

Dispositions générales

Art. 1 Paiement du loyer (art. 257c CO).

Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Art. 2 Sûretés (art. 257e CO).

Si une garantie financière est exigée par le bailleur elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.

Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.

Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

Sauf accord entre les parties, le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie qu'il a fournie pour toutes dettes à l'égard du bailleur, échues en cours de bail ou à son départ.

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débouquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

Art. 3 Etat des lieux d'entrée (art. 256 et 256a CO).

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.

Il fait partie intégrante du bail.

A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Art. 4 Défauts de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO).

Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.

Art. 5 Inspection et visite de la chose (art. 257h CO).

Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.

Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.

Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

Art. 6 Assurance (cf également Art. 17).

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

Art. 7 Travaux.

7.1 Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO).

Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformations.

Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment.

Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

7.2 Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO).

Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

Art. 8 Sous-location (art. 262 CO).

Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO.

Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès la réception de la demande.

Art. 9 Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO).

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

Art. 10 Restitution de la chose (art. 267 CO). (cf également art. 14 des usages locatifs).

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés.

Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

Art. 11 Dispositions relatives au logement familial.

11.1 Résiliation par le locataire (art. 266m CO).

Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec l'accord exprès de son conjoint.

11.2 Résiliation par le bailleur (art. 266n CO).

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications au locataire en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés à chacun des conjoints.

A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de faits ou judiciaires.

Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint.

11.3 Adhésion du conjoint.

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent co-locataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

Lorsque les conjoints sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

En cas de jugement définitif de divorce ou de séparation de corps, l'époux co-locataire auquel le domicile conjugal n'a pas été attribué par le juge et qu'il a quitté peut se départir de ses droits et de ses obligations, en respectant les termes et délais prévus par le bail.

Dans un tel cas, seul l'autre conjoint reste titulaire des droits et obligations prévus par le contrat.

En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

11.4 Partenariat enregistré.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

Les dispositions générales 1 à 11 ont été établies paritairement entre la FRI, l'USPI et l'ASLOCA-Fédération romande à l'exclusion de toutes les autres dispositions du présent contrat.

Art. 12 Obligations du bailleur.

12.1 Sauf convention contraire (cf art. 3 du bail à loyer), le bailleur supporte les frais suivants:

- entretien de l'ascenseur, des ventilations, etc.;
- éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
- conciergerie, si l'immeuble est pourvu d'un tel service;
- installation de prise téléphonique à l'intérieur du logement.

12.2 Le bailleur supporte les frais d'extermination des parasites ou rongeurs, sauf si le locataire est responsable de leur apparition.

Art. 13 Obligations du locataire.

13.1 Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état. Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée qui lui incombent sont notamment les suivants:

- pose et enlèvement des fenêtres doubles;
- remplacement des vitres endommagées;
- entretien des sols et des boiseries;
- remplacement des brise-jets, des joints, des flexibles et des fusibles;
- changement des cordes et des sangles de tirage usées aux volets à rouleaux et aux stores;
- graissage des serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente, etc.;
- entretien mais non pas réparation des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, fiches et cordons électriques, etc.;
- débouchage des écoulements jusqu'à la conduite collective;

- enlèvement de la neige ou de la glace sur les balcons et terrasses;
 - avis au propriétaire de l'apparition de parasites ou rongeurs, tels que: punaises, cafards, fourmis, guêpes, souris;
 - ramonage des cheminées de salon ainsi que contrôle et entretien des appareils de chauffage individuels.
- 13.2 Le locataire supporte les frais de confection et de pose des plaques-adresses de sonnette et de boîte aux lettres jusqu'à concurrence de leur montant effectif.
- 13.3 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages.
- 13.4 Le locataire s'engage à renoncer à sa cave sans exiger d'indemnité du bailleur pour le cas où les autorités exigeraient l'aménagement d'un abri de protection civile à sa place.

Art. 14 Décompte de frais accessoires.

