

Le contrat de bail à loyer suivant est conclu entre :

Commune de Surpierre

et

Madame Monsieur....., à 1527 Villeneuve

Art. 1 : Objet du Bail

Les locataires reçoivent pour exploiter en tant que restaurateur, l'Auberge Communale à 1527 Villeneuve qui, pendant la durée du contrat, comprendra les locaux suivants :

- Sous-sol : sanitaires, cave avec monte-charge, garde-manger, chambre froide, buanderie, local de rangement
- Rez-de-chaussée : salle à boire de 30 places
grande salle de 120 m2, cuisine
- 1er étage : appartement de 4 pièces
- 3ème étage : 3 chambres d'hôtel avec WC et douches
- Terrasse : 12 places
- Places de parc : A disposition du restaurant et de l'administration communale

L'inventaire des objets mobiliers mis à disposition du locataire lors du début du contrat sera établi selon les normes de l'article 15.

Art. 2 : Durée du contrat

Le contrat entre en vigueur le et prendra fin le

La résiliation doit être notifiée par l'une ou l'autre des parties, au moins douze mois avant l'expiration du contrat par l'envoi d'une lettre recommandée qui devra être en possession du destinataire au plus tard le jour précédent le terme de la résiliation; à défaut, le bail est reconduit pour une durée de un an. Le même délai est reconduit pour la résiliation de la reconduction.

Art. 3 : Délai de départ

A la fin du contrat, les locataires doivent quitter les lieux, reprendre les affaires personnelles, restituer les locaux et objets mobiliers loués en parfait état de propreté et d'entretien, au plus tard à midi le jour suivant l'échéance du bail. Les locataires sont responsables des dommages pouvant résulter de la non-observance de ce délai.

Art. 4 : Loyer

Le loyer, chauffage et eau chaude non compris, s'élève annuellement à Fr. 24'000.- (vingt-quatre milles francs)

Il est payable par mois, à l'avance par Fr2'000.- (deux milles francs).

Ce prix de location est sujet à être revu ou corrigé lors de chaque reconduction du contrat.

Art. 5 : Droits et obligations du propriétaire

- a) le propriétaire s'engage à remettre aux locataires les locaux qui font l'objet du contrat ainsi que le mobilier figurant dans l'inventaire dans un état permettant l'usage et l'exploitation prévus contractuellement.
- b) à se soucier d'obtenir le renouvellement de la patente lorsque cette dernière vient à échéance, l'omission de cette obligation astreint le propriétaire à réparer le dommage causé.

Art. 6 : Avis de défauts

Les locataires sont déchu du droit d'émettre une réclamation pour ce qui a trait à l'objet du contrat ainsi que pour le mobilier remis selon l'inventaire lorsque les défauts n'ont pas été signalés par les locataires au propriétaire au moyen d'une lettre recommandée adressée dans un délai de 14 jours dès l'entrée en jouissance, accompagnée d'une demande expresse de réparation à la charge du propriétaire.

De plus, il est admis que les serrures avec leurs clés respectives, les vitres, les fenêtres doubles et les éclairages sont en parfait état.

Art. 7 : Obligations du propriétaire concernant les réparations

Le propriétaire s'engage à maintenir l'objet du contrat dans un état approprié à l'usage pour lequel il a été loué et à l'entretenir, en cet état, à ses frais, pendant toute la durée du contrat. De même, il fera exécuter à sa charge, les grosses réparations dès que les locataires lui en aura donné connaissance par lettre recommandée. En cas de manquement à cette obligation, les locataires auront le droit de fixer un délai d'exécution qui, s'il n'est pas respecté, les autoriseront à faire procéder aux réfections aux frais du propriétaire.

Si des réparations doivent être entreprises immédiatement car elles ne souffrent aucun délai, les locataires peuvent, à titre exceptionnel, les faire exécuter mais ils doivent en prévenir le bailleur de suite et lui envoyer la facture.

Art. 8 : Droit de visiter les lieux

Le propriétaire ou un représentant désigné par lui, a le droit de visiter les locaux et d'examiner les objets loués, pour autant qu'il en donne un avis préalable aux locataires. Il pourra exercer cette faculté, en particulier, s'il s'agit de sauvegarder ses droits de propriétaire de l'immeuble ou dans la perspective d'un renouvellement du contrat de bail.

