



LOCAUX COMMERCIAUX

BAIL A LOYER

convenu entre

Bailleur : **Ville de Carouge**
Place du Marché 14
1227 Carouge

représentée par : Monsieur Patrick Mutzenberg, Maire
Madame Sonja Molinari, Conseillère administrative

Locataire : « Candidat de l'appel à candidature retenu »
Ligne adresse 1
CP Ville

Le bail est conclu *ad personam*, soit en raison des qualités personnelles des locataires, selon le résultat de la mise au concours

Immeuble : **Route de Veyrier 57**
1227 Carouge

Objet de la location : **Buvette du Boulodrome** destiné exclusivement à l'exploitation d'un point de restauration attenant au Boulodrome (installation sportive de la Ville de Carouge)

Destination des locaux : **A l'exploitation commerciale par les locataires exclusivement**

Dépendances : **Terrasse attenante**

Montant du loyer annuel : **CHF 10'800. —**

Durée du bail : **3 ans**

Début : **1^{er} octobre 2026** Fin : **30 septembre 2029**

Article 1 – Objet de la location

La Ville de Carouge loue à **XXX, soumissionnaire désigné par le résultat de la mise au concours de la buvette du Boulodrome effectué en 2026** conformément aux règles (AIMP) en vigueur lors de l'appel d'offre, le bâtiment appelé « buvette du boulodrome » situé route de Veyrier 57, 1227, Carouge selon le plan annexé au présent bail dont il fait partie intégrante. (cf. annexe 1), soit une superficie répartie comme suit en m² :

- buvette d'environ 113 m² ;
- cuisine d'environ 21 m² ;
- locaux de service (chambre froide, dépôt et WC) d'environ 39 m² ;
- dépôt au sous-sol, (non reconnu par l'Institut d'hygiène pour le stockage des denrées alimentaires) d'environ 200 m² ;
- terrasse attenante d'environ 180m² ;

Les locataires déclarent bien connaître l'emplacement loué et n'en pas demander plus ample désignation. Elle le destine à l'objet pour lequel il est prévu, à savoir, un point de restauration, et à l'exclusion de toute autre utilisation qui n'aurait pas été approuvé par écrit par le propriétaire, la Ville de Carouge.

Article 2 – Fixation du loyer et charges

Le loyer annuel est de **CHF 10'800. —**

Le loyer **n'est pas indexé** à l'indice suisse des prix à la consommation en raison de la durée du bail inférieure à 5 ans et de son **non-renouvellement**.

Il est payable en **une fois en début de contrat**, puis chaque année à la date anniversaire du contrat, soit au 1^{er} octobre.

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) :

L'objet du bail, est à la signature de celui-ci : **non-assujetti à la TVA.**

Le montant des acomptes de charge est de CHF 600.- par mois.

Article 3 – Durée et fermage

Il est fixé **pour une durée de trois ans**, sans assujettissement à l'indexation à l'indice suisse des prix à la consommation.

Article 4 – Renouvellement et résiliation

Le présent bail, est convenu à durée déterminée pour une période trois ans, et prendra fin automatiquement au 30 septembre 2029, sauf si conformément au cahier des charges de la demande d'offre – appel à candidature, mise en concurrence conduite par la Ville de Carouge, les options de renouvellement sont activées par la Ville de Carouge. Elle informera l'exploitant si elle entend faire usage de son premier droit d'option, aux conditions en vigueur, pour une nouvelle durée d'un an. Cas échéant, trois mois avant l'échéance de la durée de la première option, la Ville de

Carouge informera l'exploitant si elle entend faire usage de son deuxième droit d'option, aux conditions en vigueur, pour une nouvelle période d'un an. Les deux droits d'option ne sont accordés qu'à la Ville de Carouge et n'existent pas pour l'exploitant.

Article 5 – Sous-affermage

La sous-location/sous-affermage de tout ou partie de l'objet de la location décrit au présent bail, est strictement proscrit et interdit sans le consentement préalable écrit par la Ville de Carouge, en indiquant les conditions du sous-affermage et les renseignements requis à l'article 291 CO.

La Ville de Carouge doit se prononcer dans les 30 jours dès réception de la demande.

Article 6 – Responsabilité et Assurances

Le bailleur n'assume aucune responsabilité en cas de vol, détérioration ou incendie de tous les objets se trouvant dans les locaux et sur la terrasse attenante.

Le locataire s'engage à contracter auprès d'une compagnie d'assurance de son choix, une assurance incendie, dégât d'eau, perte d'exploitation ainsi qu'une assurance responsabilité civile (RC) pour les locaux loués et dépendances du présent contrat dont **une copie doit être remise à la signature du bail** à la Ville de Carouge.

Article 7 – Garantie du loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire de **CHF 1'500** soit un équivalent de 3 mois de loyer et ce conformément à l'article 4 des clauses particulières pour locaux commerciaux.

