Examen pour l'obtention du brevet de notaire- Session 2024

Épreuve écrite

Droit fiscal fédéral et cantonal

- Contrat de bail à loyer (Annexe No 1)

(18.04.24) cet énoncé comporte 8 pages

Veuillez indiquer, sous la forme d'une note interne succincte, de quelle manière les opérations ci-dessous seront taxées en justifiant votre réponse au moyen des bases légales et/ou des autres sources éventuellement pertinentes et, le cas échéant, en effectuant les calculs requis.

1. Monsieur Dupont était domicilié à Londres avant sa prise de domicile dans le canton de Genève, où il est actuellement domicilié depuis moins d'une année au bénéfice d'un forfait fiscal (imposition d'après la dépense). Monsieur Dupont est propriétaire d'un bien immobilier dans le canton de Genève d'une valeur vénale actuelle de CHF 1'000'000.-- et souhaite le donner à son fils domicilié à Genève.

   a) Merci de calculer les droits de donation.

   b) Est-ce que votre calcul serait identique si Monsieur Dupont était domicilié dans le canton de Vaud au bénéfice d'un forfait fiscal (imposition d'après la dépense) ?

   c) Seriez-vous du même avis si Monsieur Dupont était au bénéfice d'un forfait fiscal (imposition d'après la dépense) dans le canton de Genève avant son départ à Londres et qu'il avait acquis le bien immobilier précité avant son départ à Londres ?

   d) Est-ce que votre calcul serait identique si Monsieur Dupont souhaitait donner une somme de CHF 1'000'000.-- à son fils, sachant qu'il n'était pas

propriétaire d'immeuble dans le canton de Genève, qu'il avait été précédemment domicilié dans le canton jusqu'à son départ en 2014 et qu'il était au bénéfice d'un forfait fiscal (imposition d'après la dépense) ?

2. La fondation Soleil a son siège dans le canton de Genève et a pour but la protection des femmes contre les violences domestiques. L'association est exonérée des impôts cantonaux et communaux sur le bénéfice et le capital en vertu de l'article 9 alinéa 1 LIPM et vous produit la décision rendue par l'autorité fiscale compétente. Une riche contribuable genevoise souhaite donner son bien immobilier locatif d'une valeur vénale actuelle de CHF 5'000'000.-- à la fondation Soleil pour lui permettre de percevoir des revenus importants pour développer son activité.

a) Avant de procéder à la donation la fondation Soleil vous remercie de lui confirmer que cette donation ne va pas engendrer la perception de droits de donation ou d'autres conséquences fiscales importantes, étant donné qu'elle est au bénéfice de la décision d'exonération précitée, et cas échéant de lui calculer le montant des droits de donation et de lui expliquer les éventuelles démarches à effectuer auprès de l'Administration fiscale cantonale.

b) Est-ce que votre réponse serait la même si la fondation Soleil achetait le bien immobilier pour la même valeur vénale ?

3. Madame Durant a signé le 18 septembre 2023 une vente à terme avec un terme prévu au 20 février 2024. La seule condition de la vente à terme est le paiement du solde du prix de vente le 20 février 2024 au plus tard. Madame Durant renonce finalement à son acquisition et vous demande de faire une demande à l'Administration fiscale cantonale pour la restitution des droits d'enregistrement de 3% versé lors de la vente à terme. Elle vous précise que son avocat lui a indiqué que sa demande allait être acceptée par l'Administration fiscale cantonale étant donné que le délai d'une année prévu dans la LDE est respecté.

a) Madame Durant vous demande de lui confirmer les propos de son avocat. Que lui répondez-vous ?

b) Est-ce que votre réponse serait la même si Madame Durant avait signé une vente à terme le 5 janvier 2023 avec un terme prévu le 21 mars 2024 et comme condition de la vente à terme l'obtention de l'autorisation d'aliéner LDTR et que l'autorisation est refusée par le Département du territoire ?

