

PRU/FL/50.011/106392
Adoptées le 15 juillet 2015
Amendées le 13 avril 2016
Amendées le 21 septembre 2016
Amendées le 20 décembre 2017

CLAUSES PARTICULIÈRES

***pour les espaces loués au Centre Artisanal des Moulières (CAM) :
locaux commerciaux, parkings et espaces extérieurs***

I. Préambule

Font partie intégrante du contrat de bail conclu entre la CPC et le locataire :

- les « *Conditions générales pour locaux commerciaux* », articles 1 à 33, édictées pour le canton de Genève, édition 2010 ;
- si applicable, les « *Conditions générales pour emplacements de stationnement* », articles 1 à 14, édictées pour le canton de Genève, édition 2010 ;
- le « *Règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes* », L 1 45.05, du 21 août 2013 ;
- le « *Règlement directeur – Aménagement de la zone industrielle de Meyrin – Satigny* », adopté par le Conseil d'Etat genevois le 30 septembre 1981 ;
- ainsi que les présentes « *Clauses particulières pour les espaces loués au Centre Artisanal des Moulières (CAM)* », adoptées par le Comité de Gestion du CAM le 15 juillet 2015.

Les **conditions générales** traitent notamment de l'usage et du transfert du bail, des services de chauffage, eau chaude et climatisation, des travaux, enseignes et déchets, de la responsabilité et des assurances ainsi que de la résiliation anticipée du bail.

Les présentes **clauses particulières** règlent quant à elles les spécificités liées au contrat de bail à loyer susmentionné pour locaux commerciaux, parkings et espaces extérieurs loués au CAM. Elles sont regroupées selon les chapitres suivants :

* * * * *

II. Sommaire

Articles	Chapitres
Art. 34	Situation de l'immeuble et zone a. Zone de développement industriel et artisanal ZIMEYSA b. Evolution du Centre Artisanal des Moulières c. Principe de concurrence
Art. 35	Conditions d'exercice du bail a. Qualité et autorisation d'exercice b. Qualité de membre de la CPC
Art. 36	Procédure spécifique au contrat de bail a. Transfert de bail - interdiction sous-location b. Restitution anticipée du contrat de bail c. Indemnité pour violation d'obligations
Art. 37	Loyer, charges et frais accessoires a. Espace loué b. Garantie de loyer c. Consommation d'eau d. Consommation d'énergies e. Charges de chauffage et d'eau chaude f. Frais accessoires g. TVA h. Rappel loyer i. Recouvrement de créance
Art. 38	Sécurité, accès et circulation sur le site a. Sécurité – généralités b. Protection contre les accidents c. Accès et circulation d. Stationnement – parking e. Substances dangereuses ou nocives f. Installations de détection feu, d'intrusion et autres alarmes
Art. 39	Mesures contre les nuisances, respect des horaires
Art. 40	Surfaces extérieurs et espaces communs a. Utilisation des surfaces extérieures b. Signalétique et enseignes publicitaires c. Utilisation du rail et des quais d. Evacuation des déchets
Art. 41	Installations techniques a. Principe b. Installations électriques équipant les locaux c. Installations sanitaires équipant les locaux d. Raccordement au gaz e. Pannes f. Surcharges admises g. Installation privative
Art. 42	Travaux dans les locaux a. Accord préalable du bailleur b. Travaux et aménagements c. Amortissement d. Responsabilité e. Garantie pour travaux effectués par une entreprise tierce
Art. 43	Responsabilité du locataire, dommages, dégâts d'eau
Art. 44	Voies de droit et for
Art. 45	Modification, validité et entrée en vigueur du bail

III. Clauses particulières (art. 34 à 45)

Art. 34 – Situation de l'immeuble et zone

a. Zone de développement industriel et artisanal ZIMEYSA

Il est rappelé que le bâtiment se trouve dans la zone de développement industriel et artisanal de ZIMEYSA. Par sa signature, le locataire reconnaît avoir pris connaissance des directives annexées, relatives à cette zone, qui font partie intégrante du présent bail et déclare s'y conformer. Le locataire devra s'assurer que l'activité qu'il a prévue d'exercer dans les locaux loués ne contrevient pas aux dispositions légales de cette zone. Le cas échéant, il devra obtenir les autorisations éventuellement nécessaires. Aucun dommage et intérêt ne pourra être réclamé au bailleur en cas de refus d'une autorité compétente en la matière.

