

## **Bail à loyer**

conclu entre

**La Commune de Bellevue**, pour adresse Mairie de Bellevue, route de Lausanne 329,  
1293 Bellevue (ci-après : la « Commune » ou la « bailleresse »)

et

...

(ci-après : "le locataire")

### **1. Objet loué**

Le présent contrat de bail (ci-après le « Contrat ») porte sur la buvette du Port Gitana, 312a route de Lausanne, 1293 Bellevue. La buvette comprend une cuisine, des WC et douches, une terrasse, des vestiaires, un local de stockage, le mobilier intérieur et extérieur et l'équipement de la buvette (ci-après ensemble la « Buvette ») selon plan et inventaire ci-annexés.

### **2. Durée du bail**

La buvette est louée au locataire la période saisonnière, du 13 mars au 15 octobre 2021.

La possibilité de résiliation avec effet immédiat pour justes motifs est réservée, notamment en cas de violation du contrat (inexploitation ou exploitation insuffisante de la Buvette) ou de la loi.

### **3. Loyer**

Le locataire reconnaît devoir et s'engage à payer à la Commune un loyer fixé à 7 % du chiffre d'affaires, mais au minimum à CHF 2000.- par mois. Par chiffre d'affaires, on entend toutes les recettes brutes, TVA comprise, provenant de la vente de boissons, de restauration et toute autre recette découlant de l'exploitation de la buvette.

Le locataire s'engage à fournir à la Commune des chiffres rigoureusement exacts. Toutes les recettes devront être typées sans exception sur les caisses enregistreuses, dont les bandes de contrôle seront conservées, ainsi que tous les autres justificatifs, tels en particulier que les doubles de notes. La Commune de Bellevue se réserve le droit de faire contrôler les chiffres fournis par le locataire et de demander la production de la comptabilité et de toutes pièces justificatives. Un exemplaire du compte de pertes et profits ainsi que l'inventaire des marchandises seront fournis à la Commune qui s'engage à considérer ces documents comme les autres documents comptables à titre confidentiel.

Le premier loyer (CHF 2000.-) doit être payé à la signature du présent bail. Les loyers suivants (CHF 2000.-) seront exigibles au plus tard le 10 du mois qu'il concerne. En fin de saison, mais au plus tard 30 jours après la fin du contrat, le locataire s'acquittera de la différence entre le montant versé chaque mois et le montant dû sur la base du chiffre d'affaires. A cette fin, le locataire remettra ses comptes à la Commune 15 jours après la fermeture de la Buvette.

Le non-paiement du loyer à la date convenue légitimera la Commune à dénoncer le présent contrat.

En sus du loyer, le locataire s'acquittera des frais liés à sa consommation d'électricité. Les frais accessoires, notamment les frais d'eau chaude en rapport avec l'exploitation de la Buvette, sont quant à eux, à la charge de la Commune.

#### **4. Destination de la buvette**

Le local est destiné à l'exploitation d'un commerce de boissons/petite restauration.

Le locataire prendra toutes les dispositions en vue de n'engendrer aucune émission malodorante pour le voisinage. Il vendra au moins une boisson non alcoolisée à un prix inférieur à la boisson alcoolisée meilleur marché. Il respectera toute législation et toute réglementation notamment la Loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (LRDBHD), la Loi sur la vente à l'emporter des boissons alcooliques (LVEBA) et leurs règlements d'application. Il prendra toute mesure en vue d'éviter l'ivresse publique et s'abstiendra de vendre des boissons alcoolisées à des mineurs.

Le locataire est tenu d'effectuer les demandes d'autorisations en cas de manifestation, au moins 60 jours avant la date de ladite manifestation, auprès des services de l'Etat de Genève compétents. Le locataire relèvera la Commune de toute responsabilité et indemniser la Commune de tout dommage direct ou indirect, qui pourrait résulter d'éventuelles violations de la législation et/ou réglementation, notamment applicable à ses activités d'exploitation de la Buvette, ou de tout autre comportement illicite dans le cadre de l'exploitation de la Buvette.

