1. **CONTRAT DE BAIL A LOYER COMMERCIAL**

¨

1. *entre*
2. [Nom, prénom /ou/ raison sociale, adresse]
3. Bailleur

Soit respectivement :

1. [Nom, prénom /ou/ raison sociale, adresse]
2. Représentant du bailleur

*d’une part*

1. *et*
2. [Nom, prénom /ou/ raison sociale, adresse]
3. Locataire

*d’autre part*

**\* \* \* \* \***

1. **Article 1 Parties au contrat**
2. Le contrat est conclu entre [nom, prénom /ou/ raison sociale du bailleur] (ci-après désigné : le « Bailleur »), représenté par [nom, prénom /ou/ raison sociale du représentant] d’une part, et [nom, prénom /ou/ raison sociale du locataire] (ci-après désigné le « Locataire »), d’autre part.

**Article 2 Objet du contrat**

1. Le bail à loyer a pour objet un local commercial de [x] m2, sis au [xème] étage de l’immeuble sis [adresse].
2. Il comprend également une cave/une place de parc de [x] m2 sis au [xèmel] sous-sol de l’immeuble précité.
3. Le local commercial est destiné à l’exercice d’une activité commerciale, en particulier [description sommaire de l’activité].
   1. **Article 3 Durée du bail**

Le bail à loyer est conclu pour une durée initiale de [5] ans. Il débute le [x] et se termine le [x].

Six mois au moins avant la fin du bail, les parties s’avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement.

Leur silence à cet égard vaut d’acquiescement à sa continuation pour une durée d’[une] année, toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, d’[année en année]. La partie qui souhaite mettre fin au bail doit notifier la résiliation à l’autre partie six mois avant son échéance.