Toute extension, limitation et/ou modification de l'affectation n'est autorisée qu'avec le consentement écrit préalable du bailleur. Celui-ci ne la refusera que pour de justes motifs, sous réserve notamment de l'art 35.b. Il est ici précisé que l'affectation devra en tout temps respecter les prescriptions de la zone, et en particulier les directives concernant les activités admises en zone industrielle (les « directives ») en leur version applicable.

b. Evolution du Centre Artisanal des Moulières

Le locataire a été dûment informé que l'immeuble dans lequel se situent les locaux loués se trouve en zone de développement, dans un secteur appelé à se développer. Dès lors, en signant le présent bail, le locataire est conscient que de nouveaux immeubles pourront être en construction à proximité immédiate de celui dans lequel se trouve l'objet loué et que de nouveaux immeubles peuvent également être construits. De ce fait, le locataire ne saurait prétendre au maintien de l'environnement existant à son entrée dans les locaux, en particulier quant à la vue, à la tranquillité, aux accès, aux passages, au voisinage, etc. Le locataire admet qu'il a été tenu compte de cet environnement en cours de développement dans la fixation du loyer. Il ne pourra dès lors prétendre à une quelconque réduction du loyer en raison de nuisances provisoires ou de modifications définitives de l'environnement.

c. Principe de concurrence

Le bailleur n'assume aucune obligation ni responsabilité du fait de la concurrence qui pourrait opposer les locataires du CAM dans leur activité professionnelle.

Art. 35 - Conditions d'exercice du bail

a. Qualité et autorisation d'exercice

Il incombe au locataire de se procurer directement et à ses frais toutes les autorisations nécessaires à l'installation, l'aménagement et l'exploitation de son commerce (y compris les autorisations de construire, celle de la police du feu, de l'Office cantonal de l'Inspection et des Relations du Travail OCIRT, etc...).

Le locataire certifie être en possession de toutes les autorisations exigées par les autorités pour l'exercice de son activité.

b. Qualité de membre de la CPC

Le Centre artisanal des Moulières (CAM) est un centre principalement réservé à la location pour les entreprises membres de la Caisse de prévoyance de la construction – CPC. Seules les entreprises membres de la caisse bénéficient de loyers préférentiels.

Toute entreprise membre de la CPC peut soumettre une proposition au Comité du CAM en vue de louer un atelier du centre artisanal.

En cas de perte de la qualité de membre de la CPC ou d'une des Associations du GAP (GGE, ACM et SPM), pour cause de non-paiement des cotisations sociales, violations graves des règles de comportement, démission volontaire ou décision de radiation d'une de nos Associations, Caisses de compensation et/ou CPC, l'entreprise exclue perd le droit d'être sur le site en tant que locataire et son

bail serait alors résilié conformément à l'article 257f CO. La CPC se réserve le droit toutefois de proposer un nouveau contrat de bail aux conditions de non-membre CPC (sans tarif préférentiel), sans obligation d'acceptation de la part du locataire.

Par la signature du présent bail, le locataire confirme expressément prendre acte des conditions ci-dessus relatives à la qualité de membre CPC et aux loyers préférentiels et connaître les conséquences de la perte de qualité de membre CPC.

Art. 36 - Procédure spécifique au contrat de bail

a. Interdiction sous-location

Pour des raisons de sécurité et de responsabilité sur le CAM, toute sous-location sans l'accord préalable et écrit du bailleur est interdite.

Conformément à l'art 262 CO, le bailleur examinera toute demande de sous-location et décidera selon les circonstances de :

- i) accepter la sous-location ;
- ii) refuser la sous-location ;
- iii) refuser la sous-location mais accepter une résiliation anticipée du locataire initial et conclure un nouveau bail avec le candidat à la sous-location ;
- iv) inclure le sous-locataire dans le bail principal en tant que cosignataire responsable solidairement avec le locataire initial.