#### **5. Etat des lieux d'entrée et de sortie**

Au début et à la fin du bail, la bailleuse et le locataire procéderont à un état des lieux. Ils feront l'objet d'un procès-verbal. Lors de l'état de lieux de sortie, si des dégâts sont constatés dont le locataire ou ses auxiliaires sont responsables, le coût correspondant lui sera facturé par la bailleuse. Le locataire doit procéder à un nettoyage et un lessivage complet de la Buvette avant l'état des lieux de sortie.

#### **6. Obligations du locataire**

Le locataire assume les obligations suivantes :

- a) Disposer des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du commerce auquel est destiné la Buvette (certificat de capacité, autorisation d'exploiter délivrée par le Service compétent incluant, cas échéant, l'autorisation de débiter de l'alcool, etc.) ;
- b) Exploiter, en principe sept jours sur sept, la Buvette ;
- c) L'exploiter personnellement, si nécessaire avec l'aide de son personnel ;
- d) Respecter les horaires d'ouverture suivants : de 7 heures 30 (8h samedi et dimanche) à 23 heures. A tout le moins, devra être ouverte entre 11 heures et 19 heures.
- e) Lorsque les conditions météorologiques sont de nature à empêcher l'exploitation normale, le locataire n'est alors pas tenu au respect de la tranche horaire minimale précitée.
- f) N'engager que du personnel au bénéfice d'autorisations de travail à Genève, percevant un salaire conforme aux conventions collectives de la branche et bénéficiant de toutes les assurances sociales obligatoires.
- g) Assumer l'ensemble de ses obligations fiscales, notamment celles liées à son personnel (paiement en particulier de l'impôt à la source).
- h) Assumer les travaux de nettoyage, de lessivage et d'entretien courant de la buvette (art. 259 CO) et réparer tous les dégâts dont lui-même et ses auxiliaires seraient responsables. Le locataire se doit d'avertir immédiatement la Commune dans l'hypothèse où des travaux de réparation importants sont nécessaires. Le locataire est également responsable du remplacement de son équipement rendu nécessaire en raison de leur usage.
- i) Respecter la structure du bâtiment et de sa terrasse, ne pas l'altérer, ne pas modifier la distribution des lieux, notamment par la construction de cloisons ou de séparations.
- j) Soumettre à l'approbation préalable écrite de la Commune tout mobilier complémentaire, ne l'installer que dans le périmètre prévu à cet effet et n'installer aucun tapis. Seuls les parasols dûment autorisés par la Commune, quant à leur forme, dimension, couleur et nombre, sont admis.

- k) Ne pas installer, sans accord préalable de la Commune, d'autres systèmes d'éclairage que ceux prévus par la bailleuse.
- l) Ne vendre aucun produit autre que ceux découlant de la destination des locaux, et ne pas modifier la destination de la chose louée prévue à l'art. 4.
- m) Favoriser au maximum les produits écologiques, artisanaux et/ou du terroir. Une préférence doit être donnée, dans la mesure du possible, aux produits locaux et de qualité, à tout le moins une indication quant à la provenance des produits est souhaitée.
- n) Les prestations minimales offertes par le locataire sont les suivantes:
  - petite restauration (sandwichs, snacks, etc.) toute la journée,
  - boissons froides (soda, etc.) et chaudes (café, thé, chocolat) avec au moins une boisson (hors eau) de 3dl minimum proposée en tout temps au prix maximum de CHF 3.-,
  - boissons alcoolisées (bière et vin, etc.),
  - eau du robinet gratuite.
- o) N'entreposer aucun matériel en dehors du périmètre alloué et en dehors des emplacements destinés au stockage.
- p) S'abstenir de diffuser de la musique et toute autre émission sonore, sauf autorisation particulière écrite de la part de la Commune et des autorités cantonales compétentes.
- q) S'interdire d'apposer des éléments publicitaires ou tout autre élément informatif sur la Buvette, à l'exclusion d'une éventuelle enseigne du commerce exploité, laquelle devra être préalablement approuvée par la Commune et posée sur l'emplacement indiqué par la bailleuse.
- r) S'interdire tout ancrage dans le sol et toute perforation de celui-ci.
- s) S'abstenir d'une manière plus générale de toute autre nuisance au voisinage. En outre, le locataire est tenu de faire respecter par sa clientèle les égards dus au voisinage et aux activités du club nautique.
- t) A la fin de la saison, restituer, une semaine après la date de fin du bail au plus tard, la buvette libre de tout objet, mobilier et matériel lui appartenant.