4. Monsieur Roche a signé une promesse de vente le 17 novembre 2023 portant sur la livraison d'un appartement PPE en zone de développement. La livraison est prévue en principe en juin 2025 pour le prix de CHF 1'345'749.--.

Il vous demande de lui confirmer s'il pourra bénéficier de Casatax lors de la signature de l'acte de vente définitif.

5. Madame Plume vous mandate pour établir un acte de vente ferme pour le prix de CHF 500'000.-- d'un appartement en PPE. La parcelle de base fait l'objet d'un DDP (droit distinct et permanent) et est grevé d'une hypothèque légale en faveur de la Ville de Genève en garantie du paiement d'une rente annuelle à son profit dont le montant s'élève à CHF 45'245.-- pour l'ensemble du DDP et de CHF 2'940.-- pour l'appartement en PPE concerné.

Merci de calculer le montant des droits d'enregistrement à payer par Madame Plume pour l'acte de vente ferme.

6. Monsieur Investisseur vous contacte pour établir l'acte de vente ferme d'une parcelle faisant l'objet d'un contrat de bail à loyer qui est annoté au Registre foncier et vous précise qu'il compte reprendre le bail.

La signature de l'acte de vente ferme aura lieu le 1er mai 2024 pour le prix de CHF 1'500'000.--. Monsieur Investisseur vous remet une copie du contrat de bail (annexe No 1) et vous précise que le bail a été enregistré auprès de l'Administration fiscale cantonale.

Merci de calculer les droits d'enregistrement sur cette opération.

7. En relation avec un contrat de crédit, Madame Alexandrine souhaite transformer en cédule de registre sa cédule hypothécaire existante de CHF 930'000.-- grevant la parcelle dont elle est inscrite comme seule propriétaire au Registre foncier, puis augmenter celle-ci à CHF 1'200'000.-- et ajouter son mari en tant que débiteur.

Veuillez calculer les droits d'enregistrement à payer relatifs à l'opération envisagée.

8. M. Chance, qui est bénéficiaire d'un droit d'emption portant sur le feuillet 88-101, va vendre en mai 2024 le bien immobilier sis dans le canton de Genève dont il est propriétaire. Étant donné que M. Chance n'est propriétaire d'aucun autre bien immobilier dans le canton de Genève, la société promotion SA a accepté que M. Chance reporte sa cédule hypothécaire de registre (au montant de CHF 850'000.-- libre de tout engagement et dont M. Chance est inscrit comme seul créancier au Registre foncier) sur le feuillet 88-101 en 1e rang, afin de pouvoir utiliser sa cédule dans le cadre de l'acquisition du feuillet 88-101 qui interviendra en mai 2025.

M. Chance vous mandate pour établir l'acte d'extension dégrèvement de sa cédule de CHF 850'000.-- sur le feuillet 88—101, dont il deviendra propriétaire lors de la signature de l'acte de vente définitif en mai 2025 en principe.

Merci de calculer les droits d'enregistrement qui seront perçus par l'Administration fiscale cantonale pour le report de la cédule de CHF 850'000.— sur le feuillet 88-101 en 1er rang.

9. La Banque cantonale de Genève est inscrite au Registre foncier du canton de Genève comme propriétaire de la parcelle B avec une mention indiquant que la parcelle B appartient au fonds de placement immobilier contractuel Vénus. La Banque cantonale de Genève souhaite transférer à UBS SA la direction du fonds Vénus. Le fond Vénus vous mandate pour préparer le contrat nécessaire

pour faire inscrire UBS SA comme nouvelle direction du fonds au Registre foncier. Le fonds Vénus vous précise qu'il s'agit uniquement d'un changement de la direction de son fonds et qu'aucun changement n'intervient au niveau du propriétaire économique.

Merci de nous indiquer comment cette opération sera appréhendée par l'Administration fiscale cantonale ?