Le bailleur refusera la sous-location notamment, mais pas exclusivement, dans les cas suivants qu'il considère comme des justes motifs et que le locataire reconnaît d'ores et déjà comme tels :

- Refus de communiquer au bailleur les renseignements utiles, conditions et circonstances sur la sous-location et le sous-locataire ;
- Les conditions de sous-location diffèrent de celles du bail initial (loyer, modification de l'usage de la chose, changement de la qualité de locataire (non membre CPC)) ou sont abusives ;
- Le sous-locataire ou ses activités ne satisfont pas aux conditions d'attribution d'un bail au CAM selon les articles 34 et 35 des présentes « clauses particulières » ;
- Le sous-locataire est insolvable ou en état de solvabilité compromise, en particulier en relation avec les obligations financières découlant du bail (garanties, adéquation entre loyer et situation économique, etc.) ;
- Le sous-locataire ne jouit pas d'une réputation irréprochable au plan économique, judiciaire et professionnel ;
- L'usage de la chose par le sous-locataire n'est pas autorisé par le bail principal ;
- Le sous-locataire refuse de signer ou de se conformer aux présentes « Clauses particulières » ;
- Le locataire initial refuse d'accepter par écrit sa pleine et entière responsabilité envers le bailleur en ce qui concerne les activités et agissements de son sous-locataire, en particulier en cas de dommage, travaux non-autorisés ou autres violations du bail, des conditions générales et des présentes « Clauses particulières ».

Ainsi, en cas de sous-location non expressément autorisée par écrit par le bailleur, son maintien malgré une protestation écrite entraîne la résiliation du contrat de bail, conformément à l'article 257f CO. En outre, le locataire s'engage à assumer tous les dommages et intérêts qui découleraient de la violation de cette interdiction.

b. Transfert de bail

Pour des raisons de sécurité et de responsabilité sur le CAM, toute cession ou transfert (ci-après dénommé : transfert) de bail sans l'accord préalable et écrit du bailleur est interdit.

Conformément à l'art 263 CO, le bailleur examinera toute demande de transfert et décidera selon les circonstances de :

- i) accepter le transfert ;
- ii) refuser le transfert
- iii) refuser le transfert mais accepter une résiliation anticipée du locataire.

En tous les cas, le bailleur se réserve le droit – s'il le désire – de se substituer au candidat proposé, et ce aux mêmes conditions, sans devoir se justifier.

Le bailleur refusera le transfert notamment, mais pas exclusivement, dans les cas suivants qu'il considère comme des justes motifs et que le locataire reconnaît d'ores et déjà comme tels :

- Refus de communiquer au bailleur les renseignements utiles, conditions et circonstances sur le transfert et le bénéficiaire ;
- Le bénéficiaire du transfert ou ses activités ne satisfont pas aux conditions d'attribution d'un bail au CAM selon les articles 34 et 35 des présentes « clauses particulières » ou diffèrent de celles de la conclusion du bail initial ;
- Le bénéficiaire est insolvable ou en état de solvabilité compromise, en particulier en relation avec les obligations financières découlant du bail (garanties, adéquation entre loyer et situation économique, etc.) ;
- Le bénéficiaire ne jouit pas d'une réputation irréprochable au plan économique, judiciaire et professionnel ;
- L'usage de la chose par le bénéficiaire n'est pas autorisé par le bail initial ;
- Le bénéficiaire refuse de signer ou de se conformer aux présentes « Clauses particulières » ;
- Le bail a été conclu dans des conditions très particulières, liées à la personne du transférant ;
- Refus du transférant d'accepter sa responsabilité solidaire avec le bénéficiaire jusqu'à l'échéance prévue, soit le terme fixe ou l'échéance pour laquelle le bail est ou pourrait être résilié (art 263 al 4 CO).

Ainsi, en cas de transfert de bail non expressément autorisé par écrit par le bailleur, son maintien malgré une protestation écrite entraîne la résiliation du contrat de bail, conformément à l'article 257f CO. En outre, le locataire s'engage à assumer tous les dommages et intérêts qui découleraient de la violation de cette interdiction.