Art. 9 : Exécution des réparations

Les réparations touchant à l'immeuble ou les locaux loués qui ont un caractère nécessaire, en particulier celles exigées par les services de police et d'hygiène, seront exécutées par le propriétaire sans que les locataires puissent prétendre à une indemnité pour les inconvénients qu'ils doivent subir. Toutefois s'il s'agit de travaux de rénovation qui empêchent ou restreignent l'exploitation, les locataires seront en droit de prétendre à des dommages-intérêts, ceux-ci ne pouvant pas être compensés par les loyers dus.

Pendant le délai de résiliation du contrat, les travaux de rénovation ne pourront être entrepris qu'avec le consentement des locataires, moyennant qu'ils aient été informés en temps utile de ce qui allait être entrepris.

Art. 10 : Obligations des locataires

Les locataires s'engagent :

- a) à ne pas faire un autre usage de l'objet de la location que celui prévu dans le contrat, de l'utiliser avec grande diligence et de le remettre au propriétaire au terme de la période de location;
- b) à ne pas apporter des modifications dans l'utilisation qui pourraient avoir des conséquences dommageables au terme du contrat ni à procéder à des transformations de quelle que nature que ce soit sans avoir obtenu, préalablement, l'accord écrit du propriétaire;
- c) à indemniser le propriétaire pour toutes détériorations qui frapperaient l'objet loué et qui ne découleraient pas de son usage normal;

- d) à signaler au propriétaire, par lettre recommandée, tout dommage qu'ils constatent, une omission de sa part pouvant leur faire assumer la responsabilité des dommages en résultant;
- e) à enlever, lors de leur départ, toutes installations qu'ils ont mises en place, pendant la durée du contrat, sans avoir obtenu préalablement l'accord du propriétaire; si l'enlèvement de telles installations oblige à la réparation des planchers, sols et murs, leur coût sera supporté par les locataires;
- f) sans l'accord du propriétaire, les locataires n'ont pas le droit de transférer la patente à un tiers;
- g) à gérer personnellement et avec diligence l'exploitation en conformité des dispositions légales actuelles et futures édictées par la Police administrative et les autorités compétentes;
- h) à maintenir l'établissement en exploitation pendant les heures d'ouverture par l'art. 32 de la loi sur les établissements publics, à l'exception de 1 jour par semaine pour la fermeture hebdomadaire plus un 1 demi-jour par mois et de 3 semaines pour les vacances annuelles;
- i) à mettre à disposition gratuitement la grande salle aux sociétés locales et paroissiales.

Art. 11 : Sous-location

Il est interdit aux locataires de sous-louer ou de céder l'objet de bail en totalité ou en partie sans l'autorisation écrite du bailleur, à l'exception des chambres d'hôtes, etc... qui sont en rapport avec l'exploitation. L'autorisation du propriétaire est également exigée lorsque l'exploitation est le fait d'un gérant ou d'une gérance.

Art. 12 : Etat des lieux à la fin du contrat

Les locataires doivent entreprendre les travaux nécessaires de nettoyage et de remise en état au terme du bail, de telle façon que leur successeur puisse entrer en jouissance sans être importuné. A défaut d'un avis qui aurait été notifié au propriétaire conformément à l'art. 6, l'objet de la location est réputé avoir été remis en parfait état et apte à être exploité, ce qui implique, conséquemment, qu'il doit être restitué dans un tel état.

Art. 13 : Frais d'entretien de l'immeuble

Sont à la charge du propriétaire :

les frais destinés au maintien de l'état du bâtiment ainsi qu'à son entretien consécutivement à son usage normal; il en est de même des frais de restauration à moins que ceux-ci soient la conséquence de la négligence des locataires. La même solution doit être envisagée pour les dégâts d'eau (toiture mal isolée, bris de conduites). Enfin les droits fonciers de toute nature, assurance contre l'incendie de l'immeuble ou de l'inventaire des objets loués, contre les dégâts d'eau, sont de la compétence du propriétaire.

Sont à la charge des locataires :

l'assurance destinée à couvrir le mobilier figurant dans leur inventaire, toutes charges en relation avec l'usage et l'exploitation de leur établissement telles que les taxes de patente, télé-réseau, les frais de ramonage des cheminées pour 50%, le maintien en état des cuisinières, des poêles, de la ventilation, des brûleurs à gaz, des plaques chauffantes électriques, des dépenses pour l'électricité, le gaz et l'eau, l'entretien des robinets, des serrures, des contacts et interrupteurs électriques, le remplacement des stores, des vitres et transparents cassés, même lorsque ceux-ci ont été endommagés par des tiers ou fortuitement, le déblayage de la neige (notamment places de parc et les trottoirs situés près de l'immeuble), le nettoyage annuel de tous les siphons, le détartrage du boiler à 50% ainsi que tout autre entretien de ces objets, le nettoyage approprié des locaux ainsi que toute autres petites réparations. Enfin les locataires assumeront également la réfrigération des installations frigorifiques.

