

REÇU LE 25 JUIL. 2017

## BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

COLOCATAIRE(S)

1504 19202 35

Représenté par

Immeuble

Chemin du Moulin 2, 1053 Cugy VD

Ancien locataire

Monsieur

Surface

EGID 000867827 EWID 0

**Objet :** Appartement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée comprenant hall, séjour, cuisine ouverte agencée, 2 chambres, 1 salle de bains / WC

**Destination des locaux :** Habitation

**Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie :** néant

**1. Durée du bail**

Commence à midi le  
et se termine à midi le

**1er août 2017**  
**30 septembre 2018**

**2. Résiliation et reconduction**

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **12 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins **4 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **12 mois** en **12 mois**.

**3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)**

3.1. A l'adresse de la pignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais  
accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires

3.5. Divers2

3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
3.2. Loyer net	22'200.00	5'550.00	1'850.00
3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	2'160.00	540.00	180.00
3.4. Objets secondaires	720.00	180.00	60.00
3.5. Divers2	0.00	0.00	0.00
3.6. Total	<b>25'080.00</b>	<b>6'270.00</b>	<b>2'090.00</b>

3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 1.50 %

Indice des prix à la consommation 100.90 points (06.2017)

**4. Garantie (art. 2 RULV)**

4.1. Montant CHF **5'550.00**

4.2. Etablissement bancaire ou swisscaution uniquement

### 5. Frais accessoires (frais d'exploitation)

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Salaires concierges, prestations sociales, matériel de nettoyage, déneigement, électricité commune, eau, épuration, taxes égouts, taxes ordures, abonnements extincteurs, installation solaire, dératisation, ascenseur et honoraires d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4.0% + TVA).

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

### 6. Dispositions complémentaires

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
- 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
- 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'observation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
- 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
- 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
- 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état.
- 6.7. L'installation d'un autre lave-linge ou d'un autre séchoir qu'actuellement mis à disposition est interdite dans le logement. Si le propriétaire le décide, la buanderie privative pourra être supprimée et une buanderie commune sera mise à disposition de tous les locataires avec des horaires d'utilisation.
- 6.8. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance ménage et incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC). Celle dernière doit contenir une couverture en cas de dégât d'eau.
- 6.9. Les animaux ne sont pas tolérés sans l'accord écrit préalable du bailleur.
- 6.10. La formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » est remise en annexe et réputée reçue par le locataire avec le bail. Celle-ci fait partie intégrante du présent contrat et les parties en ont pris connaissance.
- 6.11. Le locataire prend connaissance qu'aucune résiliation, même anticipée, ne sera acceptée pour le terme du 31 décembre.
- 6.12. Sous point 3.4 du présent contrat « objets secondaires » correspond à la location d'une place de parc extérieure. Cette dernière est strictement destinée au stationnement de véhicule en état de marche. Le stockage de matériel ou le stationnement d'un véhicule hors d'usage n'est pas autorisé.
- 6.13. Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les installations électriques intérieures qu'il modifie ou qu'il rajoute et qui ne correspondent pas aux normes OIBT seront supprimées à sa charge.
- 6.14. L'installation d'antennes extérieures (type paraboles ou autres) est strictement interdite.
- 6.15. Le locataire est informé de la présence, sur la parcelle, d'une antenne servant aux télécommunications. Cette dernière est conforme aux normes en vigueur.
- 6.16. Les places de parc extérieures réservées aux commerces ne doivent, en aucun cas, être utilisées par les locataires ou leurs convives.
- 6.17. Le locataire a connaissance que l'immeuble est situé dans une zone commerciale/artisanale et que les éventuelles nuisances ne donnent droit à aucune indemnité.
- 6.18. Dans le cas d'une résiliation anticipée du contrat de location lors de la première période de location, des frais de dossier de CHF 150.00 TTC seront perçus.
- 6.19. Il est rappelé que l'acompte mentionné sous le point 3.3 du présent bail est perçu tant pour les frais de chauffage et d'eau chaude que pour les frais d'exploitation dont la liste exhaustive est mentionnée sous le point 5.
7. **Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.**
8. **Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.**
9. **FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.**

Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date : Vevey, le 18 juillet 2017

Le locataire :

Le bailleur

# NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant:

Locataire:

Monsieur

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces:

1053 Cugy – Moulin 2 – rez-de-chaussée – 3.5 pièces

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit:

**LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE:** 01.05.2015

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 22'200.00	Fr. 5'550.00	Fr. 1'850.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 2'160.00	Fr. 540.00	Fr. 180.00
1x pt: parc ext.	Fr. 720.00	Fr. 180.00	Fr. 60.00
<b>Total</b>	Fr. 25'080.00	Fr. 6'270.00	Fr. 2'090.00

**NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 22'200.00	Fr. 5'550.00	Fr. 1'850.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 2'160.00	Fr. 540.00	Fr. 180.00
1x pt: parc ext.	Fr. 720.00	Fr. 180.00	Fr. 60.00
<b>Total</b>	Fr. 25'080.00	Fr. 6'270.00	Fr. 2'090.00

Motifs de la hausse éventuelle:

Loyer inchangé.

**Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.**

Lieu et date:

Cugy, 24 juillet 2017

Signature

Vevey, le 14 juillet 2017

## Liste des commissions de conciliation

---

Préfecture d'Aigle  
Rue de la Gare 4A  
1860 Aigle

Préfecture de la Riviera-  
Pays-d'Enhaut  
Rue du Simplon 22  
1800 Vevey

Préfecture de Lavaux-Oron  
Rue du Temple 17  
1096 Cully

Préfecture de la Broye-Vully  
Rue du Temple 6  
1530 Payerne

Préfecture du Gros-de-Vaud  
Place Emile Cardaz 8  
1040 Echallens

Préfecture de Lausanne  
Place du Château 1  
1014 Lausanne

Préfecture de l'Ouest  
Lausannois  
Rue de Verdeaux 2-4  
1020 Renens

Préfecture de Morges  
Bâtiment administratif BAC  
Place St-Louis 4  
1110 Morges

Préfecture du Jura-Nord Vaudois  
Rue des Moulins 10  
1401 Yverdon-les-Bains

Préfecture de Nyon  
Rue Juste-Olivier 8  
1260 Nyon

---

### Extrait des dispositions légales applicables CODE DES OBLIGATIONS

#### **Art. 269 – A. Loyers abusifs. I. Règle**

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

#### **Art. 269a – II. Exceptions**

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment :

- a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. ne servent qu'à compenser une réduction de loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

#### **Art. 270 – E. Contestation du loyer. I. Demande de diminution du loyer. 1. Loyer initial**

<sup>1</sup> Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution :

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

<sup>2</sup> En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

## BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE  
COLOCATAIRE(S)

1504 19104 42

Représenté par  
petignat & amor immobilier SA  
Quai de la Veveyse 11  
1800 Vevey

Immeuble  
Chemin du Moulin 6, 1053 Cugy VD

Monsieur

Ancien locataire

Surface -

EGID 000867827 EWID 7

**Objet :** Appartement de 4.5 pièces en duplex au 1er étage comprenant hall, séjour, cuisine agencée ouverte, 3 chambres, dressing, salle de bains / WC, salle de douches / WC, terrasse.

**Destination des locaux :** Habitation

**Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie :** Néant

### 1. Durée du bail

Commence à midi le **1er décembre 2018**  
et se termine à midi le **31 mars 2020**

### 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **12 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins **4 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **12 mois en 12 mois**.

### 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

#### 3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Places de parc intérieure et extérieure

3.5. Divers2

#### 3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
	28'800.00	7'200.00	2'400.00
	3'000.00	750.00	250.00
	2'400.00	600.00	200.00
	0.00	0.00	0.00
	<b>34'200.00</b>	<b>8'550.00</b>	<b>2'850.00</b>

#### 3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 1.50 %  
Indice des prix à la consommation 102.10 points (10.2018)

### 4. Garantie (art. 2 RULV)

4.1. Montant CHF **7'200.00**

4.2. Etablissement Bancaire ou SwissCaution

1504 - Immeuble : Chemin du Moulin 2 - 1053 Cugy VD

OL 1504 19104 42

### 5. Frais accessoires (frais d'exploitation)

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Conciergerie (y.c. matériel), électricité commune, eau, épuration, taxe égouts, taxe ordures, abonnements extincteurs, ascenseur et honoraires d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4.0% + TVA), d'établissement du décompte de frais accessoires (4% + TVA).

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

### 6. Dispositions complémentaires

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
  - 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
  - 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'inobservation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
  - 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
  - 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
  - 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état.
  - 6.7. Si l'objet est relié au télésexeau régional le locataire s'engage à payer la redevance d'utilisation directement au fournisseur du service.
  - 6.8. L'installation d'un lave-linge ou d'un séchoir est interdite sans l'accord écrit préalable du bailleur.
  - 6.9. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance ménage et incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC). Cette dernière doit contenir une couverture en cas de dégât d'eau.
  - 6.10. Les animaux ne sont pas tolérés sans l'accord écrit préalable du bailleur.
  - 6.11. Les grillades sont tolérées à bien plaisir. En cas de problème ou de plaintes des autres locataires, le bailleur se réserve le droit de les interdire.
  - 6.12. Il est interdit de mettre de bâche plastique, parasol, cabane, toboggan, frigo, etc. à l'extérieur de l'appartement. Seuls tables, chaises et grille (voir point 9) sont acceptés pour autant qu'ils soient parfaitement rangés.
  - 6.13. Les toiles de tente (pare-soleil) doivent être remontée en l'absence des locataires, en cas d'intempéries (pluie, neige, vent, etc.). Elles ne servent nullement à protéger les affaires personnelles des locataires.
  - 6.14. Le logement est non-fumeur sauf accord écrit du bailleur. Le locataire veillera à respecter scrupuleusement ce point sous peine de résiliation du présent contrat de bail.
  - 6.15. La formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » est remise en annexe et réputée reçue par le locataire avec le bail. Celle-ci fait partie intégrante du présent contrat et les parties en ont pris connaissance.
  - 6.16. Sous point 3.4 du présent contrat « Pl. parc intérieure et extérieure » correspond à la location de deux places de parc intérieure et extérieure. Ces dernières sont strictement destinées au stationnement de véhicules en état de marche. Le stockage de matériel ou le stationnement d'un véhicule hors d'usage n'est pas autorisé.
  - 6.17. Le locataire prend connaissance qu'aucune résiliation, même anticipée, ne sera acceptée pour le terme du 31 décembre.
  - 6.18. Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les installations électriques intérieures qu'il modifie ou qu'il rajoute et qui ne correspondent pas aux normes OIBT seront supprimées à sa charge.
  - 6.19. L'installation d'antennes extérieures (type paraboles ou autres) est strictement interdite.
  - 6.20. Il est rappelé que l'acompte mentionné sous le point 3.3 du présent bail est perçu tant pour les frais de chauffage et d'eau chaude que pour les frais d'exploitation dont la liste exhaustive est mentionnée sous le point 5
  - 6.21. Dans le cas d'une résiliation anticipée du contrat de location lors de la première période de location, des frais de dossier de CHF 150.00 TTC seront perçus.
  - 6.22. Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement de créance résultant de ses obligations contractuelles et/ou en évacuation des locaux, il est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires ainsi que des frais de poursuites et procédures, l'intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.
  - 6.23. Le locataire est informé de la présence, sur la parcelle, d'une antenne servant aux télécommunications. Cette dernière est conforme aux normes en vigueur.
  - 6.24. Les places de parc extérieures réservées aux commerces ne doivent, en aucun cas, être utilisées par les locataires ou leurs convives.
  - 6.25. Le locataire a connaissance que l'immeuble est situé dans une zone commerciale/artisanale et que les éventuelles nuisances ne donnent droit à aucune indemnité.
7. **Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.**
8. **Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.**
9. **FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.**

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date : Vevey, le 21 novembre 2018

Le bailleur :

## NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant :

Locataire :



Monsieur



Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces :

1053 Cugy, Chemin de Moulin 6, 1er étage, 4,5 pièces en duplex et places extérieure et intérieure

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit :

**LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE :** 01.07.2017

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 28'800,00	Fr. 7'200,00	Fr. 2 400,00
Frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 2'400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
Acompte <input checked="" type="checkbox"/> ou Forfait <input type="checkbox"/>	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
Places de parc extérieure et intérieure	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
<b>Total</b>	<b>Fr. 33'600,00</b>	<b>Fr. 8'400,00</b>	<b>Fr. 2'800,00</b>

### NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 28'800,00	Fr. 7'200,00	Fr. 2'400,00
Frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 3'000,00	Fr. 750,00	Fr. 250,00
Acompte <input checked="" type="checkbox"/> ou Forfait <input type="checkbox"/>	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
Places de parc extérieure et intérieure	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
<b>Total</b>	<b>Fr. 34'200,00</b>	<b>Fr. 8'550,00</b>	<b>Fr. 2'850,00</b>

Motifs de la hausse éventuelle :

- Adaptation de l'acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (augmentation de CHF 50.00)

**Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.**

Lieu et date :

Vevey, le 21 novembre 2018



## Liste des commissions de conciliation

---

Préfecture d'Aigle  
Rue de la Gare 4A  
1860 Aigle

Préfecture de la Riviera-  
Pays-d'Enhaut  
Rue du Simplon 22  
1800 Vevey

Préfecture de Lavaux-Oron  
Rue du Temple 17  
1096 Cully

Préfecture de la Broye-Vully  
Rue du Temple 6  
1530 Payerne

Préfecture du Gros-de-Vaud  
Place Emile Gardaz 8  
1040 Echallens

Préfecture de Lausanne  
Place du Château 1  
1014 Lausanne

Préfecture de l'Ouest  
Lausannois  
Rue de Verdeaux 2-4  
1020 Renens

Préfecture de Morges  
Bâtiment administratif BAC  
Place St-Louis 4  
1110 Morges

Préfecture du Jura-Nord Vaudois  
Rue des Moulins 10  
1401 Yverdon-les-Bains

Préfecture de Nyon  
Rue Juste-Olivier 8  
1260 Nyon

---

### Extrait des dispositions légales applicables CODE DES OBLIGATIONS

#### **Art. 269 – A. Loyers abusifs. I. Règle**

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

#### **Art. 269a – II. Exceptions**

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment :

- a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. ne servent qu'à compenser une réduction de loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

#### **Art. 270 – E. Contestation du loyer. I. Demande de diminution du loyer. 1. Loyer initial**

<sup>1</sup> Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution :

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

<sup>2</sup> En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.



REÇU LE 26 AVR. 2018

## BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

COLOCATAIRE(S)

1504 10001 38

### Représenté par

petignat & amor immobilier SA  
Quai de la Veveyse 11  
1800 Vevey

### Immeuble

Chemin du Moulin 18, 1053 Cugy VD

Madame

Ancien locataire

Surface

EGID 000867827 EWID 14

**Objet :** Appartement de 4.5 pièces au 2ème étage comprenant hall, séjour, cuisine agencée ouverte, 3 chambres, salle de bains / WC, terrasse, balcon

**Destination des locaux :** Habitation

**Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie :** Néant

#### 1. Durée du bail

Commence à midi le  
et se termine à midi le

**1er juin 2018**  
**30 juin 2019**

#### 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **12 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins **4 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **12 mois en 12 mois**.

#### 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

#### 3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objet secondaire (1x pl. parc int.)

3.5. Divers

#### 3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
3.2. Loyer net	24'600.00	6'150.00	2'050.00
3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	2'760.00	690.00	230.00
3.4. Objet secondaire (1x pl. parc int.)	1'440.00	360.00	120.00
3.5. Divers	0.00	0.00	0.00
<b>3.6. Total</b>	<b>28'800.00</b>	<b>7'200.00</b>	<b>2'400.00</b>

#### 3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 1.50 %  
Indice des prix à la consommation 101.50 points (03.2018)

#### 4. Garantie (art. 2 RULV)

4.1. Montant CHF **6'750.00**

4.2. Etablissement bancaire ou swisscaution uniquement

1504 - Immeuble : Chemin du Moulin 18 - 1053 Cugy VD  
OL 1504 10001 38

**5. Frais accessoires (frais d'exploitation)**

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous : Conciergerie (y.c. matériel), déneigement, électricité commune, eau, épuration, taxe égouts, taxe ordures, abonnements extincteurs, installation solaire, dératisation, ascenseur et honoraires d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4.0% + TVA).

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

**6. Dispositions complémentaires**

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
  - 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
  - 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'inobservation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
  - 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
  - 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
  - 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état.
  - 6.7. Si l'objet est relié au télé-réseau régional le locataire s'engage à payer la redevance d'utilisation directement au fournisseur du service.
  - 6.8. L'installation d'un lave-linge ou d'un séchoir est interdite sans l'accord écrit préalable du bailleur.
  - 6.9. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance ménage et incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC). Cette dernière doit contenir une couverture en cas de dégât d'eau.
  - 6.10. Les animaux ne sont pas tolérés sans l'accord écrit préalable du bailleur.
  - 6.11. La place de parc intérieure fait partie intégrante du présent contrat et ne peuvent être conservées et/ou résiliées séparément du logement.
  - 6.12. La formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » est remise en annexe et réputée reçue par le locataire avec le bail. Celle-ci fait partie intégrante du présent contrat et les parties en ont pris connaissance.
  - 6.13. Sous point 3.4 du présent contrat « objet secondaire » correspond à la location d'une place de parc intérieure. Cette dernière est strictement destinée au stationnement de véhicules en état de marche. Le stockage de matériel ou le stationnement d'un véhicule hors d'usage n'est pas autorisé.
  - 6.14. Le locataire prend connaissance qu'aucune résiliation, même anticipée, ne sera acceptée pour le terme du 31 décembre.
  - 6.15. Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les installations électriques intérieures qu'il modifie ou qu'il rajoute et qui ne correspondent pas aux normes OIBT seront supprimées à sa charge.
  - 6.16. L'installation d'antennes extérieures (type paraboles ou autres) est strictement interdite.
  - 6.17. Il est rappelé que l'acompte mentionné sous le point 3.3 du présent bail est perçu tant pour les frais de chauffage et d'eau chaude que pour les frais d'exploitation dont la liste exhaustive est mentionnée sous le point 5
  - 6.18. Tous les frais liés à la production de chauffage et d'eau chaude ainsi qu'aux frais d'exploitation de l'objet, sont entièrement à la charge du locataire. Il règlera directement les factures aux fournisseurs ou indirectement (via la gérance ou le bailleur) dans les 30 jours dès réception des factures.
  - 6.19. Le locataire est informé de la présence, sur la parcelle, d'une antenne servant aux télécommunications. Cette dernière est conforme aux normes en vigueur.
  - 6.20. Les places de parc extérieures réservées aux commerces ne doivent, en aucun cas, être utilisées par les locataires ou leurs convives.
  - 6.21. Le locataire a connaissance que l'immeuble est situé dans une zone commerciale/artisanale et que les éventuelles nuisances ne donnent droit à aucune indemnité.
  - 6.22. Dans le cas d'une résiliation anticipée du contrat de location lors de la première période de location, des frais de dossier de CHF 150.00 TTC seront perçus.
  - 6.23. Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement de créance résultant de ses obligations contractuelles et/ou en évacuation des locaux, il est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires ainsi que des frais de poursuites et procédures, l'intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.
- 7. Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.**
- 8. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.**
- 9. FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.**

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

La locataire : 


# NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant:

Locataire:

Monsieur & Madame

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces:

1053 Cugy – Moulin 18 – 2<sup>ème</sup> étage – 4.5 pièces

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit:

**LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE:** 01.09.2017

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 24'600.00	Fr. 6'150.00	Fr. 2'050.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires 1x pl. parc ext. & 1 x pl. parc int.	Fr. 2'760.00	Fr. 690.00	Fr. 230.00
	Fr. 2'400.00	Fr. 600.00	Fr. 200.00
<b>Total</b>	Fr. 29'760.00	Fr. 7'440.00	Fr. 2'480.00

## NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 24'600.00	Fr. 6'150.00	Fr. 2'050.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires 1 x pl. parc int.	Fr. 2'760.00	Fr. 690.00	Fr. 230.00
	Fr. 1'440.00	Fr. 360.00	Fr. 120.00
<b>Total</b>	Fr. 28'800.00	Fr. 7'200.00	Fr. 2'400.00

Motifs de la hausse éventuelle:

Loyer inchangé.

Suppression d'une place de parc extérieure.

Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.

Lieu et date:

Signature:

Vevey, le 23 avril 2018

## Liste des commissions de conciliation

---

Préfecture d'Aigle  
Rue de la Gare 4A  
1860 Aigle

Préfecture de la Riviera-  
Pays-d'Enhaut  
Rue du Simplon 22  
1800 Vevey

Préfecture de Lavaux-Oron  
Rue du Temple 17  
1096 Cully

Préfecture de la Broye-Vully  
Rue du Temple 6  
1530 Payerne

Préfecture du Gros-de-Vaud  
Place Emile Gardaz 8  
1040 Echallens

Préfecture de Lausanne  
Place du Château 1  
1014 Lausanne

Préfecture de l'Ouest  
Lausannois  
Rue de Verdeaux 2-4  
1020 Renens

Préfecture de Morges  
Bâtiment administratif BAC  
Place St-Louis 4  
1110 Morges

Préfecture du Jura-Nord Vaudois  
Rue des Moulins 10  
1401 Yverdon-les-Bains

Préfecture de Nyon  
Rue Juste-Olivier 8  
1260 Nyon

---

### Extrait des dispositions légales applicables CODE DES OBLIGATIONS

#### **Art. 269 – A. Loyers abusifs. I. Règle**

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

#### **Art. 269a – II. Exceptions**

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment :

- a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. ne servent qu'à compenser une réduction de loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

#### **Art. 270 – E. Contestation du loyer. I. Demande de diminution du loyer. 1. Loyer initial**

<sup>1</sup> Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution :

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

<sup>2</sup> En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

# BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE  
COLOCATAIRE(S)

1504 10101 37

Représenté par

Immeuble

Chemin du Moulin 2, 1053 Cugy VD

Ancien locataire

Madame et Monsieur

Solidairement responsables

Surface

EGID 000867827 EWID 15

**Objet :** Appartement de 4.5 pièces au 3ème étage comprenant hall, séjour, cuisine agencée ouverte, 3 chambres, salle de bains / WC, balcon

**Destination des locaux :** Habitation

**Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie :** Néant

**1. Durée du bail**

Commence à midi le  
et se termine à midi le

**16 février 2018**  
**31 mars 2019**

**2. Résiliation et reconduction**

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **12 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins **4 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **12 mois** en **12 mois**.

**3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)**

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

**3.2. Loyer net**

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires ( 1 pl. ext. + 1 pl. int.)

3.5. Divers2

**3.6. Total**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
	24'000.00	6'000.00	2'000.00
	2'760.00	690.00	230.00
	2'400.00	600.00	200.00
	0.00	0.00	0.00
<b>3.6. Total</b>	<b>29'160.00</b>	<b>7'290.00</b>	<b>2'430.00</b>

**3.7. Critères de fixation du loyer**

Taux hypothécaire 1.50 %  
Indice des prix à la consommation 100.80 points (12.2017)

**4. Garantie (art. 2 RULV)**

4.1. Montant CHF **6'600.00**

4.2. Etablissement bancaire ou swisscaution uniquement

**5. Frais accessoires (frais d'exploitation)**

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous : Conciergerie (y.c. matériel), déneigement, électricité commune, eau, épuration, taxe égouts, taxe ordures, abonnements extincteurs, installation solaire, dératissage, ascenseur et honoraires d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4.0% + TVA).

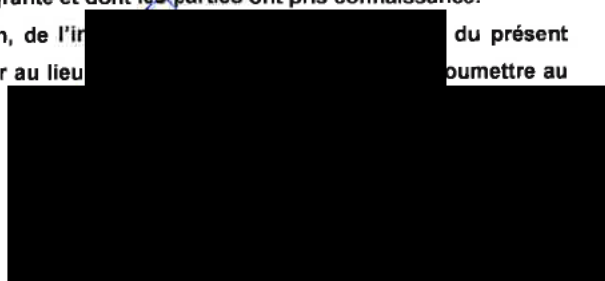
Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

**6. Dispositions complémentaires**

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
- 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
- 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'inobservation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
- 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
- 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
- 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état.
- 6.7. Si l'objet est relié au télé-réseau régional le locataire s'engage à payer la redevance d'utilisation directement au fournisseur du service.
- 6.8. L'installation d'un lave-linge ou d'un séchoir est interdite sans l'accord écrit préalable du bailleur.
- 6.9. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance ménage et incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC). Cette dernière doit contenir une couverture en cas de dégât d'eau.
- 6.10. Les animaux ne sont pas tolérés sans l'accord écrit préalable du bailleur.
- 6.11. Les grillades sont tolérées à bien plaisir. En cas de problème ou de plaintes des autres locataires, le bailleur se réserve le droit de les interdire.
- 6.12. Les toiles de tente (pare-soleil) doivent être remontées en l'absence des locataires, en cas d'intempéries (pluie, neige, vent, etc.). Elles ne servent nullement à protéger les affaires personnelles des locataires.
- 6.13. La place de parc intérieure et extérieure font partie intégrante du présent contrat et ne peuvent être conservées et/ou résiliées séparément du logement.
- 6.14. La formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » est remise en annexe et réputée reçue par le locataire avec le bail. Celle-ci fait partie intégrante du présent contrat et les parties en ont pris connaissance.
- 6.15. Sous point 3.4 du présent contrat « objets secondaires » correspondent à la location d'une place de parc intérieure & une place de parc extérieure. Ces dernières sont strictement destinées au stationnement de véhicules en état de marche. Le stockage de matériel ou le stationnement d'un véhicule hors d'usage n'est pas autorisé.
- 6.16. Le locataire prend connaissance qu'aucune résiliation, même anticipée, ne sera acceptée pour le terme du 31 décembre.
- 6.17. Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les installations électriques intérieures qu'il modifie ou qu'il rajoute et qui ne correspondent pas aux normes OIBT seront supprimées à sa charge.
- 6.18. L'installation d'antennes extérieures (type paraboles ou autres) est strictement interdite.
- 6.19. Il est rappelé que l'acompte mentionné sous le point 3.3 du présent bail est perçu tant pour les frais de chauffage et d'eau chaude que pour les frais d'exploitation dont la liste exhaustive est mentionnée sous le point 5
- 6.20. Tous les frais liés à la production de chauffage et d'eau chaude ainsi qu'aux frais d'exploitation de l'objet, sont entièrement à la charge du locataire. Il règlera directement les factures aux fournisseurs ou indirectement (via la gérance ou le bailleur) dans les 30 jours dès réception des factures.
- 6.21. Dans le cas d'une résiliation anticipée du contrat de location lors de la première période de location, des frais de dossier de CHF 150.00 TTC seront perçus.
- 6.22. Madame et Monsieur PIETROVITO Céline Elodie & DE GIORGI Antonio Carlo sont cosignataires du présent bail. Ils sont solidairement responsables entre eux.
- 6.23. Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement de créance résultant de ses obligations contractuelles et/ou en évacuation des locaux, il est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires ainsi que des frais de poursuites et procédures, l'intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.
7. **Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.**
8. **Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.**
9. **FOR.** Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'ir [redacted] du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu [redacted] soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Les locataires :



# NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant:

Locataire:

Monsieur & Madame

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces:

1053 Cugy – Moulin 2 – 3<sup>ème</sup> étage – 4.5 pièces

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit:

**LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE:** 16.07.2015

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 24'600.00	Fr. 6'150.00	Fr. 2'050.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 2'760.00	Fr. 690.00	Fr. 230.00
1x pl. parc ext. & 1x pl. parc int.	Fr. 2'400.00	Fr. 600.00	Fr. 200.00
<b>Total</b>	Fr. 29'760.00	Fr. 7'440.00	Fr. 2'480.00

**NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 24'000.00	Fr. 6'000.00	Fr. 2'000.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 2'760.00	Fr. 690.00	Fr. 230.00
1x pl. parc ext. & 1x pl. parc int.	Fr. 2'400.00	Fr. 600.00	Fr. 200.00
<b>Total</b>	Fr. 29'160.00	Fr. 7'290.00	Fr. 2'430.00

Motifs de la hausse éventuelle:

**Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.**

Lieu et date  
Vevey, le 29 janvier 2018

## Liste des commissions de conciliation

---

Préfecture d'Aigle  
Rue de la Gare 4A  
**1860 Aigle**

Préfecture de la Riviera-  
Pays-d'Enhaut  
Rue du Simplon 22  
**1800 Vevey**

Préfecture de Lavaux-Oron  
Rue du Temple 17  
**1096 Cully**

Préfecture de la Broye-Vully  
Rue du Temple 6  
**1530 Payerne**

Préfecture du Gros-de-Vaud  
Place Emile Gardaz 8  
**1040 Echallens**

Préfecture de Lausanne  
Place du Château 1  
**1014 Lausanne**

Préfecture de l'Ouest  
Lausannois  
Rue de Verdeaux 2-4  
**1020 Renens**

Préfecture de Morges  
Bâtiment administratif BAC  
Place St-Louis 4  
**1110 Morges**

Préfecture du Jura-Nord Vaudois  
Rue des Moulins 10  
**1401 Yverdon-les-Bains**

Préfecture de Nyon  
Rue Juste-Olivier 8  
**1260 Nyon**

---

### Extrait des dispositions légales applicables CODE DES OBLIGATIONS

#### **Art. 269 – A. Loyers abusifs. I. Règle**

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

#### **Art. 269a – II. Exceptions**

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment :

- a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. ne servent qu'à compenser une réduction de loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

#### **Art. 270 – E. Contestation du loyer. I. Demande de diminution du loyer. 1. Loyer initial**

<sup>1</sup> Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution :

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux ; ou
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

<sup>2</sup> En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.



REÇU LE 13 FEV. 2019

**MODIFICATION DE LA CHOSE LOUEE**

**AVENANT N° 1  
1504.01.0102**

au bail à loyer établi le 11.10.2018

entre

représenté par

et

**propriétaire**

**bailleresse**

**locataires**

**relatif à la chose louée**

Appartement au 3<sup>ème</sup> étage – 4.5 pièces  
Immeuble sis Chemin du Moulin 14 – 1053 Cugy

**1. Autorisation**

La bailleresse autorise les locataires à effectuer les modifications suivantes à la chose louée:

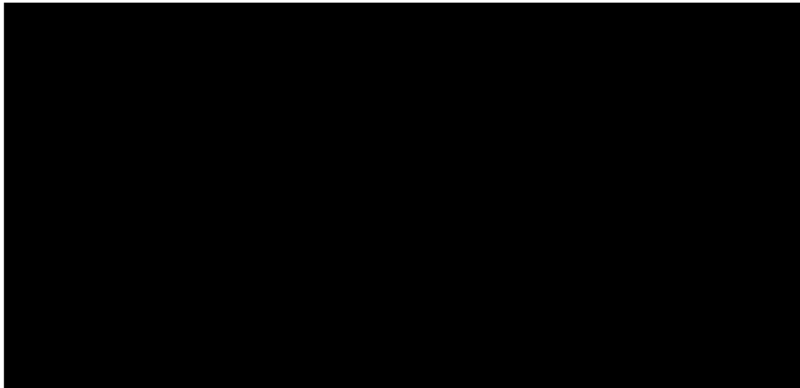
- Remplacement du plan de travail par du granit blanc dans la cuisine
- Remplacement du carrelage de l'entre-meuble par du carrelage blanc dans la cuisine

Les transformations ne sont en aucune manière transférées dans la propriété de la bailleresse. Par conséquent, aucune prétention à ce sujet ne pourra être élevée à l'égard des locataires lors de de la durée du bail ainsi qu'é leur déménagement.

**2. Dispositions**

Dans le cadre de la modification de la chose louée, les locataires autorisés s'engagent à respecter les dispositions suivantes:

1. Les travaux doivent être exécutés dans les règles de l'art.
2. La construction et la statique du bâtiment doivent être prises en considération comme il se doit, c'est-à-dire qu'en cas d'incertitude, il y a lieu de faire établir, aux frais du locataire, une expertise par un ingénieur.
3. Les surprimes de l'assurance des bâtiments consécutives aux transformations sont à la charge du locataire.



### **3. Responsabilité**

Le locataire répond de l'ensemble des dommages et salissures résultant des transformations et causés au bien-fonds, à la chose louée et aux tiers. Il répond également d'éventuelles prétentions émises par les autres locataires en raison des désagréments (émissions de bruit et de poussière) pendant la réalisation des transformations.

Le locataire est obligé de conclure une assurance responsabilité civile privée, pour autant qu'il n'en ait pas déjà une.

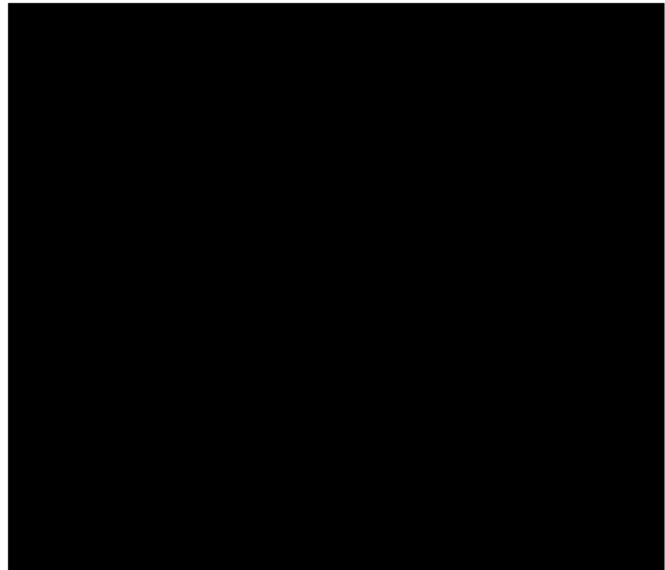
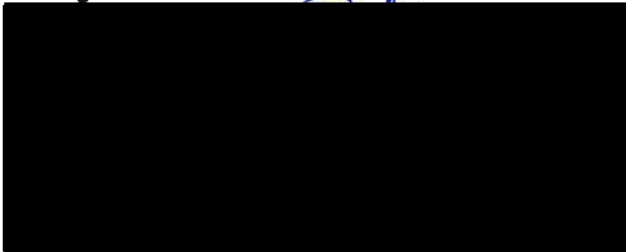
### **4. Annulation de l'autorisation**

En cas de non-respect des dispositions précitées ou si les transformations donnent lieu à des plaintes des autres locataires, la bailleuse peut annuler la présente autorisation pour la fin de chaque mois, moyennant un délai de 30 jours après sommation écrite.

Les autres clauses et conditions du bail demeurent inchangées.

Ainsi fait à Vevey, en deux exemplaires, le 6 février 2019

La bailleuse :  
Petignat & amor immobilier SA



# BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

COLOCATAIRE(S)

1504 10102 39

Représenté par  
petignat & amor immobilier SA

Quai de la Veveyse 11  
1800 Vevey

Immeuble  
Chemin du Moulin 14, 1053 Cugy VD  
Ancien locataire

Surface -

EGID 000867827 EWID 12

**Objet :** Appartement de 4.5 pièces au 3ème étage comprenant hall, séjour, cuisine agencée ouverte, 3 chambres salle de bains / WC, terrasse

**Destination des locaux :** Habitation

**Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie :** Néant

## 1. Durée du bail

Commence à midi le **1er novembre 2018**  
et se termine à midi le **30 mars 2020**

## 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **12 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins **4 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **12 mois** en **12 mois**.