10. Madame Chance souhaite vendre prochainement le bien immobilier dont elle a hérité de son père. Son frère Monsieur Chance a un droit au gain conventionnel.

a) Elle vous demande de lui confirmer que le montant du gain qu'elle devra payer à son frère pourra être porté comme impense dans sa déclaration IBGI. Que lui répondez-vous ?

b) Madame Chance vous demande également si la facture d'honoraires de son avocat liée à des conseils dans le cadre de la vente de son bien immobilier pourra être portée comme impense en tout ou partie dans le cadre de sa déclaration IBGI. Que lui répondez-vous ?

c) Est-ce que votre réponse serait identique si la facture d'honoraires concernait des conseils d'un ingénieur énergétique liés à la rénovation énergétique de l'immeuble qu'elle souhaite vendre ?

11. Monsieur Riche, qui est domicilié à Genève et soumis au régime ordinaire d'imposition, est propriétaire d'un immeuble locatif dans le canton de Genève. Au début de sa carrière professionnelle, Monsieur Riche avait utilisé pendant environ une année le bien immobilier pour ses bureaux.

Monsieur Riche souhaite donner son bien immobilier à son fils Jean et se réserver une servitude d'usufruit, car il craint que le canton de Genève ne rétablisse des droits de donation en ligne directe ces prochaines années. La valeur du bien immobilier est de CHF 6'000'000.-- selon la dernière déclaration d'impôts de

Monsieur Riche. Le bien immobilier est grevé d'une cédule hypothécaire de registre au montant de CHF 2'000'000.--, garantissant un prêt hypothécaire d'un montant de CHF 1'000'000.--. La valeur vénale actuelle du bien immobilier est de CHF 8'000'000.

Monsieur Riche vous demande de lui indiquer (sans entrer dans les détails) si la donation pourrait engendrer d'autres conséquences fiscales, étant donné qu'il n'y a pas de droits de donation.

12. La société Candidat au sommet SA, dont le siège est à Genève, souhaite vendre un bien immobilier dans le canton de Genève. La société Candidat au sommet SA est un bon contribuable genevois et paye régulièrement ses impôts dans les délais prescrits.

La société Candidat au sommet SA ne connaît pas encore le prix de vente et vous demande de demander à l'Administration fiscale cantonale une dispense du montant à consigner à l'Administration fiscale cantonale, sans indiquer de prix pour l'instant. Que lui répondez-vous ?

13. Rêve immobilier SA vous consulte car elle a réussi à négocier avec Monsieur Dupont, le propriétaire de la parcelle voisine depuis 9 ans, la constitution d'une servitude de passage temporaire au profit de sa parcelle et à charge de la parcelle de Monsieur Dupont contre une indemnité de CHF 200'000.--. Monsieur Dupont a également été d'accord de radier la servitude de non bâtir constituée il y a 5 ans au profit de sa parcelle et à charge de la parcelle de Rêve immobilier SA contre une indemnité de CHF 400'000.--.

Est-ce que les indemnités précitées seront imposées totalement ou partiellement en IGBI et, dans l'affirmative de quelle manière et, dans le cas contraire, à quel éventuel autre impôt seront-elles soumis ?

14. Monsieur Efficace a hérité d'un terrain-nu dans le cadre de la succession de son père, décédé le 30 janvier 2001. Son père avait acquis le terrain en 1970 par un acte d'achat pour le prix de CHF 500'000.--. Monsieur Efficace a construit

une maison pour un montant de CHF 2'000'000.--. L'achèvement des travaux a eu lieu le 22 mars 2017. Monsieur Efficace vous indique que la valeur fiscale actuelle du bien immobilier (la valeur comprend le terrain et le bâtiment) est de CHF 2'500'000.--. Il a trouvé Monsieur Chance qui est d'accord de lui acheter son bien immobilier pour le prix de CHF 6'000'000.--.

Merci de lui calculer le montant de l'IBGI qui sera dû ensuite de la vente (il n'y a pas de commission de courtage, pas d'impenses particulières, pas de remboursement hypothécaire) ?