* 1. **Article 4 Loyer**

1. Le loyer annuel est de CHF [x], soit respectivement, CHF [x] par mois.
2. Pendant la durée du bail, s’il effectue à ses frais des travaux de rénovation dans les locaux loués, le Bailleur pourra en sus en répercuter le coût sur le loyer en cours de contrat, en notifiant sa prétention sur formule officielle, moyennant un préavis écrit de 30 jours au moins pour la fin d’un mois. La quotité de la hausse sera calculée conformément aux articles 269a let. b CO et 14 OBLF ou de toute autre nouvelle disposition légale remplaçant les normes précitées.
   1. **Article 5 Frais accessoires**
3. Le Locataire s’engage à verser une somme annuelle de CHF [x], soit respectivement CHF [x] par mois, payable aux mêmes termes et conditions que le loyer, en couverture [des frais de chauffage et d’eau chaude] / [autres frais accessoires ou taxes éventuel(le)s]. Ces mensualités sont payées à titre d’acomptes provisionnels.
4. Le décompte des frais effectifs de chauffage et d’eau chaude est établi annuellement par le Bailleur, qui le remet au Locataire. Le solde éventuel dû par le Locataire ou le Bailleur est exigible dans un délai de 30 jours dès réception du décompte.
   1. **Article 6 Paiement du loyer et des frais accessoires**
5. Le loyer et les acomptes pour les frais accessoires sont payables par mois et d’avance sur le compte [bancaire /ou/ postal] du Bailleur. Le premier loyer et le premier acompte pour frais accessoires sont payables à l’entrée du Locataire dans les locaux.
6. Lorsque le Locataire est en retard de plus de 10 jours dans le paiement d’une mensualité et qu’il a fait l’objet d’une vaine mise en demeure écrite, le Bailleur peut exiger que le loyer et les acomptes pour les frais accessoires soient acquittés par trimestre et d’avance, dès le mois suivant l’échéance du délai fixé dans la vaine mise en demeure.
   1. **Article 7 Garantie de loyer**
7. En garantie de l’exécution de ses obligations, le Locataire fournit au Bailleur à la signature du contrat, mais au plus tard à la date d’entrée en vigueur du contrat, une garantie, d’un montant équivalent à trois mois du loyer en vigueur au début du bail, acomptes pour frais accessoires non compris, en l’occurrence de CHF [x].
8. Le Bailleur dépose la garantie qu’il reçoit du Locataire dans les dix jours sur un compte [bancaire /ou/ postal] établi au nom du Locataire auprès d’une banque du lieu de situation de l’immeuble.
9. Le Locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie qu'il a fournie pour toutes dettes à l'égard du Bailleur, échues en cours de bail ou à son départ. Le Bailleur dispose d’un droit de rétention sur les meubles et marchandises garnissant les locaux appartenant au Locataire.
   1. **Article 8 Etat et affectation des locaux**
10. Le Locataire admet que l’état des locaux qui lui sont remis est conforme à l’usage convenu. En conséquence, il les accepte dans leur état actuel et ne demande aucune réparation ou réfection supplémentaire.
11. Le Locataire affectera les locaux loués à l’usage mentionné dans le présent bail.
12. La modification de l’affectation convenue et le déploiement d’autres activités dans les locaux nécessitent l’accord préalable écrit du Bailleur.
    1. **Article 9 Remise des locaux**
13. Le Bailleur remet au Locataire la possession des locaux loués le premier jour du bail.
14. Lorsque le jour de la remise de la possession des locaux tombe sur un dimanche ou un jour officiellement férié au lieu de la chose louée, la remise a lieu le jour ouvrable suivant.
15. L’état des lieux d’entrée fera l’objet d’un procès-verbal écrit signé par les parties en deux exemplaires, lors de la remise des locaux.
    1. **Article 10 Devoir de diligence**
16. Le Locataire est tenu de prendre soin de la chose louée et d’avoir envers les voisins les égards qui leur sont dus.
17. En cas d'absence, le Locataire prendra toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent, par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts. Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants, le propriétaire est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le Locataire doit être avisé au plus tôt.
18. Le Locataire répond des éventuels dommages découlant d’un usage non conforme de la chose louée par lui-même, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués.
    1. **Article 11 Autorisations et assurances**
19. Le Locataire est tenu d’obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à l’exercice de l’activité commerciale considérée et de les conserver pendant toute la durée du contrat et de ses renouvellements éventuels.
20. Le Locataire s’engage à conclure une police d’assurance responsabilité civile pour les locaux qu’il occupe, avec une couverture minimale de CHF [x].
21. Le Locataire s’engage également à contracter une assurance ménage couvrant l’ensemble de son mobilier, de son matériel et de ses installations contre l’incendie, les dégâts d’eau, le vol, le bris de glace et autres sinistres analogues.
22. En contresignant le présent bail, le Locataire atteste formellement être au bénéfice de ces autorisations et assurances et s’engage irrévocablement à les conserver pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante. Si le Bailleur en fait la demande, le Locataire lui remettra une copie des polices d’assurance.
    1. **Article 12 Entretien des locaux**
23. Le Bailleur entretient les locaux et les conserve dans un état approprié à l’usage convenu.
24. Les menus travaux de nettoyage et de réparation incombent au Locataire, qui les exécute dans les règles de l’art, en faisant au besoin appel à des professionnels qualifiés.
25. Les autres travaux de réparation et de rénovation incombent au Bailleur. Le Locataire les lui signale immédiatement, faute de quoi il répond du dommage en résultant. En tous les cas, l’exécution desdits travaux est subordonnée à l’accord écrit préalable du Bailleur.
26. En présence d’un défaut nécessitant une intervention immédiate, le Locataire prend les mesures nécessaires à la préservation de la chose louée, dans la mesure où cela peut être exigé de lui. A défaut, il répond du dommage en résultant.
    1. **Article 13 Inspections, réparations et rénovations des locaux**
27. Dans la mesure nécessaire à l’entretien, à la vente ou à une relocation ultérieure, le Bailleur peut, moyennant avis préalable au Locataire, inspecter la chose louée.
    1. Des rénovations ou des modifications de la chose louée peuvent être effectuées par le Bailleur dans la mesure où elles peuvent être raisonnablement imposées au Locataire et que le bail n’a pas été résilié. Il avise le Locataire suffisamment à l’avance et aussitôt que possible, sauf cas urgent, et lui donne l’occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.
    2. **Article 14 Sous-location**
28. La sous-location de tout ou partie des locaux par le Locataire est subordonnée au consentement écrit préalable du Bailleur. A cet effet, le Locataire renseigne le Bailleur sur les conditions de la sous-location et lui fournit toutes les informations visées par l’article 262 CO.
29. Le Bailleur accepte ou refuse la sous-location dans le respect de l’art. 262 CO, dans un délai de 30 jours à compter de la demande du Locataire. Le délai court dès réception par le Bailleur de toutes les informations utiles.
30. Le Locataire est garant envers le Bailleur que le sous-locataire ne la sous-louera pas lui-même à son tour sans l'autorisation du Bailleur.
    1. **Article 15 Restitution des locaux**
31. Le Locataire est tenu de restituer les locaux loués au plus tard à midi le jour de l’échéance du bail.
32. Les locaux doivent être restitués en bon état. Il est tenu compte de l’usure résultant d’un usage conforme au contrat, ainsi que de l’état initial des locaux loués.
33. Préalablement, les locaux doivent avoir été débarrassés et nettoyés. Les travaux de remise en état qui incombent au Locataire doivent avoir été exécutés avant la restitution des locaux, en faisant appel à des professionnels qualifiés si nécessaire.
34. L’état des lieux de sortie fera l’objet d’un procès-verbal écrit signé par les parties en deux exemplaires, lors de la restitution des locaux. Si le Bailleur considère que des défauts ou des dommages sont du ressort du Locataire, il les mentionne dans ce procès-verbal. Dans un délai raisonnable, il avisera le Locataire des réparations dont l’exécution lui incombe ou de celles qu’il envisage de faire exécuter aux frais du Locataire.
    1. **Article 16 Restitution anticipée**
35. Si le Locataire restitue la chose louée sans observer le préavis de congé et/ou l’échéance du bail, il n’est libéré de ses obligations envers le Bailleur que s’il lui présente un locataire de remplacement solvable que le Bailleur ne puisse raisonnablement refuser. Le Locataire de remplacement doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions, à la date de restitution des locaux par le Locataire.
36. Si le Bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au Locataire les motifs de son refus.

**Article 17 Règles applicables**

1. [Les Règles et usages locatifs du canton de Vaud (« RULV ») s’appliquent et font partie intégrante du présent contrat].

**\* \* \* \* \***

1. Ainsi fait à [x], en deux exemplaires originaux :

|  |  |
| --- | --- |
| Pour le bailleur :     1. [Nom, prénom /ou/ 2. raison sociale, adresse du bailleur, respectivement du représentant du bailleur] | Pour le locataire :   1. [Nom, prénom /ou/ 2. raison sociale, adresse du locataire] |
| Date : | Date : |

1. **Annexes** :

* Dans le canton de Vaud : [Règles et usages locatifs du canton de Vaud (« RULV »)].
* [Etat des lieux d’entrée]