## 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

### 3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires

3.5. Divers2

3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
3.2. Loyer net	24'024.00	6'006.00	2'002.00
3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	3'000.00	750.00	250.00
3.4. Objets secondaires	2'400.00	600.00	200.00
3.5. Divers2	0.00	0.00	0.00
3.6. Total	29'424.00	7'356.00	2'452.00

### 3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 1.50 %  
Indice des prix à la consommation 101.90 points (09.2018)

## 4. Garantie (art. 2 RULV)

4.1. Montant CHF **6'006.00**

4.2. Etablissement SwissCaution ou bancaire

1504 - Immeuble : Chemin du Moulin 14 - 1053 Cugy VD

OL 1504 10102 39

### 5. Frais accessoires (frais d'exploitation)

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Conciergerie (y.c. matériel), déneigement, électricité commune, eau, épuration, taxe égouts, taxe ordures, abonnements extincteurs, installation solaire, dératisation, ascenseur et honoraires d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4.0% + TVA).

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

### 6. Dispositions complémentaires

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
- 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
- 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'inobservation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
- 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
- 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
- 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état.
- 6.7. Si l'objet est relié au télésexeau régional le locataire s'engage à payer la redevance d'utilisation directement au fournisseur du service.
- 6.8. L'installation d'un lave-linge ou d'un séchoir est interdite sans l'accord écrit préalable du bailleur.
- 6.9. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance ménage et incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC). Cette dernière doit contenir une couverture en cas de dégât d'eau.
- 6.10. Les animaux ne sont pas tolérés sans l'accord écrit préalable du bailleur.
- 6.11. Les grillades sont tolérées à bien plaisir. En cas de problème ou de plaintes des autres locataires, le bailleur se réserve le droit de les interdire.
- 6.12. Il est interdit de mettre de bâche plastique, parasol, cabane, toboggan, frigo, etc. à l'extérieur de l'appartement. Seuls tables, chaises et grille sont acceptés pour autant qu'ils soient parfaitement rangés.
- 6.13. Les toiles de tente (pare-soleil) doivent être remontée en l'absence des locataires, en cas d'intempéries (pluie, neige, vent, etc.). Elles ne servent nullement à protéger les affaires personnelles des locataires.
- 6.14. Le logement est non-fumeur sauf accord écrit du bailleur. Le locataire veillera à respecter scrupuleusement ce point sous peine de résiliation du présent contrat de bail.
- 6.15. La formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » est remise en annexe et réputée reçue par le locataire avec le bail. Celle-ci fait partie intégrante du présent contrat et les parties en ont pris connaissance.
- 6.16. Sous point 3.5 du présent contrat « Pl. parc extérieure » correspond à la location de deux places de parc extérieures n°7 et 8. Ces dernières sont strictement destinées au stationnement de véhicules en état de marche. Le stockage de matériel ou le stationnement d'un véhicule hors d'usage n'est pas autorisé.
- 6.17. Le locataire est informé de la présence, sur la parcelle, d'une antenne servant aux télécommunications. Cette dernière est conforme aux normes en vigueur.
- 6.18. Les places de parc extérieures réservées aux commerces ne doivent, en aucun cas, être utilisées par les locataires ou leurs convives.
- 6.19. Le locataire a connaissance que l'immeuble est situé dans une zone commerciale/artisanale et que les éventuelles nuisances ne donnent droit à aucune indemnité.
- 6.20. Le locataire prend connaissance qu'aucune résiliation, même anticipée, ne sera acceptée pour le terme du 31 décembre.
- 6.21. Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les installations électriques intérieures qu'il modifie ou qu'il rajoute et qui ne correspondent pas aux normes OIBT seront supprimées à sa charge.
- 6.22. L'installation d'antennes extérieures (type paraboles ou autres) est strictement interdite.
- 6.23. Il est rappelé que l'acompte mentionné sous le point 3.3 du présent bail est perçu tant pour les frais de chauffage et d'eau chaude que pour les frais d'exploitation dont la liste exhaustive est mentionnée sous le point 5
- 6.24. Tous les frais liés à la production de chauffage et d'eau chaude ainsi qu'aux frais d'exploitation de l'objet, sont entièrement à la charge du locataire. Il règlera directement les factures aux fournisseurs ou indirectement (via la gérance ou le bailleur) dans les 30 jours dès réception des factures.
- 6.25. Dans le cas d'une résiliation anticipée du contrat de location lors de la première période de location, des frais de dossier de CHF 150.00 TTC seront perçus.
- 6.26. Madame RODRIGUES MOREIRA SASSI Stéphanie et Monsieur SASSI Jonathan Jérémy SASSI sont cosignataires du présent bail. Ils sont solidairement responsables entre eux.
- 6.27. Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement de créance résultant de ses obligations contractuelles et/ou en évacuation des locaux, il est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires ainsi que des frais de poursuites et procédures, l'intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.

7. Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.

8. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.

9. FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date: Vevey, le 11 octobre 2018

Le(s) locataire(s) :

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]



## NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant :

Locataire :

Madame et Monsieur

*Conjointement et solidairement responsables*

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces :

Chemin de Moulin 14 - 1053 Cugy - Appartement de 4,5 pièces au 3ème et places de parc extérieures

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit :

01.04.2018

LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE :

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 24'024,00	Fr. 6'006,00	Fr. 2 002,00
Frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 3'000,00	Fr. 750,00	Fr. 250,00
Acompte <input checked="" type="checkbox"/> ou Forfait <input type="checkbox"/>	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
Places de parc extérieures n°7 et n°8	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
<b>Total</b>	<b>Fr. 29'424,00</b>	<b>Fr. 7'356,00</b>	<b>Fr. 2'452,00</b>

### NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 24'024,00	Fr. 6'006,00	Fr. 2'002,00
Frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 3'000,00	Fr. 750,00	Fr. 250,00
Acompte <input checked="" type="checkbox"/> ou Forfait <input type="checkbox"/>	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
Places de parc extérieures n°7 et n°8	Fr. 2400,00	Fr. 600,00	Fr. 200,00
<b>Total</b>	<b>Fr. 29'424,00</b>	<b>Fr. 7'356,00</b>	<b>Fr. 2'452,00</b>

Motifs de la hausse éventuelle :

Loyer inchangé

Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.

Lieu et date :

Vevey, le 11 octobre 2018

Signature

## Liste des commissions de conciliation

---

Préfecture d'Aigle  
Rue de la Gare 4A  
1860 Aigle

Préfecture de la Riviera-  
Pays-d'Enhaut  
Rue du Simplon 22  
1800 Vevey

Préfecture de Lavaux-Oron  
Rue du Temple 17  
1096 Cully

Préfecture de la Broye-Vully  
Rue du Temple 6  
1530 Payerne

Préfecture du Gros-de-Vaud  
Place Emile Gardaz 8  
1040 Echallens

Préfecture de Lausanne  
Place du Château 1  
1014 Lausanne

Préfecture de l'Ouest  
Lausannois  
Rue de Verdeaux 2-4  
1020 Renens

Préfecture de Morges  
Bâtiment administratif BAC  
Place St-Louis 4  
1110 Morges

Préfecture du Jura-Nord Vaudois  
Rue des Moulins 10  
1401 Yverdon-les-Bains

Préfecture de Nyon  
Rue Juste-Olivier 8  
1260 Nyon

---

### Extrait des dispositions légales applicables CODE DES OBLIGATIONS

#### **Art. 269 – A. Loyers abusifs. I. Règle**

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

#### **Art. 269a – II. Exceptions**

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment :

- a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. ne servent qu'à compenser une réduction de loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

#### **Art. 270 – E. Contestation du loyer. I. Demande de diminution du loyer. 1. Loyer initial**

<sup>1</sup> Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution :

- a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
- b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

<sup>2</sup> En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

REÇU LE - 3 NOV. 2017

AVENANT N°1  
OL 1504.01.0103

au bail à loyer établi le 14 mars 2017

entre

représenté par

Et

propriétaire

bailleresse

locataires

**relatif à la chose louée**

Appartement de 4,5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage  
Immeuble Moulin 2 - Cugy

---

A la demande du locataire et en dérogation du contrat, il est stipulé qu'à partir du 1<sup>er</sup> avril 2018, le contrat de location se renouvellera aux mêmes conditions jusqu'au 31 mars 2019 sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de 12 mois en 12 mois.

Les autres clauses et conditions du bail et de ses avenants demeurent inchangées.

Ainsi fait à Vevey, en trois exemplaires, le 22 août 2017

La bailleresse :

[Redacted signature area for the bailleur]

Les locataires :

[Redacted signature area for the tenants]

**BAIL A LOYER**

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

COLOCATAIRE(S)

1504 10103 33

**Représenté par**

petignat & amor immobilier SA  
Quai de la Veveyse 11  
1800 Vevey

**Immeuble**

Chemin du Moulin 2, 1053 Cugy VD

Ancien locataire

Madame et Monsieur

**Solidairement responsables**

Surface

EGID 000867827 EWID 0

**Objet :** Appartement de 4.5 pièces au 3ème étage comprenant hall, séjour, cuisine agencée ouverte, 3 chambres  
salle de bains / WC, terrasse

**Destination des locaux :** Habitation**Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie :** 1 cave**1. Durée du bail**

Commence à midi le  
et se termine à midi le

**1er avril 2017****31 mars 2018****2. Résiliation et reconduction**

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **0 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu  
au moins **0 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **0 mois** en **0 mois**.

**3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)**

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

**3.2. Loyer net**

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais  
accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires (2 pl parc int. en enfilade)

3.5. Divers2

**3.6. Total**

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
	23'640.00	5'910.00	1'970.00
	2'640.00	660.00	220.00
	2'400.00	600.00	200.00
	0.00	0.00	0.00
<b>3.6. Total</b>	<b>28'680.00</b>	<b>7'170.00</b>	<b>2'390.00</b>

**3.7. Critères de fixation du loyer**

Taux hypothécaire 1.75 %

Indice des prix à la consommation 100.40 points (02.2017)

**4. Garantie (art. 2 RULV)**

4.1. Montant CHF **5'910.00**

4.2. Etablissement bancaire ou swisscaution



### 5. Frais accessoires (frais d'exploitation)

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous:

Salaires concierges, charges sociales, matériel et entretien des machines de conciergerie, service d'entretien externe, déneigement, électricité des communs, eau froide, taxes d'épuration et d'égouts, taxes ordures, abonnement extincteurs, abonnement d'entretien des installations de ventilations et sanitaires, abonnement de toiture, abonnement entretien chauffe-eau et panneaux solaires, abonnement ascenseur et monte charge, frais de surveillance et honoraire d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4% + TVA).

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

### 6. Dispositions complémentaires

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
- 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
- 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'inobservation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
- 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
- 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
- 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état.
- 6.7. L'installation d'un autre lave-linge ou d'un autre séchoir qu'actuellement mis à disposition est interdite dans le logement. Si le propriétaire le décide, la buanderie privative pourra être supprimée et une buanderie commune sera mise à disposition de tous les locataires avec des horaires d'utilisation.
- 6.8. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance ménage et incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC). Cette dernière doit contenir une couverture en cas de dégât d'eau.
- 6.9. Les animaux ne sont pas tolérés sans l'accord écrit préalable du bailleur.
- 6.10. La formule de « notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail » est remise en annexe et réputée reçue par le locataire avec le bail. Celle-ci fait partie intégrante du présent contrat et les parties en ont pris connaissance.
- 6.11. Le locataire prend connaissance qu'aucune résiliation, même anticipée, ne sera acceptée pour le terme du 31 décembre.
- 6.12. Sous point 3.4 du présent contrat « Objet secondaire » correspond à la location de 2 places de parc intérieures en enfilade. Ces dernières sont strictement destinées au stationnement de véhicules en état de marche. Le stockage de matériel ou le stationnement d'un véhicule hors d'usage n'est pas autorisé.
- 6.13. Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les installations électriques intérieures qu'il modifie ou qu'il rajoute et qui ne correspondent pas aux normes OIBT seront supprimées à sa charge.
- 6.14. L'installation d'antennes extérieures (type paraboles ou autres) est strictement interdite.
- 6.15. Les locataires sont informés de la présence, sur la parcelle, d'une antenne servant aux télécommunications. Cette dernière est conforme aux normes en vigueur.
- 6.16. Les places de parc extérieures réservées aux commerces ne doivent, en aucun cas, être utilisées par les locataires ou leurs convives.
- 6.17. Les locataires ont connaissance que l'immeuble est situé dans une zone commerciale/artisanale et que les éventuelles nuisances ne donnent droit à aucune indemnité.
- 6.18. Dans le cas d'une résiliation anticipée du contrat de location lors de la première période de location, des frais de dossier de CHF 150.00 TTC seront perçus.
- 6.19. Monsieur NEZIRI Arben, Monsieur MAZREKU Hashim et Madame NEZIRI Sanije sont cosignataires du présent contrat. Ils sont solidairement responsables entre eux.

7. Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.

8. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.

9. FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date : Vevey, le 14 mars 2017

Le(s) locataire(s) :

Le bailleur :

# NOTIFICATION DE LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant:

Locataire:

Madame et Messieurs

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces:

1053 Cugy, Chemin du Moulin 2, 3<sup>ème</sup> étage, 4.5 pièces

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit:

**LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE:** 16.06.2016

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 24'600.00	Fr. 6'150.00	Fr. 2'050.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 2'640.00	Fr. 660.00	Fr. 220.00
Pl. parc intérieures	Fr. 2'400.00	Fr. 600.00	Fr. 200.00
<b>Total</b>	Fr. 29'640.00	Fr. 7'410.00	Fr. 2'470.00

## NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 23'640.00	Fr. 5'910.00	Fr. 1'970.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 2'640.00	Fr. 660.00	Fr. 220.00
Pl. parc intérieures	Fr. 2'400.00	Fr. 600.00	Fr. 200.00
<b>Total</b>	Fr. 28'680.00	Fr. 7'170.00	Fr. 2'390.00

Motifs de la hausse éventuelle:

Adaptation du loyer aux loyers usuels de la localité et du quartier au sens de l'article 269A lettre a) CO.

**Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.**

Lieu et date:

Signature:

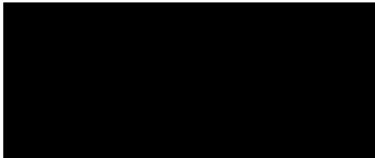
Vevey, le 14 novembre 2017



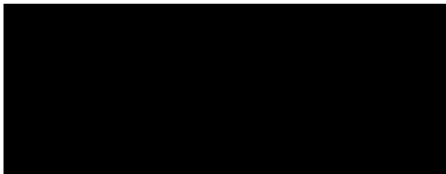
**Bail commercial**

Bail principal : arcade / boucherie  
Numéro de référence : 1504.01.0005  
Début de la location : 01.01.2019

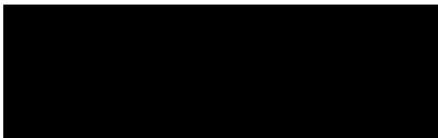
**1 Bailleur**



**2 Représenté/e par**



**3 Locataire**

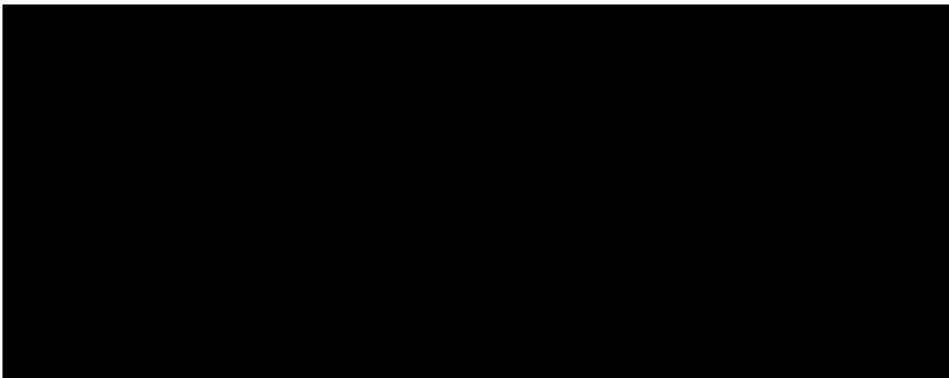


Représenté par



**4 Immeuble**

Le Moulin de Cugy – 1053 Cugy



## 5 Table des matières

1	Bailleur .....	1
2	Représenté/e par .....	1
3	Locataire.....	1
4	Immeuble.....	1
5	Table des matières .....	2
6	Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges.....	3
6.1	Surfaces accessoires.....	3
6.2	Destination / Locaux annexes .....	3
6.3	Paiement du loyer / retard.....	3
6.4	Base du loyer .....	4
6.5	Adaptation de loyer.....	4
6.6	Taxe sur la valeur ajoutée.....	4
6.7	Frais accessoires.....	4
6.8	Taxes et frais.....	6
7	Début et durée de la location.....	6
8	Résiliation .....	6
9	Options de renouvellement .....	6
10	Garantie de loyer .....	7
11	Plans .....	7
12	Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage .....	7
13	Risque de dommages .....	8
14	Nettoyage .....	9
15	Délivrance de l'objet loué .....	9
16	Inventaire des clés .....	9
17	Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé .....	9
18	Usage de l'objet loué.....	9
19	Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué.....	10
20	Echelle d'incendie, de secours .....	10
21	Obligation d'entretien du bailleur .....	10
22	Obligation d'entretien du locataire .....	11
23	Inscriptions / enseignes.....	14
24	Procédure de consignation / compensation .....	12
25	Sous-location .....	12
26	Transfert du bail.....	15
27	Droit de visite .....	12
28	Restitution de l'objet loué .....	13
29	Dispositions complémentaires .....	13
30	Droit applicable / for .....	14
31	Modifications et compléments .....	14
32	Annexes .....	14
33	Signatures .....	14

## 6 Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges

Genre d'objet	Etage	N° de référence	ca. m2	Loyer annuel	Loyer mensuel
Arcade commerciale (boucherie)	Rez	1504.01.0005	91 m2	27'600.00	2'300.00
Total loyer net				27'600.00	2'300.00
Acompte de charges de chauffage et eau chaude et frais d'exploitation				2'400.00	200.00
Total loyer brut				30'000.00	2'500.00

### 6.1 Surfaces accessoires

Les surfaces totales louées ci-dessus comprennent les surfaces accessoires ci-après :

- Néant.

### 6.2 Destination / Locaux annexes

Les locaux loués ne doivent être utilisés qu'à des fins de boucherie.

Les locaux annexes suivants sont disponibles, à bien plaisir et à titre gratuit, pour un usage individuel:

- Néant

Les locaux et installations suivants peuvent être utilisés en commun:

- Places de parc extérieures réservées aux commerces

Les éventuels frais d'exploitation liés à l'usage de ces surfaces et installations sont à charge de l'utilisateur.

### 6.3 Paiement du loyer / retard

Le loyer est dû au 1er jour du mois d'échéance.

Le locataire a payé dans le délai lorsque le bailleur peut disposer de l'argent à son gré au jour de l'échéance.

En cas de retard dans le paiement, le bailleur est en droit de facturer au locataire un intérêt moratoire de 5% (à compter de la date d'échéance) ainsi que des frais de sommation d'au moins CHF 20.00 et autres frais y relatifs.

Le locataire reconnaît, pour une éventuelle procédure de poursuite, le loyer stipulé dans la dernière adaptation juridiquement valable.

#### 6.4 Base du loyer

Taux d'intérêt hypothécaire:	Néant					
Indice suisse des prix à la consommation:	année de base	2015	au	11.2018	101.80	points
Evolution des charges d'exploitation:	Néant					

#### 6.5 Adaptation de loyer

Le loyer est indexé à 100% de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation ( ISPC )

Le loyer net peut être adapté une fois par an sous préavis de 1 mois, la première fois au 01.01.2014, en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le nouveau loyer net se calcule selon la formule ci-après :

$$\frac{\text{Indice actuel - Indice de référence lors de la dernière adaptation}}{\text{Indice de référence lors de la dernière adaptation}} \times 100$$

Un abaissement du loyer net initial fixé au début du bail est exclu.

Les hausses de loyer fondées sur des prestations supplémentaires du bailleur peuvent aussi s'appliquer pendant la durée contractuelle ferme. De telles hausses sont notifiées au locataire dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis 1 mois pour le premier jour du mois suivant.

En cas de besoin, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation et des forfaits de charges peuvent également être adaptés pendant la période contractuelle ferme, dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis d'un mois pour le premier jour du mois suivant, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation l'étant aux coûts effectifs, les forfaits de charges, eux, se référant aux coûts effectifs échus et à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.

S'il y a plusieurs locataires (locataires solidaires), la communication n'a pas à être expédiée à chacun séparément.

#### 6.6 Taxe sur la valeur ajoutée

Le locataire s'engage à payer un loyer (charges comprises) augmenté d'un montant égal à la taxe sur la valeur ajoutée (actuellement 8.0 %) dans le cas où le bailleur soumet l'objet loué à l'obligation de taxe sur la valeur ajoutée (« opté »).

L'adaptation correspondante du loyer (charges comprises) se fait au moins un mois à l'avance, dans la forme prescrite à cet effet, et peut être appliquée à partir du moment où la taxe sur la valeur ajoutée entre en vigueur. Par la suite, des modifications du taux sur la valeur ajoutée peuvent être requises de la même manière.

#### 6.7 Frais accessoires

##### A. Généralités

Par frais accessoires, on entend la rémunération due au titre des dépenses effectives du bailleur ou d'un tiers pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les taxes publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Ils ne sont dus que dans la mesure où cela a été explicitement convenu, autrement les charges y afférentes sont comprises dans le loyer net (art. 257a, al. 2 OR).

Si les frais accessoires sont facturés séparément, le locataire est habilité à demander au bailleur les justificatifs correspondants. Les frais accessoires, facturés au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé) et ne faisant pas partie du contrat de bail, doivent être payés directement par ses soins.

Pendant la saison froide, le chauffage ne doit pas être complètement fermé, dans aucune pièce. Les corps de chauffe réglés à diffusion restreinte par le locataire ne donnent droit à aucune réduction des frais de chauffage.

#### **B. Montants forfaitaires**

Les montants forfaitaires au titre des frais accessoires doivent correspondre aux dépenses présumées. A cet égard, il convient de se baser sur les valeurs moyennes sur trois ans. Un décompte ne sera pas établi.

#### **C. Acomptes de frais**

Au titre des frais accessoires, le locataire verse d'avance un acompte convenu qui fera l'objet d'un décompte à l'issue de la période de calcul. Toute créance ultérieure ou restitution doit être acquittée dans les 30 jours.

#### **D. Décompte**

La date de référence pour le décompte des frais accessoires est le 30 juin. Ces derniers doivent être décomptés à cette date tandis que le décompte est à envoyer au locataire dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant cette échéance. Les justes motifs demeurent réservés.

Le décompte de frais accessoires convenus par contrat est réputé approuvé dans la mesure où le locataire ne fait pas opposition auprès du bailleur dans les 30 jours suivant sa réception. Si le locataire demande à consulter les justificatifs y afférents dans les 30 jours, ledit délai de 30 jours ne court qu'à l'issue de cette consultation.

Si le locataire quitte la chose louée durant la période de calcul, il ne peut prétendre à un décompte intermédiaire. Il recevra le décompte au pro rata établi selon les usages habituels de la branche dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant la date de référence du décompte convenue ci-dessus.

#### **E. Répartition des frais accessoires**

Les frais accessoires sont répartis selon un certain nombre de clés de répartition.

Les frais de chauffage et d'eau chaude des appartements et locaux commerciaux vacants sont supportés par le bailleur. Pour les appartements et locaux commerciaux vacants d'un immeuble sans compteurs individuels de chauffage qui ne sont manifestement chauffés qu'à la limite du gel, le bailleur n'est tenu de prendre en charge qu'une fraction des frais de chauffage calculée selon la clé de répartition y afférente. Cette répartition est usuellement fixée à 1/3 pour maisons plurifamiliales de deux à trois appartements, à 1/2 pour maisons plurifamiliales de quatre à huit appartements, à 2/3 pour de plus grands bâtiments ainsi que pour des immeubles de bureaux ou commerciaux.

#### **F. Frais accessoires attribuables**

L'expression «frais de chauffage et d'eau chaude» désigne le décompte de tous les genres de frais relatif à la production de chauffage et d'eau chaude mentionnés à l'art. 5 OBLF ainsi que dans les directives cantonales en matière de décompte de chauffage, auquel sont ajoutés les honoraires d'établissement du décompte + TVA.

L'expression «frais d'exploitation» renvoie au décompte des genres de frais suivants sur la base des dépenses effectives:

- Conciergerie et matériel de conciergerie
- Entretien de machines de conciergerie
- Courant électrique commun, taxes et abonnement inclus
- Consommation d'eau/eaux usées/taxe d'épuration/égouts/ordures taxes de base comprises
- Entretien des extérieurs
- Déneigement (sel compris)
- Abonnements d'entretien d'installations :ventilation / évacuation d'air et refroidissement / climatisation y compris nettoyage périodique de la tuyauterie de répartition, portes, alarmes, extincteurs, pompes, toiture
- Vidange préventive des égouts et des conduites d'arrivée et d'évacuation
- Coût des services de surveillance
- Décompte des honoraires de gestion + TVA

## 6.8 Taxes et frais

Même prélevés auprès du bailleur, les taxes et frais que le locataire génère exclusivement par son exploitation commerciale doivent être payés par lui.

Les frais facturés directement au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé), qui ne font pas partie du bail, doivent être payés par lui directement.

## 7 Début et durée de la location

Début de la location 01.01.2019

Le loyer est dû à compter de cette date. Si l'occupation des locaux a lieu plus tôt, en particulier pour entreprendre des aménagements de locataire, c'est aux risques du locataire dès la prise de possession des locaux.

Échéance du bail 30.09.2028

Le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2028

## 8 Résiliation

Si le locataire désire mettre un terme à la relation contractuelle sans respecter les délais et préavis, il répond du loyer, des charges et des autres obligations de locataire jusqu'à la relocation, au plus tard toutefois jusqu'à la prochaine échéance contractuelle possible. Les frais de publicité et de démarches liés à la relocation hors délai sont intégralement à la charge du locataire partant.

Le locataire ne peut être libéré hors délai de son bail que s'il propose au bailleur un nouveau locataire approprié, solvable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Il faut à cet égard réserver un temps suffisant au bailleur, généralement trente jours, pour les recherches usuelles.

## 9 Options de renouvellement

Une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée au locataire, soit du 01.10.2028 au 30.09.2033. Il peut exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au 30.09.2027 au plus tard, et au plus tôt 6 (six) mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le bail s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2028.



Si le locataire fait usage de son droit d'option, le bailleur est en droit, à compter du début de la période optionnelle, d'adapter le loyer aux conditions prévalant alors sur le marché. Une diminution du loyer en cours à ce moment-là est exclue.

Le locataire reçoit pour signature, au plus tard un mois après l'exercice du droit d'option, le nouveau loyer accompagné d'un nouveau bail. La déclaration d'exercice du droit d'option est considérée comme retirée si ce nouveau bail n'est pas retourné signé par le locataire dans les trente jours suivants, l'option de renouvellement devenant ainsi définitivement caduque.

Toutes les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie aux dates d'options ci-après également.

## 10 Garantie de loyer

Au titre de garantie de l'ensemble des prétentions du bailleur découlant des rapports de location, selon le présent bail, le locataire fournit une garantie bancaire irrévocable et disponible à la première requête, au sens de l'art. 111 CO, d'une grande banque suisse ou d'une banque cantonale, d'un montant de **Fr. 15'000.00** ou une sûreté de même valeur sous la forme d'un compte d'épargne garantie de loyer soumis à intérêt et conforme à l'art. 257e CO, pour la durée du contrat de bail plus douze mois au maximum.

La constitution de la garantie peut être échelonnée par le locataire en fonction des étapes de prise de possession des surfaces selon point 7 ci-dessus.

En cas de transfert du loyer à un tiers, le bailleur peut demander que le dépôt de garantie soit augmenté en fonction du risque de loyer.

La garantie reste valable jusqu'à la restitution des clés.

## 11 Plans

Les plans ci-joints, signés par les deux parties, font partie intégrante du présent bail.

D'éventuels écarts par rapport aux surfaces indiquées ne constituent pas un droit à modification du loyer.

## 12 Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage

Aménagements par le bailleur

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux aménagés comme suit :

- sols : finis
- murs : finis
- plafonds : finis
- électricité : installations de base
- sanitaires : installations de base

Un avenant au présent contrat comprenant une liste exhaustive de l'ensemble des aménagements et installations fournies par le bailleur sera signé par chaque des parties lors de la remise de locaux.

Modification de la construction par le locataire

Le locataire est autorisé à aménager et transformer les locaux loués en fonction de ses besoins, les projets devant préalablement être approuvés par écrit par le bailleur. Pour ce faire, il convient de présenter les plans correspondants à l'échelle 1:50, les devis et descriptifs de construction détaillés.

Le bailleur peut demander un dépôt de garantie relatif au financement de l'aménagement, dépôt que le locataire doit fournir avant le début des travaux.

Il incombe au locataire, à ses frais, de respecter l'ensemble des dispositions légales relatives à l'aménagement ou à la transformation de locaux, les lois communales et cantonales sur les constructions, les normes SIA et directives d'associations professionnelles concernées, les prescriptions de la SUVA, celles de la protection incendie, etc. ainsi que de requérir toute autorisation officielle nécessaire. Il est impératif de prêter attention à la statique du bâtiment (charge des étages, éléments porteurs, etc.).

Il faut avoir le plus d'égards possibles envers les autres locataires pendant les aménagements et transformations. Les travaux en immeuble mixte (commercial-résidentiel) ne peuvent être exécutés qu'aux heures de travail normales pendant les jours ouvrables. Le locataire supporte tous les coûts causés directement ou indirectement par ses actes de construction. En font partie aussi les frais des prétentions de tiers en dommages-intérêts, les demandes de diminution de loyer de locataires dans l'immeuble à la suite d'immissions dues aux travaux de construction, les éventuelles actions judiciaires intentées contre le bailleur, etc., les coûts de raccordement pour l'eau, l'électricité, les égouts, etc.

Le bailleur a le droit de donner des instructions aux planificateurs, entrepreneurs, fabricants de produits ou systèmes concernant les atteintes autorisées aux parties générales du bâtiment, en particulier dans les domaines de la statique, des installations et de l'enveloppe.

Le locataire répond de tous les sinistres - dégâts matériels, lésions corporelles et dommages économiques - qui peuvent survenir en entreprenant des transformations, aménagements, installations et équipements à la construction. Il est en conséquence tenu de conclure à ses frais une assurance responsabilité civile de maître d'ouvrage couvrant chaque projet de construction.

**Droit d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs**

Le locataire garantit qu'aucune hypothèque légale ne soit annoncée par les artisans, entrepreneurs et fournisseurs mandatés. Si une telle hypothèque doit tout de même être annoncée, le locataire doit se préoccuper de la faire immédiatement lever à ses frais dans le registre foncier, et ceci déjà à la date de l'inscription provisoire. En cas d'omission, il répond des dommages qui peuvent en découler pour le bailleur.

En cas d'investissements plus importants et en vue d'écarter le risque d'hypothèques légales, le bailleur est en droit de demander le dépôt du montant prévu des travaux en compte bloqué ou une garantie bancaire équivalente.

### **13 Risque de dommages**

Le bailleur assure l'objet loué sans mobilier, ni équipement auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie ou, dans les cantons où il n'y en a pas, auprès d'une compagnie d'assurances privée contre l'incendie et les dommages naturels.

Le locataire a l'obligation de contracter une assurance contre l'incendie et les dommages naturels (auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie) pour l'ensemble des installations et aménagements figurant dans les locaux (y.c. ceux fournis par le bailleur – voir pt. 12 et avenant à venir)

La prime supplémentaire de l'assurance de bâtiments relative aux aménagements du locataire est refacturée annuellement.

Le locataire assume tout risque d'incendie, de dégâts d'eau, d'explosion, d'humidité, d'effraction, de vol, etc. ainsi que la totalité du dommage qu'en subissent les installations et les marchandises qu'il y a déposées. Le locataire conclut les assurances appropriées à ses frais.

Le locataire assume en outre intégralement le risque de vitrage des locaux qu'il loue.

Une vitre fendue ou cassée doit être remplacée par du verre de même nature et présentant les mêmes qualités. Le locataire n'est délié de son obligation de remplacement que s'il prouve que le dommage résulte d'un montage défectueux ou de tensions sur le cadre du battant.

Le bailleur ne s'assure en responsabilité civile contre les dommages aux tiers que dans la mesure où sa responsabilité peut être engagée. Le reste est l'affaire du locataire. Le locataire a l'obligation de contracter une assurance responsabilité

Visa..

#### **14 Nettoyage**

Le nettoyage périodique complet de l'objet de location, des fenêtres et stores (intérieur et extérieur) dudit objet, de même que les enseignes, enseignes lumineuses et boîte à lettres est l'affaire du locataire et doit être effectué à ses frais.

Si des parties communes du bâtiment sont sales ou infectées par la vermine parce que le locataire n'observe pas ce devoir de nettoyage, le locataire répond directement et en totalité des dégâts et des dommages consécutifs.

Lorsque des locaux communs sont à la disposition de plusieurs locataires, ceux-ci doivent s'organiser pour effectuer le nettoyage et le remplacement du matériel usagé (sous réserve d'une réglementation du bailleur incluant ces coûts dans les charges).

#### **15 Délivrance de l'objet loué**

Un procès-verbal (état-des-lieux) est établi lors de la remise de l'objet. Les éventuels défauts de l'objet loué non mentionnés dans l'état des lieux doivent être annoncés par le locataire au bailleur par lettre recommandée dans les dix jours après la délivrance des locaux. Les défauts cachés restent réservés. Ils doivent être annoncés par écrit sans délai après avoir été découverts. A défaut d'une telle annonce, l'objet loué est considéré comme ayant été remis conformément à l'état des lieux.

#### **16 Inventaire des clés**

Les clés et/ou badges sont énumérés dans l'état des lieux. Ceux qui sont égarés en cours de bail doivent être remplacés par le locataire, à ses frais, au plus tard à l'échéance du bail. Dans un tel cas, le bailleur est en droit de modifier ou remplacer, aux frais du locataire, les dispositifs de fermeture, clés et badges. Les clés et badges supplémentaires confectionnés au gré du locataire doivent être remis sans frais au bailleur à la restitution des locaux.

#### **17 Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé**

Toute autorisation nécessaire à l'usage de l'objet loué ainsi qu'à l'exploitation du locataire doit être requise et observée par ce dernier et à ses frais.

#### **18 Usage de l'objet loué**

##### **Devoir de diligence et égards**

Le locataire doit user l'objet loué avec soin et le tenir propre et en bon état. Il ne peut l'utiliser que pour l'usage convenu dans le bail. Toute modification appelle le consentement écrit du bailleur. Le locataire répond des dommages résultant d'une utilisation contraire au bail.

