



Règlement d'utilisation des locaux commerciaux

1. Objet et champ d'application

Le présent règlement définit les conditions d'utilisation des locaux et installations des bâtiments de Biofruits SA, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse, la sécurité des personnes et des biens, et le respect des infrastructures. Il s'applique à tous les occupants notamment les locataires, leurs collaborateurs, les prestataires et visiteurs.

2. Zones communes

Les zones communes doivent rester propres, dégagées et accessibles en tout temps. Il est interdit d'y laisser des effets personnels ou professionnels. Les équipements communs doivent être utilisés correctement et laissés en bon état. Les déchets sont triés et déposés dans les contenants prévus.

Les ascenseurs sont exclusivement destinés au transport de personnes. Le transport de palettes, marchandises ou de tout autre matériel doit impérativement être effectué à l'aide des monte-charges.

Les charges maximales indiquées sur chaque installation doivent être strictement respectées. Il va de soi que la charge admissible au sol de chaque étage constitue également une limite à prendre en compte lors du stockage ou de la manutention des marchandises.

Pour le déplacement des marchandises dans les couloirs des étages, seuls les transpalettes manuels mis à disposition dans les monte-charges sont autorisés. L'utilisation de tout autre équipement de manutention est interdite, sauf autorisation expresse de la direction.

3. Conciergerie, propreté et des espaces privatifs

Un plan de conciergerie est affiché à chaque entrée. Chaque occupant est responsable de la propreté de son espace privatif.

4. Places de parc et espaces extérieurs

Les places de parc sont attribuées selon le contrat de bail. Les espaces extérieurs doivent être maintenus propres et non encombrés.

5. Accès et visiteurs

L'accès au bâtiment est réservé aux personnes autorisées. Les visiteurs doivent être annoncés et accompagnés si nécessaire.

En cas de perte de badge d'accès, un montant de CHF 30.- est facturé pour le remplacement

6. Tabagisme

Il est strictement interdit de fumer à l'intérieur des bâtiments. Des zones fumeur extérieures sont prévues et signalées.

7. Sécurité incendie et gestion des urgences

Les plans d'évacuation sont affichés. Les voies d'évacuation doivent rester libres en tout temps. Des exercices d'évacuation peuvent être organisés.

8. Occupation maximale des locaux

Le nombre maximal de personnes autorisées par local est défini conformément aux normes applicables et au contrat de bail. Une fiche d'information est affichée à proximité de la porte d'accès principale aux locaux.

9. Répartition des charges et frais accessoires

Modifié le
17.06.2026



Les charges du bâtiment comprennent des **charges fixes**, indépendantes du taux d'occupation des locaux.

Ces charges demeurent dues dans leur intégralité, **le risque lié à une éventuelle sous-occupation étant assumé par le propriétaire.**

Les charges liées aux **énergies** (chauffage, électricité, eau, etc.) sont réparties entre les locataires **selon un forfait par locataire**, sans adaptation au taux d'occupation global du bâtiment.

La facturation de ces charges énergétiques peut prendre l'une des formes suivantes :

- **un forfait annuel fixe** par locataire ;
- ou **un système d'acomptes sur charges**, avec établissement d'un **décompte annuel** basé sur les coûts effectifs.

Les modalités applicables sont précisées dans le contrat de location ou ses annexes.

10. Obligation de diligence et prescriptions de sécurité

10.1 Devoir de diligence :

1. Les liquides inflammables, les récipients contenant des gaz inflammables, de même que les autres matières inflammables doivent être tenus suffisamment éloignés des foyers, des installations de chauffage, des cuisinières, des équipements électriques et des installations similaires pour éviter tout danger d'incendie ou d'explosion.
2. Il est interdit de manipuler des matières inflammables ou explosibles à proximité d'une flamme nue, d'une installation de chauffage, de radiateurs rayonnants ou de dispositifs similaires, ou d'un appareil produisant des étincelles.
3. Il est interdit de fumer et d'utiliser une flamme nue dans les caves, les greniers, les granges, les bâtiments abritant des animaux et les autres lieux où sont entreposés des matériaux et des objets facilement inflammables ainsi que dans les lieux présentant un danger d'explosion.
4. Les travaux générant une forte chaleur tels que le soudage, le brasage, et les travaux produisant des étincelles (affûtage, taille, découpe, etc.) ne doivent être exécutés que si les mesures de sécurité nécessaires ont été prises. Si de tels travaux doivent avoir lieu pendant l'activité de l'entreprise, ils ne doivent être exécutés qu'avec l'accord du responsable de l'exploitation. Ils doivent être l'objet d'une autorisation écrite, où doivent aussi figurer les mesures de précaution nécessaires.
5. Les huiles, les graisses, les bitumes et les matières similaires ne doivent pas être chauffés sans surveillance.
6. Un feu ne peut être allumé au moyen de liquides inflammables que si tout danger d'incendie et d'explosion est écarté. Il est interdit de verser un liquide inflammable sur un feu ou des matières incandescentes.
7. Il est interdit de chauffer de la cire ou d'autres substances facilement inflammables sur un feu ou une plaque de cuisson. Ces substances doivent être chauffées au bain-marie.
8. Les cendres chaudes et le contenu de cendriers ne doivent être déposés que dans des récipients incombustibles, fermés et posés sur un support incombustible.
9. Les chiffons et tissus imbibés de liquides facilement inflammables ou sujets à l'inflammation spontanée doivent être déposés dans des récipients incombustibles, fermés et posés sur un support incombustible.
10. Les engins pyrotechniques ne doivent être utilisés que si leur emploi ne présente pas de danger, ni pour les personnes ni pour les choses. Leur emploi à l'intérieur d'un bâtiment nécessite l'autorisation de l'autorité compétente, sauf s'il s'agit d'un engin de la catégorie 1 selon l'OExpl.

