

TVA No 647536

## BAIL A LOYER

conclu entre

... **GENPROP SA. - Rue de l'Athénée 38 – 1206 GENEVE**  
ci-après dénommé le « bailleur »

d'une part, et

...

ci-après dénommé le « locataire »

d'autre part.

---

### Objet du contrat

**Article premier** - Le bailleur loue au locataire, qui accepte, aux conditions stipulées dans ce bail et ses annexes, les locaux ci-après :..

Les locaux sont situés au :.....

Ils ont pour dépendances ... **une cave.**

Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et n'en pas demander une désignation plus complète; il les accepte pour la durée du bail dans l'état où il les reçoit et s'engage à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués ni à en modifier la distribution.

### Durée du bail

**Article 2.** Le présent bail est conclu pour une durée de .....

qui commence le ...

pour finir le ...

### Résiliation et renouvellement

**Article 3.** ... Les Parties doivent faire connaître leur intention de résilier ou de renouveler le bail moyennant un préavis écrit minimum . A défaut de préavis de leur part, il est convenu que le bail sera renouvelé par tacite reconduction de en , aux conditions convenues lors de la conclusion du bail actuel .

### Loyer et redevances accessoires

**Article 4.** Le montant du loyer mensuel s'élève à **CHF.**

**(TVA non comprise)**

Le premier terme du loyer est payable à la signature du bail.

A la signature du bail, un montant de CHF 150.—sera dû au bailleur à titre de frais de dossier.

Le loyer, les redevances accessoires et toute autre somme d'argents payables en vertu du présent bail devront être versés sur **le compte 4865 – 498828-11-3 au Crédit Suisse S.A.**

jusqu'à ce que le locataire reçoive un avis contraire écrit de la (Deutsche Bank AG, London Branch) agissant en qualité d'agent.

## **Garantie financière**

**Article 5.** Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur, à la signature du contrat, une garantie de **Fr.** Qui sera fournie par le siège genevois ou la succursale genevoise d'un établissement bancaire.

Cette garantie, qui ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer, est valable jusqu'au complet paiement de tous les frais, charges et notes qui incombent au locataire, y compris ce qui serait encore en suspens au moment de son départ (blanchissage, nettoyage, remplacement, dégâts, etc.).

## **Résiliation anticipée**

**Article 6.** Le présent bail peut être résilié avant son expiration en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du bail et notamment :

- a) le non paiement du loyer ou des redevances accessoires ;
- b) lorsque le comportement du locataire, des gens à son service ou de toute personnes occupant les locaux loués, ne correspond pas aux égards qui sont dus aux autres habitants de l'immeuble, est contraire aux bonnes mœurs ou, d'une manière générale, est de nature à nuire à l'ordre et à la réputations de l'immeuble.

## **Décès du locataire**

**Article 7.** En cas de décès du locataire, ses héritiers ou le bailleur peuvent résilier le bail en remettant un préavis écrit d'un mois pour la fin d'un mois dans un délai maximum de 90 jours à compter du jour où le décès est parvenu à la connaissance de la partie qui résilie.

## **Meubles et objets mobiliers**

**Article 8.** Sont compris dans location, les meubles et objets mobiliers énumérés dans un inventaire reconnu et signé par les deux parties lors de l'entrée en jouissance ; le locataire devra les maintenir en parfait état de propreté et les rendre en fin de bail à la place qui leur aura été assignée dans l'inventaire, sans autres dégradations que celles qui résultent de l'usage normal et du temps.

Le locataire s'engage à indemniser le bailleur en fin de bail de la perte ou de la détérioration de tout meuble ou objet mobilier ; il l'indemniserà en outre pour la dépréciation résultant du désassortiment de meubles et d'objets mobiliers. En cas de contestation, le montant de l'indemnité sera fixé à dire d'experts.

Sauf cas de force majeure, aucun meuble ou objet mobilier ne pourra être sorti des locaux.

Les dispositions de Règles et usages locatifs du Canton de Genève relatives à l'état des lieux sont applicables par analogie à l'inventaire des meubles et objets mobiliers, notamment quant à la signature de ce dernier. En particulier, le locataire devra s'entendre en temps et lieu avec le bailleur pour que soient fixées d'un commun accord les dates des inventaires d'entrée et de sortie.

## **Prise d'inventaire, séquestre et saisie**

**Article 9.** En cas de prise d'inventaire, de séquestre ou de saisie portant sur les meubles ou objets mobiliers se trouvant dans les locaux, le locataire s'engage à en aviser immédiatement le bailleur.

### **Services spéciaux**

**Article 10.** Les redevances pour l'abonnement et les conversations téléphoniques, la radio sont à la charge du locataire.

### **Cession du bail, sous location**

**Article 11.** Il est interdit au locataire de céder son bail ainsi que de sous-louer ou de mettre à disposition d'un tiers, même à titre gratuit, tout ou partie des locaux loués, y compris les dépendances.

### **Jouissance des dépendances**

**Article 12.** Le locataire peut faire usage des dépendances (cave, buanderie). Il ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées, ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble. Le locataire devra maintenir les dépendances en parfait état de propreté.

En cas de nécessité, le bailleur peut à tout moment modifier ou supprimer l'affectation des dépendances réservées à l'usage du locataire.

### **Responsabilité du locataire**

**Article 13.** Le locataire est responsable pour lui-même, pour les gens à son service, ainsi que pour toute personne habitant les locaux loués, de tous dégâts survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif.

Le locataire est en outre responsable des dommages causés aux locaux loués quand ils ne proviennent pas du fait du bailleur ou d'un vice de construction et qu'ils résultent d'actes de tiers, de cas fortuits ou cas de force majeure, pour autant que le locataire n'ait pas pris toutes les mesures commandées par les circonstances.

Le locataire doit signaler au bailleur dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit, tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette règle.

### **ASSURANCES**

#### **Responsabilité civile**

**Article 14.** Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.

### **Incendie et dégâts d'eau**

**Article 15.** Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion et dégâts d'eau, tous les objets dont il est le propriétaire (les papiers valeurs et marchandises, les médailles, bijoux et pierres précieuses, les collections, tableaux et objets d'art, etc.) se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble et qui ne sont pas compris dans l'inventaire.

Le locataire supporte seul les conséquences de l'inexécution de cette obligation à la décharge complète du bailleur.

## **Jurisdiction**

**Article 16.** Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des Tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

## **Dispositions générales**

**Article 17.** Sous réserve des stipulations contraires du bail, les Règles et Usages locatifs appliqués dans le canton de Genève régissent les rapports entre les parties. Les dispositions du Code fédéral des Obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

**Article 18.** Le locataire reconnaît que le bailleur cède à titre de garantie la totalité de ses droits relatifs au compte de gestion à la Deutsche Bank AG, London Branch.

**Article 19.** Le locataire doit retourner l'inventaire d'entrée signé et signaler par écrit, dans les huit jours, tous les défauts constatés (état des locaux, mobilier et équipement), faute de quoi il est réputé avoir reçu les locaux et le matériel propres et en bon état.

Fait et signé en ... deux exemplaires à Genève, le

Le locataire

Le bailleur