Art. 14 : Blanchissage et peinture

Les locaux dans lesquels les boissons sont conservées ou des aliments travaillés doivent être blanchis lors du départ des locataires. Le rafraîchissement de la peinture dans la cuisine, le garde-manger est à la charge du bailleur.

Art. 15 : Inventaire des biens - meubles loués

L'inventaire des objets mobiliers compris dans la location doit être dressé en deux exemplaires au début du bail sous la forme d'une liste énumérative avec une estimation de chaque poste. Il doit être signé par les deux parties. Cet inventaire est dressé par un représentant de la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers. Les parties reconnaissent qu'elles l'ont accepté, à défaut d'avoir fait usage de leur possibilité de recourir dans les délais de 10 jours dès la réception de leur exemplaire. Les acquisitions postérieures au début du bail seront enregistrées sur des avenants qui porteront la signature des deux parties.

Art. 16 : Entretien de l'inventaire

Pour ce qui a trait aux objets mentionnés sur l'inventaire, les dispositions suivantes sont applicables : inventaire établi par la commune

- a) l'usure résultant de l'usage normal des objets inventoriés doit être supportée par le propriétaire qui en assurera leur remplacement par des objets présentant les mêmes qualités que s'ils ont péri;
- b) par contre l'entretien en incombe aux locataires, de même que le remplacement si ces objets ont péri à la suite d'une utilisation non-conforme.

Art. 16/a

Les locataires ont l'obligation de réviser périodiquement par les soins du fournisseur ou d'un spécialiste compétent les appareils et machines se trouvant dans l'établissement, notamment les installations frigorifiques et de cuisine, les caisses enregistreuses, les machines à café, machines à laver et à nettoyer.

Les frais de ces révisions sont à la charge des locataires. Si des réparations d'une certaine importance sont nécessaires, le coût en sera réparti selon les critères retenus à l'art. 16 litt. a et b.

Art. 17 : Acquisitions nouvelles

Au terme du bail, le propriétaire versera une indemnité correspondant à la valeur d'exploitation des acquisitions nouvelles effectuées par les locataires, au bénéfice d'une autorisation écrite du propriétaire, destinées à compléter l'inventaire initial et comprenant des objets qui n'y figureraient pas au début du contrat. Par contre, les locataires ne peuvent prétendre à aucune indemnité pour l'usure de ces objets.

Art. 18 : Restitution de l'inventaire mobilier

Lors de la résiliation du contrat, respectivement au terme du bail, les locataires doivent restituer le mobilier complètement en nature et en nombre, en état d'être utilisé ainsi que tous autres objets figurant dans l'inventaire signé par les deux parties, il sera tenu compte d'une dépréciation normale ainsi que de la disparition éventuelle de certains objets selon ce qui est prévu à l'article 16 litt. a. Quant aux objets manquants ou endommagés, les locataires ont le choix de les payer à leur valeur d'exploitation ou de les remplacer en nature. Dans l'hypothèse où la valeur, de remplacement est supérieure à celle qui est portée à l'inventaire, les locataires peuvent prétendre à être indemnisés sur la différence.

Quant aux clés qui ne sont pas rendues, le propriétaire pourra exiger le remplacement des cylindres de tout le bâtiment.

Art. 19 : Inventaire acheté par les locataires

Les locataires doivent se porter acquéreurs de l'inventaire des biens mobiliers courants et autres objets tels que ceux de l'inventaire du mobilier et matériel selon le prix de taxation de Gastroconsult représentant une estimation à la valeur d'exploitation, s'agissant de choses nécessaires à la marche de l'établissement. Les biens mobiliers seront portés sur une liste ayant comme en-tête "inventaire acheté par les locataires" sur laquelle la valeur d'exploitation de chaque objet sera mentionnée. A défaut d'une convention écrite différente, le prix de cet inventaire est payable pour moitié au début du bail et pour moitié au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'établissement, respectivement l'envoi de l'inventaire aux locataires.