Modifié le

17.06.2026



11. Les briquets, les allumettes, les feux d'artifice et les articles similaires doivent être conservés hors de portée des enfants et des personnes incapables de discernement.
12. On n'allumera de feu à l'extérieur qu'après s'être assuré qu'il ne peut en résulter aucun dommage aux biens immobiliers ou mobiliers. Il est interdit de fumer et d'allumer du feu en cas de risque d'incendie de forêt ou de prairie. Les foyers doivent être surveillés tant qu'il en émane un danger.
13. Les appareils consommant de l'énergie électrique - chauffages, moteurs, luminaires, ustensiles de cuisine, etc. - doivent être mis en place, installés, utilisés et entretenus de telle manière qu'ils ne risquent pas de mettre le feu aux éléments de construction combustibles ou aux autres objets. À cet égard, les prescriptions du fabricant doivent être respectées.
14. Les bougies, y compris celles d'ornement, doivent être posées sur des supports appropriés et incombustibles, de telle sorte qu'elles ne se renversent pas. Il faut les placer à distance des matières inflammables, de manière à empêcher toute inflammation.
15. Les récipients destinés au transport des gaz inflammables liquéfiés, quel que soit leur degré de remplissage, peuvent être déposés à l'intérieur des bâtiments et des autres ouvrages, toutefois pas dans les sous-sols. Il faut les entreposer de telle manière que le gaz qui peut s'en échapper ne puisse s'écouler dans les locaux inférieurs ou dans des puits. Cette règle s'applique également aux récipients déposés à l'air libre.
16. Il est interdit d'utiliser des gaz inflammables pour gonfler les ballons de baudruche et les ballons publicitaires.

10.2 Portée des plans et procédures du bailleur

Les plans d'évacuation, plans feu, plans AEAI, ainsi que les procédures de sécurité établis par le bailleur concernent exclusivement :

- la gestion structurelle et organisationnelle du bâtiment,
- les infrastructures communes,
- les équipements collectifs de sécurité.

Ils ne couvrent pas les processus internes, installations, machines, produits, méthodes de travail ou organisation propre au locataire.

10.3 Responsabilité propre du locataire

Le locataire demeure seul responsable, sous sa propre responsabilité civile, administrative et pénale :

- de la sécurité liée à son activité,
- du respect des normes légales applicables (notamment AEAI, LTr, LAA, LPE, OPA, OPair, OChim, etc.),
- de la conformité de ses installations, équipements et stockages,
- de la formation de son personnel,
- de l'établissement de ses propres procédures internes de sécurité.
- de l'affichage et du maintien de l'affichage des informations de sécurité et d'urgence.

Les dispositifs et procédures du bailleur ne dispensent en aucun cas le locataire de ses obligations légales.

10.4 Absence de transfert de responsabilité

La mise à disposition de plans, règlements ou procédures par le bailleur ne constitue :

- ni une validation de l'activité du locataire,
- ni une garantie de conformité réglementaire,
- ni un transfert de responsabilité.

Modifié le
17.06.2026



Le locataire ne peut en aucun cas invoquer ces éléments pour se libérer de ses propres obligations légales.

11. PRODUITS DANGEREUX ET CHARGE CALORIFIQUE

11.1 Déclaration obligatoire

Avant le début de l'activité, le locataire remet au bailleur :

- la liste détaillée des produits dangereux,
- les fiches de données de sécurité
- les quantités maximales stockées
- l'équivalence en charge calorifique
- le plan de stockage.

Toute modification doit être annoncée par écrit et validée préalablement.

11.2 Limite de charge calorifique

La charge calorifique maximale autorisée est celle admise par :

les normes AEA1,
le permis de construire,
l'assurance bâtiment.

Le bailleur peut exiger à tout moment une expertise indépendante aux frais du locataire.