La violation de l'une ou l'autre des clauses ci-dessus peut justifier la résiliation anticipée du bail, si le locataire persiste à ne pas s'y conformer, malgré un avertissement écrit émanant de la bailleuse.

### **7. Gestion et tri des déchets**

Il incombe au locataire de minimiser les déchets sauvages et l'impact environnemental de son activité, en privilégiant notamment des contenants réutilisables pour les boissons et la nourriture. L'emploi de matières plastiques à usage unique autres que le PET, recyclable, est prohibé (pailles, verres, vaisselle, couverts, etc.).

Le locataire devra apporter un soin particulier à l'aspect extérieur et intérieur de son pavillon. Celui-ci doit être maintenu dans le temps dans un état général irréprochable.

Elle ou il devra s'assurer que le site soit nettoyé régulièrement et que les déchets produits par son activité soient triés et éliminés. Il en va de même des environs immédiats de la buvette.

Il devra se conformer aux directives cantonale et communale. Il doit notamment respecter les consignes de la commune de Bellevue en matière de tri des déchets.

### **8. Garantie**

A la signature du bail, le locataire fournit à la Commune une garantie bancaire de CHF 4'000.—.

### **9. Assurances**

L'ensemble des assurances (incendie et dégât d'eau, responsabilité civile et professionnelle, etc.) liées à l'exploitation de la Buvette sont à la charge du locataire.

## **10. Résiliation anticipée du bail**

Le présent bail pourra être résilié par la bailleuse aux conditions prévues par les art. 253 ss CO, notamment par l'art. 257d CO (retard dans le paiement du loyer), 257f al. 2 et al. 3 CO (usage soigneux de la chose louée), 266h CO (faillite du locataire) et, comme indiqué ci-dessus, en cas de violation par le locataire de ses obligations.

Par ailleurs, en cas de non-respect de l'une ou l'autre des obligations prescrites, ou de modification injustifiée du concept présenté dans le cadre de la demande d'offre, la Commune peut, si un avertissement écrit est resté sans effet, mettre un terme immédiat au présent contrat sans qu'il ne soit dû au locataire de quelconques indemnités et/ou dommages-intérêts.

## **11. Interdiction de la sous-location**

La présente location est conclue en raison de la personne du locataire. En conséquence, toute sous-location est interdite, car elle est réputée présenter pour la bailleuse des inconvénients majeurs (art. 262 al. 2 let. c CO). La bailleuse entend en effet choisir elle-même l'exploitant-e des lieux.

## **12. Droit applicable et for**

Le Contrat est soumis au droit suisse.

Les parties se réfèrent également au cahier des charges émis dans le cadre de la procédure d'attribution du présent bail. Les conditions de ce cahier des charges font partie intégrante du présent contrat. En cas de divergence, le présent contrat fait foi.

Les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent contrat sont du ressort exclusif des juridictions ordinaires du canton de Genève, chargées de statuer sur les litiges de droit privé, sous réserve d'un éventuel recours au Tribunal fédéral.

Fait à Bellevue, en deux exemplaires, le

**Pour la Commune de Bellevue**

**Pour le locataire**

---

**Bernard Taschini,**

**Conseiller administratif**

Annexe : plan et inventaire de la buvette (seront remis à la signature du bail)