Art. 20 : Obligation de restitution du propriétaire

Le propriétaire est obligé de racheter, au terme du bail, l'inventaire acquis par les locataires à leur début et complété par des achats éventuels, ceci à la valeur d'exploitation. Toutefois, le propriétaire peut faire endosser cette obligation de rachat au successeur des locataires, à la condition toutefois, qu'il se porte fort du paiement du prix. Pour ce qui a trait aux nouvelles installations faites par les locataires, elles sont comprises dans l'obligation de rachat pour autant qu'il s'agisse d'objets nécessaires à l'exploitation.

Art. 21 : Obligation de restitution du locataire

De son côté, les locataires ont l'obligation de remettre à leur successeur les objets qui sont indispensables à l'exploitation et qui figurent sur l'inventaire qu'ils ont acquis, complété par les achats effectués en cours de bail, dès l'instant où ils en sont requis par le propriétaire. Si les locataires s'y refusent, le propriétaire est libéré de l'obligation de reprise stipulée à l'article 20 ainsi que de son engagement de garantie.

Art. 22 : Définition de la valeur d'exploitation

La valeur d'exploitation des biens usagés est calculée en opérant une réduction du prix qui tient compte de leur état, de leur âge, de leur utilisation possible ainsi que du fait qu'ils seraient démodés.

Art. 23 : Circonstances juridiques extraordinaires

En cas de refus de l'octroi de la patente, de retrait de celle-ci ou de restriction dans l'exploitation en vertu d'une décision de la Police administrative ou du juge civil, le propriétaire est en droit de résilier le contrat de bail avec effet immédiat et de réclamer des dommages et intérêts aux locataires si la mesure a été ordonnée à la suite d'une faute qu'ils auraient commise.

Art. 24 : Patente de l'établissement

Si l'accord des locataires est requis, en vertu des dispositions de droit public cantonal pour l'octroi ou la transmission de la patente au nouveau locataire au terme du bail, la signature du présent contrat implique dès maintenant son acceptation. Quant à la taxe assumée par les locataires, mais non encore échue, son successeur devra la rembourser en tenant compte du temps qui reste à courir, ceci prorata temporis, sauf dispositions de droit public stipulant expressément une autre solution.

Art. 25 : Droit de préemption

En cas de vente de l'établissement loué, les locataires bénéficient, pendant la durée du bail, d'un droit de préemption arrêté à Fr..... (ou sans mention de prix). Si les locataires n'exercent pas ce droit de préemption dans les 30 jours suivant la communication qui leur sera faite par le Conservateur de Registre foncier de la vente conclue, leur droit est périmé pour cette transaction. Les locataires peuvent requérir l'inscription au Registre foncier de leur droit de préemption, les frais étant à leur charge.

Art. 26 : Annotation au Registre foncier

Le présent contrat peut être annoté au Registre foncier selon l'art. 260 CO, sur requête des locataires qui en assumeront les frais. Par le présent contrat, les locataires sont autorisés expressément à requérir ladite inscription.

Art. 27 : Dommages et intérêts en cas de résiliation anticipée du contrat

Si le contrat doit être résilié prématurément pour un motif quelconque, la partie qui provoque cette résiliation doit couvrir entièrement le dommage qu'elle cause à son partenaire. Lorsque les contractants n'ont pas fixé le montant de l'indemnité et n'arrivent pas à s'entendre, elles conviennent de saisir le Directeur de la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers qui tentera une conciliation, selon ce qui est stipulé à l'art. 29. Toutefois, l'indemnité de rupture ne sera pas inférieure à la moitié d'un loyer annuel.

Art. 28 : Procédure de conciliation

Les parties soumettront tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution de ce contrat au Directeur de la Fiduciaire de la Fédération Suisse des Cafetiers, Restaurateurs et Hôteliers. Celui-ci - à défaut, un de ses collaborateurs mandaté à cet effet - convoquera les parties à une séance de conciliation pour trouver une solution au différend; s'il n'est pas possible d'aboutir à un arrangement, le recours à la voie juridique est réservé.

Art. 29 : For juridique

Pour toute contestation qui pourrait surgir dans le cadre de l'application du présent contrat, le for juridique est arrêté au lieu de situation de l'établissement. Les parties affirment que leur attention a été expressément attirée sur ce point.

Art. 30 : Code des obligations

Les dispositions du Code des obligations régissant le bail à loyer sont applicables, en outre, pour tout ce qui n'a pas été expressément stipulé dans ce contrat.

Art. 31 : Conditions particulières

1. Vacances : 3 semaines par année selon entente mutuelle.
2. Fermeture hebdomadaire.

Conclu et signé en 2 exemplaires

Villeneuve,

Les locataires :

Le propriétaire :