15. Rêve immobilier SA vous consulte dans le cadre d'une promotion de logements d'habitation. Le vendeur du terrain exige que Rêve immobilier SA stipule, dans l'acte de promesse de vente, que le paiement du prix peut intervenir en tout ou partie par dation en paiement d'un ou de plusieurs appartement(s).

a) Rêve immobilier SA est d'accord sur le principe mais vous demande de lui confirmer qu'il n'y aura pas d'impact en matière de TVA lors de la dation en paiement par la remise d'un ou de plusieurs appartement(s) construits. Que lui répondez-vous ?

b) Est-ce que cette question peut être réglée dans l'acte de promesse de vente et d'achat et si oui de quelle manière ?

16. La société Rapide SA est active dans le domaine du négoce de matières premières agricoles. Elle est propriétaire d'un bien immobilier de 5 étages sis à Plan-les-Ouates, qu'elle a construit en 2012 et qu'elle utilise principalement pour ses propres bureaux, à l'exception de la moitié d'un étage qu'elle a loué à une agence de communication et de marketing. Rapide SA a opté pour la soumission des loyers à la TVA. Dernièrement, Rapide SA a reçu une proposition de l'Université de Genève pour l'acquisition de son bien immobilier.

Rapide SA vous demande si la vente envisagée engendrerait pour elle des conséquences en matière de TVA et vous demande de lui indiquer brièvement les solutions possibles dans les grandes lignes ?

17. Monsieur Durant est décédé au mois de décembre 2023. Il a laissé un testament et a institué comme héritiers par parts égales deux amis à lui qui n'ont aucun lien de parenté avec Monsieur Durant. Il a légué une somme de CHF 500'000.-- au fils de son ex-épouse, franc de droit de successions (il a divorcé il y a plusieurs années).

a) Les deux héritiers vous demandent d'indiquer la méthode de calcul et le taux d'imposition pour calculer le montant des droits de succession qui seront perçus par l'Administration fiscale cantonale sur le legs.

b) Les deux héritiers vous demandent si les droits de succession relatifs au legs précité supportés par la masse successorale peuvent être déductibles comme passif dans la déclaration de succession.

18. Comment sont prises en compte par l'Administration fiscale cantonale les conventions intervenant entre héritiers concernant l'attribution des parts successorales dans le cadre d'une succession ?

19. Monsieur Adoré est décédé le 30 décembre 2023 et a laissé un testament dans lequel il confirme la dévolution légale prévue par le Code civil suisse, soit une moitié pour son épouse et l'autre moitié pour sa fille, et fait un legs de CHF 100'000.-- à son neveu François. Monsieur Adoré n'avait pas conclu de contrat de mariage avec Madame Adorée et les époux se trouvaient donc mariés sous le régime légal suisse de la participation aux acquêts. Monsieur Adoré a toujours été soumis au régime ordinaire d'imposition. Monsieur Adoré était propriétaire d'une villa dans le sud de la France mais n'était propriétaire d'aucun autre bien immobilier.

Madame Adorée vous demande si elle peut faire une déclaration de succession simplifiée, que lui répondez-vous ?

Annexe 1

3931.000 001.12

Photocopie certifiée conforme à l'original
d'un document comportant 8 page(s)
Carouge - Genève, le 7 décembre 22

LOCAUX COMMERCIAUX
BAIL A LOYER

convenu entre

Bailleur :

Représenté par :

Locataire :

Objet de la location :

Destination des locaux : **à l'exploitation d'un magasin de jeux de sociétés, extérieurs, intérieurs, et accessoires.**

Dépendances : **celles que comportent les locaux**

Durée du bail : **10 ans et 15 jours**

Début : **15.09.2022** **Fin : 30.09.2032**

Le loyer est fixé de la manière suivante * (biffer ce qui ne convient pas) :

~~1. Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale : 5 ans)~~

~~1.1. Le loyer annuel de Fr. est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail soit, points (base).~~

~~1.2. le loyer peut en cours de bail et sans dénonciation préalable de ce dernier, être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.~~