Dans son usage de l'objet loué, le locataire doit avoir des égards envers les autres locataires et les voisins. Il lui est interdit d'utiliser des machines, appareils et équipements ou d'exploiter une activité qui soient sources de bruits, de trépidations, de fumées incommodantes ou de mauvaises odeurs. Le locataire s'engage à respecter tout règlement intérieur édicté par le bailleur.

Le locataire doit vérifier la résistance des sols auprès du bailleur avant tout emménagement de marchandises ou objets lourds, tels que coffre-fort, machines, etc.; une éventuelle expertise d'ingénieur civil est à sa charge. Des supports et isolations appropriés doivent être placés sous le mobilier lourd pour protéger les sols et éviter la propagation des bruits et trépidations.

Visa...

### **Devoir d'usage / horaire d'ouverture**

Dans la mesure où l'exige le maintien de la valeur de l'immeuble ou de l'objet loué, le locataire a un devoir d'usage, ce qui s'applique dans tous les cas aux restaurants, aux magasins et d'une manière très générale aux locaux dans lesquels la cessation de l'exploitation commerciale peut à l'évidence être remarquée par les passants. En particulier, l'exploitation commerciale des restaurants et magasins doit se conformer aux horaires d'ouverture déterminés conjointement avec le bailleur et en respect avec les règlements communaux et cantonaux.

### **19 Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué**

#### **Principe**

Sauf convention contraire écrite, le locataire n'est pas autorisé à déposer ni entreposer des choses hors de l'objet loué. En particulier, les accès aux bâtiments et cours, les passages, les maisons et les caves ou tout autre emplacement libre ne doivent pas être encombrés de choses de quelque nature que ce soit. Si le bailleur donne une autorisation d'usage exceptionnel, le locataire répond de tout dommage découlant de cet entreposage.

Les véhicules de toute sorte du locataire, de ses employés ainsi que de ses clients ne doivent être garés que dans les places désignées par le bailleur.

#### **Livraisons**

La livraison ou la prise en charge de marchandises doit être faite avec soin et ne doit être effectuée que dans les endroits désignés par le bailleur. Les saletés résultant d'une livraison ou prise en charge de marchandises doivent être éliminées spontanément et sans délai par le locataire. Les dommages qui en résultent doivent être immédiatement annoncés au bailleur, lequel donne l'ordre de les réparer aux frais du locataire.

Les prescriptions ordinaires s'appliquent à l'utilisation des ascenseurs et monte-charges. Les usagers doivent en particulier respecter les consignes de chargement.

#### **Déchets**

Les déchets de toute nature doivent être déversés aux seuls emplacements désignés par le bailleur et de manière appropriée. Le locataire s'engage, si nécessaire, à se procurer un récipient convenable (container) et à le tenir prêt à être vidé régulièrement.

### **20 Echelle d'incendie, de secours**

Les escaliers peuvent également servir de sortie de secours éventuellement disponible. La porte de ces dernier doit être libre d'accès en tout temps. Tout entreposage sur un itinéraire de secours est interdit.

### **21 Obligation d'entretien du bailleur**

Le bailleur est obligé de maintenir l'objet loué (sauf les aménagements du locataire) en état d'usage. Les défauts doivent être annoncés au bailleur par le locataire.

En cas de défaut apparaissant soudainement et présentant une situation d'urgence, le locataire est tenu d'en informer immédiatement le concierge et la gérance et, en leur absence, de prendre ou faire prendre les mesures indispensables, possibles et raisonnablement exigibles, servant à prévenir les dommages consécutifs. En cas d'omission, il répond des dommages consécutifs.

Le bailleur est en droit de procéder sans entrave, sous préavis selon leur ampleur, aux réparations, adaptations et rénovations que nécessitent l'objet loué, ses équipements et installations attenants, ainsi que les parties communes du bâtiment.

Le locataire doit tolérer en tout temps les travaux d'entretien nécessaires qui ne peuvent être différés. S'il refuse aux artisans l'accès à l'objet loué, il peut être rendu responsable de surcoûts et de dommages consécutifs.

## 22 Obligation d'entretien du locataire

Les nettoyages, réparations et améliorations (appelés petit entretien) que nécessite l'usage courant de l'objet loué incombent au locataire. Ces travaux d'entretien doivent être exécutés de manière professionnelle ou confiés à des professionnels. En font partie notamment :

- a) Maintien en bon état des installations, de la robinetterie et des appareils (dans la mesure où ils figurent dans les aménagements du bailleur et sont défectueux : remplacement des plaques à gâteau et grilles, fours, plaques de cuisson et brûleurs, installations frigorifiques, miroirs, douches et flexibles, lunettes de WC et couvercles, verres à dents et porte-savon, clapets de bonde de lavabo, filtres de systèmes d'aération), remplacement, lorsqu'ils sont défectueux, de : branchements électriques, interrupteurs, prises, couvercles ainsi que ampoules, fusibles et sonnettes faisant partie de l'objet de location ; purges de radiateurs, courroies de volets roulants et de stores solaires, manivelles, cordonnets ou chaînettes de jalousies orientables, etc. Huiler et maintenir en bon état les gonds et serrures des portes et placards; décalaminer les installations de chauffage individuelles; déboucher les conduites des eaux usées jusqu'à la canalisation principale.
- b) Nettoyage périodique des fenêtres et vitrines (intérieures et extérieures), contrevents, stores, balcons et terrasses et leurs écoulements, installations sanitaires, portes et boîtes aux lettres ainsi que plaques et enseignes.
- c) L'entretien (coupe et taille périodique, arrosage régulier et engrais) des plantations dépendant de l'objet loué incombe au locataire. En particulier aussi la limitation de la croissance excessive et des plantes en façades (lierre, vigne, etc.) et l'élimination des éventuelles mauvaises herbes.
- d) Toute autre petite réparation ou opération d'entretien particulière n'excédant 500 CHF (indexés).

Les frais engagés par le locataire ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'il a mis en place sont expressément et exclusivement à sa charge. Le bailleur peut exiger du locataire l'exécution des travaux nécessaires lorsque l'état de telles installations menace d'endommager l'objet loué ou d'autres parties de l'immeuble. En cas de retard, le bailleur peut en ordonner de lui-même l'exécution et en mettre les frais à la charge du locataire.

## 23 Inscriptions / enseignes

Le locataire assume les frais de fabrication des plaques de noms normalisées pour la sonnette, la boîte aux lettres, l'ascenseur, etc. Il veillera, notamment, à suivre les instructions du bailleur quant au respect de la charte graphique et de la signalétique de l'immeuble.

Les façades et parois de cage d'escaliers ne font pas partie de la location.

L'apposition de plaques d'entreprise et enseignes, affiches, vitrines d'immeuble, avis et analogues n'est autorisée qu'après consentement préalable écrit du bailleur et aux emplacements désignés par lui. Les frais d'installation et de fonctionnement y relatifs incombent au locataire. Il appartient en outre au bailleur d'approuver le genre, la dimension, la couleur, la forme et le matériau des plaques et panneaux, ainsi que leur disposition et leur ordre de succession. En cas de restauration ou de modification de façade, le locataire doit déposer puis reposer à ses frais ses plaques, panneaux et enseignes. Il lui revient de requérir les éventuelles autorisations officielles et d'en supporter les frais. En fin de bail, le locataire doit, à ses frais et dans les règles de l'art, déposer les plaques, panneaux et enseignes et remettre les emplacements en leur état initial, c'est-à-dire en particulier nettoyer à fond et reboucher proprement toutes les perforations.

Le bailleur est en droit de demander un loyer adéquat pour la publicité en façade.

Visa..

Les frais d'alimentation électrique d'une éventuelle enseigne lumineuse incombent au locataire. Celui-ci doit en outre se soucier de faire installer un compteur électrique séparé et expédier les factures du fournisseur directement à son adresse.

Le locataire répond de tous les dommages consécutifs dus à l'incendie d'une enseigne lumineuse.

#### **24 Procédure de consignation / compensation**

Une réduction unilatérale du loyer par le locataire n'est pas autorisée. Dans les cas où une réduction s'applique, de même qu'en matière de créances qui ne sont pas fondées sur le bail, toute compensation est exclue.

Si le bailleur n'obtempère pas à son devoir de maintien en bon état conformément au chiffre 21, le locataire doit lui impartir par écrit un délai raisonnable, sous menace, à défaut qu'il en soit fait usage, de consigner les loyers futurs, même partiels, auprès de l'office cantonal compétent.

L'exécution de la consignation doit être communiquée également par écrit au bailleur.

Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

#### **25 Sous-location**

La sous-location totale ou partielle de l'objet loué (art. 262 CO) n'est pas autorisée sans le consentement préalable du bailleur. Demande et consentement doivent être faits par écrit. Le locataire répond à l'égard du bailleur de la destination de l'objet loué par le sous-locataire conformément à ce qui lui est autorisé à lui-même. Le bailleur peut directement rendre le sous-locataire attentif à cette exigence.

Le locataire doit préalablement porter à la connaissance du bailleur les conditions de sous-location prévue et les informations personnelles sur le sous-locataire. Une copie du contrat de sous-location définitif doit être remise au bailleur.

#### **26 Transfert du bail**

Le transfert du bail requiert le consentement préalable écrit du bailleur. Le locataire renseigne le bailleur sur les informations personnelles et la sphère d'activité du tiers avant de conclure la convention de transfert du bail. De plus, il fournit au bailleur un état détaillé des aménagements du locataire, équipements et appareils qui seront repris par le tiers et le montant de chaque reprise. La demande doit être accompagnée d'un certificat de solvabilité établi par une grande banque suisse ou une banque cantonale.

Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire. Ensuite de quoi le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail expire ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

#### **27 Droit de visite**

En cas de négociation de vente ou de relocation, de même que pour garantir les droits du propriétaire, le bailleur ou son représentant est en droit de pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture ordinaires sous préavis de quarante-huit heures. En cas d'absence du locataire, les clés doivent être tenues à sa disposition.

Visa.....

..... 12 / 14

## 28 Restitution de l'objet loué

Les aménagements mis à la disposition du locataire par le bailleur selon chapitre 12 « Aménagements / modifications de la construction par le locataire » ci-dessus doivent être restitués en bon état à la fin du bail, en considération de l'usure ou du changement résultant de l'usage conforme au contrat ainsi que de l'état au début de la location.

La restitution de l'objet loué totalement vidé du mobilier du locataire exclusivement et nettoyé, y compris toutes les clés et tous les badges, a lieu au plus tard le dernier jour du bail à midi. Si le délai de restitution tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié local officiel, la restitution effective doit avoir lieu le prochain jour ouvrable avant midi. Les travaux de remise en état et de nettoyage entrepris par le locataire doivent être exécutés de manière professionnelle et terminés à l'expiration du bail. Les moquettes et revêtement de sol textiles qui font partie intégrante de l'objet en location doivent être nettoyés ou déposés par des spécialistes.

A l'expiration du bail, le locataire n'a plus le droit d'occuper les locaux ni d'en disposer.

Un état des lieux de sortie est établi par le bailleur lors de la restitution. Les défauts dont doit répondre le locataire sont listés dans l'état des lieux. Le bailleur peut poursuivre ultérieurement le locataire pour les défauts cachés qu'en dépit de son examen attentif, il n'a détectés qu'après la restitution.

Le bailleur est en droit de demander au locataire de collaborer, lors de la restitution de l'objet en location, à l'établissement commun de l'état des lieux. Si le locataire refuse de collaborer, le bailleur peut faire dresser un constat officiel aux frais du locataire.

## 29 Dispositions complémentaires

- Le présent bail est réputé valable sous réserve de l'obtention, par le bailleur, de toutes les autorisations nécessaires délivrées par la commune et/ou le canton.
- Dans le cadre des activités du locataire (commerce détail/boucherie), ce dernier est responsable de veiller à la sécurité et au bon comportement de ses clients tant à l'intérieur qu'aux alentours de l'immeuble conformément aux règles et usages locatifs du canton de Vaud. Le locataire veillera, par ailleurs, à conclure toute assurance nécessaire dans ce sens. Il s'engage à respecter les instructions du bailleur ainsi que les règlements communaux et cantonaux liés à son activité.
- Le locataire veillera à se conformer aux autorisations délivrées pour ses locaux par les instances communales et/ou cantonales.
- L'entretien et le remplacement de l'ensemble des installations des locaux (machines de la boucherie, climatisation, ventilations, etc.) et du mobilier sont à la seule charge des locataires.
- L'ensemble des charges et des frais liés exclusivement aux locaux occupés par les locataires sont assumés directement par les locataires (par exemple : électricité, taxes et redevances diverses, vidange de fosse, frais divers d'exploitation, etc.). Ces charges peuvent également être refacturées par le bailleur moyennant un justificatif.
- Afin de couvrir les frais de chauffage et de production d'eau chaude ainsi que les autres frais accessoires non-exclusifs aux locaux (selon point 6.7 / F ), les locataires versent mensuellement un acompte (selon point 6 ). Un décompte annuel sera établi.
- Tout aménagement et/ou modification des locaux et installations par les locataires doit être préalablement soumise par écrit au bailleur.
- Le locataire a l'obligation de conclure un abonnement d'entretien pour toute installation présente dans les locaux et qui le nécessiterai.
- Le locataire a l'obligation de conclure un abonnement pour le nettoyage et l'évacuation des conteneurs relatifs à son activité de boucherie.
- Au terme du contrat, l'ensemble des aménagements intérieurs (agencements, appareils, mobilier, etc.) éventuellement installés par le locataire (avec l'approbation écrite du bailleur) seront considérés par les deux parties comme étant entièrement amortis pendant la durée du bail. Par conséquent, aucune prétention à ce sujet ne pourra être réclamée au propriétaire au moment du départ du locataire.

Visa.....

- Tous les frais liés à la publicité, au marketing ou tout autre moyen de communication mis en place pour l'ensemble des locaux commerciaux seront financés par les locataires commerciaux, au prorata de leur surface. Chaque projet sera, au préalable, soumis à l'ensemble des locataires commerciaux, l'accord pouvant être obtenu par la double majorité (voix et surface).
- Tout transfert de bail (ainsi que le détail des conditions du pas-de-porte) doit être approuvé, au préalable, par le bailleur

### 30 Droit applicable / for

Sauf convention contractuelle divergente, les dispositions du code suisse des obligations sont applicables (art. 253 ss. CO).

Le for juridique compétent pour tout litige résultant du présent contrat est le lieu de l'objet loué.

### 31 Modifications et compléments

La forme écrite est impérativement exigée pour que toute modification du bail ou tout avenant soit valable.

### 32 Annexes

Font partie intégrante du présent bail les annexes ci-après, remises au locataire et expressément reconnues par les parties :

- plans des locaux
- règles et usages locatifs pour locaux commerciaux du canton de Vaud
- dispositions paritaires romandes et règles et usage locatif du canton de Vaud

### 33 Signatures

Par sa signature ci-dessous apposée, le locataire confirme avoir intégralement lu et compris le contrat, y compris les annexes.

Plusieurs locataires répondent solidairement des obligations découlant du présent bail.

Vevey, le 18 décembre 2018

Bailleur représenté par



Locataire



Ce contrat n'est juridiquement valable qu'après avoir été signé par toutes les parties.

Visa.







# BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

COLOCATAIRE(S)

1504 19103 9

Représenté par

Société

Immeuble

Chemin du Moulin 2, 1053 Cugy VD

Ancien locataire

Surface

EGID 000867827 EWID 0

Objet : Locaux de 2 pièces au 1er étage à usage de bureaux (y.c. kitchenette)

Destination des locaux : Commercial / bureau

Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie

### 1. Durée du bail

Commence à midi le  
et se termine à midi le

1er octobre 2013

30 septembre 2022

### 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **0 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins **0 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **0 mois** en **0 mois**.

### 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

#### 3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires

3.5. Divers2

#### 3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensue
3.2. Loyer net	8'400.00	2'100.00	700.00
3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	1'200.00	300.00	100.00
3.4. Objets secondaires	1'200.00	300.00	100.00
3.5. Divers2	0.00	0.00	0.00
3.6. Total	10'800.00	2'700.00	900.00

#### 3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 2.00 %

Indice des prix à la consommation 98.90 points (08.2013)

### 4. Garantie (art. 2 RULV)

4.1. Montant CHF 0.00

4.2. Etablissement Pas de garantie

### 5. Frais accessoires (frais d'exploitation)

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Salaire concierge, charges sociales, matériel et entretien des machines de conciergerie, service d'entretien externe, déneigement, électricité des communs, eau froide, taxes d'épuration et d'égouts, traitement de l'eau (y.c. sel), taxe ordures, nettoyage containers, abonnement extincteurs, abonnement d'entretien des installations de ventilations, climatisations, sprinkler, pompes de relevage, détecteurs incendie, alarmes, abonnement toiture, abonnement d'entretien des conduites et fosses, frais de surveillance et honoraire d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4% + TVA).

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

### 6. Dispositions complémentaires

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
  - 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
  - 6.3. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
  - 6.4. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
  - 6.5. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC).
  - 6.6. Si l'objet est relié au télé-réseau régional, le locataire s'engage à payer la redevance d'utilisation directement au fournisseur du service.
  - 6.7. Une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée au locataire, soit du 01.11.2022 au 30.09.2027. Il peut exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au 30.09.2021 au plus tard, et au plus tôt 6 (six) mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le bail s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2022. Si le locataire fait usage de son droit d'option, le bailleur est en droit, à compter du début de la période optionnelle, d'adapter le loyer aux conditions prévalant alors sur le marché. Une diminution du loyer en cours à ce moment-là est exclue. Le locataire reçoit pour signature, au plus tard un mois après l'exercice du droit d'option, le nouveau loyer accompagné d'un nouveau bail. La déclaration d'exercice du droit d'option est considérée comme retirée si ce nouveau bail n'est pas retourné signé par le locataire dans les trente jours suivants, l'option de renouvellement devenant ainsi définitivement caduque.
  - 6.8. Sous le point 3.4 du présent contrat, « objets secondaires » correspond à la location d'un dépôt au 1<sup>er</sup> sous-sol (1504.01.9208)
  - 6.9. Les dispositions particulières relatives au bail de la boulangerie / laboratoire (1504.01.9107) située dans le même immeuble sont également applicables au présent bail.
  - 6.10. Le loyer net convenu s'entend pour des locaux aménagés comme suit : (sol : finis / murs : finis / plafonds : finis / électricité : fini / sanitaires : fini). Il est à noter que les locaux sont équipés d'une kitchenette mise à disposition par le bailleur.
7. **Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc, règles et usages locatifs pour locaux commerciaux du canton de Vaud et plan des locaux.**
8. **Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.**
9. **FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.**

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date : Vevey, le 7 octobre 2013

Le(s) locataire(s) :

3 1 AOUT 2015

## BAIL A LOYER

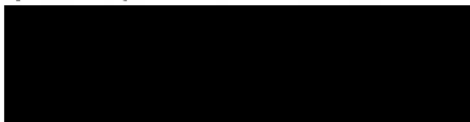
entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

COLOCATAIRE(S)

1504 19102 9

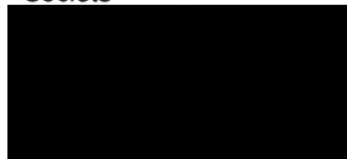
Représenté par



Immeuble

Chemin du Moulin 2, 1053 Cugy VD

Société



Ancien locataire



Surface

EGID 000867827 EWID 0

Objet : Local à usage de dépôt au 1er étage

Destination des locaux : Dépôt

Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie : Néant

### 1. Durée du bail

Commence à midi le  
et se termine à midi le

**1er janvier 2015**  
**30 septembre 2022**

### 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **0 mois** sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins **0 mois** à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **0 mois** en **0 mois**.

### 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

#### 3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais  
accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires

3.5. Divers2

3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
3.2. Loyer net	2'400.00	600.00	200.00
3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	0.00	0.00	0.00
3.4. Objets secondaires	0.00	0.00	0.00
3.5. Divers2	0.00	0.00	0.00
3.6. Total	<b>2'400.00</b>	<b>600.00</b>	<b>200.00</b>

#### 3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 2.00 %

Indice des prix à la consommation 99.10 points (11.2014)

### 4. Garantie (art. 2 RULV)

4.1. Montant CHF **0.00**

4.2. Etablissement Pas de garantie

#### 5. Frais accessoires (frais d'exploitation)

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Salaire concierge, charges sociales, matériel et entretien des machines de conciergerie, service d'entretien externe, déneigement, électricité des communs, eau froide, taxes d'épuration et d'égouts, traitement de l'eau (y.c. sel), taxe ordures, nettoyage containers, abonnement extincteurs, abonnement d'entretien des installations de ventilations, climatisations, sprinkler, pompes de relevage, détecteurs incendie, alarmes, abonnement toiture, abonnement d'entretien des conduites et fosses, frais de surveillance et honoraire d'établissement du décompte de frais d'exploitation (4% + TVA).

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

#### 6. Dispositions complémentaires

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
- 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
- 6.3. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
- 6.4. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
- 6.5. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC).
- 6.6. Une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée au locataire, soit du 01.11.2022 au 30.09.2027. Il peut exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au 30.09.2021 au plus tard, et au plus tôt 6 (six) mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le bail s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2022. Si le locataire fait usage de son droit d'option, le bailleur est en droit, à compter du début de la période optionnelle, d'adapter le loyer aux conditions prévalant alors sur le marché. Une diminution du loyer en cours à ce moment-là est exclue. Le locataire reçoit pour signature, au plus tard un mois après l'exercice du droit d'option, le nouveau loyer accompagné d'un nouveau bail. La déclaration d'exercice du droit d'option est considérée comme retirée si ce nouveau bail n'est pas retourné signé par le locataire dans les trente jours suivants, l'option de renouvellement devenant ainsi définitivement caduque.
- 6.7. Les dispositions particulières relatives au bail de la boulangerie / laboratoire (1504.01.9107) située dans le même immeuble sont également applicables au présent bail.
- 6.8. Le loyer net convenu s'entend pour des locaux bruts avec des étagères.

7. Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.

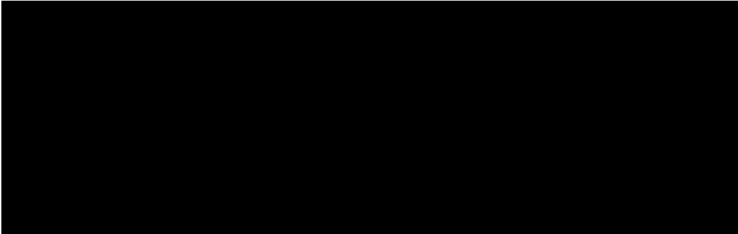
8. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.

9. FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date : Vevey, le 23 décembre 2014

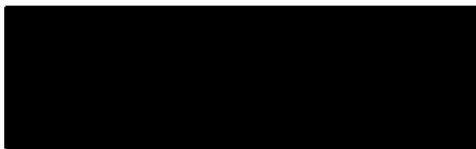
Le(s) locataire(s) :



## Bail commercial

Bail principal : boulangerie / pâtisserie  
Numéro de référence : 1504.01.9111  
Début de la location : 01.10.2012

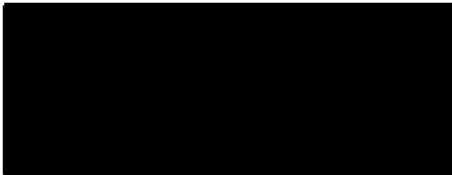
### 1 Bailleur



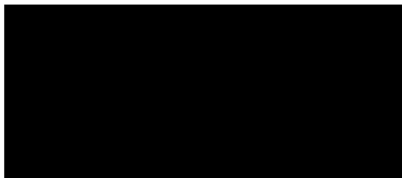
tva

----

### 2 Représenté/e par

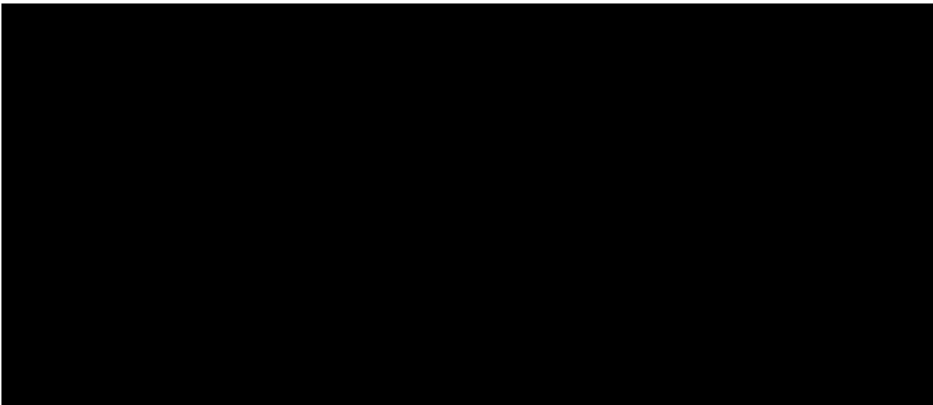


### 3 Locataire



### 4 Immeuble

Le Moulin de Cugy – 1053 Cugy



## 5 Table des matières

1	Bailleur.....	1
2	Représenté/e par .....	1
3	Locataire.....	1
4	Immeuble.....	1
5	Table des matières.....	2
6	Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges.....	3
6.1	Surfaces accessoires.....	3
6.2	Destination / Locaux annexes.....	3
6.3	Paiement du loyer / retard.....	3
6.4	Base du loyer.....	4
6.5	Adaptation de loyer.....	4
6.6	Taxe sur la valeur ajoutée.....	4
6.7	Frais accessoires.....	5
6.8	Taxes et frais.....	6
7	Début et durée de la location.....	6
8	Résiliation.....	7
9	Options de renouvellement.....	7
10	Garantie de loyer.....	7
11	Plans.....	7
12	Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage.....	8
13	Risque de dommages.....	9
14	Nettoyage.....	9
15	Délivrance de l'objet loué.....	9
16	Inventaire des clés.....	9
17	Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé.....	10
18	Usage de l'objet loué.....	10
19	Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué.....	10
20	Echelle d'incendie, de secours.....	11
21	Obligation d'entretien du bailleur.....	11
22	Obligation d'entretien du locataire.....	11
23	Inscriptions / enseignes.....	14
24	Procédure de consignation / compensation.....	12
25	Sous-location.....	13
26	Transfert du bail.....	15
27	Droit de visite.....	13
28	Restitution de l'objet loué.....	13
29	Dispositions complémentaires.....	14
30	Droit applicable / for.....	14
31	Modifications et compléments.....	14
32	Annexes.....	14
33	Signatures.....	15

## 6 Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges

Genre d'objet	Etage	N° de référence	ca. m2	Loyer annuel	Loyer mensuel
Local laboratoire de production	1 <sup>er</sup> sous-sol	1504.01.9111	250	69'312.00	5'776.00
Arcade / boulangerie	rez	1504.01.0004	67	inclus	inclus
4 pl. de parc ext. à usage privé	2 <sup>ème</sup> sous-sol	1504.50.9201, 1504.50.9202,		3'840.00	320.00
	2 <sup>ème</sup> sous-sol	1504.50.9203, 1504.50.9204			
8/30 pl. de parc ext. pour clients	rez	---		7'680.00	640.00
Surfaces accessoires (partagées) : vestiaire hommes, vestiaire femmes, WC, douche	1 <sup>er</sup> sous-sol	1504.01.9107	15	2'460.00	205.00
<b>Total loyer net</b>				<b>83'292.00</b>	<b>6'941.00</b>
<b>Acompte de charges de chauffage et eau chaude et frais d'exploitation</b>				<b>15'000.00</b>	<b>1'250.00</b>
<b>Total loyer brut</b>				<b>98'292.00</b>	<b>8191.00</b>

### 6.1 Surfaces accessoires

Les surfaces totales louées ci-dessus comprennent les surfaces accessoires ci-après

Zone commune au 1<sup>er</sup> sous-sol comprenant un vestiaire hommes, un vestiaire femmes, un WC et une douche d'une surface totale de 15 m2 sont loués en commun avec la surface commercial (restaurant Chez Cavu - Gérard CAVUSCENS) mentionnée en orange sur les plans annexés.

Les surfaces accessoires sont comprises dans le périmètre de location.

### 6.2 Destination / Locaux annexes

Les locaux loués ne doivent être utilisés qu'à des fins de boulangerie / pâtisserie (y.c. laboratoire de production).

Les locaux annexes suivants sont disponibles, à bien plaisir et à titre gratuit, pour un usage individuel:  
- quai de chargement (Ouest)

Les locaux et installations suivants peuvent être utilisés en commun:

- 30 places de parc extérieures, en jaune sur le plan annexé, en commun avec les autres surfaces commerciales du rez-de-chaussée. Le loyer net pour l'utilisation de ces places de parc par le locataire correspond au 8/30<sup>ème</sup> des places de parc.

Les éventuels frais d'exploitation liés à l'usage de ces surfaces et installations sont à charge de l'utilisateur.



### 6.3 Paiement du loyer / retard

Le loyer est dû au 1er jour du mois d'échéance.

Le locataire a payé dans le délai lorsque le bailleur peut disposer de l'argent à son gré au jour de l'échéance.

En cas de retard dans le paiement, le bailleur est en droit de facturer au locataire un intérêt moratoire de 5% (à compter de la date d'échéance) ainsi que des frais de sommation d'au moins CHF 20.00 et autres frais y relatifs.

Le locataire reconnaît, pour une éventuelle procédure de poursuite, le loyer stipulé dans la dernière adaptation juridiquement valable.

### 6.4 Base du loyer

Taux d'intérêt hypothécaire:	Néant					
Indice suisse des prix à la consommation:	année de base	2005	au	31.03.2012	103.9	points
Evolution des charges d'exploitation:	Néant					

### 6.5 Adaptation de loyer

Le loyer est indexé à 100% de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation ( ISPC )

Le loyer net peut être adapté une fois par an sous préavis de 1 mois, la première fois au 01.01.2014, en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le nouveau loyer net se calcule selon la formule ci-après :

$$\frac{\text{Indice actuel - Indice de référence lors de la dernière adaptation}}{\text{indice de référence lors de la dernière adaptation}} \times 100$$

Un abaissement du loyer net initial fixé au début du bail est exclu.

Les hausses de loyer fondées sur des prestations supplémentaires du bailleur peuvent aussi s'appliquer pendant la durée contractuelle ferme. De telles hausses sont notifiées au locataire dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis 1 mois pour le premier jour du mois suivant.

En cas de besoin, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation et des forfaits de charges peuvent également être adaptés pendant la période contractuelle ferme, dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis d'un mois pour le premier jour du mois suivant, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation l'étant aux coûts effectifs, les forfaits de charges, eux, se référant aux coûts effectifs échus et à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.

S'il y a plusieurs locataires (locataires solidaires), la communication n'a pas à être expédiée à chacun séparément.

### 6.6 Taxe sur la valeur ajoutée

Le locataire s'engage à payer un loyer (charges comprises) augmenté d'un montant égal à la taxe sur la valeur ajoutée (actuellement 8.0 %) dans le cas où le bailleur soumet l'objet loué à l'obligation de taxe sur la valeur ajoutée (« opté »).

L'adaptation correspondante du loyer (charges comprises) se fait au moins un mois à l'avance, dans la forme prescrite à cet effet, et peut être appliquée à partir du moment où la taxe sur la valeur ajoutée entre en vigueur. Par la suite, des modifications du taux sur la valeur ajoutée peuvent être requises de la même

manière.

## **6.7 Frais accessoires**

### **A. Généralités**

Par frais accessoires, on entend la rémunération due au titre des dépenses effectives du bailleur ou d'un tiers pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les taxes publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Ils ne sont dus que dans la mesure où cela a été explicitement convenu, autrement les charges y afférentes sont comprises dans le loyer net (art. 257a, al. 2 OR).

Si les frais accessoires sont facturés séparément, le locataire est habilité à demander au bailleur les justificatifs correspondants. Les frais accessoires, facturés au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé) et ne faisant pas partie du contrat de bail, doivent être payés directement par ses soins.

Pendant la saison froide, le chauffage ne doit pas être complètement fermé, dans aucune pièce. Les corps de chauffe réglés à diffusion restreinte par le locataire ne donnent droit à aucune réduction des frais de chauffage.

### **B. Montants forfaitaires**

Les montants forfaitaires au titre des frais accessoires doivent correspondre aux dépenses présumées. A cet égard, il convient de se baser sur les valeurs moyennes sur trois ans. Un décompte ne sera pas établi.

### **C. Acomptes de frais**

Au titre des frais accessoires, le locataire verse d'avance un acompte convenu qui fera l'objet d'un décompte à l'issue de la période de calcul. Toute créance ultérieure ou restitution doit être acquittée dans les 30 jours.

### **D. Décompte**

La date de référence pour le décompte des frais accessoires est le 30 juin. Ces derniers doivent être décomptés à cette date tandis que le décompte est à envoyer au locataire dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant cette échéance. Les justes motifs demeurent réservés.

Le décompte de frais accessoires convenus par contrat est réputé approuvé dans la mesure où le locataire ne fait pas opposition auprès du bailleur dans les 30 jours suivant sa réception. Si le locataire demande à consulter les justificatifs y afférents dans les 30 jours, ledit délai de 30 jours ne court qu'à l'issue de cette consultation.

Si le locataire quitte la chose louée durant la période de calcul, il ne peut prétendre à un décompte intermédiaire. Il recevra le décompte au pro rata établi selon les usages habituels de la branche dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant la date de référence du décompte convenue ci-dessus.

### **E. Répartition des frais accessoires**

Les frais accessoires sont répartis selon un certain nombre de clés de répartition.

Les frais de chauffage et d'eau chaude des appartements et locaux commerciaux vacants sont supportés par le bailleur. Pour les appartements et locaux commerciaux vacants d'un immeuble sans compteurs individuels de chauffage qui ne sont manifestement chauffés qu'à la limite du gel, le bailleur n'est tenu de prendre en charge qu'une fraction des frais de chauffage calculée selon la clé de répartition y afférente. Cette répartition est usuellement fixée à 1/3 pour maisons plurifamiliales de deux à trois appartements, à 1/2 pour maisons plurifamiliales de quatre à huit appartements, à 2/3 pour de plus grands bâtiments ainsi que pour des immeubles de bureaux ou commerciaux.

## F. Frais accessoires attribuables

L'expression «frais de chauffage et d'eau chaude» désigne le décompte de tous les genres de frais relatif à la production de chauffage et d'eau chaude mentionnés à l'art. 5 OBLF ainsi que dans les directives cantonales en matière de décompte de chauffage, auquel sont ajoutés les honoraires d'établissement du décompte + TVA.