Article 8 – Entretien des locaux

Le locataire qui bénéficie de l'usage des locaux du présent contrat, se doit aux tâches d'entretien suivantes :

- a) Maintenir les locaux et espaces extérieurs en parfait état de propreté, tous dépôts et stockages étant interdits ;
- b) Veiller à la plus grande propreté des sanitaires (notamment WC) ;
- c) Se conformer strictement aux conditions d'entretien des appareils fournis communiqués ;
- d) Former le personnel en charge de l'entretien ;
- e) Informer la Ville de Carouge de toute interventions nécessaires dans les meilleurs délais ;
- f) Eviter toute réparations manuelles non agréées ou autorisées au préalable par le bailleur.

Article 9 – Utilisation des locaux

Sans le consentement écrit de la Ville de Carouge, le locataire ne peut pas :

- a) Apporter ou procéder tout changement au mode d'exploitation des locaux dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail ;
- b) Entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée qui dépasse le bon entretien de celle-ci ;
- c) Obtenir une compensation financière pour tout achat ou rénovation apportée, qui relèverait purement du souhait du locataire.

Article 10 - Juridiction

Quel que soit le domicile du 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 ;
- Du Conciliateur, puis du Tribunal arbitral, en cas d'échec de la Conciliation, conformément au Règlement relatif à la Conciliation et au Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER (édition 2007) édité par les associations immobilières genevoises, à l'exclusion des tribunaux ordinaires.

Il est précisé que l'option de soumettre le litige à la voie de conciliation et/ou l'arbitrage ne s'applique pas, en ce qui concerne les loyers, aux immeubles soumis à la LGL.

Il est précisé que des formules officielles ad hoc devront être utilisées selon si l'option de soumettre le litige à la voie de conciliation et/ou de l'arbitrage a été choisie.

Clauses particulières

Art. 1 D'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le mode de calcul du nombre de mètres carrés (m²) en plus ou en moins, par rapport à la surface mentionnée dans le bail à loyer, ne donneront aucun droit à aucune compensation, notamment aucune adaptation du loyer et des charges passées et/ou futurs.

Art. 2 Les frais de rupture de bail sont fixés à 1% du loyer annuel si le locataire résilie son bail à loyer de manière anticipé.

Art. 3 Le transfert du présent bail est interdit.

Art. 4 Les locataires s'engagent, en application de l'article 2 des Conditions générales pour locaux commerciaux (Edition 2010), conditions qui font partie intégrante du présent bail, à constituer une garantie bancaire sous la forme d'un **dépôt bloqué, d'un montant correspondant à 3 mois de loyer** auprès d'une institution bancaire sise à Genève, à l'exception de toutes autres formes de garanties (par exemple : cautionnement solidaire, cautionnement simple, etc.)

La constitution d'une garantie bancaire dans la forme indiquée ci-dessus est une condition sine qua non à l'entrée en vigueur du présent bail. Faute d'être réalisée, le présent bail n'entrera pas en vigueur (condition suspensive au sens de l'article 151 du Code suisse des obligations), tout retard n'entraînera pas de décalage ou prolongation de la durée indiquée dans le présent contrat, le montant du loyer reste dû sur la période contractuelle et ne sera pas proratisé.

Art. 5 Une hausse du loyer, pourra être notifiée au locataire, pour le cas où le propriétaire venait à faire dans les locaux ou l'immeuble, des travaux à plus-value ou prestations supplémentaires au sens de l'article 269a lettre b du CO et de l'article 14 OBLF.

Art. 6 Le cahier des charges remis lors de la procédure de demande d'offres – appel à candidature qui fait partie intégrante du présent bail et le prime en cas de contradiction.

Art. 7 La lettre d'adjudication attribuant les locaux au soumissionnaire de l'appel d'offre retenu fait partie intégrante du présent bail.

Art. 8 Les locaux sont destinés à l'exploitation d'une « Buvette », par le(s) locataire(s) en personne. Le présent bail leur a été accordé en considérant leurs qualités personnelles exclusivement (***bail ad personam***).

Art. 9 Le loyer minimum est de **CHF 10'8000. — annuel**. Le loyer est exigible à l'entrée dans les locaux et chaque année d'avance, à date anniversaire soit en octobre 2026, 2027 et, 2028.
Il est convenu entre les parties qu'aucun loyer complémentaire, basé sur les résultats du chiffre d'affaires ne sera exigé au locataire.
Il est convenu entre les parties qu'aucune baisse de loyer ne pourra être exigée par le locataire en cas de baisse de son activité, et ce pour toutes raisons inhérentes à son exploitation propre (par exemple : manifestations, conditions météorologiques etc.)