c. Restitution anticipée du contrat de bail

En cas de restitution anticipée de la chose au sens de l'art. 28 des conditions générales pour locaux commerciaux et, si le locataire ne présente pas un candidat solvable et/ou répondant aux conditions de l'art. 35 ci-dessus, pour le remplacer, le bailleur procédera également à la recherche d'un locataire de remplacement, conformément aux exigences légales et jurisprudentielles applicables. Pour ce faire, il se réserve le droit de mandater une ou plusieurs agences immobilières genevoises reconnues. Les frais de courtage - facturés au tarif pratiqué par l'USPI - devront être pris en charge par le locataire sortant ou, le cas échéant, remboursés par ce dernier au bailleur. A titre indicatif, il est précisé que ces frais représentent aujourd'hui 10% du loyer annuel + TVA.

d. Indemnité pour violation d'obligations

En cas de résiliation du bail pour demeure du locataire (art. 257 d CO), manque d'égards envers les voisins (art. 257 f CO) ou pour justes motifs (art. 266 g CO), le preneur reconnaît devoir au bailleur une indemnité compensatoire mensuelle équivalente au dernier loyer brut en vigueur, selon le présent contrat ou ses avenants (avis officiels de hausse, notamment). Cette indemnité, payable par mois d'avance, sera due jusqu'à la relocation des lieux à des conditions identiques, mais au plus tard jusqu'à la prochaine échéance utile du contrat résilié, pour autant bien entendu que la chose louée ait été restituée avant ou pour ladite échéance.

Art. 37 – Loyer, charges et frais accessoires

a. Espace loué

En complément à l'article 1, alinéa 1 des conditions générales pour locaux commerciaux, il est à noter que la surface mentionnée sur le présent bail n'a qu'une valeur indicative.

D'éventuelles différences qui pourraient résulter dans le mode de calcul du nombre de m² en plus ou en moins par rapport à la surface indiquée ne donneront droit à aucune modification du loyer.

b. Garantie de loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur, à la signature du contrat, une garantie bancaire correspondant à 3 mois de loyer, conformément à l'article 2 des Conditions Générales pour les locaux commerciaux, selon les modalités suivantes :

1. Cautionnement solidaire

En souscrivant une assurance de caution auprès de la Zurich, de Swisscaution ou d'une autre institution d'assurance ou de cautionnement ;

2. Garantie bancaire :

En fournissant une garantie contractuelle, correspondant au total à 3 mois de loyer.

c. Consommation d'eau

La consommation d'eau est à la charge du locataire. A cet effet, le bailleur pourra exiger la pose d'un sous-compteur d'eau à la charge du locataire. Ce dernier assumera également les frais d'entretien et de réparation de cette installation. La consommation lui sera dès lors facturée périodiquement y compris les taxes d'Etat pour le traitement des eaux d'égout, après relevé de son sous-compteur.

d. Consommation d'énergies

La consommation d'énergies (gaz, électricité, etc.) est à la charge du locataire. Le locataire est informé que le site CAM est équipé de panneaux photovoltaïques. Dès lors, le locataire s'engage dans la mesure du possible à privilégier la consommation produite sur site. Cette dernière sera facturée au locataire par une société tierce.

e. Charges de chauffage et d'eau chaude

Les charges de chauffage et d'eau chaude relatives aux locaux loués sont à la charge du locataire. Des acomptes sont perçus avec le loyer chaque mois.

f. Frais accessoires

Le montant des frais accessoires mentionnés au bail est encaissé comme acompte provisionnel pour le paiement des frais accessoires effectifs, conformément à l'article 257a CO. Il est précisé que le montant des acomptes demandé a été estimé, le site étant actuellement en mutation et pourra être réévalué à la hausse comme à la baisse en tout temps.

Désignation : les frais accessoires suivants sont pris en compte, selon leur coût effectif :

- Frais de consommation d'énergie pour le chauffage;
- Frais de consommation d'électricité pour la chaufferie et la ventilation, ainsi que pour l'éclairage des communs, les ascenseurs et toutes les installations électriques communes du bâtiment;
- Frais de consommation d'eau des communs, de la chaufferie et de la ventilation, prix de base, frais d'épuration, traitement des eaux usées inclus ;
- Nettoyage des installations de chauffage/ventilation, révision périodique de l'installation de chauffage/ventilation;
- Le salaire conciergerie, y compris les charges sociales ainsi que les frais d'entreprises de nettoyage, subsidiairement les frais de remplacement du concierge;
- Débouchage et nettoyage des conduites capteurs d'eau usées;
- Entretien des parties communes;
- Nettoyage des façades;
- Entretien extérieur, nettoyage/déblaiement de la neige/jardinage;
- Arrosage : consommation d'eau et maintenance du système automatique;
- Contrats de surveillance divers (sécurité, alarme);
- Lignes téléphoniques et interphones;
- Contrats d'entretien périodique liés notamment aux portes automatiques / serrurerie, stores extérieurs, installations de sécurité, détecteur d'incendie et extincteurs, vidéosurveillance,