L'expression «frais d'exploitation» renvoie au décompte des genres de frais suivants sur la base des dépenses effectives:

- Conciergerie, TVA et prestations sociales incluses, ainsi que remplacements vacances, location du local de conciergerie, faux frais
- Location et entretien de machines de conciergerie
- Nettoyage des locaux et surfaces d'accès commun, matériel de nettoyage et remplacement des ampoules électriques compris
- Nettoyage périodique des containers
- Nettoyage, total ou partiel, des façades vitrées et métalliques
- Courant électrique commun, taxes et abonnement inclus
- Consommation d'eau/eaux usées/taxe d'épuration/égouts/ordures taxes de base comprises
- Entretien du jardin, enlèvement des déchets verts, déblais
- Neige et déglçage, sel compris
- Abonnements d'entretien d'installations : ascenseur, y compris l'exploitation du téléphone de cabine, ventilation / évacuation d'air et refroidissement / climatisation y compris nettoyage périodique de la tuyauterie de répartition, ponts élévateurs, rampes d'accès, portes, alarmes, détecteurs d'incendie, systèmes Sprinkler, extincteurs, pompes, toiture
- Sel, filtres et entretien d'appareils de préparation de l'eau
- Vidange préventive des égouts et des conduites d'arrivée et d'évacuation
- Coût des services de surveillance
- Décompte des honoraires de gestion + TVA

## 6.8 Taxes et frais

Même prélevés auprès du bailleur, les taxes et frais que le locataire génère exclusivement par son exploitation commerciale doivent être payés par lui.

Les frais facturés directement au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé), qui ne font pas partie du bail, doivent être payés par lui directement.

## 7 Début et durée de la location

Début de la location 01.10.2012

Le loyer est dû à compter de cette date. Si l'occupation des locaux a lieu plus tôt, en particulier pour entreprendre des aménagements de locataire, c'est aux risques du locataire dès la prise de possession des locaux.

Échéance du bail 30.09.2022

Le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2022.

## 8 Résiliation

Si le locataire désire mettre un terme à la relation contractuelle sans respecter les délais et préavis, il répond du loyer, des charges et des autres obligations de locataire jusqu'à la relocation, au plus tard toutefois jusqu'à la prochaine échéance contractuelle possible. Les frais de publicité et de démarches liés à la relocation hors délai sont intégralement à la charge du locataire partant.

Le locataire ne peut être libéré hors délai de son bail que s'il propose au bailleur un nouveau locataire approprié, solvable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Il faut à cet égard réserver un temps suffisant au bailleur, généralement trente jours, pour les recherches usuelles.

## 9 Options de renouvellement

Une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée au locataire, soit du 01.10.2022 au 30.09.2027. Il peut exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au 30.09.2021 au plus tard, et au plus tôt 6 (six) mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le bail s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2022.

Si le locataire fait usage de son droit d'option, le bailleur est en droit, à compter du début de la période optionnelle, d'adapter le loyer aux conditions prévalant alors sur le marché. Une diminution du loyer en cours à ce moment-là est exclue.

Le locataire reçoit pour signature, au plus tard un mois après l'exercice du droit d'option, le nouveau loyer accompagné d'un nouveau bail. La déclaration d'exercice du droit d'option est considérée comme retirée si ce nouveau bail n'est pas retourné signé par le locataire dans les trente jours suivants, l'option de renouvellement devenant ainsi définitivement caduque.

Toutes les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie aux dates d'options ci-après également.

## 10 Garantie de loyer

Au titre de garantie de l'ensemble des prétentions du bailleur découlant des rapports de location, selon le présent bail, le locataire fournit une garantie bancaire irrévocable et disponible à la première requête, au sens de l'art. 111 CO, d'une grande banque suisse ou d'une banque cantonale, d'un montant de **Fr. 30'000.00** ou une sûreté de même valeur sous la forme d'un compte d'épargne garantie de loyer soumis à intérêt et conforme à l'art. 257e CO, pour la durée du contrat de bail plus douze mois au maximum.

La constitution de la garantie peut être échelonnée par le locataire en fonction des étapes de prise de possession des surfaces selon point 7 ci-dessus.

En cas de transfert du loyer à un tiers, le bailleur peut demander que le dépôt de garantie soit augmenté en fonction du risque de loyer.

La garantie reste valable jusqu'à la restitution des clés.

## 11 Plans

Les plans ci-joints, signés par les deux parties, font partie intégrante du présent bail.

D'éventuels écarts par rapport aux surfaces indiquées ne constituent pas un droit à modification du loyer.

## 12 Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage

### Aménagements par le bailleur

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux aménagés comme suit :

- sols : finis
- murs : finis
- plafonds : finis
- électricité : fini
- sanitaires : fini

### Modification de la construction par le locataire

Le locataire est autorisé à aménager et transformer les locaux loués en fonction de ses besoins, les projets devant préalablement être approuvés par écrit par le bailleur. Pour ce faire, il convient de présenter les plans correspondants à l'échelle 1:50, les devis et descriptifs de construction détaillés.

Le bailleur peut demander un dépôt de garantie relatif au financement de l'aménagement, dépôt que le locataire doit fournir avant le début des travaux.

Il incombe au locataire, à ses frais, de respecter l'ensemble des dispositions légales relatives à l'aménagement ou à la transformation de locaux, les lois communales et cantonales sur les constructions, les normes SIA et directives d'associations professionnelles concernées, les prescriptions de la SUVA, celles de la protection incendie, etc. ainsi que de requérir toute autorisation officielle nécessaire. Il est impératif de prêter attention à la statique du bâtiment (charge des étages, éléments porteurs, etc.).

Il faut avoir le plus d'égards possibles envers les autres locataires pendant les aménagements et transformations. Les travaux en immeuble mixte (commercial-résidentiel) ne peuvent être exécutés qu'aux heures de travail normales pendant les jours ouvrables. Le locataire supporte tous les coûts causés **directement ou indirectement par ses actes de construction**. En font partie aussi les frais des prétentions de tiers en dommages-intérêts, les demandes de diminution de loyer de locataires dans l'immeuble à la suite d'immissions dues aux travaux de construction, les éventuelles actions judiciaires intentées contre le bailleur, etc., les coûts de raccordement pour l'eau, l'électricité, les égouts, etc.

Le bailleur a le droit de donner des instructions aux planificateurs, entrepreneurs, fabricants de produits ou systèmes concernant les atteintes autorisées aux parties générales du bâtiment, en particulier dans les domaines de la statique, des installations et de l'enveloppe.

Le locataire répond de tous les sinistres - dégâts matériels, lésions corporelles et dommages économiques - qui peuvent survenir en entreprenant des transformations, aménagements, installations et équipements à la construction. Il est en conséquence tenu de conclure à ses frais une assurance responsabilité civile de maître d'ouvrage couvrant chaque projet de construction.

### Droit d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Le locataire garantit qu'aucune hypothèque légale ne soit annoncée par les artisans, entrepreneurs et fournisseurs mandatés. Si une telle hypothèque doit tout de même être annoncée, le locataire doit se préoccuper de la faire immédiatement lever à ses frais dans le registre foncier, et ceci déjà à la date de l'inscription provisoire. En cas d'omission, il répond des dommages qui peuvent en découler pour le bailleur.

En cas d'investissements plus importants et en vue d'écarter le risque d'hypothèques légales, le bailleur est en droit de demander le dépôt du montant prévu des travaux en compte bloqué ou une garantie bancaire équivalente.

### **13 Risque de dommages**

Le bailleur assure l'objet loué sans mobilier, ni équipement auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie ou, dans les cantons où il n'y en a pas, auprès d'une compagnie d'assurances privée contre l'incendie et les dommages naturels.

Le locataire a l'obligation de contracter une assurance contre l'incendie et les dommages naturels (auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie) pour l'ensemble des installations et aménagements figurant dans les locaux.

La prime supplémentaire de l'assurance de bâtiments relative aux aménagements du locataire est refacturée annuellement.

Le locataire assume tout risque d'incendie, de dégâts d'eau, d'explosion, d'humidité, d'effraction, de vol, etc. ainsi que la totalité du dommage qu'en subissent les installations et les marchandises qu'il y a déposées. Le locataire conclut les assurances appropriées à ses frais.

Le locataire assume en outre intégralement le risque de vitrage des locaux qu'il loue.

Une vitre fendue ou cassée doit être remplacée par du verre de même nature et présentant les mêmes qualités. Le locataire n'est délié de son obligation de remplacement que s'il prouve que le dommage résulte d'un montage défectueux ou de tensions sur le cadre du battant.

Le bailleur ne s'assure en responsabilité civile contre les dommages aux tiers que dans la mesure où sa responsabilité peut être engagée. Le reste est l'affaire du locataire. Le locataire a l'obligation de contracter une assurance responsabilité.

### **14 Nettoyage**

Le nettoyage périodique complet de l'objet de location, des fenêtres et stores (intérieur et extérieur) dudit objet, de même que les enseignes, enseignes lumineuses et boîte à lettres est l'affaire du locataire et doit être effectué à ses frais.

Si des parties communes du bâtiment sont sales ou infectées par la vermine parce que le locataire n'observe pas ce devoir de nettoyage, le locataire répond directement et en totalité des dégâts et des dommages consécutifs.

Lorsque des locaux communs sont à la disposition de plusieurs locataires, ceux-ci doivent s'organiser pour effectuer le nettoyage et le remplacement du matériel usagé (sous réserve d'une réglementation du bailleur incluant ces coûts dans les charges).

### **15 Délivrance de l'objet loué**

Un procès-verbal (état-des-lieux) est établi lors de la remise de l'objet. Les éventuels défauts de l'objet loué non mentionnés dans l'état des lieux doivent être annoncés par le locataire au bailleur par lettre recommandée dans les dix jours après la délivrance des locaux. Les défauts cachés restent réservés. Ils doivent être annoncés par écrit sans délai après avoir été découverts. A défaut d'une telle annonce, l'objet loué est considéré comme ayant été remis conformément à l'état des lieux.

### **16 Inventaire des clés**

Les clés et/ou badges sont énumérés dans l'état des lieux. Ceux qui sont égarés en cours de bail doivent être remplacés par le locataire, à ses frais, au plus tard à l'échéance du bail. Dans un tel cas, le bailleur est en droit de modifier ou remplacer, aux frais du locataire, les dispositifs de fermeture, clés et badges. Les clés et badges supplémentaires confectionnés au gré du locataire doivent être remis sans frais au bailleur à la restitution des locaux.

## **17 Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé**

Toute autorisation nécessaire à l'usage de l'objet loué ainsi qu'à l'exploitation du locataire doit être requise et observée par ce dernier et à ses frais.

## **18 Usage de l'objet loué**

### **Devoir de diligence et égards**

Le locataire doit user l'objet loué avec soin et le tenir propre et en bon état. Il ne peut l'utiliser que pour l'usage convenu dans le bail. Toute modification appelle le consentement écrit du bailleur. Le locataire répond des dommages résultant d'une utilisation contraire au bail.

Dans son usage de l'objet loué, le locataire doit avoir des égards envers les autres locataires et les voisins. Il lui est interdit d'utiliser des machines, appareils et équipements ou d'exploiter une activité qui soient sources de bruits, de trépidations, de fumées incommodantes ou de mauvaises odeurs. Le locataire s'engage à respecter tout règlement intérieur édicté par le bailleur.

Le locataire doit vérifier la résistance des sols auprès du bailleur avant tout emménagement de marchandises ou objets lourds, tels que coffre-fort, machines, etc.; une éventuelle expertise d'ingénieur civil est à sa charge. Des supports et isolations appropriés doivent être placés sous le mobilier lourd pour protéger les sols et éviter la propagation des bruits et trépidations.

### **Devoir d'usage / horaire d'ouverture**

Dans la mesure où l'exige le maintien de la valeur de l'immeuble ou de l'objet loué, le locataire a un devoir d'usage, ce qui s'applique dans tous les cas aux restaurants, aux magasins et d'une manière très générale aux locaux dans lesquels la cessation de l'exploitation commerciale peut à l'évidence être remarquée par les passants. En particulier, l'exploitation commerciale des restaurants et magasins doit se conformer aux horaires d'ouverture déterminés conjointement avec le bailleur et en respect avec les règlements communaux et cantonaux.

## **19 Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué**

### **Principe**

Sauf convention contraire écrite, le locataire n'est pas autorisé à déposer ni entreposer des choses hors de l'objet loué. En particulier, les accès aux bâtiments et cours, les passages, les maisons et les caves ou tout autre emplacement libre ne doivent pas être encombrés de choses de quelque nature que ce soit. Si le bailleur donne une autorisation d'usage exceptionnel, le locataire répond de tout dommage découlant de cet entreposage.

Les véhicules de toute sorte du locataire, de ses employés ainsi que de ses clients ne doivent être garés que dans les places désignées par le bailleur.

### **Livraisons**

La livraison ou la prise en charge de marchandises doit être faite avec soin et ne doit être effectuée que dans les endroits désignés par le bailleur. Les saletés résultant d'une livraison ou prise en charge de marchandises doivent être éliminées spontanément et sans délai par le locataire. Les dommages qui en résultent doivent être immédiatement annoncés au bailleur, lequel donne l'ordre de les réparer aux frais du locataire.

Les prescriptions ordinaires s'appliquent à l'utilisation des ascenseurs et monte-charges. Les usagers doivent en particulier respecter les consignes de chargement.

## **Déchets**

Les déchets de toute nature doivent être déversés aux seuls emplacements désignés par le bailleur et de manière appropriée. Le locataire s'engage, si nécessaire, à se procurer un récipient convenable (container) et à le tenir prêt à être vidé régulièrement.

## **20 Echelle d'incendie, de secours**

Les escaliers peuvent également servir de sortie de secours éventuellement disponible. La porte de ces dernier doit être libre d'accès en tout temps. Tout entreposage sur un itinéraire de secours est interdit.

## **21 Obligation d'entretien du bailleur**

Le bailleur est obligé de maintenir l'objet loué (sauf les aménagements du locataire) en état d'usage. Les défauts doivent être annoncés au bailleur par le locataire.

En cas de défaut apparaissant soudainement et présentant une situation d'urgence, le locataire est tenu d'en informer immédiatement le concierge et la gérance et, en leur absence, de prendre ou faire prendre les mesures indispensables, possibles et raisonnablement exigibles, servant à prévenir les dommages consécutifs. En cas d'omission, il répond des dommages consécutifs.

Le bailleur est en droit de procéder sans entrave, sous préavis selon leur ampleur, aux réparations, adaptations et rénovations que nécessitent l'objet loué, ses équipements et installations attenants, ainsi que les parties communes du bâtiment.

Le locataire doit tolérer en tout temps les travaux d'entretien nécessaires qui ne peuvent être différés. S'il refuse aux artisans l'accès à l'objet loué, il peut être rendu responsable de surcoûts et de dommages consécutifs.

## **22 Obligation d'entretien du locataire**

Les nettoyages, réparations et améliorations (appelés petit entretien) que nécessite l'usage courant de l'objet loué incombent au locataire. Ces travaux d'entretien doivent être exécutés de manière professionnelle ou confiés à des professionnels. En font partie notamment :

- a) Maintien en bon état des installations, de la robinetterie et des appareils (dans la mesure où ils figurent dans les aménagements du bailleur et sont défectueux : remplacement des plaques à gâteau et grilles, fours, plaques de cuisson et brûleurs, installations frigorifiques, miroirs, douches et flexibles, lunettes de WC et couvercles, verres à dents et porte-savon, clapets de bonde de lavabo, filtres de systèmes d'aération), remplacement, lorsqu'ils sont défectueux, de : branchements électriques, interrupteurs, prises, couvercles ainsi que ampoules, fusibles et sonnettes faisant partie de l'objet de location ; purges de radiateurs, courroies de volets roulants et de stores solaires, manivelles, cordonnets ou chaînettes de jalousies orientables, etc. Huiler et maintenir en bon état les gonds et serrures des portes et placards; décalaminer les installations de chauffage individuelles; déboucher les conduites des eaux usées jusqu'à la canalisation principale.
- b) Nettoyage périodique des fenêtres et vitrines (intérieures et extérieures), contrevents, stores, balcons et terrasses et leurs écoulements, installations sanitaires, portes et boîtes aux lettres ainsi que plaques et enseignes.
- c) L'entretien (coupe et taille périodique, arrosage régulier et engrais) des plantations dépendant de l'objet loué incombe au locataire. En particulier aussi la limitation de la croissance excessive et des plantes en façades (lierre, vigne, etc.) et l'élimination des éventuelles mauvaises herbes.



d) Toute autre petite réparation ou opération d'entretien particulière n'excédant 500 CHF (indexés).

Les frais engagés par le locataire ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'il a mis en place sont expressément et exclusivement à sa charge. Le bailleur peut exiger du locataire l'exécution des travaux nécessaires lorsque l'état de telles installations menace d'endommager l'objet loué ou d'autres parties de l'immeuble. En cas de retard, le bailleur peut en ordonner de lui-même l'exécution et en mettre les frais à la charge du locataire.

### **23 Inscriptions / enseignes**

Le locataire assume les frais de fabrication des plaques de noms normalisées pour la sonnette, la boîte aux lettres, l'ascenseur, etc. Il veillera, notamment, à suivre les instructions du bailleur quant au respect de la charte graphique et de la signalétique de l'immeuble.

Les façades et parois de cage d'escaliers ne font pas partie de la location.

L'apposition de plaques d'entreprise et enseignes, affiches, vitrines d'immeuble, avis et analogues n'est autorisée qu'après consentement préalable écrit du bailleur et aux emplacements désignés par lui. Les frais d'installation et de fonctionnement y relatifs incombent au locataire. Il appartient en outre au bailleur d'approuver le genre, la dimension, la couleur, la forme et le matériau des plaques et panneaux, ainsi que leur disposition et leur ordre de succession. En cas de restauration ou de modification de façade, le locataire doit déposer puis reposer à ses frais ses plaques, panneaux et enseignes. Il lui revient de requérir les éventuelles autorisations officielles et d'en supporter les frais. En fin de bail, le locataire doit, à ses frais et dans les règles de l'art, déposer les plaques, panneaux et enseignes et remettre les emplacements en leur état initial, c'est-à-dire en particulier nettoyer à fond et reboucher proprement toutes les perforations.

Le bailleur est en droit de demander un loyer adéquat pour la publicité en façade.

Les frais d'alimentation électrique d'une éventuelle enseigne lumineuse incombent au locataire. Celui-ci doit en outre se soucier de faire installer un compteur électrique séparé et expédier les factures du fournisseur directement à son adresse.

Le locataire répond de tous les dommages consécutifs dus à l'incendie d'une enseigne lumineuse.

### **24 Procédure de consignation / compensation**

Une réduction unilatérale du loyer par le locataire n'est pas autorisée. Dans les cas où une réduction s'applique, de même qu'en matière de créances qui ne sont pas fondées sur le bail, toute compensation est exclue.

Si le bailleur n'obtempère pas à son devoir de maintien en bon état conformément au chiffre 21, le locataire doit lui impartir par écrit un délai raisonnable, sous menace, à défaut qu'il en soit fait usage, de consigner les loyers futurs, même partiels, auprès de l'office cantonal compétent.

L'exécution de la consignation doit être communiquée également par écrit au bailleur.

Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

## 25 Sous-location

La sous-location totale ou partielle de l'objet loué (art. 262 CO) n'est pas autorisée sans le consentement préalable du bailleur. Demande et consentement doivent être faits par écrit. Le locataire répond à l'égard du bailleur de la destination de l'objet loué par le sous-locataire conformément à ce qui lui est autorisé à lui-même. Le bailleur peut directement rendre le sous-locataire attentif à cette exigence.

Le locataire doit préalablement porter à la connaissance du bailleur les conditions de sous-location prévue et les informations personnelles sur le sous-locataire. Une copie du contrat de sous-location définitif doit être remise au bailleur.

## 26 Transfert du bail

Le transfert du bail requiert le consentement préalable écrit du bailleur. Le locataire renseigne le bailleur sur les informations personnelles et la sphère d'activité du tiers avant de conclure la convention de transfert du bail. De plus, il fournit au bailleur un état détaillé des aménagements du locataire, équipements et appareils qui seront repris par le tiers et le montant de chaque reprise. La demande doit être accompagnée d'un certificat de solvabilité établi par une grande banque suisse ou une banque cantonale.

Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire. Ensuite de quoi le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail expire ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

## 27 Droit de visite

En cas de négociation de vente ou de relocation, de même que pour garantir les droits du propriétaire, le bailleur ou son représentant est en droit de pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture ordinaires sous préavis de quarante-huit heures. En cas d'absence du locataire, les clés doivent être tenues à sa disposition.

## 28 Restitution de l'objet loué

Les aménagements mis à la disposition du locataire par le bailleur selon chapitre 12 « Aménagements / modifications de la constructions par le locataire... » ci-dessus doivent être restitués en bon état à la fin du bail, en considération de l'usure ou du changement résultant de l'usage conforme au contrat ainsi que de l'état au début de la location.

La restitution de l'objet loué totalement vidé du mobilier du locataire exclusivement et nettoyé, y compris toutes les clés et tous les badges, a lieu au plus tard le dernier jour du bail à midi. Si le délai de restitution tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié local officiel, la restitution effective doit avoir lieu le prochain jour ouvrable avant midi. Les travaux de remise en état et de nettoyage entrepris par le locataire doivent être exécutés de manière professionnelle et terminés à l'expiration du bail. Les moquettes et revêtement de sol textiles qui font partie intégrante de l'objet en location doivent être nettoyés ou déposés par des spécialistes.

A l'expiration du bail, le locataire n'a plus le droit d'occuper les locaux ni d'en disposer.

Un état des lieux de sortie est établi par le bailleur lors de la restitution. Les défauts dont doit répondre le locataire sont listés dans l'état des lieux. Le bailleur peut poursuivre ultérieurement le locataire pour les défauts cachés qu'en dépit de son examen attentif, il n'a détectés qu'après la restitution.

Le bailleur est en droit de demander au locataire de collaborer, lors de la restitution de l'objet en location, à l'établissement commun de l'état des lieux. Si le locataire refuse de collaborer, le bailleur peut faire dresser un constat officiel aux frais du locataire.

## 29 Dispositions complémentaires

- Le loyer des 4 places de parc extérieures à usage privé ainsi que celui du 8/30<sup>ème</sup> des places de parc extérieures à usage des clients (selon pt. 6 du présent contrat) sont offerts durant les 24 premier mois par le bailleur.
- Les éventuelles nuisances liées à la fin de travaux de construction du bâtiment (y.c. aux aménagements extérieurs) ne donnent droit à aucune indemnité.
- Le présent bail est réputé valable sous réserve de l'obtention, par le bailleur, de toutes les autorisations nécessaires délivrées par la commune et/ou le canton.
- Tous les frais liés à la publicité, au marketing ou tout autre moyen de communication mis en place pour l'ensemble des locaux commerciaux seront financés par les locataires commerciaux, au prorata de leur surface. Chaque projet sera, au préalable, soumis à l'ensemble des locataires commerciaux, l'accord pouvant être obtenu par la double majorité (voix et surface).
- Tout transfert de bail (ainsi que le détail des conditions du pas-de-porte) doit être approuvé, au préalable, par le bailleur

## 30 Droit applicable / for

Sauf convention contractuelle divergente, les dispositions du code suisse des obligations sont applicables (art. 253 ss. CO).

Le for juridique compétent pour tout litige résultant du présent contrat est le lieu de l'objet loué.

## 31 Modifications et compléments

La forme écrite est impérativement exigée pour que toute modification du bail ou tout avenant soit valable.

## 32 Annexes

Font partie intégrante du présent bail les annexes ci-après, remises au locataire et expressément reconnues par les parties :

- plans des locaux
- plans de places de parc extérieures
- liste des équipements fournis par le bailleur
- règles et usages locatifs pour locaux commerciaux du canton de Vaud
- dispositions paritaires romandes et règles et usage locatif du canton de Vaud

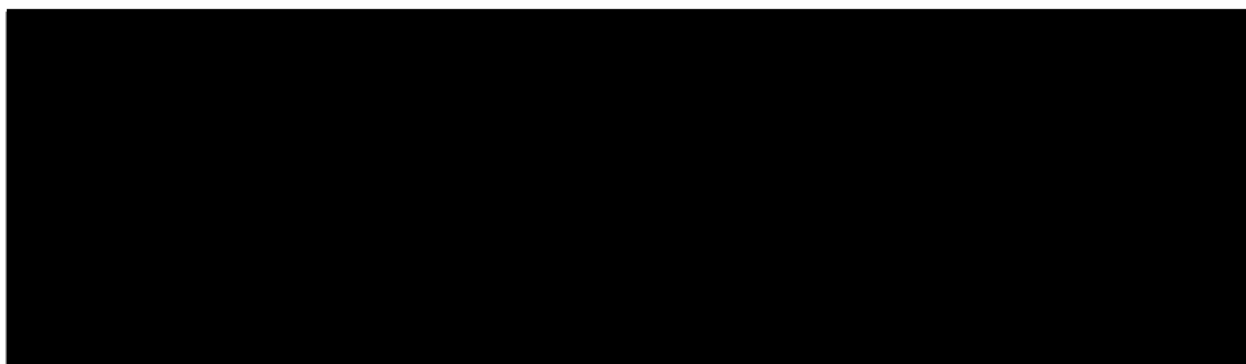
### 33 Signatures

Par sa signature ci-dessous apposée, le locataire confirme avoir intégralement lu et compris le contrat, y compris les annexes.

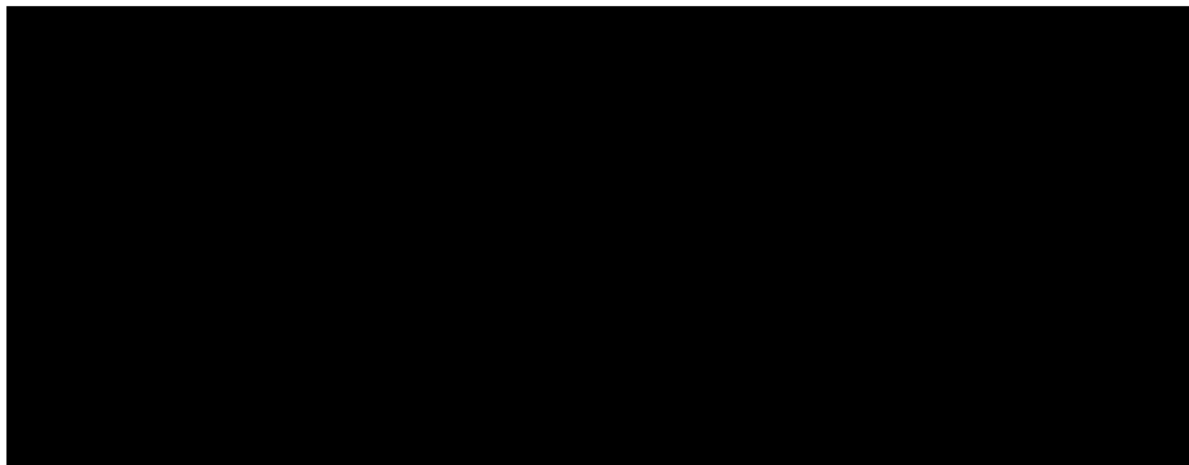
Plusieurs locataires répondent solidairement des obligations découlant du présent bail.

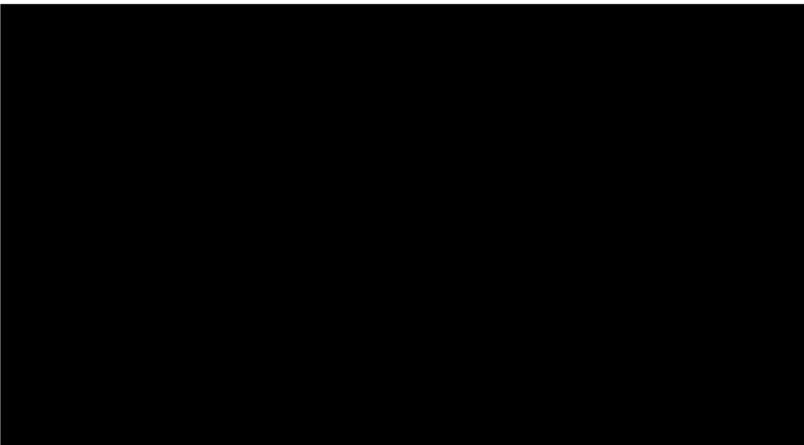
Vevey, le ..... 24.05. 2012

Bailleur représenté par



Ce contrat n'est juridiquement valable qu'après avoir été signé par toutes les parties.





REQU LE 28 SEP 2017

**AVENANT N°2**

**OL 1504.01.9101, 1504.50.9213, 1504.50.9214**

au bail à loyer établi le 10.10.2013, à l'avenant n°1 établi le 11.10.2017

entre

représenté par

et



propriétaire

bailleresse

locataires

**relatif aux choses louées**

Bureau d'environ 109 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage et 2 places de parc extérieures  
Immeuble Chemin du Moulin 2 – 1053 Cugy

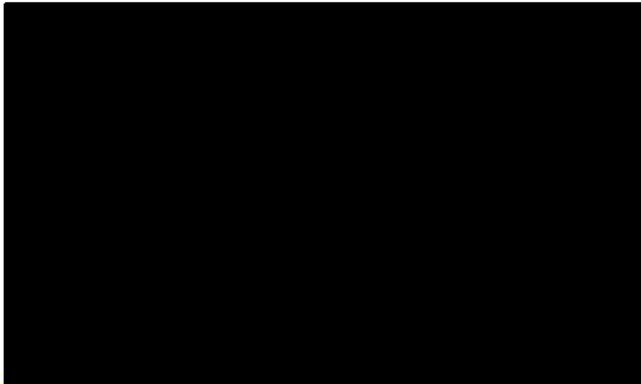
Comme convenu et en dérogation du contrat, il est stipulé qu'à partir du **01.10.2018**, le contrat de location se renouvellera aux mêmes conditions jusqu'au **30.09.2023**. Une possibilité de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée aux locataires, soit du 1 octobre 2023 au 30 septembre 2028. Les locataires peuvent exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au **30 septembre 2022 au plus tard** et au plutôt 6 mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le contrat de bail s'éteint sans résiliation préalable au **30.09.2023**

Les autres clauses et conditions du bail et de ses avenants demeurent inchangées.

Ainsi fait à Vevey, en trois exemplaires, le 24 septembre 2017



Les locataires :



*Conjointement et solidairement responsables*

REÇU LE 17 OCT. 2017.

**AVENANT N° 1**

réf. bail : 1504.01.9101, 1504.50.9213 et 1504.50.9214

au bail à loyer établi le 10.10.2013

représentée par

et

**propriétaire**

**bailleresse**

**locataires**

**relatif à la chose louée**

Bureau d'environ 109 m2 au 1<sup>er</sup> étage ainsi que 2 places de parc extérieures  
Immeuble sis chemin du Moulin 2 à 1053 Cugy

---

Il est stipulé qu'à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2017, le contrat de bail sera uniquement aux noms de

Tous solidairement responsables.

Il est à noter que les factures pour le paiement des loyers continueront d'être expédiées au nom de [REDACTED]  
[REDACTED] A charge de ce dernier d'encaisser les parts de loyer correspondant aux surfaces  
utilisées par les autres locataires.

[Redacted]

[Redacted]

Les autres clauses et conditions du bail et de ses avenants demeurent inchangées.

Ainsi fait à Vevey, en sept exemplaires, le 11 octobre 2017

[Redacted]

La bailleresse:

[Redacted]

Le(s) locataire(s):

[Redacted]

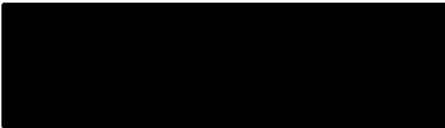
[Redacted]



## Bail commercial

Bail principal : bureaux <sup>910A</sup>  
Numéro de référence : 1504.01.9108  
Début de la location : 01.10.2013

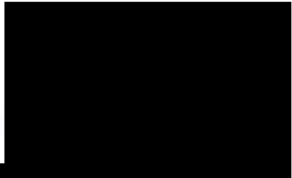
### 1 Bailleur



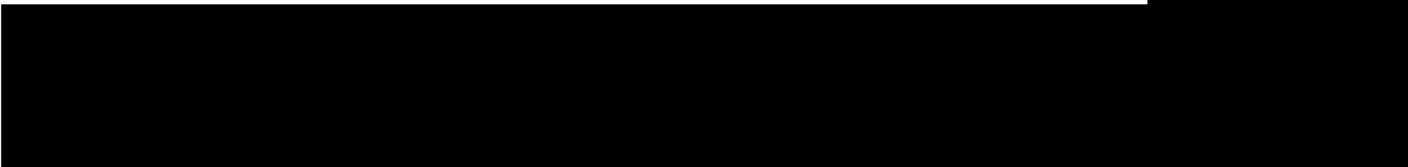
tva

----

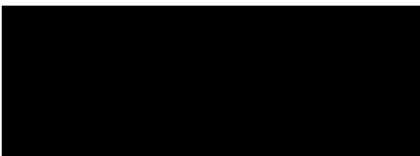
### 2 Représenté/e par



### 3 Locataires



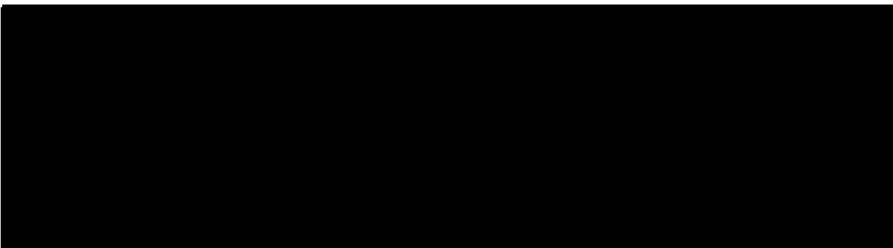
Et



Solidairement responsables entre eux

### 4 Immeuble

Le Moulin de Cugy – 1053 Cugy





## 5 Table des matières

1	Bailleur.....	1
2	Représenté/e par .....	1
3	Locataire.....	1
4	Immeuble.....	1
5	Table des matières.....	2
6	Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges.....	3
6.1	Surfaces accessoires.....	3
6.2	Destination / Locaux annexes .....	3
6.3	Paiement du loyer / retard.....	3
6.4	Base du loyer.....	4
6.5	Adaptation de loyer.....	4
6.6	Taxe sur la valeur ajoutée.....	4
6.7	Frais accessoires.....	4
6.8	Taxes et frais.....	6
7	Début et durée de la location.....	6
8	Résiliation.....	7
9	Options de renouvellement.....	7
10	Garantie de loyer.....	7
11	Plans .....	7
12	Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage.....	8
13	Risque de dommages .....	9
14	Nettoyage .....	9
15	Délivrance de l'objet loué .....	9
16	Inventaire des clés.....	9
17	Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé .....	10
18	Usage de l'objet loué.....	10
19	Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué .....	10
20	Echelle d'incendie, de secours .....	11
21	Obligation d'entretien du bailleur .....	11
22	Obligation d'entretien du locataire.....	11
23	Inscriptions / enseignes.....	14
24	Procédure de consignation / compensation .....	12
25	Sous-location .....	13
26	Transfert du bail.....	15
27	Droit de visite .....	13
28	Restitution de l'objet loué .....	13
29	Dispositions complémentaires.....	14
30	Droit applicable / for.....	14
31	Modifications et compléments .....	14
32	Annexes.....	14
33	Signatures.....	15

## 6 Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges

Genre d'objet	Etage	N° de référence	ca. m2	Loyer annuel	Loyer mensuel
Bureaux	1 <sup>er</sup> étage	1504.01.9101 <del>9108</del>	109	22'800.00	1'900.00
2 pl. de parc ext. à usage privé	<del>2<sup>ème</sup> sous-sol</del> 1 <sup>er</sup>	1504.50.9213, 1504.50.9214,		Inclus	Inclus
Total loyer net				22'800.00	1'900.00
Acompte de charges de chauffage et eau chaude et frais d'exploitation				1'800.00	150.00
Total loyer brut				24'600.00	2'050.00

### 6.1 Surfaces accessoires

Les surfaces totales louées ci-dessus comprennent les surfaces accessoires ci-après

Néant.

