.

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

**Art. 9**

Le compte annuel comprend, dans la mesure des coûts effectifs, les postes énoncés aux articles 5 à 7 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1999 (OBLF).

Il s'agit notamment, des rubriques suivantes :

- le combustible et l'énergie consommés ;
- l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes ;
- les frais d'exploitation d'énergies de substitution ;
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories ;
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites ;
- le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle ;
- la maintenance ;
- les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ;
- le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

Conformément à l'article 6 OBLF et sous réserve de l'article 6a OBLF, les dépenses pour la réparation et la réfection ainsi que le service de l'intérêt et l'amortissement des installations ne font pas partie des comptes.

Le locataire supporte en outre les frais de l'eau froide nécessaire au fonctionnement de l'installation de chauffage.

**Art. 10**

En cas d'absence, le locataire est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter le chauffage excessif des locaux et assurer leur aération régulière.

**Art. 11**

Le paiement des services est dû en tout état, même en cas d'occupation illicite des locaux.

**B. COMPTES, RELEVES ET FACTURATION**

**1. Acompte provisionnel**

**Art. 12**

La répartition des frais de chauffage et de climatisation est faite selon la clé de répartition fixée par le bailleur proportionnellement aux volumes chauffés ou aux surfaces chauffées, ou selon toute autre norme technique reconnue.

Le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti selon le même principe.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, commerciaux ou industriels, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si de tels locaux sont occupés par de gros consommateurs de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, un compteur individuel peut-être installé, à la demande du bailleur, aux frais du locataire.

**Art. 13**

Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage et/ou d'eau chaude, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par l'entreprise mandatée par le bailleur ou son représentant.

Le locataire s'engage à laisser aux personnes chargées des relevés et de l'entretien des installations le libre accès à ces dernières. Il prend toute mesure nécessaire, en particulier aux périodes prévues pour les relevés, pour permettre ce libre accès en cas d'absence et en informe aussitôt le bailleur ou son représentant.

Si, pour quelque raison que ce soit, le décompte apparaît manifestement erroné, s'il est contesté ou si les relevés n'ont pu être obtenus, un décompte provisoire est établi sur la base de la clé de répartition prévue à l'art. 12 ci-dessus et le bailleur informe le locataire de la situation.

En l'absence d'une contestation judiciaire par le locataire dans les 30 jours dès réception de cet avis, ce décompte devient définitif. Dans le cas du dépôt d'une action judiciaire, les paiements interviendront sur la base du décompte provisoire. Le solde éventuellement dû par l'une ou l'autre des parties à l'issue de la procédure sera versé aussitôt un accord judiciaire passé ou le jugement devenu exécutoire et définitif.

Le locataire est tenu de ne pas fausser, par quelque moyen que ce soit, les résultats mesurés par les compteurs. Il en répond le cas échéant vis à vis des autres locataires.

**Art. 14**

En cas de changement de locataire et en l'absence d'un compteur individuel des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, le solde annuel du décompte sera réparti prorata temporis.

**Art. 15**

Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombent au plus tard dans les 4 mois suivant la date de bouclage des comptes annuels, par un décompte mentionnant le montant total des frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, ses quotes-parts et le montant des acomptes versés.

Le bailleur lui remettra, sur demande, un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble.

Il doit permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement, au domicile de la régie ou du bailleur, toutes les pièces justificatives originales des dépenses portées en compte et recevoir verbalement ou ~~par~~ écrit les explications utiles.

Le locataire ou son mandataire est habilité à contrôler, en tout temps, l'état des stocks et les livraisons de combustible. A cette fin, ils peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

**Art. 16**

Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte. Le solde en faveur du locataire est, à son choix, porté au crédit de son compte ou lui est remboursé dans le même délai.

**Art. 17**

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

S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage, de climatisation et/ou d'eau chaude, le bailleur peut les réadapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, en respectant les formes prévues, le cas échéant, par la loi.

**2. Forfait**

**Art. 18**

Notamment lorsque l'immeuble n'est pas astreint au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, les parties peuvent recourir à la solution du forfait, sans décompte annuel adressé au locataire.

Si le montant convenu s'écarte par trop des dépenses effectives, il peut être modifié en conséquence pour une échéance trimestrielle du bail, à la demande de l'une ou l'autre des parties. A cet effet, le locataire est autorisé à consulter les décomptes et justificatifs au domicile du bailleur ou de son représentant.

Il est précisé que cet article ne s'applique pas aux immeubles soumis à la LGL.

**III TRAVAUX – ENSEIGNES - DECHETS**

**Art. 19**

1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparations nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.
2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.