système de chauffage, bouilleurs-boilers, toiture, panneaux solaires, sanitaire, curage canalisation pompes à fosse, exutoire de fumée, ascenseur, plateforme élévatrice, compresseur, tracteur, lame à neige, nettoyeuse et tout contrôle d'autres installations et machines qui nécessitent un service régulier;

- Les frais de désinfection, décontamination et dératisation si nécessaire;
- Les taxes d'exploitation ferroviaire;
- Les frais de gérance pour l'établissement du décompte de frais accessoires.

g. TVA

L'attention du locataire est attirée sur le fait que l'immeuble, dans son ensemble, est soumis à la TVA, au taux en vigueur (actuellement 8%) au sens de l'article 26 lettre b et suiv. de la LTVA. Toute modification du taux de TVA s'applique de facto sur le loyer, les charges et les frais accessoires.

h. Rappel loyer

En complément à l'article 1, alinéa 5, des Conditions Générales pour locaux commerciaux, il est à noter que pour tout rappel justifié, le représentant du bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel.

i. Recouvrement de créance

Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement de créance résultant de ses obligations contractuelles et/ou en évacuation des locaux, il est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires ainsi que des frais de poursuites et de procédure, l'intégralité des autres frais et honoraires causés par sa faute.

Art. 38 - Sécurité, accès et circulation sur le site

a. Sécurité - généralités

Le locataire devra se soumettre aux consignes de sécurité du bailleur. Une copie des consignes de sécurité sera remise au preneur avant la signature du bail ; par la suite, le bailleur fera part à ce dernier en temps utile de toute modification desdites consignes.

En outre, le locataire est tenu d'informer son personnel, ses fournisseurs et tout autre tiers lui rendant visite sur le site du CAM, des règles de circulation et des consignes de sécurité prévues aux présentes clauses, et de les faire respecter.

b. Protection contre les accidents

Chaque entreprise est responsable de veiller à la protection de la santé de ses employés, conformément aux Directives de la SUVA, de l'OCIRT et de la CFST (les directives MSST).

Le bailleur n'engage aucune responsabilité pour tout éventuel accident survenant à l'intérieur de l'atelier du locataire ou pour les surfaces communes.

c. Accès et circulation

Les surfaces communes utilisées par et avec d'autres locataires doivent être laissées libres d'occupation, de manière à respecter les droits et obligations de chaque locataire. A cet égard, il est précisé que les quais de chargement ferroviaire ne font pas partie des locaux loués, et le locataire s'engage à respecter les règlements et ordonnances des CFF.

Lors de livraisons de marchandises, la manutention et le stockage devront s'effectuer le jour même, étant précisé que les parties communes, notamment la voie de circulation à l'intérieur du bâtiment, doivent rester libres de tous véhicules et/ou dépôt de marchandises. De ce fait, il est interdit d'entreposer, de déballer ou d'exposer quoi que ce soit sur la zone d'accès, à l'intérieur du bâtiment. Après chaque livraison de marchandises, le locataire est tenu, s'il y a lieu, de faire nettoyer les locaux communs, qui ont été utilisés par lui-même et ses fournisseurs même temporairement.

d. Stationnement - parking

Tout stationnement de véhicules automobiles sur les emplacements non prévus à cet usage est rigoureusement interdit. De même, tout stationnement de véhicules automobiles sur les places de parking louées à des tiers est rigoureusement interdit. Dans les deux cas, le bailleur se réserve le droit de faire évacuer ou amender tout véhicule aux frais de son propriétaire.