1.3. ~~le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.~~

2. **Echelonnement (durée minimale 3 ans)**
Le loyer annuel est de :

Fr. 48'000.00	du 15.09.2022	au 30.09.2023	(12 mois au minimum)
Fr. 54'000.00	du 01.10.2023	au 30.09.2024	(12 mois au minimum)
Fr. 60'000.00	du 01.10.2024	au	(12 mois au minimum)

~~3. Bail de courte durée~~
~~Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans) le loyer annuel de Fr. 48'000.00 ou mensuel de Fr. 4'000.00 ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.~~

~~4. Bail paritaire (durée minimale 5 ans)~~
~~Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent des dispositions particulières~~

Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer s'entend hors TVA.

L'objet du bail est, à la signature de celui-ci : ~~assujetti~~/non assujetti à la TVA (biffer ce qui ne convient pas)

Frais accessoires : chauffage, eau chaude et autres prestations

Le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer en couverture de frais de (cocher) :

- ☑ Chauffage
- ☑ Production centrale d'eau chaude
- ☐ Ventilation
- ☐ Rafraîchissement d'air
- ☐ Autres prestations :.....

Frs. : 2'040.00 acomptes provisionnels/~~forfait~~ (biffer ce qui ne convient pas)

Il est précisé que les prestations facturées sous forme de frais accessoires autres que le chauffage et l'eau chaude doivent faire l'objet d'un descriptif spécifique dans les clauses particulières mentionnées ci-dessous ou dans une convention ad hoc annexée au présent bail.

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

Renouvellement et résiliation
six mois (six mois au minimum) au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement ; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de **5 ans** (minimum 6 mois), toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de **5 ans** en **5 ans** (biffez les mentions qui ne conviennent pas).

Garantie du loyer
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 bancaire de Fr. 12'000.00 conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

Juridiction :

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail la compétence :

(Cocher la case correspondant à la volonté des parties)

- ☑ de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral
- ☐ du Conciliateur conformément au Règlement relatif à la Conciliation et au Tribunal arbitral

CONSTRUCTION + IMMOBILIER édité par les associations immobilières genevoises (édition 2007).

- ☐ du Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER de Genève conformément au Règlement relatif à la Conciliation et au Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER (édition 2007) édité par les associations immobilières genevoises, à l'exclusion des tribunaux ordinaires.

- ☐ du Conciliateur, puis du Tribunal arbitral, en cas d'échec de la Conciliation, conformément au Règlement relatif à la Conciliation et au Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER (édition 2007) édité par les associations immobilières genevoises, à l'exclusion des tribunaux ordinaires.

Il est précisé que l'option de soumettre le litige à la voie de la conciliation et/ou de l'arbitrage ne s'applique pas, en ce qui concerne les loyers, aux immeubles soumis à la LGL.

Il est précisé que des formules officielles ad hoc devront être utilisées selon si l'option de soumettre le litige à la voie de la conciliation et/ou de l'arbitrage a été choisie.

Clauses particulières

VOIR FEUILLE ANNEXE N°1 (Pages 1 à 5)
FAISANT PARTIE INTEGRANTE DUDIT CONTRAT DE BAIL

Les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et Règles et usage locatifs appliqués dans le canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail (Edition 2010).

Fait à Genève en 2 exemplaires, le 7 septembre 2022

Les locataires :

Le bailleur :

Loïc SAUVIN
Notaire à Genève

RÉGIE TOURNIER

FEUILLE ANNEXE I (page n°1)

FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL ETABLI EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2022

Art. 1 Le loyer est fixé de la manière suivante :

Du 15 septembre 2022 au 30 septembre 2023 : Fr. 48'000.00/an (soit Fr. 4'000.00/mois)
Du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024 : Fr.54'000.00/an (soit Fr. 4'500.00/mois)
Dès le 1er octobre 2024 : Fr. 60'000.00/an (soit Fr. 5'000.00/mois)

Art. 2 Le loyer sera indexé à l'ISPC dès le 1er octobre 2026 (indice septembre 2025).
Dès le 1er octobre 2026 et en cours de bail et sans dénonciation préalable de celui-ci, le loyer peut être modifié proportionnellement à la variation de l'indice officiel suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis écrit d'un mois au moins. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois. Le bailleur se réserve donc de notifier au maximum une fois par année une augmentation de loyer proportionnelle à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins que des prestations supplémentaires ne justifient une notification différente.