*Menus travaux de nettoyage, de réparation ou imposés par les autorités*

#### **Art. 20**

1. Lorsque le locataire veut à ses frais et risques adapter la chose louée aux besoins de l'activité professionnelle prévue dans le présent bail, la modifier ou la rénover, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Il en va de même lorsque les travaux sont imposés au locataire par les autorités. *Travaux effectués par le locataire : principe*
  2. Les adaptations, modifications et rénovations effectuées par le locataire ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et doivent être conformes aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes. *Conditions*
  3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours ; il peut soumettre son approbation à la constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus. Le locataire qui entreprend les travaux sans l'accord écrit du bailleur s'expose à une résiliation anticipée du bail. *Délai*
  4. Si au terme ordinaire du bail, la chose louée présente une plus-value considérable résultant des travaux de modification ou de rénovation acceptés par le bailleur, le locataire peut exiger, sauf s'il y a renoncé, une indemnité pour cette plus-value. Sauf convention contraire, l'indemnité due par le bailleur ne peut excéder le coût des travaux, prouvé par des factures acquittées, diminué de 10% l'an à dater de leur exécution. *Plus-values*
  5. Les installations électriques ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort. *Installation électrique – contrôle OIBT*
- Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le locataire est tenu de remettre au bailleur les rapports de sécurité relatifs aux interventions sur les installations électriques.

Le locataire est responsable du dommage subi par le bailleur du fait d'une modification de l'installation effectuée par ses soins et qui serait contraire aux prescriptions de droit public.

#### **Art. 21**

1. Travaux d'entretien. Lorsque le bailleur entend procéder à l'exécution de travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, à le réparer ou à prévenir des dommages, il doit les annoncer à temps au locataire et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. *Travaux effectués par le bailleur*
2. Travaux de rénovation et de modification. Le bailleur ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification que si ceux-ci peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.
3. Le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de tels travaux ; il doit, à cet effet, laisser libre accès à ses locaux. Dans ce cas, le bailleur fait diligence afin que les locaux puissent être utilisés rapidement conformément à leur destination. *Libre accès*
4. Lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure ou égale à cinq ans, le bailleur est en droit, s'il exécute des travaux qui apportent une plus-value aux locaux loués, de majorer le loyer conformément à la loi en tout temps, moyennant le respect d'un préavis de six mois dès l'achèvement des travaux. *Majoration de loyer*

Il est précisé que cette clause ne s'applique pas aux immeubles soumis à la LGL.

#### **Art. 22**

1. La pose par le locataire d'enseignes, notamment lumineuse, ou de distributeurs automatiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur, lorsqu'elle est prévue à l'extérieur du local commercial. Le locataire a la charge des démarches auprès des autorités compétentes. *Enseignes lumineuses e. distributeurs automatiques : principe*
2. L'utilisation par le locataire de la façade de l'immeuble aux fins d'y apposer des enseignes ou des distributeurs automatiques donne, en règle générale, lieu à une redevance fixée de cas en cas. *Redevance*
3. En principe, la redevance n'est pas due pour les enseignes par lesquelles le locataire se borne à annoncer son entreprise au public, à moins que ces enseignes ne dépassent les emplacements prévus. *Exceptions*
4. Le locataire supporte le coût de l'installation et de l'entretien des enseignes ou des distributeurs automatiques, celui des mesures de protection nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble, la consommation d'électricité et les primes d'assurances responsabilité civile et incendie, les taxes officielles, etc., s'y rapportant.

*Coût en entretien*

#### **Art. 23**

Le locataire prend à ses frais les dispositions nécessaires à l'évacuation de ses déchets. *Déchets*

### **IV RESPONSABILITE - ASSURANCES**

#### **Art. 24**

1. Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif, en conformité et dans les limites du CO. *Responsabilité du locataire : principe*
2. Le locataire doit signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite d'eau ou de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation. *Information*
3. Le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble du fait de l'exercice de sa profession. *Précautions*

#### **Art. 25**

1. La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment. *Responsabilité du bailleur : principe*
2. Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc. *Exception*

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

**Art. 26**

- Assurances*
1. Assurances conclues par le bailleur. Le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques incendie. Il conclut également une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble).
  2. Assurances conclues par le locataire. Le locataire s'engage à conclure pour toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante, les assurances suivantes :
    - a) assurance responsabilité civile couvrant le dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers dans l'exploitation de son entreprise ou par sa clientèle ;
    - b) assurance couvrant ses équipements, ses biens, ainsi que sa perte d'exploitation contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et autres sinistres, y compris la force majeure;
    - c) assurance bris de glace. Si le bailleur est titulaire d'une assurance couvrant le risque, le locataire doit lui rembourser la part de prime d'assurance afférente aux locaux loués. Sauf convention contraire, l'assurance du bailleur ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et les devantures ;
    - d) toutes autres assurances légalement obligatoires.