- 14.1 Le décompte de frais accessoires, notamment des frais de chauffage général, d'eau chaude, de taxe d'épuration, etc., est établi annuellement. Sauf disposition contraire, il couvre la période allant du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante (date de boucllement).
- 14.2 Le décompte de frais accessoires et leur répartition doivent être remis dès que possible à chaque locataire, au plus tard dans un délai de quatre mois dès la date du boucllement des comptes. Le locataire peut exiger de consulter les pièces justificatives et le décompte détaillé.
- 14.3 La différence en plus ou en moins avec les acomptes versés est exigible dans les 30 jours dès la communication du décompte de frais accessoires au locataire, dans tous les cas au plus tard cinq mois après la date du boucllement des comptes.
- 14.4 La répartition des frais de chauffage se fera proportionnellement à la clef de répartition fixée par l'installateur ou, à son défaut, proportionnellement au volume chauffé.
- 14.5 A défaut de compteurs individuels, le coût de l'eau chaude distribuée par des installations collectives est réparti entre les locataires de la même manière que les frais de chauffage.
- 14.6 Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, une répartition équitable des frais de chauffage et d'eau chaude sera établie par le propriétaire.
- 14.7 Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.
- 14.8 Le propriétaire décide de la mise en service du chauffage en tenant compte des désirs exprimés par écrit par la majorité des locataires.
- 14.9 Si le chauffage est installé par appartement (par local commercial, etc.), les frais de services et d'entretien de toute l'installation incombent au locataire. L'énergie consommée par les chauffe-eau individuels est la charge du locataire.
- 14.10 Si le bail ne dure que pendant une partie de la période annuelle de décompte, le preneur supporte une part des frais proportionnelle à son temps d'occupation et à la période de chauffage, calculée selon le tableau de répartition annexé.
- 14.11 A défaut de clef de répartition particulière, les autres frais accessoires seront répartis proportionnellement à la surface des locaux habités.

Art. 15 Intérêt moratoire.

Il est dû de plein droit un intérêt moratoire de 5% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail.

Art. 16 Services généraux.

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

Art. 17 Assurances (cf également Art. 6).

Il incombe au locataire d'assurer à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion et dégâts d'eau, tous ses biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. S'il ne le fait pas, le locataire en supporte toutes les conséquences.

Usages locatifs

Art. 1 Compteurs.

Le locataire requiert des services publics compétents le relevé du ou des compteurs qui existent. Le locataire paie sa consommation propre d'électricité et de gaz.

Art. 2 Eau et boiler.

Sauf disposition contraire, le bailleur paie l'eau consommée par les locataires. L'eau ne doit pas être gaspillée. Les excédents, par rapport aux quotas fixés par les Services industriels, sont répartis entre tous les locataires de l'immeuble.

Le bailleur fait détartrer régulièrement, en principe tous les quatre ans, les boilers aux frais du locataire.

Art. 3 Lessive.

Le locataire peut utiliser la buanderie et l'étendage au jour fixé soit d'entente entre les utilisateurs, soit, à défaut d'entente, par la gérance. Il doit se conformer au règlement affiché. Les frais en sont couverts par le loyer, sauf système de comptage individuel ou inclusion dans l'acompte sur frais accessoires de l'article 3 du bail à loyer.

Art. 4 Absence du locataire.

En cas d'absence, le locataire prendra toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.). Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le propriétaire est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

Art. 5 Jardins-Terrasses-Trottoirs.

Le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Il ne peut y ériger une construction quelconque sans l'assentiment du propriétaire. Le locataire veille à la propreté des trottoirs devant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Art. 6 Rapports de bon voisinage et maintien de l'état de l'immeuble.

Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant l'immeuble et les voisins les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit.

Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire :

- évite les bruits qui selon l'expérience générale de la vie sont susceptibles d'incommoder ses voisins; il respecte leur repos de 22 h 00 à 06 h 00;
- maintient libre le passage dans les cages d'escaliers et corridors. Les poussettes sont admises s'il n'y a pas de local adéquat;
- nettoie les salissures anormales faites à l'extérieur de son appartement par lui-même, sa famille, ses fournisseurs, ses invités ou ses animaux;
- s'abstient de secouer tapis, balais et brosses dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- ne garnit pas ses balcons et fenêtres de plantes qui incommode les autres locataires, détériorent la façade ou risquent de provoquer des accidents.

En outre, il est interdit :

- d'entreposer des objets dangereux ou d'effectuer des travaux dangereux;
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou balcons, en particulier de la nourriture pour les animaux (pigeons, mouettes, etc.);
- de faire des lessives ou d'étendre du linge – à l'exception du petit linge – ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage;
- de laisser ouvertes les fenêtres de cave ou de galetas en période de froid;
- de porter des chaussures pouvant abîmer les sols.

Art. 7 Sanctions.

Lorsque, malgré une protestation écrite du bailleur, le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois.

Art. 8 Activités particulières.