L'attention du locataire est attirée sur le fait que la surface louée l'est exclusivement à titre de parking et qu'il n'est pas question de séjourner ou travailler de manière fixe et continue sur les lieux, ni d'y entreposer quoi que ce soit.

e. Substances dangereuses ou nocives

L'espace loué n'étant pas équipé pour l'entreposage de marchandises dangereuses (produits chimiques liquides ou autres produits nocifs, inflammables ou susceptibles d'exploser), il est par conséquent interdit d'entreposer de telles substances, sauf en respectant strictement les prescriptions existantes en la matière. Par conséquent, le locataire qui utilise de telles substances est tenu de prévoir à sa charge les mesures appropriées (cuves, bacs de rétention, ventilation, protection incendie, etc.), de les faire accepter par les autorités compétentes (police du feu ; OCIRT, etc.) et de remettre un rapport complet à la CPC, indiquant notamment les substances utilisés, les quantités, l'emplacement, les mesures de protection prises ainsi que la copie de l'approbation par l'autorité, si nécessaire.

f. Installations de détection feu, d'intrusion et autres alarmes

Il est strictement interdit de modifier ou de désactiver les équipements de détection feu et intrusion, ou tout autre dispositif d'alarme installés sur le site. Toute extension de ces dispositifs aux espaces loués devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite préalable au bailleur. Un tel dispositif d'alarme « privatif » sera intégré dans le dispositif général du site (concept, matériel utilisé, sociétés d'intervention), et les travaux exécutés exclusivement par un installateur agréé. La maintenance desdites installations incombera au locataire.

Art. 39 - Mesures contre les nuisances, respect des horaires

Le locataire s'engage à prendre toutes les mesures utiles pour éviter que l'exploitation de ses activités soit la cause de nuisances pour les voisins ou les tiers et ainsi se conformer aux mesures issues des différentes ordonnances et règlements en vigueur.

Il est strictement interdit de travailler en dehors des zones louées ou à l'extérieur de ses locaux ou sur les voies de circulation (par ex. taille de bois, montage, etc.), sauf demande expresse et motivée. Dans cette éventualité et à titre exceptionnel, le bailleur pourra accorder une autorisation temporaire au locataire.

Dans l'hypothèse où l'un des locataires de l'immeuble ou un tiers engagerait une action contre le bailleur visant à obtenir une réduction de loyer, des dommages et intérêts ou toute autre indemnité pour une cause fondée et imputée au locataire, le bailleur s'engage à appeler en cause ce dernier afin qu'il puisse faire valoir ses droits. Dans un tel contexte, le locataire s'engage à rembourser au bailleur les sommes qu'il serait condamné à verser.

Par ailleurs, le locataire s'engage également à prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires afin que le trouble cesse.

Art. 40 - Surfaces extérieures et espaces communs

a. Utilisation des surfaces extérieures

Les surfaces louées à l'extérieur peuvent être utilisées uniquement comme surfaces de stockage pour marchandises et machines et en aucun cas comme lieu de stockage de déchets, même en benne, ou comme atelier en plein air.

b. Signalétique et enseignes publicitaires

Le bailleur fournit, contre facturation, une signalétique obligatoire de base uniforme. Le locataire qui souhaite rajouter ses propres enseignes, logos et autres doit au préalable obtenir l'accord écrit du

bailleur. En tous les cas, cette deuxième signalisation, propre au locataire, doit répondre aux exigences du concept visuel du centre artisanal, défini par le bailleur.

Le locataire s'engage également à obtenir l'accord des services municipaux compétents et du bailleur pour toute installation de procédés de réclame extérieure aux locaux loués, à un endroit visible des accès extérieurs du site. Toute modification de la dimension ou de l'emplacement sera décidée en accord avec le bailleur en cohérence avec celle déjà existante. Les frais d'installation et d'exploitation sont mis à la charge du locataire.

Au départ du locataire, celui-ci devra évacuer à ses frais, tous ces supports publicitaires et rétablir, dans les règles de l'art, l'état antérieur des lieux et zones concernés.

c. Utilisation du rail et des quais

Toute demande concernant l'utilisation du rail, doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du bailleur. En cas d'acceptation de celle-ci, un accord pourra être conclu entre le bailleur, le locataire et les CFF.