### 6.2 Destination / Locaux annexes

Les locaux loués ne doivent être utilisés qu'à des fins de bureaux.

Les locaux annexes suivants sont disponibles, à bien plaisir et à titre gratuit, pour un usage individuel:

Néant.

Les locaux et installations suivants peuvent être utilisés en commun:

Néant.

Les éventuels frais d'exploitation liés à l'usage de ces surfaces et installations sont à charge de l'utilisateur.

### 6.3 Paiement du loyer / retard

Le loyer est dû au 1<sup>er</sup> jour du mois d'échéance.

Le locataire a payé dans le délai lorsque le bailleur peut disposer de l'argent à son gré au jour de l'échéance.

En cas de retard dans le paiement, le bailleur est en droit de facturer au locataire un intérêt moratoire de 5% (à compter de la date d'échéance) ainsi que des frais de sommation d'au moins CHF 20.00 et autres frais y relatifs.

Le locataire reconnaît, pour une éventuelle procédure de poursuite, le loyer stipulé dans la dernière adaptation juridiquement valable.

Visa.....

#### 6.4 Base du loyer

Taux d'intérêt hypothécaire:	Néant					
Indice suisse des prix à la consommation:	année de base	2010	au	08.2013	98.90	points
Evolution des charges d'exploitation:	Néant					

#### 6.5 Adaptation de loyer

Le loyer est indexé à 100% de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation ( ISPC )

Le loyer net peut être adapté une fois par an sous préavis de 1 mois, la première fois au 01.01.2015, en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le nouveau loyer net se calcule selon la formule ci-après :

$$\frac{\text{Indice actuel - Indice de référence lors de la dernière adaptation}}{\text{Indice de référence lors de la dernière adaptation}} \times 100$$

Un abaissement du loyer net initial fixé au début du bail est exclu.

Les hausses de loyer fondées sur des prestations supplémentaires du bailleur peuvent aussi s'appliquer pendant la durée contractuelle ferme. De telles hausses sont notifiées au locataire dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis 1 mois pour le premier jour du mois suivant.

En cas de besoin, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation et des forfaits de charges peuvent également être adaptés pendant la période contractuelle ferme, dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis d'un mois pour le premier jour du mois suivant, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation l'étant aux coûts effectifs, les forfaits de charges, eux, se référant aux coûts effectifs échus et à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.

S'il y a plusieurs locataires (locataires solidaires), la communication n'a pas à être expédiée à chacun séparément.

#### 6.6 Taxe sur la valeur ajoutée

Le locataire s'engage à payer un loyer (charges comprises) augmenté d'un montant égal à la taxe sur la valeur ajoutée (actuellement 8.0 %) dans le cas où le bailleur soumet l'objet loué à l'obligation de taxe sur la valeur ajoutée (« opté »).

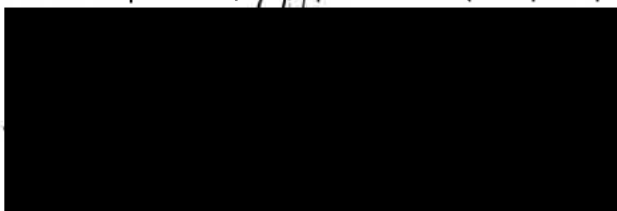
L'adaptation correspondante du loyer (charges comprises) se fait au moins un mois à l'avance, dans la forme prescrite à cet effet, et peut être appliquée à partir du moment où la taxe sur la valeur ajoutée entre en vigueur. Par la suite, des modifications du taux sur la valeur ajoutée peuvent être requises de la même manière.

#### 6.7 Frais accessoires

##### A. Généralités

Par frais accessoires, on entend la rémunération due au titre des dépenses effectives du bailleur ou d'un tiers pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les taxes publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Visa....



Ils ne sont dus que dans la mesure où cela a été explicitement convenu, autrement les charges y afférentes sont comprises dans le loyer net (art. 257a, al. 2 OR).

Si les frais accessoires sont facturés séparément, le locataire est habilité à demander au bailleur les justificatifs correspondants. Les frais accessoires, facturés au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé) et ne faisant pas partie du contrat de bail, doivent être payés directement par ses soins.

Pendant la saison froide, le chauffage ne doit pas être complètement fermé, dans aucune pièce. Les corps de chauffe réglés à diffusion restreinte par le locataire ne donnent droit à aucune réduction des frais de chauffage.

#### **B. Montants forfaitaires**

Les montants forfaitaires au titre des frais accessoires doivent correspondre aux dépenses présumées. A cet égard, il convient de se baser sur les valeurs moyennes sur trois ans. Un décompte ne sera pas établi.

#### **C. Acomptes de frais**

Au titre des frais accessoires, le locataire verse d'avance un acompte convenu qui fera l'objet d'un décompte à l'issue de la période de calcul. Toute créance ultérieure ou restitution doit être acquittée dans les 30 jours.

#### **D. Décompte**

La date de référence pour le décompte des frais accessoires est le 30 juin. Ces derniers doivent être décomptés à cette date tandis que le décompte est à envoyer au locataire dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant cette échéance. Les justes motifs demeurent réservés.

Le décompte de frais accessoires convenus par contrat est réputé approuvé dans la mesure où le locataire ne fait pas opposition auprès du bailleur dans les 30 jours suivant sa réception. Si le locataire demande à consulter les justificatifs y afférents dans les 30 jours, ledit délai de 30 jours ne court qu'à l'issue de cette consultation.

Si le locataire quitte la chose louée durant la période de calcul, il ne peut prétendre à un décompte intermédiaire. Il recevra le décompte au pro rata établi selon les usages habituels de la branche dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant la date de référence du décompte convenue ci-dessus.

#### **E. Répartition des frais accessoires**

Les frais accessoires sont répartis selon un certain nombre de clés de répartition.

Les frais de chauffage et d'eau chaude des appartements et locaux commerciaux vacants sont supportés par le bailleur. Pour les appartements et locaux commerciaux vacants d'un immeuble sans compteurs individuels de chauffage qui ne sont manifestement chauffés qu'à la limite du gel, le bailleur n'est tenu de prendre en charge qu'une fraction des frais de chauffage calculée selon la clé de répartition y afférente. Cette répartition est usuellement fixée à 1/3 pour maisons plurifamiliales de deux à trois appartements, à 1/2 pour maisons plurifamiliales de quatre à huit appartements, à 2/3 pour de plus grands bâtiments ainsi que pour des immeubles de bureaux ou commerciaux.

## F. Frais accessoires attribuables

L'expression «frais de chauffage et d'eau chaude» désigne le décompte de tous les genres de frais relatif à la production de chauffage et d'eau chaude mentionnés à l'art. 5 OBLF ainsi que dans les directives cantonales en matière de décompte de chauffage, auquel sont ajoutés les honoraires d'établissement du décompte + TVA.

L'expression «frais d'exploitation» renvoie au décompte des genres de frais suivants sur la base des dépenses effectives:

- Conciergerie, TVA et prestations sociales incluses, ainsi que remplacements vacances, location du local de conciergerie, faux frais
- Location et entretien de machines de conciergerie
- Nettoyage des locaux et surfaces d'accès commun, matériel de nettoyage et remplacement des ampoules électriques compris
- Nettoyage périodique des containers
- Nettoyage, total ou partiel, des façades vitrées et métalliques
- Courant électrique commun, taxes et abonnement inclus
- Consommation d'eau/eaux usées/taxe d'épuration/égouts/ordures taxes de base comprises
- Entretien du jardin, enlèvement des déchets verts, déblais
- Neige et déglçage, sel compris
- Abonnements d'entretien d'installations : ascenseur, y compris l'exploitation du téléphone de cabine, ventilation / évacuation d'air et refroidissement / climatisation y compris nettoyage périodique de la tuyauterie de répartition, ponts élévateurs, rampes d'accès, portes, alarmes, détecteurs d'incendie, systèmes Sprinkler, extincteurs, pompes, toiture
- Sel, filtres et entretien d'appareils de préparation de l'eau
- Vidange préventive des égouts et des conduites d'arrivée et d'évacuation
- Coût des services de surveillance
- Décompte des honoraires de gestion + TVA

## 6.8 Taxes et frais

Même prélevés auprès du bailleur, les taxes et frais que le locataire génère exclusivement par son exploitation commerciale doivent être payés par lui.

Les frais facturés directement au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé), qui ne font pas partie du bail, doivent être payés par lui directement.

## 7 Début et durée de la location

Début de la location 01.10.2013

Le loyer est dû à compter de cette date. Si l'occupation des locaux a lieu plus tôt, en particulier pour entreprendre des aménagements de locataire, c'est aux risques du locataire dès la prise de possession des locaux.

Échéance du bail 30.09.2018

Le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2018

## 8 Résiliation

Si le locataire désire mettre un terme à la relation contractuelle sans respecter les délais et préavis, il répond du loyer, des charges et des autres obligations de locataire jusqu'à la relocation, au plus tard toutefois jusqu'à la prochaine échéance contractuelle possible. Les frais de publicité et de démarches liés à la relocation hors délai sont intégralement à la charge du locataire partant.

Le locataire ne peut être libéré hors délai de son bail que s'il propose au bailleur un nouveau locataire approprié, solvable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Il faut à cet égard réserver un temps suffisant au bailleur, généralement trente jours, pour les recherches usuelles.

## 9 Options de renouvellement

Une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée au locataire, soit du 01.10.2018 au 30.09.2023. Il peut exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au 30.09.2017 au plus tard, et au plus tôt 6 (six) mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le bail s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2018.

Si le locataire fait usage de son droit d'option, le bailleur est en droit, à compter du début de la période optionnelle, d'adapter le loyer aux conditions prévalant alors sur le marché. Une diminution du loyer en cours à ce moment-là est exclue.

Le locataire reçoit pour signature, au plus tard un mois après l'exercice du droit d'option, le nouveau loyer accompagné d'un nouveau bail. La déclaration d'exercice du droit d'option est considérée comme retirée si ce nouveau bail n'est pas retourné signé par le locataire dans les trente jours suivants, l'option de renouvellement devenant ainsi définitivement caduque.

Toutes les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie aux dates d'options ci-après également.

## 10 Garantie de loyer

Au titre de garantie de l'ensemble des prétentions du bailleur découlant des rapports de location, selon le présent bail, le locataire fournit une garantie bancaire irrévocable et disponible à la première requête, au sens de l'art. 111 CO, d'une grande banque suisse ou d'une banque cantonale, d'un montant de ~~Fr. 42'000.00~~ CHF 6'000.- ou une sûreté de même valeur sous la forme d'un compte d'épargne garantie de loyer soumis à intérêt et conforme à l'art. 257e CO, pour la durée du contrat de bail plus douze mois au maximum.

La constitution de la garantie peut être échelonnée par le locataire en fonction des étapes de prise de possession des surfaces selon point 7 ci-dessus.

En cas de transfert du loyer à un tiers, le bailleur peut demander que le dépôt de garantie soit augmenté en fonction du risque de loyer.

La garantie reste valable jusqu'à la restitution des clés.

## 11 Plans

Les plans ci-joints, signés par les deux parties, font partie intégrante du présent bail.

D'éventuels écarts par rapport aux surfaces indiquées ne constituent pas un droit à modification du loyer.

## 12 Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage

### Aménagements par le bailleur

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux aménagés comme suit :

- sols : finis
- murs : finis
- plafonds : finis
- électricité : fini
- sanitaires (y.c. WC): fini

### Modification de la construction par le locataire

Le locataire est autorisé à aménager et transformer les locaux loués en fonction de ses besoins, les projets devant préalablement être approuvés par écrit par le bailleur. Pour ce faire, il convient de présenter les plans correspondants à l'échelle 1:50, les devis et descriptifs de construction détaillés.

Le bailleur peut demander un dépôt de garantie relatif au financement de l'aménagement, dépôt que le locataire doit fournir avant le début des travaux.

Il incombe au locataire, à ses frais, de respecter l'ensemble des dispositions légales relatives à l'aménagement ou à la transformation de locaux, les lois communales et cantonales sur les constructions, les normes SIA et directives d'associations professionnelles concernées, les prescriptions de la SUVA, celles de la protection incendie, etc. ainsi que de requérir toute autorisation officielle nécessaire. Il est impératif de prêter attention à la statique du bâtiment (charge des étages, éléments porteurs, etc.).

Il faut avoir le plus d'égards possibles envers les autres locataires pendant les aménagements et transformations. Les travaux en immeuble mixte (commercial-résidentiel) ne peuvent être exécutés qu'aux heures de travail normales pendant les jours ouvrables. Le locataire supporte tous les coûts causés directement ou indirectement par ses actes de construction. En font partie aussi les frais des prétentions de tiers en dommages-intérêts, les demandes de diminution de loyer de locataires dans l'immeuble à la suite d'immissions dues aux travaux de construction, les éventuelles actions judiciaires intentées contre le bailleur, etc., les coûts de raccordement pour l'eau, l'électricité, les égouts, etc.

Le bailleur a le droit de donner des instructions aux planificateurs, entrepreneurs, fabricants de produits ou systèmes concernant les atteintes autorisées aux parties générales du bâtiment, en particulier dans les domaines de la statique, des installations et de l'enveloppe.

Le locataire répond de tous les sinistres - dégâts matériels, lésions corporelles et dommages économiques - qui peuvent survenir en entreprenant des transformations, aménagements, installations et équipements à la construction. Il est en conséquence tenu de conclure à ses frais une assurance responsabilité civile de maître d'ouvrage couvrant chaque projet de construction.

### Droit d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Le locataire garantit qu'aucune hypothèque légale ne soit annoncée par les artisans, entrepreneurs et fournisseurs mandatés. Si une telle hypothèque doit tout de même être annoncée, le locataire doit se préoccuper de la faire immédiatement lever à ses frais dans le registre foncier, et ceci déjà à la date de l'inscription provisoire. En cas d'omission, il répond des dommages qui peuvent en découler pour le bailleur.

En cas d'investissements plus importants et en vue d'écarter le risque d'hypothèques légales, le bailleur est en droit de demander le dépôt du montant prévu des travaux en compte bloqué ou une garantie bancaire équivalente.

### **13 Risque de dommages**

Le bailleur assure l'objet loué sans mobilier, ni équipement auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie ou, dans les cantons où il n'y en a pas, auprès d'une compagnie d'assurances privée contre l'incendie et les dommages naturels.

Le locataire a l'obligation de contracter une assurance contre l'incendie et les dommages naturels (auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie) pour l'ensemble des installations et aménagements figurant dans les locaux.

La prime supplémentaire de l'assurance de bâtiments relative aux aménagements du locataire est refacturée annuellement.

Le locataire assume tout risque d'incendie, de dégâts d'eau, d'explosion, d'humidité, d'effraction, de vol, etc. ainsi que la totalité du dommage qu'en subissent les installations et les marchandises qu'il y a déposées. Le locataire conclut les assurances appropriées à ses frais.

Le locataire assume en outre intégralement le risque de vitrage des locaux qu'il loue.

Une vitre fendue ou cassée doit être remplacée par du verre de même nature et présentant les mêmes qualités. Le locataire n'est délié de son obligation de remplacement que s'il prouve que le dommage résulte d'un montage défectueux ou de tensions sur le cadre du battant.

Le bailleur ne s'assure en responsabilité civile contre les dommages aux tiers que dans la mesure où sa responsabilité peut être engagée. Le reste est l'affaire du locataire. Le locataire a l'obligation de contracter une assurance responsabilité.

### **14 Nettoyage**

Le nettoyage périodique complet de l'objet de location, des fenêtres et stores (intérieur et extérieur) dudit objet, de même que les enseignes, enseignes lumineuses et boîte à lettres est l'affaire du locataire et doit être effectué à ses frais.

Si des parties communes du bâtiment sont sales ou infectées par la vermine parce que le locataire n'observe pas ce devoir de nettoyage, le locataire répond directement et en totalité des dégâts et des dommages consécutifs.

Lorsque des locaux communs sont à la disposition de plusieurs locataires, ceux-ci doivent s'organiser pour effectuer le nettoyage et le remplacement du matériel usagé (sous réserve d'une réglementation du bailleur incluant ces coûts dans les charges).

### **15 Délivrance de l'objet loué**

Un procès-verbal (état-des-lieux) est établi lors de la remise de l'objet. Les éventuels défauts de l'objet loué non mentionnés dans l'état des lieux doivent être annoncés par le locataire au bailleur par lettre recommandée dans les dix jours après la délivrance des locaux. Les défauts cachés restent réservés. Ils doivent être annoncés par écrit sans délai après avoir été découverts. A défaut d'une telle annonce, l'objet loué est considéré comme ayant été remis conformément à l'état des lieux.

### **16 Inventaire des clés**

Les clés et/ou badges sont énumérés dans l'état des lieux. Ceux qui sont égarés en cours de bail doivent être remplacés par le locataire, à ses frais, au plus tard à l'échéance du bail. Dans un tel cas, le bailleur est en droit de modifier ou remplacer, aux frais du locataire, les dispositifs de fermeture, clés et badges. Les clés et badges supplémentaires confectionnés au gré du locataire doivent être remis sans frais au bailleur à la restitution des locaux.

Visa.....



## **17 Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé**

Toute autorisation nécessaire à l'usage de l'objet loué ainsi qu'à l'exploitation du locataire doit être requise et observée par ce dernier et à ses frais.

## **18 Usage de l'objet loué**

### **Devoir de diligence et égards**

Le locataire doit user l'objet loué avec soin et le tenir propre et en bon état. Il ne peut l'utiliser que pour l'usage convenu dans le bail. Toute modification appelle le consentement écrit du bailleur. Le locataire répond des dommages résultant d'une utilisation contraire au bail.

Dans son usage de l'objet loué, le locataire doit avoir des égards envers les autres locataires et les voisins. Il lui est interdit d'utiliser des machines, appareils et équipements ou d'exploiter une activité qui soient sources de bruits, de trépidations, de fumées incommodantes ou de mauvaises odeurs. Le locataire s'engage à respecter tout règlement intérieur édicté par le bailleur.

Le locataire doit vérifier la résistance des sols auprès du bailleur avant tout emménagement de marchandises ou objets lourds, tels que coffre-fort, machines, etc.; une éventuelle expertise d'ingénieur civil est à sa charge. Des supports et isolations appropriés doivent être placés sous le mobilier lourd pour protéger les sols et éviter la propagation des bruits et trépidations.

### **Devoir d'usage / horaire d'ouverture**

Dans la mesure où l'exige le maintien de la valeur de l'immeuble ou de l'objet loué, le locataire a un devoir d'usage, ce qui s'applique dans tous les cas aux restaurants, aux magasins et d'une manière très générale aux locaux dans lesquels la cessation de l'exploitation commerciale peut à l'évidence être remarquée par les passants. En particulier, l'exploitation commerciale des restaurants et magasins doit se conformer aux horaires d'ouverture déterminés conjointement avec le bailleur et en respect avec les règlements communaux et cantonaux.

## **19 Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué**

### **Principe**

Sauf convention contraire écrite, le locataire n'est pas autorisé à déposer ni entreposer des choses hors de l'objet loué. En particulier, les accès aux bâtiments et cours, les passages, les maisons et les caves ou tout autre emplacement libre ne doivent pas être encombrés de choses de quelque nature que ce soit. Si le bailleur donne une autorisation d'usage exceptionnel, le locataire répond de tout dommage découlant de cet entreposage.

Les véhicules de toute sorte du locataire, de ses employés ainsi que de ses clients ne doivent être garés que dans les places désignées par le bailleur.

### **Livraisons**

La livraison ou la prise en charge de marchandises doit être faite avec soin et ne doit être effectuée que dans les endroits désignés par le bailleur. Les saletés résultant d'une livraison ou prise en charge de marchandises doivent être éliminées spontanément et sans délai par le locataire. Les dommages qui en résultent doivent être immédiatement annoncés au bailleur, lequel donne l'ordre de les réparer aux frais du locataire.

Les prescriptions ordinaires s'appliquent à l'utilisation des ascenseurs et monte-charges. Les usagers doivent en particulier respecter les consignes de chargement.

Visa.....



## Déchets

Les déchets de toute nature doivent être déversés aux seuls emplacements désignés par le bailleur et de manière appropriée. Le locataire s'engage, si nécessaire, à se procurer un récipient convenable (container) et à le tenir prêt à être vidé régulièrement.

## 20 Echelle d'incendie, de secours

Les escaliers peuvent également servir de sortie de secours éventuellement disponible. La porte de ces derniers doit être libre d'accès en tout temps. Tout entreposage sur un itinéraire de secours est interdit.

## 21 Obligation d'entretien du bailleur

Le bailleur est obligé de maintenir l'objet loué (sauf les aménagements du locataire) en état d'usage. Les défauts doivent être annoncés au bailleur par le locataire.

En cas de défaut apparaissant soudainement et présentant une situation d'urgence, le locataire est tenu d'en informer immédiatement le concierge et la gérance et, en leur absence, de prendre ou faire prendre les mesures indispensables, possibles et raisonnablement exigibles, servant à prévenir les dommages consécutifs. En cas d'omission, il répond des dommages consécutifs.

Le bailleur est en droit de procéder sans entrave, sous préavis selon leur ampleur, aux réparations, adaptations et rénovations que nécessitent l'objet loué, ses équipements et installations attenants, ainsi que les parties communes du bâtiment.

Le locataire doit tolérer en tout temps les travaux d'entretien nécessaires qui ne peuvent être différés. S'il refuse aux artisans l'accès à l'objet loué, il peut être rendu responsable de surcoûts et de dommages consécutifs.

## 22 Obligation d'entretien du locataire

Les nettoyages, réparations et améliorations (appelés petit entretien) que nécessite l'usage courant de l'objet loué incombent au locataire. Ces travaux d'entretien doivent être exécutés de manière professionnelle ou confiés à des professionnels. En font partie notamment :

- a) Maintien en bon état des installations, de la robinetterie et des appareils (dans la mesure où ils figurent dans les aménagements du bailleur et sont défectueux : remplacement des plaques à gâteau et grilles, fours, plaques de cuisson et brûleurs, installations frigorifiques, miroirs, douches et flexibles, lunettes de WC et couvercles, verres à dents et porte-savon, clapets de bonde de lavabo, filtres de systèmes d'aération), remplacement, lorsqu'ils sont défectueux, de : branchements électriques, interrupteurs, prises, couvercles ainsi que ampoules, fusibles et sonnettes faisant partie de l'objet de location ; purges de radiateurs, courroies de volets roulants et de stores solaires, manivelles, cordonnets ou chaînettes de jalousies orientables, etc. Huiler et maintenir en bon état les gonds et serrures des portes et placards; décalaminer les installations de chauffage individuelles; déboucher les conduites des eaux usées jusqu'à la canalisation principale.
- b) Nettoyage périodique des fenêtres et vitrines (intérieures et extérieures), contrevents, stores, balcons et terrasses et leurs écoulements, installations sanitaires, portes et boîtes aux lettres ainsi que plaques et enseignes.
- c) L'entretien (coupe et taille périodique, arrosage régulier et engrais) des plantations dépendant de l'objet loué incombe au locataire. En particulier aussi la limitation de la croissance excessive et des plantes en façades (lierre, vigne, etc.) et l'élimination des éventuelles mauvaises herbes.

Visa.....

d) Toute autre petite réparation ou opération d'entretien particulière n'excédant 500 CHF (indexés).

Les frais engagés par le locataire ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'il a mis en place sont expressément et exclusivement à sa charge. Le bailleur peut exiger du locataire l'exécution des travaux nécessaires lorsque l'état de telles installations menace d'endommager l'objet loué ou d'autres parties de l'immeuble. En cas de retard, le bailleur peut en ordonner de lui-même l'exécution et en mettre les frais à la charge du locataire.

### **23 Inscriptions / enseignes**

Le locataire assume les frais de fabrication des plaques de noms normalisées pour la sonnette, la boîte aux lettres, l'ascenseur, etc. Il veillera, notamment, à suivre les instructions du bailleur quant au respect de la charte graphique et de la signalétique de l'immeuble.

Les façades et parois de cage d'escaliers ne font pas partie de la location.

L'apposition de plaques d'entreprise et enseignes, affiches, vitrines d'immeuble, avis et analogues n'est autorisée qu'après consentement préalable écrit du bailleur et aux emplacements désignés par lui. Les frais d'installation et de fonctionnement y relatifs incombent au locataire. Il appartient en outre au bailleur d'approuver le genre, la dimension, la couleur, la forme et le matériau des plaques et panneaux, ainsi que leur disposition et leur ordre de succession. En cas de restauration ou de modification de façade, le locataire doit déposer puis reposer à ses frais ses plaques, panneaux et enseignes. Il lui revient de requérir les éventuelles autorisations officielles et d'en supporter les frais. En fin de bail, le locataire doit, à ses frais et dans les règles de l'art, déposer les plaques, panneaux et enseignes et remettre les emplacements en leur état initial, c'est-à-dire en particulier nettoyer à fond et reboucher proprement toutes les perforations.

Le bailleur est en droit de demander un loyer adéquat pour la publicité en façade.

Les frais d'alimentation électrique d'une éventuelle enseigne lumineuse incombent au locataire. Celui-ci doit en outre se soucier de faire installer un compteur électrique séparé et expédier les factures du fournisseur directement à son adresse.

Le locataire répond de tous les dommages consécutifs dus à l'incendie d'une enseigne lumineuse.

### **24 Procédure de consignation / compensation**

Une réduction unilatérale du loyer par le locataire n'est pas autorisée. Dans les cas où une réduction s'applique, de même qu'en matière de créances qui ne sont pas fondées sur le bail, toute compensation est exclue.

Si le bailleur n'obtempère pas à son devoir de maintien en bon état conformément au chiffre 21, le locataire doit lui impartir par écrit un délai raisonnable, sous menace, à défaut qu'il en soit fait usage, de consigner les loyers futurs, même partiels, auprès de l'office cantonal compétent.

L'exécution de la consignation doit être communiquée également par écrit au bailleur.

Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

## 25 Sous-location

La sous-location totale ou partielle de l'objet loué (art. 262 CO) n'est pas autorisée sans le consentement préalable du bailleur. Demande et consentement doivent être faits par écrit. Le locataire répond à l'égard du bailleur de la destination de l'objet loué par le sous-locataire conformément à ce qui lui est autorisé à lui-même. Le bailleur peut directement rendre le sous-locataire attentif à cette exigence.

Le locataire doit préalablement porter à la connaissance du bailleur les conditions de sous-location prévue et les informations personnelles sur le sous-locataire. Une copie du contrat de sous-location définitif doit être remise au bailleur.

## 26 Transfert du bail

Le transfert du bail requiert le consentement préalable écrit du bailleur. Le locataire renseigne le bailleur sur les informations personnelles et la sphère d'activité du tiers avant de conclure la convention de transfert du bail. De plus, il fournit au bailleur un état détaillé des aménagements du locataire, équipements et appareils qui seront repris par le tiers et le montant de chaque reprise. La demande doit être accompagnée d'un certificat de solvabilité établi par une grande banque suisse ou une banque cantonale.

Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire. Ensuite de quoi le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail expire ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

## 27 Droit de visite

En cas de négociation de vente ou de relocation, de même que pour garantir les droits du propriétaire, le bailleur ou son représentant est en droit de pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture ordinaires sous préavis de quarante-huit heures. En cas d'absence du locataire, les clés doivent être tenues à sa disposition.

## 28 Restitution de l'objet loué

Les aménagements mis à la disposition du locataire par le bailleur selon chapitre 12 « Aménagements / modifications de la constructions par le locataire... » ci-dessus doivent être restitués en bon état à la fin du bail, en considération de l'usure ou du changement résultant de l'usage conforme au contrat ainsi que de l'état au début de la location.

La restitution de l'objet loué totalement vidé du mobilier du locataire exclusivement et nettoyé, y compris toutes les clés et tous les badges, a lieu au plus tard le dernier jour du bail à midi. Si le délai de restitution tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié local officiel, la restitution effective doit avoir lieu le prochain jour ouvrable avant midi. Les travaux de remise en état et de nettoyage entrepris par le locataire doivent être exécutés de manière professionnelle et terminés à l'expiration du bail. Les moquettes et revêtement de sol textiles qui font partie intégrante de l'objet en location doivent être nettoyés ou déposés par des spécialistes.

A l'expiration du bail, le locataire n'a plus le droit d'occuper les locaux ni d'en disposer.

Un état des lieux de sortie est établi par le bailleur lors de la restitution. Les défauts dont doit répondre le locataire sont listés dans l'état des lieux. Le bailleur peut poursuivre ultérieurement le locataire pour les défauts cachés qu'en dépit de son examen attentif, il n'a détectés qu'après la restitution.

Le bailleur est en droit de demander au locataire de collaborer, lors de la restitution de l'objet en location, à l'établissement commun de l'état des lieux. Si le locataire refuse de collaborer, le bailleur peut faire dresser un constat officiel aux frais du locataire.

Visa.....

13 / 15

## 29 Dispositions complémentaires

- Les éventuelles nuisances liées à la fin de travaux de construction du bâtiment (y.c. aux aménagements extérieurs) ne donnent droit à aucune indemnité.
- Le présent bail est réputé valable sous réserve de l'obtention, par le bailleur, de toutes les autorisations nécessaires délivrées par la commune et/ou le canton.
- Le locataire veillera à se conformer aux autorisations délivrées pour ses locaux par les instances communales et/ou cantonales.
- Dans le cadre des activités du locataire, ce dernier est responsable de veiller à la sécurité et au bon comportement de ces clients et employés tant à l'intérieur qu'aux alentours de l'immeuble conformément aux règles et usages locatifs du canton de Vaud. Le locataire veillera, par ailleurs, à conclure toute assurance nécessaire dans ce sens. Il s'engage à respecter les instructions du bailleur ainsi que les règlements communaux et cantonaux liés à son activité.

## 30 Droit applicable / for

Sauf convention contractuelle divergente, les dispositions du code suisse des obligations sont applicables (art. 253 ss. CO).

Le for juridique compétent pour tout litige résultant du présent contrat est le lieu de l'objet loué.

## 31 Modifications et compléments

La forme écrite est impérativement exigée pour que toute modification du bail ou tout avenant soit valable.

## 32 Annexes

Font partie intégrante du présent bail les annexes ci-après, remises au locataire et expressément reconnues par les parties :

- plans des locaux
- règles et usages locatifs pour locaux commerciaux du canton de Vaud
- dispositions paritaires romandes et règles et usage locatif du canton de Vaud

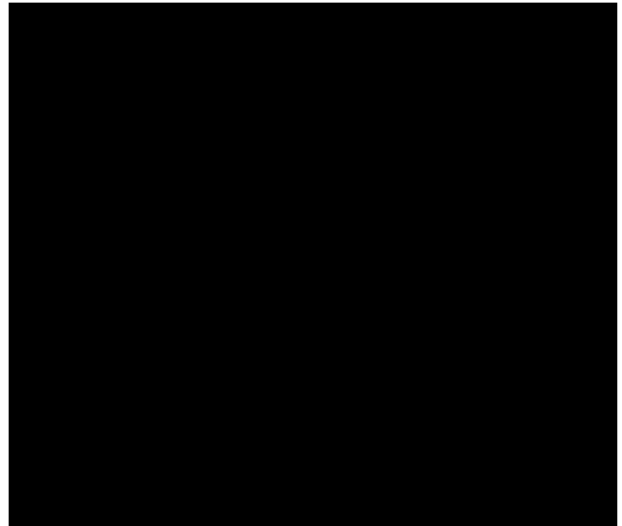
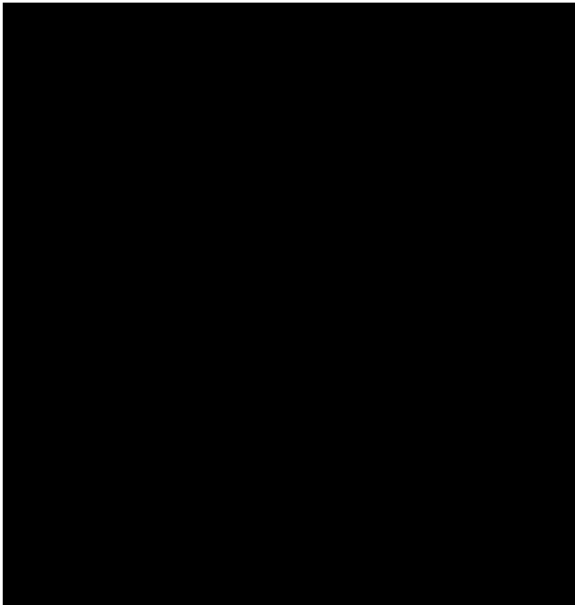
### 33 Signatures

Par sa signature ci-dessous apposée, le locataire confirme avoir intégralement lu et compris le contrat, y compris les annexes.

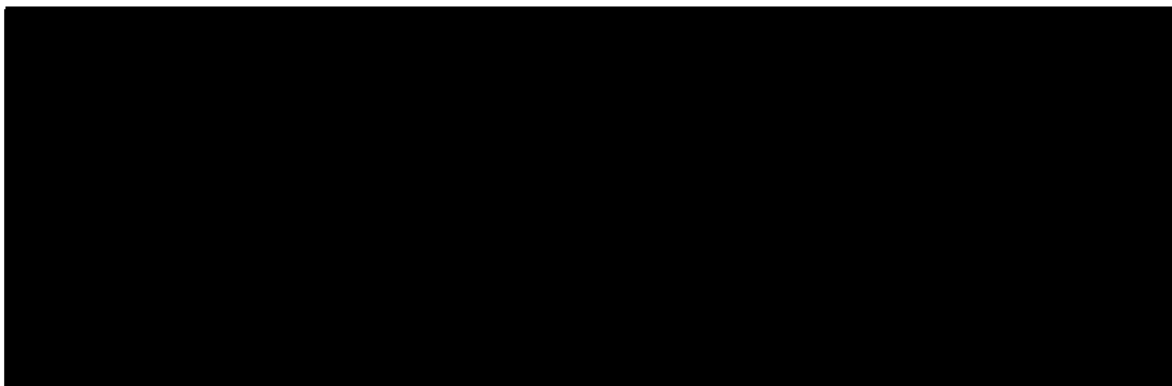
Plusieurs locataires répondent solidairement des obligations découlant du présent bail.

Vevey, le 10.10..... 2013

Bailleur représenté par



Ce contrat n'est juridiquement valable qu'après avoir été signé par toutes les parties.