Le locataire est tenu de remettre au bailleur une copie des polices couvrant ces risques.

3. Le locataire qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent s'expose à une résiliation anticipée du bail.

**V RESILIATION ANTICIPEE – RESTITUTION ANTICIPEE**

**Art. 27**

1. Le présent bail peut être résilié par le bailleur avant son expiration en cas d'infraction de l'une des clauses du bail, notamment :

*Résiliation anticipée du bail*

  - a) en cas de non-paiement du loyer et/ou des provisions pour redevances accessoires (provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / enseigne / etc.);
  - b) lorsque le comportement du locataire ou de toute autre personne occupant les locaux loués ne correspond pas aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble et aux voisins, est contraire aux bonnes mœurs ou, d'une manière générale, est de nature à nuire à l'ordre et à la réputation de l'immeuble ;
  - c) en cas de violation des obligations stipulées dans le présent bail, notamment celle de fournir une garantie de loyer d'un montant convenu par les parties.
2. Une résiliation fondée sur la présente disposition suppose en règle générale une vaine mise en demeure écrite et préalable émanant du bailleur.

*Mise en demeure*

**Art. 28**

1. Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et s'engageant à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis de 2 mois pour la fin d'un mois et faire remettre au bailleur, dans les trente jours, un dossier complet relatif au repreneur. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit dans un délai de 30 jours dès réception du dossier relatif au repreneur indiquer au locataire les motifs de son refus. *Restitution anticipée de la chose : principe*
2. Le repreneur doit reprendre les obligations du locataire et notamment fournir une nouvelle garantie d'un même montant et souscrire des polices d'assurance couvrant les mêmes risques. *Conditions*
3. En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec le candidat proposé par le locataire. Si celui-ci remplit les conditions énoncées sous chiffres 1 et 2, le locataire est alors libéré du bail pour la date pour laquelle il a donné son congé. *Choix du bailleur*

**VI DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 29**

1. En cas de décès du locataire ses héritiers peuvent, soit poursuivre le bail eux-mêmes, soit le transférer, soit le résilier. *Décès du locataire : principe*
2. Pour résilier le bail, les héritiers du locataire disposent d'un délai de 90 jours à compter du décès pendant lequel ils peuvent y mettre fin pour une échéance mensuelle, en respectant un préavis de six mois. *Délai de résiliation*
3. Pour transférer le bail à un tiers, les héritiers doivent agir conformément à l'article 4 du présent bail. *Transfert*

**Art. 30**

A la fin du bail, le locataire doit restituer les locaux et leurs dépendances dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages restant réservés. *Etat des lieux de sortie*

Les locaux doivent être restitués propres. Le locataire doit réparer avant son déménagement les dégâts qu'il a commis ou qui ne sont pas dus à l'usure normale ou à l'usage normal.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

**Art. 31**

*Jurisdiction*

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail, la compétence de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral. Les parties peuvent cependant déroger à cette disposition en décidant de recourir à l'arbitrage.

Il est précisé que cette clause ne s'applique pas, en ce qui concerne les loyers, aux immeubles soumis à la LGL.

**Art. 32**

- Communications ou notifications par le bailleur*
1. Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances, notamment en cas d'absence.
  2. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.
- Par le locataire*
3. Toute communication ou notification du locataire au bailleur relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée au domicile de son représentant lorsqu'il en a un ou, à défaut, à son propre domicile.

**Art. 33**

- Impôts, taxes et charges*
1. Chaque partie supporte l'impôt du timbre, pour l'exemplaire du bail qu'elle détient.
  2. Les factures relatives à la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que celles liées à l'utilisation du téléphone, du fax et de l'Internet sont à la charge du locataire. Celui-ci est tenu de requérir auprès des fournisseurs concernés le transfert à son nom des abonnements portant sur ces prestations. La pose des appareils de comptage demeure également à la charge du locataire. Il en est de même de toutes les autres taxes, primes, charges, etc. afférentes à l'exploitation.
  3. En cas d'introduction de la TVA, le bailleur se réserve le droit de la répercuter sur le locataire au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi, 6 mois et 10 jours au moins avant l'échéance du bail, sans le menacer d'une résiliation.

**Art. 34**

*Vente de l'immeuble*

Si, en vendant l'immeuble, le bailleur obtient de l'acquéreur l'engagement de suivre au présent bail jusqu'à son échéance, le locataire le décharge en compensation de toute responsabilité à son égard pour l'éventualité où un acquéreur subséquent résilierait le bail en application de l'article 261 CO.

**Art. 35**

*Dispositions générales*

Les dispositions du CO s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

Annexe : 1 état des lieux