Il est rappelé que les quais de chargement ferroviaire ne font pas partie des locaux loués, et le locataire s'engage à respecter les règlements et ordonnances des CFF.

d. Evacuation des déchets

Le locataire prendra ses dispositions afin d'évacuer ses propres déchets, à ses frais, risques et périls. Ceux-ci ne pourront en aucun cas être stockés, même temporairement, dans les parties communes de l'immeuble ou devant les locaux.

Les déchets spéciaux doivent être triés et évacués séparément selon les règlements en vigueur.

Si le bailleur devait décider d'établir un centre de tri des déchets communs, le locataire s'engage dès lors à l'utiliser et à payer les éventuelles redevances y relatives.

Les vidanges et déversements "sauvages" potentiellement polluants sont interdits. Toutes les opérations de dégazage ou vidange de liquides doivent être effectuées au-dessus de dispositifs de collecte étanches et sécurisés installés aux frais du locataire le cas échéant.

Art. 41 - Installations techniques

a. Principe

Il est interdit d'effectuer des raccordements électriques privés sur les prises et points lumineux des parties communes.

Il est interdit d'effectuer des raccordements d'eau privés sur les points d'eau des parties communes.

b. Installations électriques équipant les locaux

Toute modification ou extension de l'installation électrique devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite préalable au bailleur et les travaux seront exécutés exclusivement par un installateur agréé. La maintenance desdites installations incombera au locataire.

- a) Le locataire s'engage à transmettre au bailleur les documents établis par l'installateur, soit protocole(s) de mesures et rapport(s) de sécurité.
- b) Le coût des contrôles périodiques ou consécutifs à des travaux, imposés par l'Ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT), seront à charge du locataire pour ses installations propres, celles qu'il aurait modifiées avec ou sans l'accord du bailleur, ou celles qu'il aurait reprises d'un ancien locataire.
- c) Les travaux éventuels de mise en conformité qui pourraient être exigés par les Autorités seront commandés par le bailleur, au frais du locataire.

c. Installations sanitaires équipant les locaux

Toute modification ou extension des installations sanitaires devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite préalable au bailleur et les travaux seront exécutés exclusivement par un installateur agréé. La maintenance desdites installations incombera au locataire.

d. Raccordement au gaz

Tout raccordement au gaz, de même que toute modification ou extension d'un raccordement au gaz existant, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite préalable au bailleur. Les travaux seront exécutés exclusivement par un installateur agréé, aux frais du locataire. La maintenance desdites installations incombera au locataire, de même que le coût des contrôles périodiques ou consécutifs à des travaux.

e. Pannes

En cas de pannes éventuelles relatives aux installations techniques, le locataire s'adressera exclusivement au bailleur, qui donnera immédiatement les ordres nécessaires, le locataire n'étant pas autorisé à faire intervenir une entreprise de son choix. D'éventuelles pannes momentanées ou réparations ne pourront donner lieu à une indemnité quelconque. Par ailleurs, il est rappelé que le locataire répondra des dommages résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

f. Surcharges admises

Le locataire reconnaît, en signant le présent bail, avoir pris connaissance des normes limitatives concernant les surcharges admises établies par l'Ingénieur (selon plan annexe).

g. Installation privative

Pour les équipements mécaniques qui sont intégrés au bâtiment, mais dont le locataire est seul utilisateur à titre privatif, celui-ci doit conclure un contrat de maintenance par une entreprise agréée par le CAM. Les frais d'entretien courant et de réparation d'usure normale incombent au locataire.

Toutefois, les travaux de garantie (réparation de défauts) sont à la charge de la CPC. Le remplacement pour vétusté est à la charge de la CPC.

Art. 42 - Travaux dans les locaux

a. Accord préalable du bailleur

En cas de travaux exécutés par le locataire, avec l'accord préalable écrit du bailleur, le locataire s'engage à les exécuter dans les règles de l'art, dans le respect de la propreté des locaux communs, et sans nuisance pour les autres locataires. A défaut, le locataire prendra à sa charge les demandes d'indemnités qui en découleront.

b. Travaux et aménagements

Le locataire est habilité à effectuer des travaux de transformation et d'aménagement des locaux, à ses frais, risques et périls, en obtenant préalablement les autorisations du bailleur et des services officiels compétents.

Le bailleur s'engage d'ores et déjà à ne pas refuser le projet d'aménagement du locataire sans motifs valables, mais n'assume aucune responsabilité quant à la requête d'autorisation du locataire et les délais y afférents.