Bail commercial

Bail principal : dépôt  
Numéro de référence : 1504.01.9201  
Début de la location : 01.01.2014

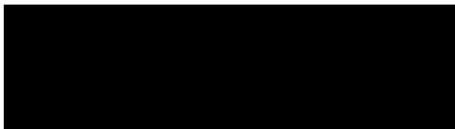
1 Bailleur



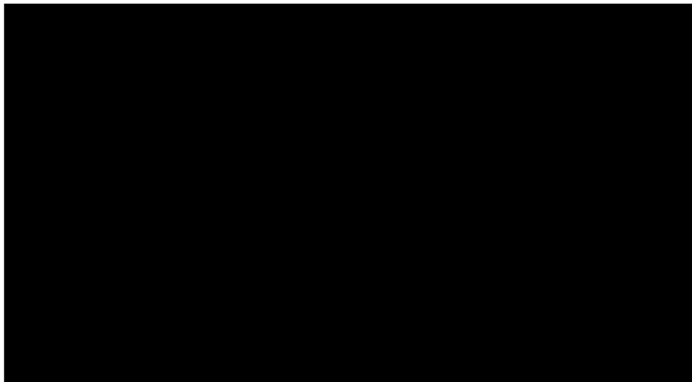
tva

----

2 Représenté/e par



3 Locataires



( Fr. 800.- par mois  
Fr. 1150.- par mois )

pour information



Tous solidairement responsables entre eux

4 Immeuble

Le Moulin de Cugy - 1053 Cugy





## 5 Table des matières

1	Bailleur .....	1
2	Représenté/e par .....	1
3	Locataire.....	1
4	Immeuble.....	1
5	Table des matières .....	2
6	Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges.....	3
6.1	Surfaces accessoires.....	3
6.2	Destination / Locaux annexes .....	3
6.3	Paiement du loyer / retard.....	3
6.4	Base du loyer .....	4
6.5	Adaptation de loyer.....	4
6.6	Taxe sur la valeur ajoutée.....	4
6.7	Frais accessoires.....	4
6.8	Taxes et frais.....	6
7	Début et durée de la location.....	6
8	Résiliation .....	7
9	Options de renouvellement .....	7
10	Garantie de loyer .....	7
11	Plans .....	7
12	Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage.....	8
13	Risque de dommages .....	9
14	Nettoyage .....	9
15	Délivrance de l'objet loué .....	9
16	Inventaire des clés .....	9
17	Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé .....	10
18	Usage de l'objet loué.....	10
19	Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué .....	10
20	Echelle d'incendie, de secours .....	11
21	Obligation d'entretien du bailleur .....	11
22	Obligation d'entretien du locataire .....	11
23	Inscriptions / enseignes.....	14
24	Procédure de consignation / compensation .....	12
25	Sous-location.....	13
26	Transfert du bail.....	15
27	Droit de visite .....	13
28	Restitution de l'objet loué .....	13
29	Dispositions complémentaires .....	14
30	Droit applicable / for .....	14
31	Modifications et compléments .....	14
32	Annexes .....	14
33	Signatures .....	15

## 6 Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges

Genre d'objet	Etage	N° de référence	ca. m2	Loyer annuel	Loyer mensuel
Dépôt	rez	1504.01.9201	200	22'800.00	1'850.00
Total loyer net				22'200.00	1'850.00
Acompte de charges de chauffage et eau chaude et frais d'exploitation				1'200.00	100.00
Total loyer brut				23'400.00	1'950.00

### 6.1 Surfaces accessoires

Les surfaces totales louées ci-dessus comprennent les surfaces accessoires ci-après

Néant.

### 6.2 Destination / Locaux annexes

Les locaux loués ne doivent être utilisés qu'à des fins de dépôt.

Les locaux annexes suivants sont disponibles, à bien plaisir et à titre gratuit, pour un usage individuel:

Néant.

Les locaux et installations suivants peuvent être utilisés en commun:

Néant.

Les éventuels frais d'exploitation liés à l'usage de ces surfaces et installations sont à charge de l'utilisateur.

### 6.3 Paiement du loyer / retard

Le loyer est dû au 1er jour du mois d'échéance.

Le locataire a payé dans le délai lorsque le bailleur peut disposer de l'argent à son gré au jour de l'échéance.

En cas de retard dans le paiement, le bailleur est en droit de facturer au locataire un intérêt moratoire de 5% (à compter de la date d'échéance) ainsi que des frais de sommation d'au moins CHF 20.00 et autres frais y relatifs.

Le locataire reconnaît, pour une éventuelle procédure de poursuite, le loyer stipulé dans la dernière adaptation juridiquement valable.

#### 6.4 Base du loyer

Taux d'intérêt hypothécaire:	Néant					
Indice suisse des prix à la consommation:	année de base	2010	au	05.2014	99.50	points
Evolution des charges d'exploitation:	Néant					

#### 6.5 Adaptation de loyer

Le loyer est indexé à 100% de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation ( ISPC )

Le loyer net peut être adapté une fois par an sous préavis de 1 mois, la première fois au 01.01.2015, en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le nouveau loyer net se calcule selon la formule ci-après :

$$\frac{\text{Indice actuel - Indice de référence lors de la dernière adaptation}}{\text{Indice de référence lors de la dernière adaptation}} \times 100$$

Un abaissement du loyer net initial fixé au début du bail est exclu.

Les hausses de loyer fondées sur des prestations supplémentaires du bailleur peuvent aussi s'appliquer pendant la durée contractuelle ferme. De telles hausses sont notifiées au locataire dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis 1 mois pour le premier jour du mois suivant.

En cas de besoin, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation et des forfaits de charges peuvent également être adaptés pendant la période contractuelle ferme, dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis d'un mois pour le premier jour du mois suivant, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation l'étant aux coûts effectifs, les forfaits de charges, eux, se référant aux coûts effectifs échus et à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.

S'il y a plusieurs locataires (locataires solidaires), la communication n'a pas à être expédiée à chacun séparément.

#### 6.6 Taxe sur la valeur ajoutée

Le locataire s'engage à payer un loyer (charges comprises) augmenté d'un montant égal à la taxe sur la valeur ajoutée (actuellement 8.0 %) dans le cas où le bailleur soumet l'objet loué à l'obligation de taxe sur la valeur ajoutée (« opté »).

L'adaptation correspondante du loyer (charges comprises) se fait au moins un mois à l'avance, dans la forme prescrite à cet effet, et peut être appliquée à partir du moment où la taxe sur la valeur ajoutée entre en vigueur. Par la suite, des modifications du taux sur la valeur ajoutée peuvent être requises de la même manière.

#### 6.7 Frais accessoires

##### A. Généralités

Par frais accessoires, on entend la rémunération due au titre des dépenses effectives du bailleur ou d'un tiers pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les taxes publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Ils ne sont dus que dans la mesure où cela a été explicitement convenu, autrement les charges y afférentes sont comprises dans le loyer net (art. 257a, al. 2 OR).

Visa



Si les frais accessoires sont facturés séparément, le locataire est habilité à demander au bailleur les justificatifs correspondants. Les frais accessoires, facturés au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé) et ne faisant pas partie du contrat de bail, doivent être payés directement par ses soins.

Pendant la saison froide, le chauffage ne doit pas être complètement fermé, dans aucune pièce. Les corps de chauffe réglés à diffusion restreinte par le locataire ne donnent droit à aucune réduction des frais de chauffage.

#### **B. Montants forfaitaires**

Les montants forfaitaires au titre des frais accessoires doivent correspondre aux dépenses présumées. A cet égard, il convient de se baser sur les valeurs moyennes sur trois ans. Un décompte ne sera pas établi.

#### **C. Acomptes de frais**

Au titre des frais accessoires, le locataire verse d'avance un acompte convenu qui fera l'objet d'un décompte à l'issue de la période de calcul. Toute créance ultérieure ou restitution doit être acquittée dans les 30 jours.

#### **D. Décompte**

La date de référence pour le décompte des frais accessoires est le 30 juin. Ces derniers doivent être décomptés à cette date tandis que le décompte est à envoyer au locataire dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant cette échéance. Les justes motifs demeurent réservés.

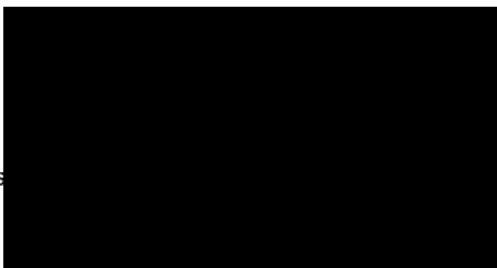
Le décompte de frais accessoires convenus par contrat est réputé approuvé dans la mesure où le locataire ne fait pas opposition auprès du bailleur dans les 30 jours suivant sa réception. Si le locataire demande à consulter les justificatifs y afférents dans les 30 jours, ledit délai de 30 jours ne court qu'à l'issue de cette consultation.

Si le locataire quitte la chose louée durant la période de calcul, il ne peut prétendre à un décompte intermédiaire. Il recevra le décompte au pro rata établi selon les usages habituels de la branche dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant la date de référence du décompte convenue ci-dessus.

#### **E. Répartition des frais accessoires**

Les frais accessoires sont répartis selon un certain nombre de clés de répartition.

Les frais de chauffage et d'eau chaude des appartements et locaux commerciaux vacants sont supportés par le bailleur. Pour les appartements et locaux commerciaux vacants d'un immeuble sans compteurs individuels de chauffage qui ne sont manifestement chauffés qu'à la limite du gel, le bailleur n'est tenu de prendre en charge qu'une fraction des frais de chauffage calculée selon la clé de répartition y afférente. Cette répartition est usuellement fixée à 1/3 pour maisons plurifamiliales de deux à trois appartements, à 1/2 pour maisons plurifamiliales de quatre à huit appartements, à 2/3 pour de plus grands bâtiments ainsi que pour des immeubles de bureaux ou commerciaux.



#### F. Frais accessoires attribuables

L'expression «frais de chauffage et d'eau chaude» désigne le décompte de tous les genres de frais relatif à la production de chauffage et d'eau chaude mentionnés à l'art. 5 OBLF ainsi que dans les directives cantonales en matière de décompte de chauffage, auquel sont ajoutés les honoraires d'établissement du décompte + TVA.

L'expression «frais d'exploitation» renvoie au décompte des genres de frais suivants sur la base des dépenses effectives:

- Conciergerie, TVA et prestations sociales incluses, ainsi que remplacements vacances, location du local de conciergerie, faux frais
- Location et entretien de machines de conciergerie
- Nettoyage des locaux et surfaces d'accès commun, matériel de nettoyage et remplacement des ampoules électriques compris
- Nettoyage périodique des containers
- Nettoyage, total ou partiel, des façades vitrées et métalliques
- Courant électrique commun, taxes et abonnement inclus
- Consommation d'eau/eaux usées/taxe d'épuration/égouts/ordures taxes de base comprises
- Entretien du jardin, enlèvement des déchets verts, déblais
- Neige et déglacage, sel compris
- Abonnements d'entretien d'installations : ascenseur, y compris l'exploitation du téléphone de cabine, ventilation / évacuation d'air et refroidissement / climatisation y compris nettoyage périodique de la tuyauterie de répartition, ponts élévateurs, rampes d'accès, portes, alarmes, détecteurs d'incendie, systèmes Sprinkler, extincteurs, pompes, toiture
- Sel, filtres et entretien d'appareils de préparation de l'eau
- Vidange préventive des égouts et des conduites d'arrivée et d'évacuation
- Coût des services de surveillance
- Décompte des honoraires de gestion + TVA

#### 6.8 Taxes et frais

Même prélevés auprès du bailleur, les taxes et frais que le locataire génère exclusivement par son exploitation commerciale doivent être payés par lui.

Les frais facturés directement au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé), qui ne font pas partie du bail, doivent être payés par lui directement.

#### 7 Début et durée de la location

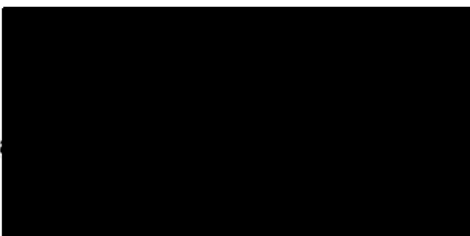
Début de la location 01.07.2014

Le loyer est dû à compter de cette date. Si l'occupation des locaux a lieu plus tôt, en particulier pour entreprendre des aménagements de locataire, c'est aux risques du locataire dès la prise de possession des locaux.

Échéance du bail 30.09.2019

Le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2019

Vis



## 8 Résiliation

Si le locataire désire mettre un terme à la relation contractuelle sans respecter les délais et préavis, il répond du loyer, des charges et des autres obligations de locataire jusqu'à la relocation, au plus tard toutefois jusqu'à la prochaine échéance contractuelle possible. Les frais de publicité et de démarches liés à la relocation hors délai sont intégralement à la charge du locataire partant.

Le locataire ne peut être libéré hors délai de son bail que s'il propose au bailleur un nouveau locataire approprié, solvable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Il faut à cet égard réserver un temps suffisant au bailleur, généralement trente jours, pour les recherches usuelles.

## 9 Options de renouvellement

Une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée au locataire, soit du 01.10.2019 au 30.09.2024. Il peut exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au 30.09.2018 au plus tard, et au plus tôt 6 (six) mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le bail s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2019.

Si le locataire fait usage de son droit d'option, le bailleur est en droit, à compter du début de la période optionnelle, d'adapter le loyer aux conditions prévalant alors sur le marché. Une diminution du loyer en cours à ce moment-là est exclue.

Le locataire reçoit pour signature, au plus tard un mois après l'exercice du droit d'option, le nouveau loyer accompagné d'un nouveau bail. La déclaration d'exercice du droit d'option est considérée comme retirée si ce nouveau bail n'est pas retourné signé par le locataire dans les trente jours suivants, l'option de renouvellement devenant ainsi définitivement caduque.

Toutes les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie aux dates d'options ci-après également.

## 10 Garantie de loyer

Au titre de garantie de l'ensemble des prétentions du bailleur découlant des rapports de location, selon le présent bail, le locataire fournit une garantie bancaire irrévocable et disponible à la première requête, au sens de l'art. 111 CO, d'une grande banque suisse ou d'une banque cantonale, d'un montant de **Fr. 6'000.00** ou une sûreté de même valeur sous la forme d'un compte d'épargne garantie de loyer soumis à intérêt et conforme à l'art. 257e CO, pour la durée du contrat de bail plus douze mois au maximum.

La constitution de la garantie peut être échelonnée par le locataire en fonction des étapes de prise de possession des surfaces selon point 7 ci-dessus.

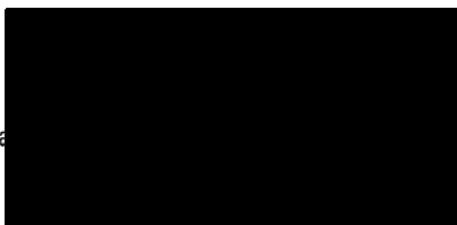
En cas de transfert du loyer à un tiers, le bailleur peut demander que le dépôt de garantie soit augmenté en fonction du risque de loyer.

La garantie reste valable jusqu'à la restitution des clés.

## 11 Plans

Les plans ci-joints, signés par les deux parties, font partie intégrante du présent bail.

D'éventuels écarts par rapport aux surfaces indiquées ne constituent pas un droit à modification du loyer.



## **12 Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage**

### Aménagements par le bailleur

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux aménagés comme suit :

- sols : bruts
- murs : bruts
- plafonds : bruts
- électricité : fini
- sanitaires (y.c. WC): fini
- un espace cuisine / cafétéria agencé avec sol, murs et plafond fini

### Modification de la construction par le locataire

Le locataire est autorisé à aménager et transformer les locaux loués en fonction de ses besoins, les projets devant préalablement être approuvés par écrit par le bailleur. Pour ce faire, il convient de présenter les plans correspondants à l'échelle 1:50, les devis et descriptifs de construction détaillés.

Le bailleur peut demander un dépôt de garantie relatif au financement de l'aménagement, dépôt que le locataire doit fournir avant le début des travaux.

Il incombe au locataire, à ses frais, de respecter l'ensemble des dispositions légales relatives à l'aménagement ou à la transformation de locaux, les lois communales et cantonales sur les constructions, les normes SIA et directives d'associations professionnelles concernées, les prescriptions de la SUVA, celles de la protection incendie, etc. ainsi que de requérir toute autorisation officielle nécessaire. Il est impératif de prêter attention à la statique du bâtiment (charge des étages, éléments porteurs, etc.).

Il faut avoir le plus d'égards possibles envers les autres locataires pendant les aménagements et transformations. Les travaux en immeuble mixte (commercial-résidentiel) ne peuvent être exécutés qu'aux heures de travail normales pendant les jours ouvrables. Le locataire supporte tous les coûts causés directement ou indirectement par ses actes de construction. En font partie aussi les frais des prétentions de tiers en dommages-intérêts, les demandes de diminution de loyer de locataires dans l'immeuble à la suite d'immissions dues aux travaux de construction, les éventuelles actions judiciaires intentées contre le bailleur, etc., les coûts de raccordement pour l'eau, l'électricité, les égouts, etc.

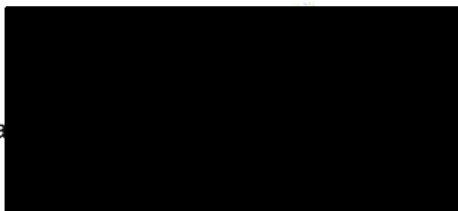
Le bailleur a le droit de donner des instructions aux planificateurs, entrepreneurs, fabricants de produits ou systèmes concernant les atteintes autorisées aux parties générales du bâtiment, en particulier dans les domaines de la statique, des installations et de l'enveloppe.

Le locataire répond de tous les sinistres - dégâts matériels, lésions corporelles et dommages économiques - qui peuvent survenir en entreprenant des transformations, aménagements, installations et équipements à la construction. Il est en conséquence tenu de conclure à ses frais une assurance responsabilité civile de maître d'ouvrage couvrant chaque projet de construction.

### Droit d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Le locataire garantit qu'aucune hypothèque légale ne soit annoncée par les artisans, entrepreneurs et fournisseurs mandatés. Si une telle hypothèque doit tout de même être annoncée, le locataire doit se préoccuper de la faire immédiatement lever à ses frais dans le registre foncier, et ceci déjà à la date de l'inscription provisoire. En cas d'omission, il répond des dommages qui peuvent en découler pour le bailleur.

En cas d'investissements plus importants et en vue d'écarter le risque d'hypothèques légales, le bailleur est en droit de demander le dépôt du montant prévu des travaux en compte bloqué ou une garantie bancaire équivalente.



### 13 Risque de dommages

Le bailleur assure l'objet loué sans mobilier, ni équipement auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie ou, dans les cantons où il n'y en a pas, auprès d'une compagnie d'assurances privée contre l'incendie et les dommages naturels.

Le locataire a l'obligation de contracter une assurance contre l'incendie et les dommages naturels (auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie) pour l'ensemble des installations et aménagements figurant dans les locaux.

La prime supplémentaire de l'assurance de bâtiments relative aux aménagements du locataire est refacturée annuellement.

Le locataire assume tout risque d'incendie, de dégâts d'eau, d'explosion, d'humidité, d'effraction, de vol, etc. ainsi que la totalité du dommage qu'en subissent les installations et les marchandises qu'il y a déposées. Le locataire conclut les assurances appropriées à ses frais.

Le locataire assume en outre intégralement le risque de vitrage des locaux qu'il loue. Une vitre fendue ou cassée doit être remplacée par du verre de même nature et présentant les mêmes qualités. Le locataire n'est délié de son obligation de remplacement que s'il prouve que le dommage résulte d'un montage défectueux ou de tensions sur le cadre du battant.

Le bailleur ne s'assure en responsabilité civile contre les dommages aux tiers que dans la mesure où sa responsabilité peut être engagée. Le reste est l'affaire du locataire. Le locataire a l'obligation de contracter une assurance responsabilité.

### 14 Nettoyage

Le nettoyage périodique complet de l'objet de location, des fenêtres et stores (intérieur et extérieur) dudit objet, de même que les enseignes, enseignes lumineuses et boîte à lettres est l'affaire du locataire et doit être effectué à ses frais.

Si des parties communes du bâtiment sont sales ou infectées par la vermine parce que le locataire n'observe pas ce devoir de nettoyage, le locataire répond directement et en totalité des dégâts et des dommages consécutifs.

Lorsque des locaux communs sont à la disposition de plusieurs locataires, ceux-ci doivent s'organiser pour effectuer le nettoyage et le remplacement du matériel usagé (sous réserve d'une réglementation du bailleur incluant ces coûts dans les charges).

### 15 Délivrance de l'objet loué

Un procès-verbal (état-des-lieux) est établi lors de la remise de l'objet. Les éventuels défauts de l'objet loué non mentionnés dans l'état des lieux doivent être annoncés par le locataire au bailleur par lettre recommandée dans les dix jours après la délivrance des locaux. Les défauts cachés restent réservés. Ils doivent être annoncés par écrit sans délai après avoir été découverts. A défaut d'une telle annonce, l'objet loué est considéré comme ayant été remis conformément à l'état des lieux.

### 16 Inventaire des clés

Les clés et/ou badges sont énumérés dans l'état des lieux. Ceux qui sont égarés en cours de bail doivent être remplacés par le locataire, à ses frais, au plus tard à l'échéance du bail. Dans un tel cas, le bailleur est en droit de modifier ou remplacer, aux frais du locataire, les dispositifs de fermeture, clés et badges. Les clés et badges supplémentaires confectionnés au gré du locataire doivent être remis sans frais au bailleur à la restitution des locaux.





## **17 Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé**

Toute autorisation nécessaire à l'usage de l'objet loué ainsi qu'à l'exploitation du locataire doit être requise et observée par ce dernier et à ses frais.

## **18 Usage de l'objet loué**

### **Devoir de diligence et égards**

Le locataire doit user l'objet loué avec soin et le tenir propre et en bon état. Il ne peut l'utiliser que pour l'usage convenu dans le bail. Toute modification appelle le consentement écrit du bailleur. Le locataire répond des dommages résultant d'une utilisation contraire au bail.

Dans son usage de l'objet loué, le locataire doit avoir des égards envers les autres locataires et les voisins. Il lui est interdit d'utiliser des machines, appareils et équipements ou d'exploiter une activité qui soient sources de bruits, de trépidations, de fumées incommodantes ou de mauvaises odeurs. Le locataire s'engage à respecter tout règlement intérieur édicté par le bailleur.

Le locataire doit vérifier la résistance des sols auprès du bailleur avant tout emménagement de marchandises ou objets lourds, tels que coffre-fort, machines, etc.; une éventuelle expertise d'ingénieur civil est à sa charge. Des supports et isolations appropriés doivent être placés sous le mobilier lourd pour protéger les sols et éviter la propagation des bruits et trépidations.

### **Devoir d'usage / horaire d'ouverture**

Dans la mesure où l'exige le maintien de la valeur de l'immeuble ou de l'objet loué, le locataire a un devoir d'usage, ce qui s'applique dans tous les cas aux restaurants, aux magasins et d'une manière très générale aux locaux dans lesquels la cessation de l'exploitation commerciale peut à l'évidence être remarquée par les passants. En particulier, l'exploitation commerciale des restaurants et magasins doit se conformer aux horaires d'ouverture déterminés conjointement avec le bailleur et en respect avec les règlements communaux et cantonaux.

## **19 Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué**

### **Principe**

Sauf convention contraire écrite, le locataire n'est pas autorisé à déposer ni entreposer des choses hors de l'objet loué. En particulier, les accès aux bâtiments et cours, les passages, les maisons et les caves ou tout autre emplacement libre ne doivent pas être encombrés de choses de quelque nature que ce soit. Si le bailleur donne une autorisation d'usage exceptionnel, le locataire répond de tout dommage découlant de cet entreposage.

Les véhicules de toute sorte du locataire, de ses employés ainsi que de ses clients ne doivent être garés que dans les places désignées par le bailleur.

### **Livraisons**

La livraison ou la prise en charge de marchandises doit être faite avec soin et ne doit être effectuée que dans les endroits désignés par le bailleur. Les saletés résultant d'une livraison ou prise en charge de marchandises doivent être éliminées spontanément et sans délai par le locataire. Les dommages qui en résultent doivent être immédiatement annoncés au bailleur, lequel donne l'ordre de les réparer aux frais du locataire.

Les prescriptions ordinaires s'appliquent à l'utilisation des ascenseurs et monte-charges. Les usagers doivent en particulier respecter les consignes de chargement.

Visa. 

..... 10 / 15

## Déchets

Les déchets de toute nature doivent être déversés aux seuls emplacements désignés par le bailleur et de manière appropriée. Le locataire s'engage, si nécessaire, à se procurer un récipient convenable (container) et à le tenir prêt à être vidé régulièrement.

## 20 Echelle d'incendie, de secours

Les escaliers peuvent également servir de sortie de secours éventuellement disponible. La porte de ces derniers doit être libre d'accès en tout temps. Tout entreposage sur un itinéraire de secours est interdit.

## 21 Obligation d'entretien du bailleur

Le bailleur est obligé de maintenir l'objet loué (sauf les aménagements du locataire) en état d'usage. Les défauts doivent être annoncés au bailleur par le locataire.

En cas de défaut apparaissant soudainement et présentant une situation d'urgence, le locataire est tenu d'en informer immédiatement le concierge et la gérance et, en leur absence, de prendre ou faire prendre les mesures indispensables, possibles et raisonnablement exigibles, servant à prévenir les dommages consécutifs. En cas d'omission, il répond des dommages consécutifs.

Le bailleur est en droit de procéder sans entrave, sous préavis selon leur ampleur, aux réparations, adaptations et rénovations que nécessitent l'objet loué, ses équipements et installations attenants, ainsi que les parties communes du bâtiment.

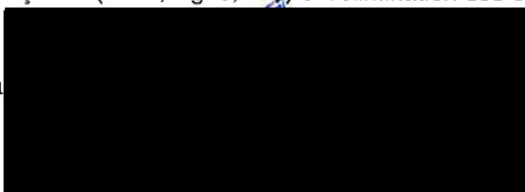
Le locataire doit tolérer en tout temps les travaux d'entretien nécessaires qui ne peuvent être différés. S'il refuse aux artisans l'accès à l'objet loué, il peut être rendu responsable de surcoûts et de dommages consécutifs.

## 22 Obligation d'entretien du locataire

Les nettoyages, réparations et améliorations (appelés petit entretien) que nécessite l'usage courant de l'objet loué incombent au locataire. Ces travaux d'entretien doivent être exécutés de manière professionnelle ou confiés à des professionnels. En font partie notamment :

- a) Maintien en bon état des installations, de la robinetterie et des appareils (dans la mesure où ils figurent dans les aménagements du bailleur et sont défectueux : remplacement des plaques à gâteau et grilles, fours, plaques de cuisson et brûleurs, installations frigorifiques, miroirs, douches et flexibles, lunettes de WC et couvercles, verres à dents et porte-savon, clapets de bonde de lavabo, filtres de systèmes d'aération), remplacement, lorsqu'ils sont défectueux, de : branchements électriques, interrupteurs, prises, couvercles ainsi que ampoules, fusibles et sonnettes faisant partie de l'objet de location ; purges de radiateurs, courroies de volets roulants et de stores solaires, manivelles, cordonnets ou chaînettes de jalousies orientables, etc. Huiler et maintenir en bon état les gonds et serrures des portes et placards; décalaminer les installations de chauffage individuelles; déboucher les conduites des eaux usées jusqu'à la canalisation principale.
- b) Nettoyage périodique des fenêtres et vitrines (intérieures et extérieures), contrevents, stores, balcons et terrasses et leurs écoulements, installations sanitaires, portes et boîtes aux lettres ainsi que plaques et enseignes.
- c) L'entretien (coupe et taille périodique, arrosage régulier et engrais) des plantations dépendant de l'objet loué incombe au locataire. En particulier aussi la limitation de la croissance excessive et des plantes en façades (lierre, vigne, etc.) et l'élimination des éventuelles mauvaises herbes.

Visa



d) Toute autre petite réparation ou opération d'entretien particulière n'excédant 500 CHF (indexés).

Les frais engagés par le locataire ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'il a mis en place sont expressément et exclusivement à sa charge. Le bailleur peut exiger du locataire l'exécution des travaux nécessaires lorsque l'état de telles installations menace d'endommager l'objet loué ou d'autres parties de l'immeuble. En cas de retard, le bailleur peut en ordonner de lui-même l'exécution et en mettre les frais à la charge du locataire.

### 23 Inscriptions / enseignes

Le locataire assume les frais de fabrication des plaques de noms normalisées pour la sonnette, la boîte aux lettres, l'ascenseur, etc. Il veillera, notamment, à suivre les instructions du bailleur quant au respect de la charte graphique et de la signalétique de l'immeuble.

Les façades et parois de cage d'escaliers ne font pas partie de la location.

L'apposition de plaques d'entreprise et enseignes, affiches, vitrines d'immeuble, avis et analogues n'est autorisée qu'après consentement préalable écrit du bailleur et aux emplacements désignés par lui. Les frais d'installation et de fonctionnement y relatifs incombent au locataire. Il appartient en outre au bailleur d'approuver le genre, la dimension, la couleur, la forme et le matériau des plaques et panneaux, ainsi que leur disposition et leur ordre de succession. En cas de restauration ou de modification de façade, le locataire doit déposer puis reposer à ses frais ses plaques, panneaux et enseignes. Il lui revient de requérir les éventuelles autorisations officielles et d'en supporter les frais. En fin de bail, le locataire doit, à ses frais et dans les règles de l'art, déposer les plaques, panneaux et enseignes et remettre les emplacements en leur état initial, c'est-à-dire en particulier nettoyer à fond et reboucher proprement toutes les perforations.

Le bailleur est en droit de demander un loyer adéquat pour la publicité en façade.

Les frais d'alimentation électrique d'une éventuelle enseigne lumineuse incombent au locataire. Celui-ci doit en outre se soucier de faire installer un compteur électrique séparé et expédier les factures du fournisseur directement à son adresse.

Le locataire répond de tous les dommages consécutifs dus à l'incendie d'une enseigne lumineuse.

### 24 Procédure de consignation / compensation

Une réduction unilatérale du loyer par le locataire n'est pas autorisée. Dans les cas où une réduction s'applique, de même qu'en matière de créances qui ne sont pas fondées sur le bail, toute compensation est exclue.

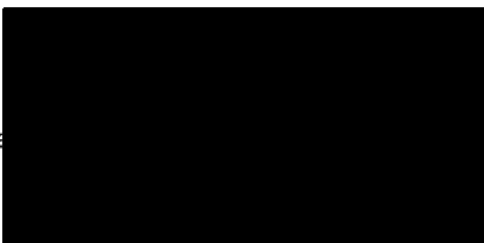
Si le bailleur n'obtempère pas à son devoir de maintien en bon état conformément au chiffre 21, le locataire doit lui impartir par écrit un délai raisonnable, sous menace, à défaut qu'il en soit fait usage, de consigner les loyers futurs, même partiels, auprès de l'office cantonal compétent.

L'exécution de la consignation doit être communiquée également par écrit au bailleur.

Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

Visa



## 25 Sous-location

La sous-location totale ou partielle de l'objet loué (art. 262 CO) n'est pas autorisée sans le consentement préalable du bailleur. Demande et consentement doivent être faits par écrit. Le locataire répond à l'égard du bailleur de la destination de l'objet loué par le sous-locataire conformément à ce qui lui est autorisé à lui-même. Le bailleur peut directement rendre le sous-locataire attentif à cette exigence.

Le locataire doit préalablement porter à la connaissance du bailleur les conditions de sous-location prévue et les informations personnelles sur le sous-locataire. Une copie du contrat de sous-location définitif doit être remise au bailleur.

## 26 Transfert du bail

Le transfert du bail requiert le consentement préalable écrit du bailleur. Le locataire renseigne le bailleur sur les informations personnelles et la sphère d'activité du tiers avant de conclure la convention de transfert du bail. De plus, il fournit au bailleur un état détaillé des aménagements du locataire, équipements et appareils qui seront repris par le tiers et le montant de chaque reprise. La demande doit être accompagnée d'un certificat de solvabilité établi par une grande banque suisse ou une banque cantonale.

Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire. Ensuite de quoi le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail expire ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

## 27 Droit de visite

En cas de négociation de vente ou de relocation, de même que pour garantir les droits du propriétaire, le bailleur ou son représentant est en droit de pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture ordinaires sous préavis de quarante-huit heures. En cas d'absence du locataire, les clés doivent être tenues à sa disposition.

## 28 Restitution de l'objet loué

Les aménagements mis à la disposition du locataire par le bailleur selon chapitre 12 « Aménagements / modifications de la constructions par le locataire.... » ci-dessus doivent être restitués en bon état à la fin du bail, en considération de l'usure ou du changement résultant de l'usage conforme au contrat ainsi que de l'état au début de la location.

La restitution de l'objet loué totalement vidé du mobilier du locataire exclusivement et nettoyé, y compris toutes les clés et tous les badges, a lieu au plus tard le dernier jour du bail à midi. Si le délai de restitution tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié local officiel, la restitution effective doit avoir lieu le prochain jour ouvrable avant midi. Les travaux de remise en état et de nettoyage entrepris par le locataire doivent être exécutés de manière professionnelle et terminés à l'expiration du bail. Les moquettes et revêtement de sol textiles qui font partie intégrante de l'objet en location doivent être nettoyés ou déposés par des spécialistes.

A l'expiration du bail, le locataire n'a plus le droit d'occuper les locaux ni d'en disposer.

Un état des lieux de sortie est établi par le bailleur lors de la restitution. Les défauts dont doit répondre le locataire sont listés dans l'état des lieux. Le bailleur peut poursuivre ultérieurement le locataire pour les défauts cachés qu'en dépit de son examen attentif, il n'a détectés qu'après la restitution.

Le bailleur est en droit de demander au locataire de collaborer, lors de la restitution de l'objet en location, à l'établissement commun de l'état des lieux. Si le locataire refuse de collaborer, le bailleur peut faire dresser un constat officiel aux frais du locataire.

Visa



## 29 Dispositions complémentaires

- Les éventuelles nuisances liées à la fin de travaux de construction du bâtiment (y.c. aux aménagements extérieurs) ne donnent droit à aucune indemnité.
- Le présent bail est réputé valable sous réserve de l'obtention, par le bailleur, de toutes les autorisations nécessaires délivrées par la commune et/ou le canton.
- Le locataire veillera à se conformer aux autorisations délivrées pour ses locaux par les instances communales et/ou cantonales.
- Dans le cadre des activités du locataire, ce dernier est responsable de veiller à la sécurité et au bon comportement de ces clients et employés tant à l'intérieur qu'aux alentours de l'immeuble conformément aux règles et usages locatifs du canton de Vaud. Le locataire veillera, par ailleurs, à conclure toute assurance nécessaire dans ce sens. Il s'engage à respecter les instructions du bailleur ainsi que les règlements communaux et cantonaux liés à son activité.

## 30 Droit applicable / for

Sauf convention contractuelle divergente, les dispositions du code suisse des obligations sont applicables (art. 253 ss. CO).

Le for juridique compétent pour tout litige résultant du présent contrat est le lieu de l'objet loué.