11.3 Droit d'audit

Le bailleur peut procéder ou faire procéder à des contrôles techniques, moyennant un préavis de 5 jours, afin de vérifier :

conformité stockage,
sécurité incendie,
respect des prescriptions légales.

12. Vidéosurveillance et protection des données

Le site est placé sous vidéosurveillance à des fins exclusives de sécurité des personnes et des biens. Le dispositif respecte la législation sur la protection des données. Les caméras sont limitées à la surveillance des zones communes et excluent tout espace privé ou intime.

13. RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

13.1 Efficacité énergétique

Conseils de bon sens pour une gestion énergétique responsable

Dans une démarche éco-responsable, chaque occupant est invité à adopter des gestes simples mais efficaces pour limiter la consommation énergétique du bâtiment. Il est essentiel de **fermer les fenêtres en période de chauffage**, notamment en hiver, afin d'éviter les pertes de chaleur inutiles. Les **équipements électriques et informatiques doivent être éteints** lorsqu'ils ne sont pas utilisés, en particulier en fin de journée ou lors d'absences prolongées. L'entreprise **Biofruits**, engagée dans une politique de durabilité, met tout en œuvre pour réduire son empreinte écologique. Dans cet esprit, il est recommandé de **privilégier des vêtements adaptés comme la laine** plutôt que de surchauffer les locaux à des températures excessives (par exemple 25-28°C), ce qui est énergivore et peu durable.

Ces gestes simples contribuent à une meilleure efficacité énergétique, à la réduction des coûts et à la préservation de l'environnement.

13.2 Responsabilité pollution

Modifié le
17.06.2026



Le locataire répond intégralement de tout dommage environnemental résultant directement ou indirectement de son activité, notamment toute pollution ou contamination du sol, du sous-sol, des eaux souterraines, des eaux de surface ou de l'air.

Il supporte l'ensemble des frais :

- d'investigation,
- d'assainissement,
- de remise en état,
- d'expertise,
- de défense juridique.

Cette obligation subsiste après la fin du bail.

13.3 Garantie et indemnisation du bailleur

Le locataire indemniserait intégralement le bailleur de toute prétention émanant :

- des autorités,
- de tiers,
- d'assureurs,

en lien avec une pollution ou une violation des normes environnementales imputable à son activité.

13.4 Assurance environnementale obligatoire

Le locataire s'engage à conclure et maintenir pendant toute la durée du bail :

- une assurance RC entreprise,
- incluant explicitement la responsabilité environnementale,

avec un montant de couverture minimal de CHF 5'000'000.- par sinistre.

Une attestation doit être remise au bailleur.

14. RÉSILIATION IMMÉDIATE POUR MOTIF GRAVE

En cas de violation grave ou répétée des règles de sécurité, notamment :

- stockage non autorisé de matières dangereuses,
- mise en danger du bâtiment,
- non-conformité aux prescriptions incendie,
- défaut d'assurance obligatoire,

le bailleur peut résilier le bail avec effet immédiat, après mise en demeure écrite restée sans effet dans un délai de 10 jours.

En cas de danger imminent, la résiliation peut intervenir sans délai.

15. CLAUSE PÉNALE

En cas de violation des règles de sécurité ou du règlement du bâtiment, le bailleur peut facturer une pénalité contractuelle de CHF 1'000.- par infraction, et pour chaque jour portant maintien de la situation illicite sans que celle-ci n'ait été corrigée suivant une mise en demeure formelle sous pli recommandé, ce sans préjudice de dommages-intérêts supplémentaires.

16. RESTITUTION - CONTAMINATION

Lors de la restitution des locaux :

- un contrôle environnemental peut être exigé,
- les frais d'analyse sont à charge du locataire,
- toute contamination doit être assainie avant remise des clés.

17. LIMITATION DE RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

Modifié le

17.06.2026



Le bailleur ne répond pas :

- des pertes d'exploitation,
- du manque à gagner,
- des dommages indirects,
- des interruptions d'activité,
- des actes de tiers (vol, vandalisme).

La responsabilité du bailleur est limitée aux cas de faute grave ou intentionnelle.

18. FERMETURE ADMINISTRATIVE

En cas de fermeture administrative ou interdiction d'exploiter liée à l'activité du locataire, le loyer reste dû intégralement.

Si la fermeture résulte d'un défaut structurel imputable au bailleur, les dispositions légales relatives aux défauts s'appliquent.

19. FORCE MAJEURE

En cas de force majeure (incendie, catastrophe naturelle, décision administrative générale), aucune des parties ne pourra être tenue responsable.

Si l'immeuble devient inutilisable, les dispositions légales s'appliquent.

20. Dispositions finales

En cas de contradiction entre le présent règlement et le contrat de bail, ce dernier prévaut. Le règlement peut être adapté en cas d'évolution légale ou réglementaire.

Contacts de Biofruits SA

Conciergerie : 027 345 39 33

Chargé de sécurité : 027 345 39 47

Administration : 027 345 39 39