Dans les locaux loués comme habitation, les activités artisanales ou industrielles, l'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique, etc., feront l'objet d'une convention entre le bailleur et le locataire. Le bailleur ne pourra s'y opposer que dans la mesure où elles portent préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble ou si des dispositions légales l'interdisent.

Art. 9 Animaux.

La détention de chiens, chats et autres animaux est soumise à autorisation du bailleur qui ne pourra la refuser que pour de justes motifs. Si cette détention donne lieu à des plaintes, est cause de mauvaises odeurs ou de dégâts d'une certaine importance, l'autorisation peut être retirée.

Art. 10 Ascenseurs.

L'ascenseur est réservé en priorité aux transports de personnes, à l'exclusion des enfants de moins de 7 ans non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

Art. 11 Autorisations nécessaires.

L'autorisation préalable et écrite du bailleur, et le cas échéant des autorités compétentes est nécessaire pour :

- la pose d'enseigne, écriteau, affiche, panneau publicitaire, etc.;
- l'installation de machines (machine à laver dans l'appartement, congélateur à la cave);
- la pose d'antenne extérieure (radio, TV, etc.).

L'autorisation est accordée pour autant qu'elle ne soit pas préjudiciable au bailleur, aux autres locataires ou voisins.

Art. 12 Nettoyage de l'immeuble.

S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.

Il incombe au locataire d'évacuer ses déchets aux emplacements prévus à cet effet.

Art. 13 Termes usuels.

Les termes usuels sont :

- le 31 mars à midi
- le 30 juin à midi
- le 30 septembre à midi
- le 31 décembre à midi

Art. 14 Remise des locaux. (cf également Art. 10 des dispositions générales).

Le locataire restitue les locaux faisant l'objet du bail ainsi que toutes les clefs le jour de l'échéance, à midi. Si l'échéance tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié, la remise des locaux est reportée au 1er jour ouvrable suivant.

Les locaux doivent être restitués vides, en bon état et nettoyés. Le locataire doit notamment réparer, avant son départ, les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus un usage conforme au contrat.

Art. 15 Dispositions pour parcs et garages.

Le locataire s'engage à :

- a) maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, débayer la neige et prendre toutes mesures contre la formation de glace, à moins que ces tâches n'incombent au concierge;
- b) entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage;
- c) déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence;
- d) éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange entretien, etc.) dans l'enceinte du parc ou garage collectif;
- e) éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc ou garage collectif.

Il s'engage à ne pas :

- f) stationner en dehors des limites de l'emplacement loué;
- g) stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété;
- h) laisser stationner sur les places de parc des voitures sans plaques de contrôle, ainsi que des camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc.;
- j) claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur;
- j) déposer des produits inflammables ou dangereux;
- k) laisser la porte du garage ouverte;
- l) laver son véhicule au jet soit à l'intérieur soit à l'extérieur du garage, sauf sur la place de lavage, s'il en existe une;
- m) modifier l'usage des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier.

Le locataire doit en outre supporter les frais d'inscription sur la place de parc (numéro d'ordre ou numéro de contrôle) selon le modèle imposé par le propriétaire.

Tableau de répartition des frais de chauffage et d'eau chaude

(Art. 14 des Dispositions générales)

Lorsque l'installation assure le chauffage des locaux et la fourniture d'eau chaude, les frais sont répartis dans le compte annuel à raison de 76 % pour le chauffage et 24 % pour l'eau chaude.

Ces pourcentages correspondent à 2 % par mois pour l'eau chaude et à la répartition suivante pour le chauffage :

- I. Septembre 1% - Octobre 6% - Novembre 9% - Décembre 11% - Janvier 15% - Février 13% - Mars 10% - Avril 6% - Mai 5%
- II. (Immeubles sans fourniture d'eau chaude)
Septembre 2% - Octobre 8% - Novembre 11% - Décembre 15% - Janvier 20% - Février 17% - Mars 13% - Avril 8% - Mai 6%

Mois	Immeuble sans eau chaude générale	Immeuble avec eau chaude générale		
	% chauffage	% chauffage	% eau + chaude	= Total
Juillet	—	—	2	2
Août	—	—	2	2
Septembre	2	1	2	3
Octobre	8	6	2	8
Novembre	11	9	2	11
Décembre	15	11	2	13
Janvier	20	15	2	17
Février	17	13	2	15
Mars	13	10	2	12
Avril	8	6	2	8
Mai	6	5	2	7
Juin	—	—	2	2
	100 %	76 %	+ 24 %	100 %