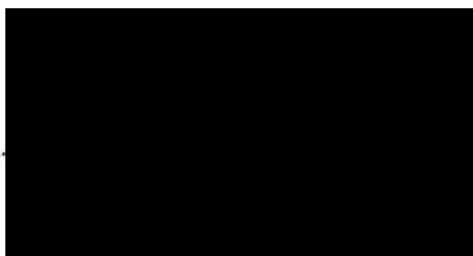
## 31 Modifications et compléments

La forme écrite est impérativement exigée pour que toute modification du bail ou tout avenant soit valable.

## 32 Annexes

Font partie intégrante du présent bail les annexes ci-après, remises au locataire et expressément reconnues par les parties :

- plans des locaux
- règles et usages locatifs pour locaux commerciaux du canton de Vaud
- dispositions paritaires romandes et règles et usage locatif du canton de Vaud



### 33 Signatures

Par sa signature ci-dessous apposée, le locataire confirme avoir intégralement lu et compris le contrat, y compris les annexes.

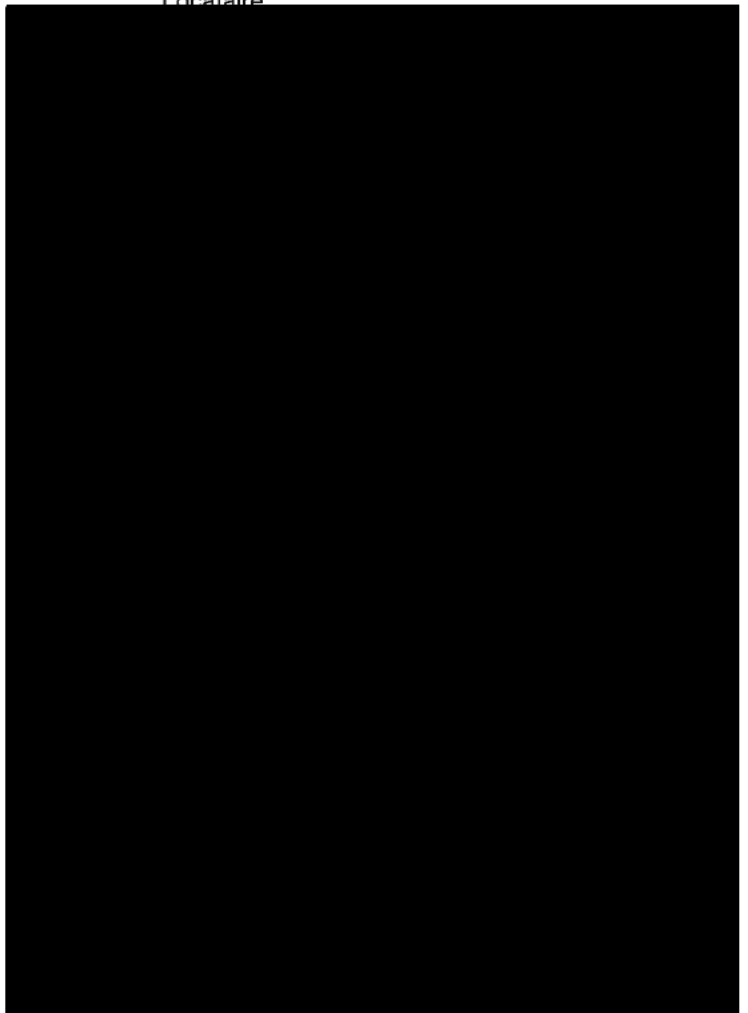
Plusieurs locataires répondent solidairement des obligations découlant du présent bail.

Vevey, le ..... 01.07 ..... 2014

Bailleur représenté par

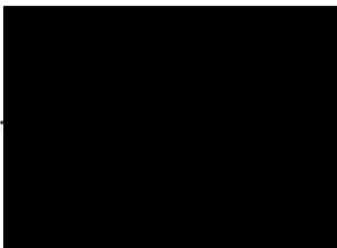


Locataire :



Ce contrat n'est juridiquement valable qu'après avoir été signé par toutes les parties.

Visa..



Centre Artisanal



Le Moulin

de Cugy Rez de Chaussée

Canalisations

Echelle 1:100-0

Date: 26-04-2012

Format: A3

Didier Conli ReCreation

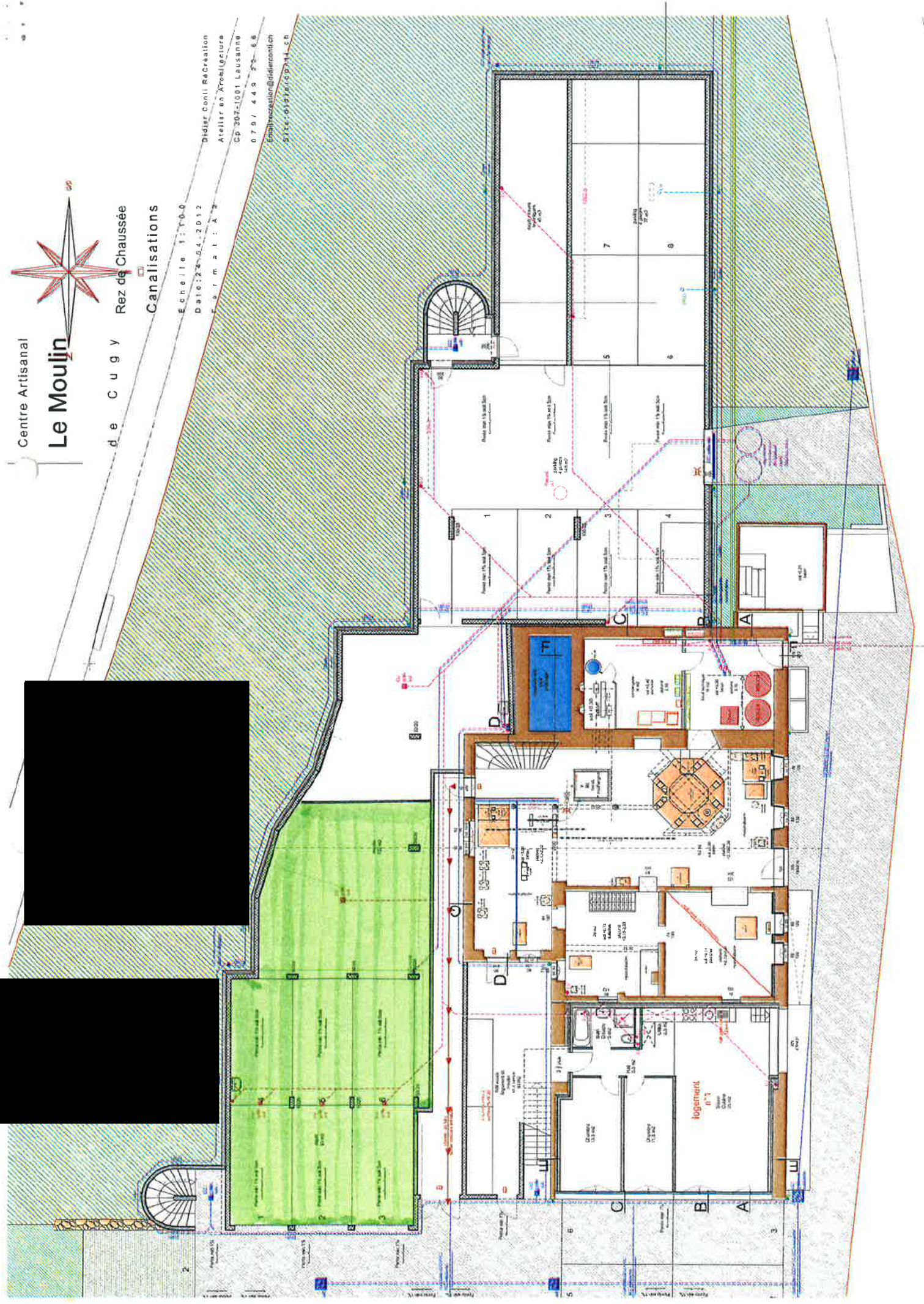
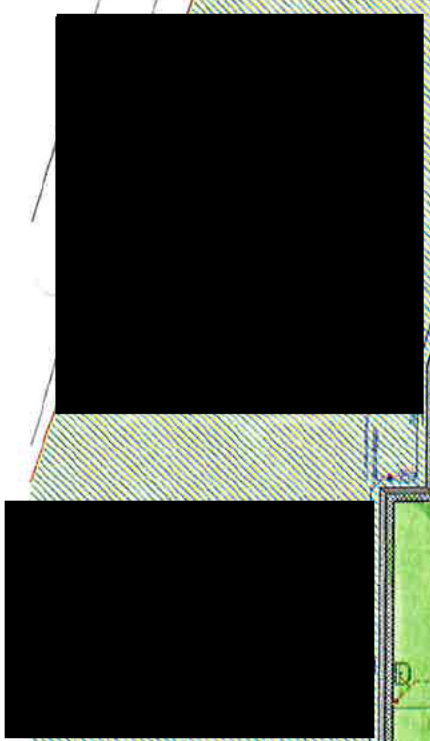
Atelier en Architecture

CP 302-1001 Lausanne

079 443 23 66

Englrecreation@idirect.ch

Site: 041616/07944-CP



# BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE

COLOCATAIRE(S)

1504 19206 21

Représenté par

Immeuble

Chemin du Moulin 2, 1053 Cugy VD

Monsieur

Ancien locataire

Surface

EGID 000867827 EWID 0

Objet : Cave / dépôt de 1 pièce au 1er sous-sol

Destination des locaux : dépôt

Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie : Néant

## 1. Durée du bail

Commence à midi le  
et se termine à midi le

1er février 2014  
31 mars 2015

## 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour 12 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 4 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de 12 mois en 12 mois.

## 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

3.1. A l'adresse de la pégnat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

### 3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires

3.5. Divers2

### 3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
3.2. Loyer net	1'440.00	360.00	120.00
3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	0.00	0.00	0.00
3.4. Objets secondaires	0.00	0.00	0.00
3.5. Divers2	0.00	0.00	0.00
3.6. Total	1'440.00	360.00	120.00

### 3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 2.00 %

Indice des prix à la consommation 98.90 points (12.2013)

## 4. Garantie (art. 2 RULV)

4.1. Montant CHF 0.00

4.2. Etablissement Pas de garantie



#### 5. Frais accessoires (frais d'exploitation)

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égouts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Néant.

---

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude.

#### 6. Dispositions complémentaires

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
- 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
- 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'inobservation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
- 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
- 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
- 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état, sans travaux.
- 6.7. Le locataire a l'obligation de constituer une assurance ménage et incendie pour mobilier, ainsi qu'une responsabilité civile (RC).

7. Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.

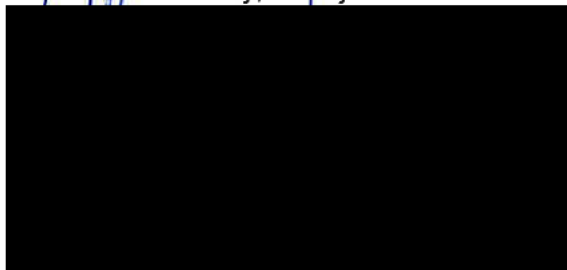
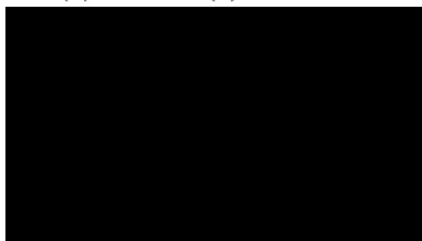
8. Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.

9. FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Lieu et date : Vevey, le 25 janvier 2014

Le(s) locataire(s) :



# BAIL A LOYER

entre le BAILLEUR

et LE LOCATAIRE  
COLOCATAIRE(S)

1504 709204 22

Représenté par

Monsieur

Immeuble

Chemin du Moulin 2, 1053 Cugy VD

Ancien locataire

Surface

EGID 000867827 EWID 0

Objet: 1 Place de parc intérieure

Destination des locaux : Stationnement

Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire : néant

## 1. Durée du bail

Commence à midi le 1er mars 2014  
et se termine à midi le 31 mars 2014

## 2. Résiliation et reconduction

Il se renouvellera aux mêmes conditions pour 1 mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins 1 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de 1 mois en 1 mois.

## 3. Loyer payable d'avance (art. 3 et 7 RULV)

3.1. A l'adresse de la petignat & amor immobilier SA  
Par bulletins de versement(BVR)

### 3.2. Loyer net

3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5

3.4. Objets secondaires

3.5. Divers2 (2 pl. n° 2 et 3)

### 3.6. Total

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
3.2. Loyer net	1'440.00	360.00	120.00
3.3. Acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28ss RULV) Cf. art. 5	0.00	0.00	0.00
3.4. Objets secondaires	0.00	0.00	0.00
3.5. Divers2 (2 pl. n° 2 et 3)	0.00	0.00	0.00
3.6. Total	1'440.00	360.00	120.00

### 3.7. Critères de fixation du loyer

Taux hypothécaire 2.00 %

Indice des prix à la consommation 98.60 points (01.2014)

## 4. Garantie (art. 2 RULV)

4.1. Montant CHF 0.00

4.2. Etablissement Pas de garantie

**5. Frais accessoires (frais d'exploitation)**

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égoûts, taxe d'enlèvement, des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

Néant.

---

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte du chauffage et d'eau chaude.

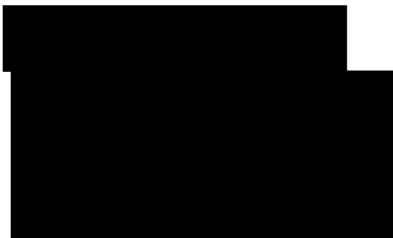
**6. Dispositions complémentaires**

- 6.1. Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif, une différence éventuelle ne donne droit à aucune modification du loyer.
- 6.2. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois signé par les parties, à défaut il est caduc de plein droit.
- 6.3. Le locataire s'engage à signaler au bailleur, par écrit et sans délai, toute modification de son état civil. En cas d'inobservation de ce devoir de renseigner, il répond de tout dommage subi par le bailleur.
- 6.4. Il est précisé que tout changement d'occupants devra faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur, qui se réserve le droit de le refuser.
- 6.5. En cas de rappel et de mise en demeure, des frais seront facturés au locataire à raison de CHF 20.00 par rappels et CHF 50.00 pour la mise en demeure, TTC. Une éventuelle modification de ces frais demeure expressément réservée.
- 6.6. L'objet est loué tel que visité, en l'état, sans travaux.
- 6.7. Sous le point 3.2 du présent contrat, « Loyer net » correspond à la location d'une place de parc intérieure dans un garage souterrain. Cette dernière est strictement destinée au stationnement d'un véhicule en état de marche. Le stockage de matériel ou le stationnement d'un véhicule hors d'usage n'est pas autorisé.
- 6.8. Le locataire a l'obligation de constituer assurance responsabilité civile (RC).
- 6.9. En cas de changement de locataire dans l'appartement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée, actuellement occupé par Madame Walther, M. Figueiredo Nuno, s'engage, sur demande du bailleur, à libérer cette place de stationnement moyennant un délai de 30 jours.

7. **Annexes : Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud et dispositions générales pour habitation, garage et place de parc.**
8. **Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 7 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance.**
9. **FOR. Pour tous conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.**

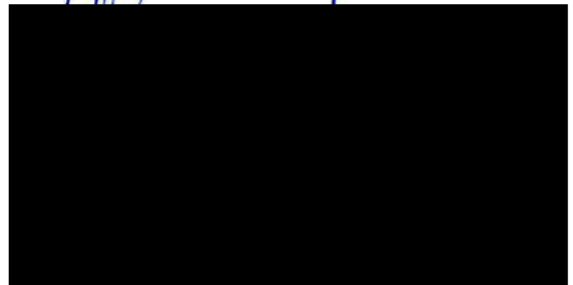
Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

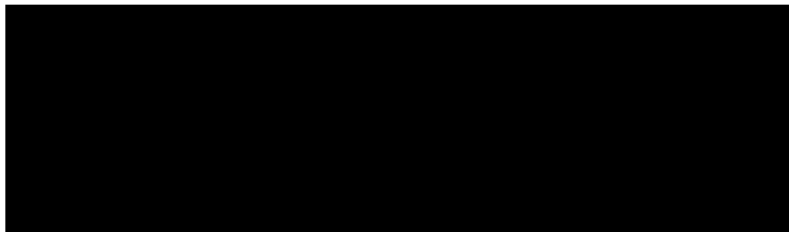
Le(s) locataire(s) :



Lieu et date : Vevey, le 28 février 2014

Le bailleur :

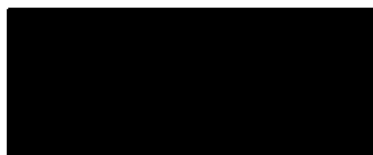




## Bail commercial

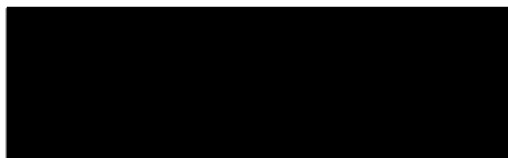
Bail principal : Restaurant du Moulin  
Numéro de référence : 1504.01.9203  
1504.01.9207, 1504.01.9103,  
1504.01.0002, 1504.01.0104  
Début de la location : 01.01.2019

### 1 Bailleur

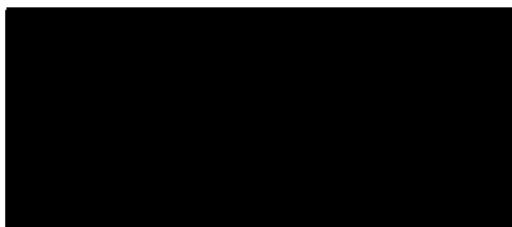


----

### 2 Représenté/e par

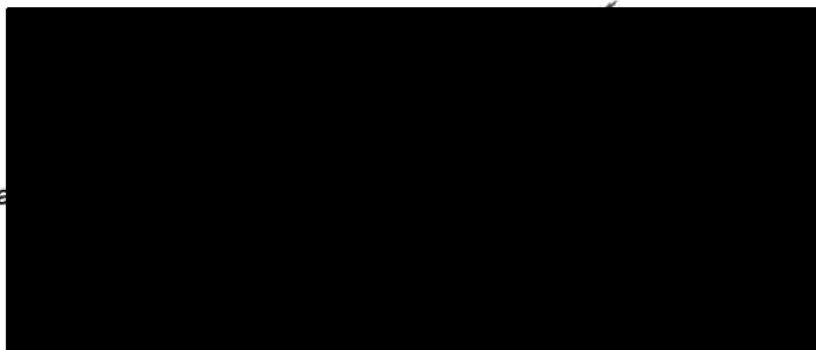


### 3 Locataire



### 4 Immeuble

Le Moulin de Cugy – 1053 Cugy



Visa

## 5 Table des matières

1	Bailleur.....	1
2	Représenté/e par .....	1
3	Locataire.....	1
4	Immeuble.....	1
5	Table des matières.....	2
6	Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges .....	3
6.1	Surfaces accessoires.....	3
6.2	Destination / Locaux annexes .....	3
6.3	Paiement du loyer / retard.....	3
6.4	Base du loyer.....	4
6.5	Adaptation de loyer.....	4
6.6	Taxe sur la valeur ajoutée.....	4
6.7	Frais accessoires.....	4
6.8	Taxes et frais.....	6
7	Début et durée de la location.....	6
8	Résiliation .....	6
9	Options de renouvellement.....	6
10	Garantie de loyer.....	7
11	Plans .....	7
12	Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage .....	7
13	Risque de dommages .....	8
14	Nettoyage .....	9
15	Délivrance de l'objet loué .....	9
16	Inventaire des clés .....	9
17	Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé .....	9
18	Usage de l'objet loué.....	9
19	Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué .....	10
20	Echelle d'incendie, de secours .....	10
21	Obligation d'entretien du bailleur .....	10
22	Obligation d'entretien du locataire.....	11
23	Inscriptions / enseignes .....	14
24	Procédure de consignation / compensation .....	12
25	Sous-location .....	12
26	Transfert du bail .....	15
27	Droit de visite .....	12
28	Restitution de l'objet loué .....	12
29	Dispositions complémentaires.....	13
30	Droit applicable / for .....	14
31	Modifications et compléments .....	14
32	Annexes.....	14
33	Signatures.....	14

## 6 Objets de location / locaux annexes / destination / loyer / charges

Genre d'objet	Etage	N° de référence	ca. m2	Loyer annuel	Loyer mensuel
Dépôt du restaurant	2 <sup>ème</sup> s-sol	1504.01.9203	61 m2	(inclus)	(inclus)
Restaurant « le Cavo »	2 <sup>ème</sup> s-sol	1504.01.9207	139 m2	30'000.00	2'500.00
Vestiaires des restaurants	1 <sup>er</sup> s-sol	1504.01.9103	52 m2	(inclus)	(inclus)
Restaurant du Moulin + salles de conférences + Terrasse	Rez	1504.01.0002	467 m2	90'000.00	7'500.00
	Rez		150 m2		
Espace « Le Club »	1 <sup>er</sup> étage	1504.01.0104	67 m2	18'000.00	1'500.00
10 pl. parc ext. pour clients	Rez	1504.50.9209		9'600.00	800.00
2 pl. parc ext. privées	Rez	1504.50.9211 / 12		(inclus)	(inclus)
<b>Total loyer net</b>				<b>147'600.00</b>	<b>12'300.00</b>
<b>Acompte de charges de chauffage et eau chaude et frais d'exploitation</b>				<b>24'000.00</b>	<b>2'000.00</b>
<b>Total loyer brut</b>				<b>171'600.00</b>	<b>14'300.00</b>

### 6.1 Surfaces accessoires

Les surfaces totales louées ci-dessus comprennent les surfaces accessoires ci-après :

- Néant.

### 6.2 Destination / Locaux annexes

Les locaux loués ne doivent être utilisés qu'à des fins de boucherie.

Les locaux annexes suivants sont disponibles, à bien plaisir et à titre gratuit, pour un usage individuel:

- Néant

Les locaux et installations suivants peuvent être utilisés en commun:

- Places de parc extérieures réservées aux commerces (participation à hauteur de 10 pl x CHF 80.-/mois)

Les éventuels frais d'exploitation liés à l'usage de ces surfaces et installations sont à charge de l'utilisateur.

### 6.3 Paiement du loyer / retard

Le loyer est dû au 1<sup>er</sup> jour du mois d'échéance.

Le locataire a payé dans le délai lorsque le bailleur peut disposer de l'argent à son gré au jour de l'échéance.

En cas de retard dans le paiement, le bailleur est en droit de facturer au locataire un intérêt moratoire de 5% (à compter de la date d'échéance) ainsi que des frais de sommation d'au moins CHF 20.00 et autres frais y relatifs.

Le locataire reconnaît, pour une éventuelle procédure de poursuite, le loyer stipulé dans la dernière adaptation juridiquement valable.

Visa..

#### 6.4 Base du loyer

Taux d'intérêt hypothécaire:	Néant					
Indice suisse des prix à la consommation:	année de base	2015	au	11.2018	101.80	points
Evolution des charges d'exploitation:	Néant					

#### 6.5 Adaptation de loyer

Le loyer est indexé à 100% de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation ( ISPC )

Le loyer net peut être adapté une fois par an sous préavis de 1 mois, la première fois au 01.01.2014, en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation. Le nouveau loyer net se calcule selon la formule ci-après :

$$\frac{\text{Indice actuel} - \text{Indice de référence lors de la dernière adaptation}}{\text{Indice de référence lors de la dernière adaptation}} \times 100$$

Un abaissement du loyer net initial fixé au début du bail est exclu.

Les hausses de loyer fondées sur des prestations supplémentaires du bailleur peuvent aussi s'appliquer pendant la durée contractuelle ferme. De telles hausses sont notifiées au locataire dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis 1 mois pour le premier jour du mois suivant.

En cas de besoin, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation et des forfaits de charges peuvent également être adaptés pendant la période contractuelle ferme, dans la forme prescrite à cet effet, sous préavis d'un mois pour le premier jour du mois suivant, les acomptes de frais de chauffage et d'exploitation l'étant aux coûts effectifs, les forfaits de charges, eux, se référant aux coûts effectifs échus et à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation.

S'il y a plusieurs locataires (locataires solidaires), la communication n'a pas à être expédiée à chacun séparément.

#### 6.6 Taxe sur la valeur ajoutée

Le locataire s'engage à payer un loyer (charges comprises) augmenté d'un montant égal à la taxe sur la valeur ajoutée (actuellement 8.0 %) dans le cas où le bailleur soumet l'objet loué à l'obligation de taxe sur la valeur ajoutée (« opté »).

L'adaptation correspondante du loyer (charges comprises) se fait au moins un mois à l'avance, dans la forme prescrite à cet effet, et peut être appliquée à partir du moment où la taxe sur la valeur ajoutée entre en vigueur. Par la suite, des modifications du taux sur la valeur ajoutée peuvent être requises de la même manière.

#### 6.7 Frais accessoires

##### A. Généralités

Par frais accessoires, on entend la rémunération due au titre des dépenses effectives du bailleur ou d'un tiers pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les taxes publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Visa...

Ils ne sont dus que dans la mesure où cela a été explicitement convenu, autrement les charges y afférentes sont comprises dans le loyer net (art. 257a, al. 2 OR).

Si les frais accessoires sont facturés séparément, le locataire est habilité à demander au bailleur les justificatifs correspondants. Les frais accessoires, facturés au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé) et ne faisant pas partie du contrat de bail, doivent être payés directement par ses soins.

Pendant la saison froide, le chauffage ne doit pas être complètement fermé, dans aucune pièce. Les corps de chauffe réglés à diffusion restreinte par le locataire ne donnent droit à aucune réduction des frais de chauffage.

#### **B. Montants forfaitaires**

Les montants forfaitaires au titre des frais accessoires doivent correspondre aux dépenses présumées. A cet égard, il convient de se baser sur les valeurs moyennes sur trois ans. Un décompte ne sera pas établi.

#### **C. Acomptes de frais**

Au titre des frais accessoires, le locataire verse d'avance un acompte convenu qui fera l'objet d'un décompte à l'issue de la période de calcul. Toute créance ultérieure ou restitution doit être acquittée dans les 30 jours.

#### **D. Décompte**

La date de référence pour le décompte des frais accessoires est le 30 juin. Ces derniers doivent être décomptés à cette date tandis que le décompte est à envoyer au locataire dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant cette échéance. Les justes motifs demeurent réservés.

Le décompte de frais accessoires convenus par contrat est réputé approuvé dans la mesure où le locataire ne fait pas opposition auprès du bailleur dans les 30 jours suivant sa réception. Si le locataire demande à consulter les justificatifs y afférents dans les 30 jours, ledit délai de 30 jours ne court qu'à l'issue de cette consultation.

Si le locataire quitte la chose louée durant la période de calcul, il ne peut prétendre à un décompte intermédiaire. Il recevra le décompte au pro rata établi selon les usages habituels de la branche dans les 6 mois (ou selon les directives cantonales) suivant la date de référence du décompte convenue ci-dessus.

#### **E. Répartition des frais accessoires**

Les frais accessoires sont répartis selon un certain nombre de clés de répartition.

Les frais de chauffage et d'eau chaude des appartements et locaux commerciaux vacants sont supportés par le bailleur. Pour les appartements et locaux commerciaux vacants d'un immeuble sans compteurs individuels de chauffage qui ne sont manifestement chauffés qu'à la limite du gel, le bailleur n'est tenu de prendre en charge qu'une fraction des frais de chauffage calculée selon la clé de répartition y afférente. Cette répartition est usuellement fixée à 1/3 pour maisons plurifamiliales de deux à trois appartements, à 1/2 pour maisons plurifamiliales de quatre à huit appartements, à 2/3 pour de plus grands bâtiments ainsi que pour des immeubles de bureaux ou commerciaux.

#### **F. Frais accessoires attribuables**

L'expression «frais de chauffage et d'eau chaude» désigne le décompte de tous les genres de frais relatif à la production de chauffage et d'eau chaude mentionnés à l'art. 5 OBLF ainsi que dans les directives cantonales en matière de décompte de chauffage, auquel sont ajoutés les honoraires d'établissement du décompte + TVA.



L'expression «frais d'exploitation» renvoie au décompte des genres de frais suivants sur la base des dépenses effectives:

- Conciergerie et matériel de conciergerie
- Déneigement (sel compris)
- Entretien de machines de conciergerie
- Courant électrique commun (taxes et abonnement inclus)
- Consommation d'eau
- Taxe d'épuration / égouts
- Abonnements d'entretien d'installations : abonnement monte-charge/ascenseur, extincteurs, toiture
- Décompte des honoraires de gestion + TVA

## 6.8 Taxes et frais

Même prélevés auprès du bailleur, les taxes et frais que le locataire génère exclusivement par son exploitation commerciale doivent être payés par lui.

Les frais facturés directement au locataire par une régie publique ou un service officiel (y compris le réseau câblé), qui ne font pas partie du bail, doivent être payés par lui directement.

## 7 Début et durée de la location

Début de la location 01.01.2019

Le loyer est dû à compter de cette date. Si l'occupation des locaux a lieu plus tôt, en particulier pour entreprendre des aménagements de locataire, c'est aux risques du locataire dès la prise de possession des locaux.

Échéance du bail 30.09.2028

Le bail est de durée limitée et s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2028

## 8 Résiliation

Si le locataire désire mettre un terme à la relation contractuelle sans respecter les délais et préavis, il répond du loyer, des charges et des autres obligations de locataire jusqu'à la relocation, au plus tard toutefois jusqu'à la prochaine échéance contractuelle possible. Les frais de publicité et de démarches liés à la relocation hors délai sont intégralement à la charge du locataire partant.

Le locataire ne peut être libéré hors délai de son bail que s'il propose au bailleur un nouveau locataire approprié, solvable et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Il faut à cet égard réserver un temps suffisant au bailleur, généralement trente jours, pour les recherches usuelles.

## 9 Options de renouvellement

Une option de renouvellement pour une période consécutive de 5 ans est octroyée au locataire, soit du 01.10.2028 au 30.09.2033. Il peut exercer cette option par lettre recommandée jusqu'au 30.09.2027 au plus tard, et au plus tôt 6 (six) mois avant cette date. Dans le cas contraire, l'option devient caduque et le bail s'éteint sans résiliation préalable le 30.09.2028.

Si le locataire fait usage de son droit d'option, le bailleur est en droit, à compter du début de la période optionnelle, d'adapter le loyer aux conditions prévalant alors sur le marché. Une diminution du loyer en cours à ce moment-là est exclue.

Le locataire reçoit pour signature, au plus tard un mois après l'exercice du droit d'option, le nouveau loyer accompagné d'un nouveau bail. La déclaration d'exercice du droit d'option est considérée comme retirée si ce nouveau bail n'est pas retourné signé par le locataire dans les trente jours suivants, l'option de renouvellement devenant ainsi définitivement caduque.

Toutes les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie aux dates d'options ci-après également.

## 10 Garantie de loyer

Au titre de garantie de l'ensemble des prétentions du bailleur découlant des rapports de location, selon le présent bail, le locataire fournit une garantie bancaire irrévocable et disponible à la première requête, au sens de l'art. 111 CO, d'une grande banque suisse ou d'une banque cantonale, d'un montant de Fr. 85'000.00 ou une sûreté de même valeur sous la forme d'un compte d'épargne garantie de loyer soumis à intérêt et conforme à l'art. 257e CO, pour la durée du contrat de bail plus douze mois au maximum.

La constitution de la garantie peut être échelonnée par le locataire en fonction des étapes de prise de possession des surfaces selon point 7 ci-dessus.

En cas de transfert du loyer à un tiers, le bailleur peut demander que le dépôt de garantie soit augmenté en fonction du risque de loyer.

La garantie reste valable jusqu'à la restitution des clés.

## 11 Plans

Les plans ci-joints, signés par les deux parties, font partie intégrante du présent bail.

D'éventuels écarts par rapport aux surfaces indiquées ne constituent pas un droit à modification du loyer.

## 12 Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage

Aménagements par le bailleur

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux aménagés comme suit :

- sols : finis (y.c. revêtement terrasse)
- murs : finis
- plafonds : finis
- électricité : installations de base
- sanitaires : installations de base

Un avenant au présent contrat comprenant une liste exhaustive de l'ensemble des aménagements et installations fournies par le bailleur sera signé par chaque des partie lors de la remise de locaux.

Modification de la construction par le locataire

Le locataire est autorisé à aménager et transformer les locaux loués en fonction de ses besoins, les projets devant préalablement être approuvés par écrit par le bailleur. Pour ce faire, il convient de présenter les plans correspondants à l'échelle 1:50, les devis et descriptifs de construction détaillés.

Le bailleur peut demander un dépôt de garantie relatif au financement de l'aménagement, dépôt que le locataire doit fournir avant le début des travaux.

Il incombe au locataire, à ses frais, de respecter l'ensemble des dispositions légales relatives à l'aménagement ou à la transformation de locaux, les lois communales et cantonales sur les constructions, les normes SIA et directives d'associations professionnelles concernées, les prescriptions de la SUVA,

Visa...

celles de la protection incendie, etc. ainsi que de requérir toute autorisation officielle nécessaire. Il est impératif de prêter attention à la statique du bâtiment (charge des étages, éléments porteurs, etc.).

Il faut avoir le plus d'égards possibles envers les autres locataires pendant les aménagements et transformations. Les travaux en immeuble mixte (commercial-résidentiel) ne peuvent être exécutés qu'aux heures de travail normales pendant les jours ouvrables. Le locataire supporte tous les coûts causés directement ou indirectement par ses actes de construction. En font partie aussi les frais des prétentions de tiers en dommages-intérêts, les demandes de diminution de loyer de locataires dans l'immeuble à la suite d'immissions dues aux travaux de construction, les éventuelles actions judiciaires intentées contre le bailleur, etc., les coûts de raccordement pour l'eau, l'électricité, les égouts, etc.

Le bailleur a le droit de donner des instructions aux planificateurs, entrepreneurs, fabricants de produits ou systèmes concernant les atteintes autorisées aux parties générales du bâtiment, en particulier dans les domaines de la statique, des installations et de l'enveloppe.

Le locataire répond de tous les sinistres - dégâts matériels, lésions corporelles et dommages économiques - qui peuvent survenir en entreprenant des transformations, aménagements, installations et équipements à la construction. Il est en conséquence tenu de conclure à ses frais une assurance responsabilité civile de maître d'ouvrage couvrant chaque projet de construction.

#### Droit d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Le locataire garantit qu'aucune hypothèque légale ne soit annoncée par les artisans, entrepreneurs et fournisseurs mandatés. Si une telle hypothèque doit tout de même être annoncée, le locataire doit se préoccuper de la faire immédiatement lever à ses frais dans le registre foncier, et ceci déjà à la date de l'inscription provisoire. En cas d'omission, il répond des dommages qui peuvent en découler pour le bailleur.

En cas d'investissements plus importants et en vue d'écartier le risque d'hypothèques légales, le bailleur est en droit de demander le dépôt du montant prévu des travaux en compte bloqué ou une garantie bancaire équivalente.

### 13 Risque de dommages

Le bailleur assure l'objet loué sans mobilier, ni équipement auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie ou, dans les cantons où il n'y en a pas, auprès d'une compagnie d'assurances privée contre l'incendie et les dommages naturels.

