

## CONVENTION (engagement de location à réaliser)

Entre

**La Caisse de Prévoyance de la Construction**, 8 Rue de la Rôtisserie, 1204 Genève  
(*ci-après : la « CPC »*)

Propriétaire/Promettante-Bailleresse

et

**XXXX**

Promettant-Locataire

(*ci-après : le « Locataire »*)

### Préambule

La Caisse de Prévoyance de la Construction est propriétaire de la parcelle sise 10 Rue des Moulières, 1242 Satigny, ZIMEYSA, hébergeant le « Centre Artisanal des Moulières – CAM » à destination des activités des membres de la CPC.

La CPC est actuellement en train de réhabiliter et réaménager complètement ce site afin que celui-ci corresponde aux besoins de ses futurs locataires.

Les parties souhaitent donc d'ores et déjà s'engager à conclure un bail, afin de garantir les investissements de la CPC d'une part, et assurer au Locataire la disponibilité de locaux correspondant à ses besoins d'autre part, tout en tenant compte des aléas qui pourraient découler de la réalisation du projet en termes de délais et de détails constructifs.

Compte tenu de ce qui précède, les parties conviennent de ce qui suit :

### Art. 1. – Objet

Le Locataire s'engage à prendre à bail les locaux situés **XXX**, d'une surface approximative de **XXX**, selon le plan ci-joint.

Le Locataire accepte d'ores et déjà qu'en raison d'impératifs techniques ou du fait de demande des autorités compétentes, le projet soit modifié, pour autant que la différence de surface ne dépasse pas 5% par rapport au chiffre susmentionné. Des différences constructives sont également admises, si elles ne changent pas de manière significative l'exploitabilité des locaux.

En cas de dépassement de ces critères, l'art. 6 ci-dessous (Conditions résolutoires) est exclusivement applicable, sauf si l'augmentation de la surface résulte du souhait du locataire d'aménager des mezzanines non-prévues dans les locaux.

## **Art. 2 – Loyer**

Le loyer des locaux visés à l'art. 1 sera de CHF XXX.--/m<sup>2</sup>/année + une provision pour frais accessoires de CHF 22.-/m<sup>2</sup>/année + une provision de CHF 25.--/m<sup>2</sup>/année pour les charges de chauffage et d'eau chaude.

Ce loyer sera exigible par mois d'avance, dès la livraison des locaux.

La Bailleresse pourra modifier les provisions en fonction des frais effectifs, conformément aux « Clauses particulières pour Baux CAM » ci-jointes.

## **Art. 3 – Date de mise à disposition**

La CPC pense pouvoir mettre à disposition ces locaux pour le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Cette date est toutefois indicative et pourrait être reportée d'une durée de 3 mois, en fonction de l'évolution du chantier, sans que le Locataire ne puisse revenir sur ses engagements.

En cas de dépassement de ce délai, l'art. 6 ci-dessous (Conditions résolutoires) est exclusivement applicable, sauf si le dépassement de ce délai résulte de demandes d'aménagement particuliers du locataire exprimées en cours des travaux.

## **Art. 4 - Durée**

Les parties entendent conclure un bail de 5 années, indexé, renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties pour une échéance contractuelle, moyennant un préavis de 6 mois.

## **Art. 5 – Conditions secondaires et générales**

Les « Clauses particulières pour Baux CAM » de même que les conditions générales pour locaux commerciaux éditées par la Chambre Genevoise immobilière et l'USPI s'appliqueront à la relation des parties, sous réserve des dérogations prévues par la présente convention ou négociées ultérieurement.

Ces dérogations et éventuels éléments secondaires seront définis d'accord entre les parties avant la livraison des locaux. Un contrat complet reprenant ces points et les engagements ici convenus sera alors établi et remplacera la présente convention. Le Locataire s'engage à le retourner signé à la CPC ou à sa représentante avant la prise de possession des locaux.

## **Art. 6 – Conditions résolutoires**

Pour autant qu'il n'ait pas déjà pris possession des locaux, le Locataire pourra se départir des obligations résultant de la présente convention, sans frais pour lui, moyennant notification écrite intervenant dans les 20 jours dès la connaissance du fait résolutoire, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

- a) les locaux ne sont pas disponibles à la date convenue à l'art. 3 ci-dessus (marge de retard prévue comprise) ;

- b) le loyer demandé par le Bailleur dépasse celui prévu à l'art. 2 ci-dessus (marge de dépassement comprise) ;
- c) les locaux ne correspondent pas à ceux convenus à l'art. 1 ci-dessus (marge de modifications admise comprise).

Compte tenu du caractère en partie incertain des détails techniques et de la durée du projet de réhabilitation du CAM, le Locataire ne sera pas en droit d'exiger le respect des art. 1 à 3 ci-dessus. Il ne pourra que faire valoir son droit de résolution.

Si le Locataire doit renoncer à exercer son droit de résolution ou omettre de le faire dans le délai imparti, il sera réputé avoir accepté le maintien de ses engagements et renoncera à demander des dommages et intérêts au cas où les travaux intérieurs ou extérieurs ne seraient pas entièrement achevés lors de son entrée dans les locaux. Le bailleur ne pourra toutefois pas exiger le paiement du loyer tant que le locataire se trouverait dans l'impossibilité, pour les raisons invoquées ci-dessus, d'entrer dans les locaux à la date prévue.

De son côté, la CPC sera en droit de se départir de la présente convention, sans indemnité aucune à verser au Locataire, en cas de justes motifs, soit notamment si le Locataire devait être exclu de la CPC ou pris à engager des ouvriers non déclarés. Dans un tel cas, le Locataire devra rembourser à la CPC les montants engagés à sa demande ou pour ses locaux (y compris les besoins en puissance électrique, introduction du gaz, etc.).

#### **Art. 7 - Dédite**

Si le Locataire devait souhaiter renoncer au présent bail pour d'autres raisons que celles décrites à l'art. 6 ci-dessus, il s'engage à verser le montant de trois mois de loyer à titre de dédit, ainsi qu'à rembourser à la CPC les montants engagés pour les aménagements spécifiques et les installations déjà posées à la demande du futur locataire, notamment les besoins en puissance électrique, introduction du gaz, etc.

En versant la même dédite au Locataire, la CPC pourra également se départir librement de ses engagements, et ce, tant et aussi longtemps que les locaux n'auront pas été mis à la disposition du Locataire.

#### **Art. 8 – For et droit applicable**

Pour tout litige découlant de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention, le droit suisse est applicable et la juridiction des baux et loyers de Genève est exclusivement compétente, indépendamment du domicile des parties.

Fait à Genève, le

Le locataire:

Le bailleur :