Il est expressément convenu que tous les travaux entrepris par le locataire avec l'accord du bailleur devront faire l'objet d'une remise en l'état initial à la sortie des locaux, sauf convention contraire écrite.

Il est expressément précisé que tous les aménagements réalisés par le locataire sont exclus du présent bail et qu'à ce titre, leur entretien et remplacement de même que la consommation d'énergie afférente incombent au locataire.

c. Amortissement

En dérogation à l'art. 20, alinéa 4 des conditions générales pour locaux commerciaux, il est précisé que les travaux réalisés par le locataire sont réputés être amortis sur la durée initiale du bail et ne donneront par conséquent droit à aucune indemnité ou participation du bailleur, cela quelle que soit la date à laquelle les locaux seront restitués. Ils devront toutefois être préalablement soumis à l'autorisation écrite du bailleur.

Le locataire garantit au bailleur qu'aucune hypothèque légale ne sera revendiquée pour les travaux qu'il aura effectués et s'engage à la faire radier immédiatement et sans réserve en cas d'inscription.

d. Responsabilité

Le locataire a la responsabilité d'obtenir toutes les autorisations du bailleur et des autorités pour l'exécution des travaux d'aménagements nécessaires à son activité. A cet égard, il soumettra au bailleur les plans, descriptifs et budget de ces travaux.

Il en assumera le coût et la responsabilité, sans aucune participation du bailleur.

De même, le locataire est responsable de tout accident survenant du fait des travaux effectués dans son atelier.

e. Garantie pour travaux effectués par une entreprise tierce

Avant qu'une autorisation écrite soit donnée par le bailleur pour toute demande de travaux de plus de Frs 20'000.- sollicitée par le locataire et confiée à une entreprise tierce, une garantie bancaire équivalente au montant des travaux devra être fournie.

Si malgré cela une hypothèque légale des entrepreneurs venait à être requise, le locataire s'engage à fournir les sûretés nécessaires pour éviter l'inscription, faute de quoi, il s'expose à voir son bail résilié pour justes motifs.

Art. 43 - Responsabilité du locataire, dommages, dégâts d'eau

Le locataire est responsable de tout dommage survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif. Le locataire s'engage donc à prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'éviter des dommages à l'immeuble.

Pour les bureaux, des stores solaires sont fournis par le propriétaire. L'attention du locataire est attirée sur le fait que ces stores doivent être remontés en cas d'intempéries. Dans le cas contraire, le locataire supportera seul les conséquences de non-exécution de cette obligation.

L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est tenu de conclure une assurance couvrant la responsabilité civile qu'il assume par le présent bail et à fournir une attestation dans ce sens. Le locataire s'engage à prendre en charge les éventuelles surprimes d'assurance bâtiment si, du fait de son activité, la compagnie d'assurance devait exiger un montant supérieur pour la couverture du bâtiment.

En cas de dégât d'eau provenant d'une installation effectuée par le locataire, celui-ci assumera l'intégralité des frais en résultant, tels que mesure de séchage, recherche de fuites, coûts de réparations, etc.

Art. 44 - Voies de droit et for

Ce contrat est soumis au droit suisse ; le for est à Genève.

Art. 45 – Modification, validité et entrée en vigueur

Tout changement ou avenant au présent contrat de bail à loyer et à ses parties intégrantes requiert la forme écrite et la signature des parties.

La validité et l'entrée en vigueur du présent bail sont subordonnées à sa signature par les deux parties et à la fourniture de la garantie bancaire.

Les présentes « Clauses particulières pour les espaces loués au Centre Artisanal des Moulières (CAM) : locaux commerciaux, parkings et espaces extérieurs » ont été adoptées par le Comité de Gestion du CAM le 15 juillet 2015 et amendées en date du 13 avril 2016, 21 septembre 2016 et 20 décembre 2017 (art 37.d).

* * * * *

Par sa signature ci-dessous, le locataire confirme avoir pris connaissance des présentes « **Clauses particulières pour les espaces loués au Centre Artisanal des Moulières (CAM) : locaux commerciaux, parkings et espaces extérieurs** » et s'engage à les respecter.

Date :

Le locataire :

Pour le bailleur :