Art. 10 Le montant des frais d'entretien conclus et se trouvant dans les locaux loués notamment la ventilation, les frais de l'éclairage de secours, la protection CO2 de la hotte, la vidange du séparateur et des fosses EU/EP, la détection incendie, la réception des alarmes incendie, le ramonage et test y afférent, l'adoucisseur, le détartrage du bouilleur, le nettoyage et dégraissage de l'extraction cuisine sont à la charge du **locataire et inclus dans le montant du loyer**.

Art. 11 Les frais de communication, d'abonnement d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage et entretien de la chaudière sont à la charge du ~~propriétaire~~/locataire et directement facturé par les SIG avec l'abonnement de fourniture de consommation. Le locataire a l'obligation d'annoncer immédiatement aux Services Industriels de Genève (SIG) son changement d'adresse, qu'il s'agisse de son entrée dans les locaux ou de sa sortie. Les éventuels frais résultant du défaut de cette annonce seront, le cas échéant, mis à la charge du locataire.

Art. 12 En complément, le coût de l'eau alimentant la chaufferie fait partie des frais de mise à charge du locataire dans le cadre des décomptes de charge de chauffage et d'eau chaude, y compris la taxe d'épuration qui y est liée. **Il est rappelé que le montant des acomptes de charge est de CHF 600.- par mois.**

Art. 13 Passages et servitudes, celles-ci font partie intégrante du domaine public. La Ville de Carouge peut fermer ponctuellement pour des besoins ou pour des causes d'utilité publique. Il est rappelé qu'aucun véhicule ne peut stationner sur et autour des emplacements de la Buvette. Seul le chargement et déchargement sont admis.

Art. 14 Le locataire doit veiller à ce qu'il ne résulte aucun désagrément pour l'immeuble, les locataires, les usagers, ou les autres bâtiments avoisinants du fait de son activité. Il s'engage à relever le bailleur de toute responsabilité pour d'éventuelles revendications émises par des tiers à ce sujet.

Art. 15 Le bailleur n'assume aucune responsabilité du fait de la concurrence qui pourrait opposer le locataire dans leur activité professionnelle.

Art. 16 De manière générale, le locataire devra aviser le bailleur de toute décoration de vitrine, enseigne, ou sur la terrasse, dont l'impact visuel pourrait porter préjudice à l'harmonie générale du site.

Art.17 Toutes les plaquettes de boîtes aux lettres ou porte d'entrée seront commandées par le bailleur auprès de l'entreprise de son choix. Il est interdit d'apposer des autocollants sur les boîtes aux lettres, ou les vitres, excepté ceux fournis par la Ville de Carouge.

Art.18 En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques, le locataire s'adressera exclusivement au service technique de la Ville de Carouge, qui donnera les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix ou procéder à des réparations par ses propres moyens. D'éventuelles pannes momentanées, ou réparations ne pourront donner lieu à une indemnité quelconque. Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondrait des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art.19 Le locataire prendra soin de veiller au respect de toutes les normes et dispositions légales particulièrement applicables à son exploitation et fera, le cas échéant à ses frais, toutes les démarches nécessaires auprès des autorités. Il veillera notamment à ce que son activité ne crée aucune gêne principalement sonore pour les autres locataires, ou usagers de l'immeuble et autour du site et s'engage d'ores et déjà à prendre, à sa charge, toute mesure utile afin de réduire, voire supprimer, toutes nuisance pouvant provenir de son exploitation.

Art.20 Dans l'intérêt du locataire, il est vivement déconseillé d'entreposer des biens périssables, ou objets de valeur, eu égard aux variations de température ou d'humidité possibles, dans les dépendances (caves, sous-sol, grenier etc.). Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de la détérioration de ces biens.

Art.21 Pour des raisons de volume de traitement de dossier seuls les paiements par facture QR Code transmises par courrier, ou e-Bill seront acceptées. Les paiements par virement bancaire ou compte de chèque postal, sans passer par un système de traitement automatique, en numéraire ou encore par chèque ne sont acceptés qu'exceptionnellement et la facturation de frais à ce sujet est réservée par le bailleur.

La Ville de Carouge étant inscrite à e-Bill nous encourageons le locataire à sélectionner dans son e-Banking cette méthode de paiement et y retrouver directement ses factures dématérialisées.

Art.22 Le cas échéant, le locataire accepte la cave comme dépendance des locaux loués et assume seul les conséquences de son utilisation, compte tenu qu'aucune garantie sur la salubrité de ce local n'est donnée. Il lui appartient de vérifier l'usage possible en fonction des caractéristiques particulières qu'il lui incombe de déterminer.

Fait à Carouge, le _____

Pour la Ville de Carouge

Monsieur Patrick Mutzenberg, Maire

Pour le locataire

M. Nom Prénom

Madame Sonja Molinari, Conseillère administrative