Art. 3 Le bailleur garantit qu'il est l'unique propriétaire de la chose louée et que son pouvoir d'en disposer n'est nullement restreint.

Le locataire est en droit de consulter le Registre Foncier dans lequel la chose louée est inscrite et de s'en faire délivrer des extraits.

Conformément à l'art. 261b al. 1 et 2 CO, le locataire peut faire annoter ce contrat de bail à loyer au registre foncier pour la durée maximale admissible. Le bailleur autorise irrévocablement en vertu de la présente disposition du contrat de bail à loyer, l'office du registre foncier à faire inscrire le présent contrat de bail à loyer, aux frais du locataire, au registre foncier pour la durée convenue du contrat. Ainsi, si le contrat de bail est reconduit par les parties au-delà de sa première échéance ordinaire pour une ou plusieurs nouvelles périodes de cinq ans, le locataire est autorisé à prolonger la durée de l'inscription au registre foncier, à ses frais, jusqu'à la prochaine date possible de dissolution du bail.

Le bailleur s'engage à obtenir le consentement à cette annotation de la part des détenteurs des éventuels droits réels restreints constitués auparavant, en particulier de la part d'éventuels créanciers gagistes.

L'annotation doit être radiée lorsque le contrat de bail à loyer entre le propriétaire (bailleur) du moment et l'ayant droit, c'est-à-dire le locataire ou ses ayants cause, a pris fin. Le locataire / l'ayant droit accorde dès à présent son consentement à ce que l'annotation dans le registre foncier soit radiée dans un tel cas. Cela ne s'applique pas si le contrat de bail à loyer se termine par des enchères forcées, une administration forcée ou si le bailleur fait faillite. Dans ces cas, l'annotation ne s'éteint qu'à la fin de la durée de validité du contrat congéable.

Fait à Genève, en deux exemplaires, le 7 septembre 2022

Le locataire :

LOIC SAUVIN

Le bailleur :

RÉGIE TOURNIER

FEUILLE ANNEXE I (page n°2)

FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL ETABLI EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2022

Art. 4 Six mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement pour une période de cinq ans ou de sa dénonciation. S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées ci-dessus, le présent bail est reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour cinq ans, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Le locataire dispose toutefois d'une option de résiliation anticipée unilatérale du bail à la fin de la cinquième année, soit pour le 30 septembre 2027 dont l'exercice éventuel devra être annoncé par le locataire au bailleur par écrit et au plus tard six mois à l'avance.

Art. 5 La validité du présent bail est subordonnée à sa signature par les deux parties.

Art. 6 Le loyer fixé tient compte de l'état actuel des locaux loués que le locataire accepte de reprendre tels quels.

Art. 7 Si la surface devait être communiquée, elle le serait à titre indicatif. Si celle-ci devait être supérieure ou inférieure à celle mentionnée, le locataire est rendu attentif au fait que cela n'entraînerait aucune modification du loyer.

Art. 8 La garantie de loyer de trois mois de Fr. 12'000.00, sera constituée auprès d'une banque, sur un compte bloqué et devra être présentée au plus tard à la remise des clés des locaux. Sans le récépissé de la banque, les clés ne seront pas remises au locataire.
Celle-ci devra être modifiée comme suit :
Fr. 15'000.00 (trois mois de loyer) dès le 1er octobre 2024, compte tenu du loyer fixé à cette date.

Art. 9 Le locataire est tenu de contracter une assurance Responsabilité Civile-entreprise et une couverture inventaire de commerce. Il supporte seul les conséquences de l'inexécution de cette obligation.