Le locataire a l'obligation de contracter une assurance contre l'incendie et les dommages naturels (auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie) pour l'ensemble des installations et aménagements figurant dans les locaux (y.c. ceux fournis par le bailleur – voir pt. 12 et avenant à venir)

La prime supplémentaire de l'assurance de bâtiments relative aux aménagements du locataire est refacturée annuellement.

Le locataire assume tout risque d'incendie, de dégâts d'eau, d'explosion, d'humidité, d'effraction, de vol, etc. ainsi que la totalité du dommage qu'en subissent les installations et les marchandises qu'il y a déposées. Le locataire conclut les assurances appropriées à ses frais.

Le locataire assume en outre intégralement le risque de vitrage des locaux qu'il loue.

Une vitre fendue ou cassée doit être remplacée par du verre de même nature et présentant les mêmes qualités. Le locataire n'est délié de son obligation de remplacement que s'il prouve que le dommage résulte d'un montage défectueux ou de tensions sur le cadre du battant.

Le bailleur ne s'assure en responsabilité civile contre les dommages aux tiers que dans la mesure où sa responsabilité peut être engagée. Le reste est l'affaire du locataire. Le locataire a l'obligation de contracter une assurance responsabilité

#### **14 Nettoyage**

Le nettoyage périodique complet de l'objet de location, des fenêtres et stores (intérieur et extérieur) dudit objet, de même que les enseignes, enseignes lumineuses et boîte à lettres est l'affaire du locataire et doit être effectué à ses frais.

Si des parties communes du bâtiment sont sales ou infectées par la vermine parce que le locataire n'observe pas ce devoir de nettoyage, le locataire répond directement et en totalité des dégâts et des dommages consécutifs.

Lorsque des locaux communs sont à la disposition de plusieurs locataires, ceux-ci doivent s'organiser pour effectuer le nettoyage et le remplacement du matériel usagé (sous réserve d'une réglementation du bailleur incluant ces coûts dans les charges).

#### **15 Délivrance de l'objet loué**

Un procès-verbal (état-des-lieux) est établi lors de la remise de l'objet. Les éventuels défauts de l'objet loué non mentionnés dans l'état des lieux doivent être annoncés par le locataire au bailleur par lettre recommandée dans les dix jours après la délivrance des locaux. Les défauts cachés restent réservés. Ils doivent être annoncés par écrit sans délai après avoir été découverts. A défaut d'une telle annonce, l'objet loué est considéré comme ayant été remis conformément à l'état des lieux.

#### **16 Inventaire des clés**

Les clés et/ou badges sont énumérés dans l'état des lieux. Ceux qui sont égarés en cours de bail doivent être remplacés par le locataire, à ses frais, au plus tard à l'échéance du bail. Dans un tel cas, le bailleur est en droit de modifier ou remplacer, aux frais du locataire, les dispositifs de fermeture, clés et badges. Les clés et badges supplémentaires confectionnés au gré du locataire doivent être remis sans frais au bailleur à la restitution des locaux.

#### **17 Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé**

Toute autorisation nécessaire à l'usage de l'objet loué ainsi qu'à l'exploitation du locataire doit être requise et observée par ce dernier et à ses frais.

#### **18 Usage de l'objet loué**

##### **Devoir de diligence et égards**

Le locataire doit user l'objet loué avec soin et le tenir propre et en bon état. Il ne peut l'utiliser que pour l'usage convenu dans le bail. Toute modification appelle le consentement écrit du bailleur. Le locataire répond des dommages résultant d'une utilisation contraire au bail.

Dans son usage de l'objet loué, le locataire doit avoir des égards envers les autres locataires et les voisins. Il lui est interdit d'utiliser des machines, appareils et équipements ou d'exploiter une activité qui soient sources de bruits, de trépidations, de fumées incommodantes ou de mauvaises odeurs. Le locataire s'engage à respecter tout règlement intérieur édicté par le bailleur.

Le locataire doit vérifier la résistance des sols auprès du bailleur avant tout emménagement de marchandises ou objets lourds, tels que coffre-fort, machines, etc.; une éventuelle expertise d'ingénieur civil est à sa charge. Des supports et isolations appropriés doivent être placés sous le mobilier lourd pour protéger les sols et éviter la propagation des bruits et trépidations.

##### **Devoir d'usage / horaire d'ouverture**

Dans la mesure où l'exige le maintien de la valeur de l'immeuble ou de l'objet loué, le locataire a un devoir

Visa.....

d'usage, ce qui s'applique dans tous les cas aux restaurants, aux magasins et d'une manière très générale aux locaux dans lesquels la cessation de l'exploitation commerciale peut à l'évidence être remarquée par les passants. En particulier, l'exploitation commerciale des restaurants et magasins doit se conformer aux horaires d'ouverture déterminés conjointement avec le bailleur et en respect avec les règlements communaux et cantonaux.

## **19 Utilisation d'emplacements, espaces, locaux et installations hors de l'objet loué**

### **Principe**

Sauf convention contraire écrite, le locataire n'est pas autorisé à déposer ni entreposer des choses hors de l'objet loué. En particulier, les accès aux bâtiments et cours, les passages, les maisons et les caves ou tout autre emplacement libre ne doivent pas être encombrés de choses de quelque nature que ce soit. Si le bailleur donne une autorisation d'usage exceptionnel, le locataire répond de tout dommage découlant de cet entreposage.

Les véhicules de toute sorte du locataire, de ses employés ainsi que de ses clients ne doivent être garés que dans les places désignées par le bailleur.

### **Livraisons**

La livraison ou la prise en charge de marchandises doit être faite avec soin et ne doit être effectuée que dans les endroits désignés par le bailleur. Les saletés résultant d'une livraison ou prise en charge de marchandises doivent être éliminées spontanément et sans délai par le locataire. Les dommages qui en résultent doivent être immédiatement annoncés au bailleur, lequel donne l'ordre de les réparer aux frais du locataire.

Les prescriptions ordinaires s'appliquent à l'utilisation des ascenseurs et monte-charges. Les usagers doivent en particulier respecter les consignes de chargement.

### **Déchets**

Les déchets de toute nature doivent être déversés aux seuls emplacements désignés par le bailleur et de manière appropriée. Le locataire s'engage, si nécessaire, à se procurer un récipient convenable (container) et à le tenir prêt à être vidé régulièrement.

## **20 Echelle d'incendie, de secours**

Les escaliers peuvent également servir de sortie de secours éventuellement disponible. La porte de ces dernier doit être libre d'accès en tout temps. Tout entreposage sur un itinéraire de secours est interdit.

## **21 Obligation d'entretien du bailleur**

Le bailleur est obligé de maintenir l'objet loué (sauf les aménagements du locataire) en état d'usage. Les défauts doivent être annoncés au bailleur par le locataire.

En cas de défaut apparaissant soudainement et présentant une situation d'urgence, le locataire est tenu d'en informer immédiatement le concierge et la gérance et, en leur absence, de prendre ou faire prendre les mesures indispensables, possibles et raisonnablement exigibles, servant à prévenir les dommages consécutifs. En cas d'omission, il répond des dommages consécutifs.

Le bailleur est en droit de procéder sans entrave, sous préavis selon leur ampleur, aux réparations, adaptations et rénovations que nécessitent l'objet loué, ses équipements et installations attenants, ainsi que les parties communes du bâtiment.

Le locataire doit tolérer en tout temps les travaux d'entretien nécessaires qui ne peuvent être différés. S'il refuse aux artisans l'accès à l'objet loué, il peut être rendu responsable de surcoûts et de dommages consécutifs.

Visa.....

## 22 Obligation d'entretien du locataire

Les nettoyages, réparations et améliorations (appelés petit entretien) que nécessite l'usage courant de l'objet loué incombent au locataire. Ces travaux d'entretien doivent être exécutés de manière professionnelle ou confiés à des professionnels. En font partie notamment :

- a) Maintien en bon état des installations, de la robinetterie et des appareils (dans la mesure où ils figurent dans les aménagements du bailleur et sont défectueux : remplacement des plaques à gâteau et grilles, fours, plaques de cuisson et brûleurs, installations frigorifiques, miroirs, douches et flexibles, lunettes de WC et couvercles, verres à dents et porte-savon, clapets de bonde de lavabo, filtres de systèmes d'aération), remplacement, lorsqu'ils sont défectueux, de : branchements électriques, interrupteurs, prises, couvercles ainsi que ampoules, fusibles et sonnettes faisant partie de l'objet de location ; purges de radiateurs, courroies de volets roulants et de stores solaires, manivelles, cordonnets ou chaînettes de jalousies orientables, etc. Huiler et maintenir en bon état les gonds et serrures des portes et placards; décalaminer les installations de chauffage individuelles; déboucher les conduites des eaux usées jusqu'à la canalisation principale.
- b) Nettoyage périodique des fenêtres et vitrines (intérieures et extérieures), contrevents, stores, balcons et terrasses et leurs écoulements, installations sanitaires, portes et boîtes aux lettres ainsi que plaques et enseignes.
- c) L'entretien (coupe et taille périodique, arrosage régulier et engrais) des plantations dépendant de l'objet loué incombe au locataire. En particulier aussi la limitation de la croissance excessive et des plantes en façades (lierre, vigne, etc.) et l'élimination des éventuelles mauvaises herbes.
- d) Toute autre petite réparation ou opération d'entretien particulière n'excédant 500 CHF (indexés).

Les frais engagés par le locataire ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'il a mis en place sont expressément et exclusivement à sa charge. Le bailleur peut exiger du locataire l'exécution des travaux nécessaires lorsque l'état de telles installations menace d'endommager l'objet loué ou d'autres parties de l'immeuble. En cas de retard, le bailleur peut en ordonner de lui-même l'exécution et en mettre les frais à la charge du locataire.

## 23 Inscriptions / enseignes

Le locataire assume les frais de fabrication des plaques de noms normalisées pour la sonnette, la boîte aux lettres, l'ascenseur, etc. Il veillera, notamment, à suivre les instructions du bailleur quant au respect de la charte graphique et de la signalétique de l'immeuble.

Les façades et parois de cage d'escaliers ne font pas partie de la location.

L'apposition de plaques d'entreprise et enseignes, affiches, vitrines d'immeuble, avis et analogues n'est autorisée qu'après consentement préalable écrit du bailleur et aux emplacements désignés par lui. Les frais d'installation et de fonctionnement y relatifs incombent au locataire. Il appartient en outre au bailleur d'approuver le genre, la dimension, la couleur, la forme et le matériau des plaques et panneaux, ainsi que leur disposition et leur ordre de succession. En cas de restauration ou de modification de façade, le locataire doit déposer puis reposer à ses frais ses plaques, panneaux et enseignes. Il lui revient de requérir les éventuelles autorisations officielles et d'en supporter les frais. En fin de bail, le locataire doit, à ses frais et dans les règles de l'art, déposer les plaques, panneaux et enseignes et remettre les emplacements en leur état initial, c'est-à-dire en particulier nettoyer à fond et reboucher proprement toutes les perforations.

Le bailleur est en droit de demander un loyer adéquat pour la publicité en façade.

Les frais d'alimentation électrique d'une éventuelle enseigne lumineuse incombent au locataire. Celui-ci doit en outre se soucier de faire installer un compteur électrique séparé et expédier les factures du fournisseur directement à son adresse.

Le locataire répond de tous les dommages consécutifs dus à l'incendie d'une enseigne lumineuse.

Visa..

## 24 Procédure de consignation / compensation

Une réduction unilatérale du loyer par le locataire n'est pas autorisée. Dans les cas où une réduction s'applique, de même qu'en matière de créances qui ne sont pas fondées sur le bail, toute compensation est exclue.

Si le bailleur n'obtempère pas à son devoir de maintien en bon état conformément au chiffre 21, le locataire doit lui impartir par écrit un délai raisonnable, sous menace, à défaut qu'il en soit fait usage, de consigner les loyers futurs, même partiels, auprès de l'office cantonal compétent.

L'exécution de la consignation doit être communiquée également par écrit au bailleur.

Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

## 25 Sous-location

La sous-location totale ou partielle de l'objet loué (art. 262 CO) n'est pas autorisée sans le consentement préalable du bailleur. Demande et consentement doivent être faits par écrit. Le locataire répond à l'égard du bailleur de la destination de l'objet loué par le sous-locataire conformément à ce qui lui est autorisé à lui-même. Le bailleur peut directement rendre le sous-locataire attentif à cette exigence.

Le locataire doit préalablement porter à la connaissance du bailleur les conditions de sous-location prévue et les informations personnelles sur le sous-locataire. Une copie du contrat de sous-location définitif doit être remise au bailleur.

## 26 Transfert du bail

Le transfert du bail requiert le consentement préalable écrit du bailleur. Le locataire renseigne le bailleur sur les informations personnelles et la sphère d'activité du tiers avant de conclure la convention de transfert du bail. De plus, il fournit au bailleur un état détaillé des aménagements du locataire, équipements et appareils qui seront repris par le tiers et le montant de chaque reprise. La demande doit être accompagnée d'un certificat de solvabilité établi par une grande banque suisse ou une banque cantonale.

Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire. Ensuite de quoi le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail expire ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus.

## 27 Droit de visite

En cas de négociation de vente ou de relocation, de même que pour garantir les droits du propriétaire, le bailleur ou son représentant est en droit de pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture ordinaires sous préavis de quarante-huit heures. En cas d'absence du locataire, les clés doivent être tenues à sa disposition.

## 28 Restitution de l'objet loué

Les aménagements mis à la disposition du locataire par le bailleur selon chapitre 12 « Aménagements / modifications de la construction par le locataire » ci-dessus doivent être restitués en bon état à la fin du bail, en considération de l'usure ou du changement résultant de l'usage conforme au contrat ainsi que de l'état au début de la location.

La restitution de l'objet loué totalement vidé du mobilier du locataire exclusivement et nettoyé, y compris

toutes les clés et tous les badges, a lieu au plus tard le dernier jour du bail à midi. Si le délai de restitution tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié local officiel, la restitution effective doit avoir lieu le prochain jour ouvrable avant midi. Les travaux de remise en état et de nettoyage entrepris par le locataire doivent être exécutés de manière professionnelle et terminés à l'expiration du bail. Les moquettes et revêtement de sol textiles qui font partie intégrante de l'objet en location doivent être nettoyés ou déposés par des spécialistes.

A l'expiration du bail, le locataire n'a plus le droit d'occuper les locaux ni d'en disposer.

Un état des lieux de sortie est établi par le bailleur lors de la restitution. Les défauts dont doit répondre le locataire sont listés dans l'état des lieux. Le bailleur peut poursuivre ultérieurement le locataire pour les défauts cachés qu'en dépit de son examen attentif, il n'a détectés qu'après la restitution.

Le bailleur est en droit de demander au locataire de collaborer, lors de la restitution de l'objet en location, à l'établissement commun de l'état des lieux. Si le locataire refuse de collaborer, le bailleur peut faire dresser un constat officiel aux frais du locataire.

## 29 Dispositions complémentaires

- Le présent bail est réputé valable sous réserve de l'obtention, par le bailleur, de toutes les autorisations nécessaires délivrées par la commune et/ou le canton.
- Dans le cadre des activités du locataire (restauration/salles d'évènements/etc.), ce dernier est responsable de veiller à la sécurité et au bon comportement de ses clients tant à l'intérieur qu'aux alentours de l'immeuble conformément aux règles et usages locatifs du canton de Vaud. Le locataire veillera, par ailleurs, à conclure toute assurance nécessaire dans ce sens. Il s'engage à respecter les instructions du bailleur ainsi que les règlements communaux et cantonaux liés à son activité.
- Le locataire veillera à se conformer aux autorisations délivrées pour ses locaux par les instances communales et/ou cantonales.
- L'entretien et le remplacement de l'ensemble des installations techniques des locaux (machines de restauration, équipement de cuisine, climatisation, ventilations, etc.) et du mobilier sont à la seule charge des locataires.
- L'ensemble des charges et des frais liés exclusivement aux locaux occupés par les locataires sont assumés directement par les locataires (par exemple : électricité, taxes et redevances diverses, vidange de fosse, frais divers d'exploitation, etc.). Ces charges peuvent également être refacturées par le bailleur moyennant un justificatif.
- Afin de couvrir les frais de chauffage et de production d'eau chaude ainsi que les autres frais accessoires non-exclusifs aux locaux (selon point 6.7 / F ), les locataires versent mensuellement un acompte (selon point 6 ). Un décompte annuel sera établi.
- Tout aménagement et/ou modification des locaux et installations par les locataires doit être préalablement soumise par écrit au bailleur.
- Le locataire a l'obligation de conclure un abonnement d'entretien pour toute installation présente dans les locaux et qui le nécessiterait.
- Le locataire a l'obligation de conclure un abonnement pour le nettoyage et l'évacuation des containers relatifs à son activité de boucherie.
- Au terme du contrat, l'ensemble des aménagements intérieurs (agencements, installations techniques, appareils, mobilier, etc.) éventuellement installés par le locataire (avec l'approbation écrite du bailleur) seront considérés par les deux parties comme étant entièrement amortis pendant la durée du bail. Par conséquent, aucune prétention à ce sujet ne pourra être réclamée au propriétaire au moment du départ du locataire. Par ailleurs, le bailleur pourra requérir la suppression de l'ensemble de ces installations à la seule charge du locataire.
- Tous les frais liés à la publicité, au marketing ou tout autre moyen de communication mis en place pour l'ensemble des locaux commerciaux seront financés par les locataires commerciaux, au prorata de leur surface. Chaque projet sera, au préalable, soumis à l'ensemble des locataires commerciaux, l'accord pouvant être obtenu par la double majorité (voix et surface).
- Tout transfert de bail (ainsi que le détail des conditions du pas-de-porte) doit être approuvé, au préalable, par le bailleur



### 30 Droit applicable / for

Sauf convention contractuelle divergente, les dispositions du code suisse des obligations sont applicables (art. 253 ss. CO).

Le for juridique compétent pour tout litige résultant du présent contrat est le lieu de l'objet loué.

### 31 Modifications et compléments

La forme écrite est impérativement exigée pour que toute modification du bail ou tout avenant soit valable.

### 32 Annexes

Font partie intégrante du présent bail les annexes ci-après, remises au locataire et expressément reconnues par les parties :

- plans des locaux
- règles et usages locatifs pour locaux commerciaux du canton de Vaud
- dispositions paritaires romandes et règles et usage locatif du canton de Vaud

### 33 Signatures

Par sa signature ci-dessous apposée, le locataire confirme avoir intégralement lu et compris le contrat, y compris les annexes.

Plusieurs locataires répondent solidairement des obligations découlant du présent bail.

Vevey, le 18 décembre 2018

Bailleur représenté par

Locataire

Ce contrat n'est juridiquement valable qu'après avoir été signé par toutes les parties.

Visa....



# CONTRAT DE BAIL POUR LOCAL COMMERCIAL

Le présent contrat annule et remplace le contrat des 30.07.2001 / 27.09.2001.

Site N° VD\_3207C

## 1. Les Parties

[Redacted]

[ le bailleur ]

représenté par

[Redacted]

et

**Orange Communications SA**

[ le locataire ]

[Redacted]

représenté par:

## 2. But du contrat

Le locataire construit et exploite des réseaux de téléphonie mobile en Suisse. Afin de lui permettre de fournir les services correspondants, le locataire envisage de louer une partie déterminée de l'immeuble décrit sous chiffre 3 ci-dessous.

### 3. Droit de disposer

Le bailleur a, dans le cadre de ses droits (de propriétaire), le droit de disposer de l'objet du bail suivant:

**article/parcelle n°** 228, **folio n°** 11

**commune :** Cugy, **canton :** VD

Adresse et description de l'objet :

Moulin de Cugy (résidentiel, commercial et locatif)

Ch. du Moulin 2

1053 Cugy

Le bailleur respectivement le propriétaire foncier autorise le locataire à requérir auprès de toute personne (notamment des autorités), toutes les informations et d'entreprendre toutes démarches judiciaires nécessaires à l'obtention du permis de construire. Le locataire est notamment autorisé à requérir durant la durée du présent contrat des extraits du registre foncier, des plans de cadastre etc. concernant l'immeuble du bailleur (sous réserve des informations portant sur les gages hypothécaires).

### 4. Prestations des parties

#### 4.1 Objet du bail

Le bailleur met à disposition du locataire, en contrepartie du paiement du loyer, une superficie déterminée pour l'installation, l'exploitation, l'entretien et l'agrandissement dans les limites des surfaces louées ainsi que l'adaptation aux nouvelles technologies de l'équipement de télécommunication (ci-après "station de téléphonie mobile"). Les surfaces louées sont indiquées sur le plan annexé. Le plan fait partie intégrante du présent contrat, il est signé par les deux parties et l'original est joint au présent contrat en tant qu'annexe n° 2.

Le bailleur autorise le locataire, à ses propres risques et à ses frais, à

- 4.1.1 ériger, entretenir et exploiter une station de téléphonie mobile et à l'agrandir dans le cadre des lois applicables et les limites des surfaces louées. Cette station de téléphonie mobile comporte entre autres des cabines, des supports ainsi que des antennes de téléphonie mobile et de radio directionnelles (ci-après "équipement");
- 4.1.2 raccorder la station de téléphonie mobile au réseau d'électricité, installer et entretenir un compteur d'électricité;
- 4.1.3 poser et entretenir tout élément de câblage nécessaire au raccordement de l'équipement ; les parties conviennent que du câblage devra être posé à l'extérieur de la superficie spécifiée (cf. chiffre 4.1) dans le présent contrat ;
- 4.1.4 raccorder la station de téléphonie mobile au réseau de données (téléphonie fixe, câble, électricité) d'un fournisseur.
- 4.1.5 Le bailleur garantit au locataire, et à ses sous-traitants le libre accès 24 heures sur 24 et 365 jours par an à la station de téléphonie mobile.
- 4.1.6 Pour garantir l'accès aux locaux, le bailleur remet au locataire les clés nécessaires ou les codes d'accès. Le locataire a le droit de faire installer une armoire à clés blindée à l'entrée de l'objet décrit sous chiffre 3.

## 4.2 Loyer

- 4.2.1 Le locataire s'engage à verser au bailleur dans les 30 jours suivant la signature du présent contrat par les deux parties une avance de CHF 0.- comme acompte sur le loyer. Cette avance est due indépendamment de la mise en place de l'équipement, mais elle sera imputée sur le loyer. En cas de résiliation anticipée du présent contrat par le locataire selon chiffre 4.3.3, l'avance payée reste au bailleur.
- 4.2.2 Le loyer annuel est fixé à CHF ~~10'000.-~~ <sup>9'000.-</sup>, frais accessoires inclus. Les coûts d'électricité seront directement réglés au fournisseur d'électricité par le locataire.
- 4.2.3 L'obligation de payer le loyer commence le premier jour du mois durant lequel le locataire commence les travaux d'installation de la station de téléphonie mobile (voir chiffre 5.2). Le premier loyer doit être versé dans les trente jours suivants le début des travaux d'installation de l'équipement et est dû pro rata temporis pour l'année en cours.
- 4.2.4 Le loyer pour l'année courante doit être payé à l'avance, au plus tard le 31 janvier.
- 4.2.5 Le bailleur aura le droit d'adapter le loyer au renchérissement, la première fois le 01.01 2015 et par la suite tous les trois ans. Dans ce cas, le bailleur doit en faire la demande écrite au locataire au moins un mois avant la date de la prochaine indexation. L'indice suisse des prix à la consommation sera déterminant pour toute adaptation du loyer, l'indice de référence étant celui du mois antérieur à la signature du présent contrat.

## 4.3 Durée et résiliation du contrat de bail

- 4.3.1 Le présent contrat entre en vigueur dès la signature apposée sur celui-ci par les deux parties et est conclu pour une durée fixe, soit jusqu'au 31.12.2023, sous réserve des dispositions 4.3.2 à 4.3.5.
- 4.3.2 A la fin de la durée fixe, le contrat se prolonge automatiquement et aux mêmes conditions pour deux périodes de cinq ans chacune, à moins que le locataire n'informe le bailleur de sa volonté de résilier le contrat moyennant un délai de six mois avant la fin de la durée fixe ou, respectivement, de la période de prolongation en cours. Par la suite, le contrat sera reconduit automatiquement pour une durée indéterminée et aux mêmes conditions; il pourra être résilié par l'une ou l'autre des parties pour la fin d'une année civile, par écrit, et moyennant un préavis de douze mois.

- 4.3.3 Avant la mise en place de l'équipement, le locataire peut résilier le présent contrat sans délai, en tout temps, si le locataire n'obtient pas l'une des autorisations requises, en cas de révocation ou de non renouvellement de la concession de téléphonie mobile ou si le site se révèle, pour des raisons d'exploitation, inutilisable.
- 4.3.4 Après le début des travaux de mise en place de l'équipement, le locataire pourra à tout moment résilier le présent contrat en observant un préavis de six mois dans les cas ci-après :
- expiration, non renouvellement ou retrait d'une des concessions de téléphonie mobile;
  - expiration, non renouvellement de l'une des autorisations nécessaires pour l'exploitation de la station de téléphonie mobile;
  - circonstances faisant apparaître au locataire la poursuite de l'exploitation de la station de téléphonie mobile comme inopportune (p.ex. contraintes d'ordre administratif, construction de nouveaux immeubles, modification de l'environnement de l'immeuble, destruction totale ou partielle de l'immeuble, motifs d'ordre technique et d'exploitation).
- 4.3.5 Si, pour de justes motifs, l'exécution du présent contrat devient intolérable, le bailleur peut à tout moment résilier ce contrat en observant un délai de congé de six mois. Avant de faire usage de ce droit de résiliation, le bailleur fixera par écrit au locataire un délai raisonnable pour remédier à la situation intolérable, l'avertissant, qu'en cas d'inexécution, le contrat sera résilié.
- 4.3.6 Le locataire s'engage à enlever la station de téléphonie mobile ainsi que l'équipement et tous les accessoires (à l'exception des conduites souterraines) au terme du présent contrat. Le locataire s'engage à faire en sorte que les surfaces utilisées soient, autant que possible, restituées au bailleur dans leur état d'origine, sous réserve de l'usure normale.

## 5. Permis de construire et mise en place de l'équipement

- 5.1 Le locataire est autorisé à requérir à ses frais toutes autorisations nécessaires à la construction, à l'exploitation et à l'agrandissement de la station de téléphonie mobile, en particulier le permis de construire. Le bailleur, respectivement le propriétaire foncier, s'engage à donner son consentement à toutes les requêtes déposées par le locataire **dans la mesure où ces requêtes ne constituent pas un obstacle à la bonne exploitation du bâtiment**, à fournir toutes les déclarations qui lui seront demandées, à co-signer toutes les requêtes et à mettre à disposition du locataire toute documentation utile (p.ex. plans de construction).

- 5.2** Le locataire informera le bailleur avant de commencer les travaux de mise en place de l'équipement. **Il informera également le bailleur avant de procéder à tous travaux importants.**

## **6. Propriété de la station radio et l'équipement**

Le locataire demeure propriétaire des installations de télécommunication et de l'équipement et a le droit de les marquer comme tel.

## **7. Cession et mutation de parties**

- 7.1 En cas de vente de l'immeuble, le bailleur s'engage à transférer l'intégralité des droits et obligations liés au présent contrat (y compris la présente obligation de transfert) à tous successeurs. Le bailleur en avertira le locataire par écrit.
- 7.2 Excepté dans le cas mentionné à l'article ci-dessus, le bailleur ne pourra pas céder ses droits découlant du présent contrat sans l'accord écrit exprès du locataire.
- 7.3 Le locataire peut transférer à des tiers les droits et obligations découlant du présent contrat. Le locataire en informera le bailleur par écrit.

## **8. Utilisation conjointe du site**

- 8.1 Le bailleur peut permettre l'usage de l'immeuble à d'autres entreprises de télécommunication hors des surfaces louées par le locataire. Le bailleur informera le locataire à l'avance de son intention et lui permettra de prendre connaissance des plans. Le locataire traitera directement avec l'autre entreprise de télécommunication afin d'assurer la coopération technique. Les installations placées ultérieurement ne devront pas perturber les installations du locataire.
- 8.2 Le locataire a le droit d'accorder à d'autres entreprises de télécommunication le droit d'utiliser conjointement la station de téléphonie mobile ou le site loué notamment dans le cas où le locataire en serait obligé en vertu de l'art. 36 al. 2 de la Loi sur les télécommunications).

## 9. Annotation au registre foncier

Les parties conviennent d'annoter le présent contrat de bail pour la durée fixe du bail (voir chiffre 4.3.1.), ainsi que pour les deux prolongations prévues au chiffre 4.3.2., sur l'art n° 228, folio n° 11 (commune de Cugy) du registre foncier de Echallens. Le propriétaire donne d'ores et déjà son accord à cette annotation et autorise le locataire à y procéder, à ses frais et sous sa responsabilité.

## 10. Sécurité d'exploitation

- 10.1 Le locataire veillera à ce que l'exploitation de la station de téléphonie mobile ne perturbe pas le bon fonctionnement des appareils électroménagers et du matériel de bureau d'usage courant (tels que les téléphones, ordinateurs et terminaux informatiques, téléviseurs et radio) dans le bâtiment. Toute perturbation due à l'exploitation de la station de téléphonie mobile doit être signalée au locataire immédiatement et celui-ci doit y remédier sans délai.
- 10.2 Le bailleur s'abstiendra de tout acte ou activité de nature à compromettre la sécurité d'exploitation ou le fonctionnement de la station de téléphonie mobile.
- 10.3 Le bailleur informera le locataire, par écrit et le plus tôt possible, de tous les travaux qui pourraient perturber le bon fonctionnement de la station de téléphonie mobile (notamment les travaux de réfection du bâtiment) afin que le locataire puisse prendre les mesures appropriées. Si cela s'avère indispensable, le locataire déplacera ou démontera temporairement, à ses frais, la station de téléphonie mobile. Dans ces cas, le bailleur mettra, dans la mesure du possible, un autre emplacement convenable à la disposition du locataire.
- 10.4 Lors de la construction, l'exploitation et l'entretien de l'antenne de téléphonie mobile et de ses installations annexes, le locataire s'engage à respecter toutes les législations, normes et réglementations applicables, notamment dans le domaine de la construction et de l'aménagement du territoire et particulièrement celles définissant les valeurs limites d'immission et d'installation (Ordonnance du Conseil fédéral sur la protection contre le rayonnement non ionisant, ORNI). Le locataire couvre les dommages subis par le bailleur aux conditions du Code des Obligations et de toute autre législation applicable. **Le locataire souscritra les assurances concernant ses propres installations et dégage le bailleur de toute responsabilité concernant la mise en place et l'exploitation de ses installations.**



## 11. Droit applicable et for juridique

Le présent contrat est soumis au droit suisse ; le for juridique est au lieu de situation de l'immeuble.

## 12. Dispositions finales

12.1 Toute modification du contrat, y compris le congé et la résiliation d'un commun accord, doit être faite par écrit. Toute modification relative à la propriété de l'immeuble ou à l'adresse d'acheminement des parties au présent contrat devra être communiquée spontanément à l'autre partie. Une communication expédiée à la dernière adresse connue sera réputée valable.

12.2 Le présent contrat est rédigé en trois exemplaires, dont un pour le bailleur et deux pour le locataire.

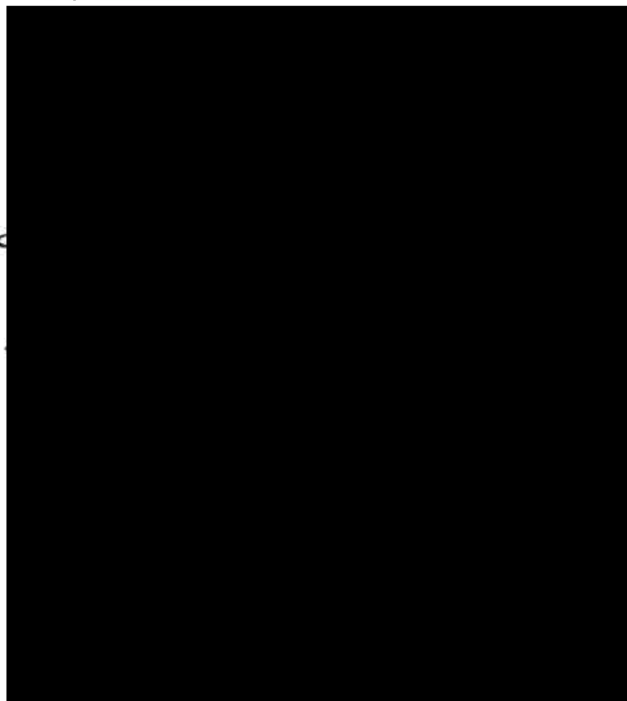
Lieu et date:

Lieu et date:

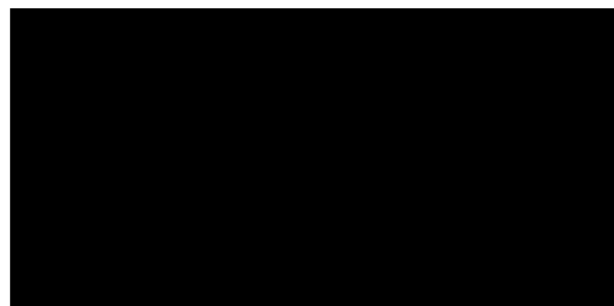
RENENS

06 NOV. 2012

**Le bailleur:**



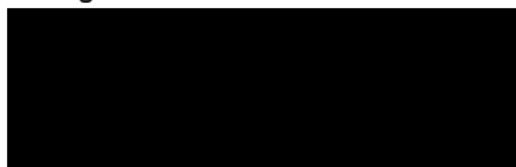
**Le locataire:**



Nom, prénom



Signature



**Annexes:**

1. Procurations
2. Plans des surfaces louées



Site VD\_3207C

Avenant au contrat de bail

Le contrat de bail entre



et

Orange Communications SA



concernant la parcelle n° 228 de la commune de Cugy (VD)

est modifié comme suit :

4.2 Loyer :

En cas de modification de l'installation nécessitant une autorisation de construire, le loyer annuel sera porté à CHF 10'000.-, ceci dès le début des travaux de la modification.

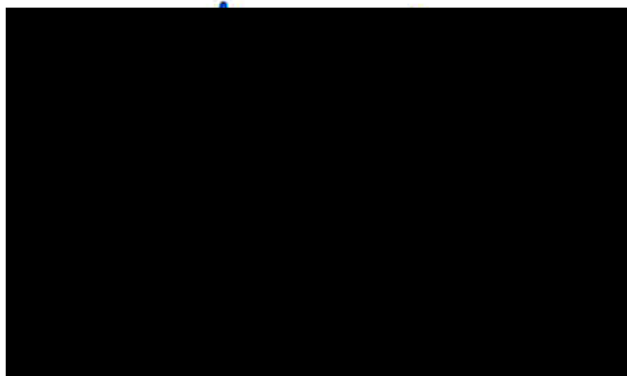
*(Soit l'installation du réseau 4G)*



*(Soit l'installation)*

Toutes les autres conditions du contrat restent inchangées.

*Sion*, le



Renens, le *06.11.2012*