Art. 10 Il est rappelé au locataire conformément à l'article 26 alinéa c), des conditions générales pour locaux commerciaux, qu'il doit contracter une assurance bris de glace couvrant les frais de remise en état des vitrines ainsi que les inscriptions qu'il aurait pu y faire figurer et des enseignes. D'ores et déjà, le bailleur n'assumera aucune responsabilité en cas de non respect de cette clause et les frais de remise en état des vitrines seront facturés au locataire.

Art. 11 Les locaux ne sont pas fournis équipés et sont loués "dans l'état". Un état des lieux sera réalisé à la signature du présent contrat.

Toutes les installations, même fixes, liées à l'exploitation de l'activité décrite dans le présent bail appartiennent au locataire. Le bailleur ne pourra être tenu responsable de leur fonctionnement. Il n'interviendra par ailleurs d'aucune manière et dans aucune circonstance dans leurs entretien, réparation, modification ou remplacement éventuels.
Le bailleur se réserve le droit d'exiger du locataire l'entretien des dites installations si leur état risque d'endommager les locaux loués ou d'autres parties de l'immeuble.

Fait à Genève, en deux exemplaires, le 7 septembre 2022

Le locataire : Loïc SAUVIN

Le bailleur :

RÉGIE TOURNIER

FEUILLE ANNEXE I (page n°3)

FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL ETABLI EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2022

Art. 12 En complément à l'article 20 des conditions générales pour locaux commerciaux, le locataire restituera les locaux et leur aménagement dans l'état où il les a reçus, sous réserve d'une usure résultant d'un usage normal et conforme au contrat. Les éventuelles modifications effectuées par le locataire à l'aménagement des locaux, soumises préalablement pour accord au bailleur, seront restituées en l'état aux mêmes conditions que stipulées ci-dessus. Les équipements d'exploitation propres aux activités exercées dans les locaux, seront enlevés à la fin du bail. Le locataire renonce, d'ores et déjà, à exiger à la fin du bail et quelle qu'en soit la cause, une indemnité pour les aménagements éventuels effectués par lui et ayant créé une plus-value à la chose louée.

Art. 13 Si dès la mise à disposition des locaux et/ou en cours de bail le locataire entend effectuer des travaux dans les locaux loués, une description détaillée de ceux-ci devra être soumise par écrit au bailleur et acceptée. Ces mêmes travaux devront être amortis sur la durée du bail et ce, quelque soit la date de départ du locataire. Aucune indemnité ne sera versée de ce fait par le bailleur. De plus, si le locataire désire effectuer des travaux modifiant la distribution des locaux loués, il s'engage, au moment de sa sortie, à les remettre, à ses frais, dans l'état prévu sur le plan initial, et ce sur simple demande du bailleur.

Art. 14 Toute modification ou rénovation de l'installation électrique du local loué ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord du bailleur et par un installateur-électricien dûment autorisé par l'inspection fédérale des installations à courant fort. Toute intervention sur l'installation électrique devra faire l'objet d'un rapport de sécurité, établi par ledit électricien, qui devra être remis au bailleur.

En cas de violation de ce qui précède, le locataire sera tenu pour responsable de tout dommage qui pourrait survenir du fait de la transformation des installations électriques de l'objet loué.

Art. 15 Il est rappelé au locataire que les couloirs desservant les caves sont des locaux communs. En l'état ces passages doivent rester vides de tout objet. Toutefois, si le locataire venait à y déposer des objets de quelque nature que ce soit, cela ne pourra être fait que de façon temporaire et ils devront être enlevés le jour même afin d'éviter tout risque d'incendie et tous désagréments aux locataires de l'immeuble.
Il en est de même pour le hall d'entrée, les paliers ainsi que le trottoir devant l'immeuble.
Par ailleurs et en cas de livraison, les locaux communs devront être débarrassés de tout objet et nettoyés.

Fait à Genève, en deux exemplaires, le 7 septembre 2022

Le locataire :

Le bailleur :

RÉGIE TOURNIER

FEUILLE ANNEXE I (page n°4)

FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL ETABLI EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2022

Art. 16 Le locataire doit veiller et prendre garde à ce que les nuisances (sonores, olfactives, etc...) liées à l'exploitation de son commerce et/ou de son activité professionnelle n'importunent pas les autres occupants de l'immeuble ainsi que l'environnement proche. Il s'engage et à ses frais, à prendre toutes les mesures utiles pour réduire lesdites nuisances si cela devait s'avérer nécessaire. Par ailleurs, il suivra les règlements de police ou autre, et les fera respecter par tous les utilisateurs des locaux loués. Le bailleur réserve d'ores et déjà tous ses droits à l'encontre du locataire quant à d'éventuelles plaintes, ou demandes de réduction de loyer ou d'indemnités de tiers, liés à l'exploitation du local. Au surplus, en cas de plaintes fondées et justifiées concernant les nuisances et/ou la tenue de l'objet loué, le bailleur se réserve la faculté de résilier le présent bail.

Art. 17 Il est rappelé, indépendamment des Règles et Usages Locatifs, que le locataire devra, entre autres, pourvoir au balayage ainsi qu'à l'enlèvement de la neige et du verglas sur le trottoir devant les locaux loués.
Il procédera également au nettoyage régulier des soubassements des vitrines.

Art. 18 Le locataire a l'obligation d'annoncer immédiatement aux Services Industriels de Genève son changement d'adresse, qu'il s'agisse de son entrée dans l'appartement ou de sa sortie. Les éventuels frais résultant du défaut de cette annonce seront à sa charge.

Art. 19 Les déchets émis par l'exploitation de l'arcade étant des déchets industriels au sens de l'article 3 de la loi genevoise sur la gestion des déchets du 20 mai 1999, le locataire a l'obligation de les faire éliminer à sa charge par les filières les plus respectueuses de l'environnement en application de l'article 16 de la loi précitée

Art. 20 Le locataire s'engage à ne pas installer d'enseignes intérieures ou extérieures sans l'autorisation écrite du bailleur et devra, par ailleurs, obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires.

Fait à Genève, en deux exemplaires, le 7 septembre 2022

Le locataire :

LOIC SAUVIN

Le bailleur :

RÉGIE TOURNIER

FEUILLE ANNEXE I (page n°5)

FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU BAIL ETABLI EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2022

Art. 21 Il est interdit au locataire de céder son bail ainsi que de sous-louer, même à titre gratuit les locaux loués, y compris les dépendances, sans l'autorisation écrite du bailleur.
Cependant et d'entente entre les parties, le locataire est autorisé à sous-louer, et ce, pour l'exploitation et l'élargissement des prestations de son activité, une partie des locaux loués.
Le locataire devra, sur simple demande du bailleur, communiquer le nom du(des) sous-locataire(s).
Le non-respect de cette clause entraînera d'une part la résiliation du contrat de bail avec effet immédiat, sans avertissement préalable, et d'autre part le paiement d'indemnités jusqu'à relocation des locaux.

Art. 22 Pour le cas où le présent bail constitue une location conjointe et solidaire entre plusieurs locataires, seule une résiliation conjointe, avec restitution des locaux, pourra être acceptée. La résiliation de ses propres engagements par un seul des locataires est exclue pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, même en cas de déménagement de celui-ci.

Art. 23 Le bailleur n'assume aucune obligation du fait de la concurrence qui pourrait opposer les locataires dans leur activité professionnelle.

Art. 24 Si le locataire devait faire l'objet de rappel(s) du fait du non paiement de ses loyers en temps voulu, ce(s) dernier(s) sera(aient) facturé(s).

Art. 25 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 occasionnés par sa faute.

Fait à Genève, en deux exemplaires, le 7 septembre 2022

Le locataire :

Le bailleur :