

# **Conditions Générales**

## **(Partie intégrante du contrat de location de l'ABW)**

### **Remarque préalable**

*Dans les conditions générales de l'ABW, „locataire“ ou „coopérateur » désigne la partie contractante, qu'elle soit de sexe masculin ou féminin pour m<sup>me</sup> qu'elle compte plus d'une personne. Le locataire est également membre de la coopérative.*

### **1. Renseignements et obligations d'informer de la part du locataire, adresse**

Le locataire est tenu d'annoncer immédiatement par écrit au propriétaire toutes les modifications relatives à son état civil (mariage, divorce, séparation, décès du conjoint), le nombre de personnes, son adresse ou celle de son conjoint. Le locataire sera tenu pour responsable si un dommage préjudiciable au propriétaire découle du non-respect de cette clause. Les relations contractuelles relative é de communications du propriétaire au locataire ou à son conjoint – y compris la résiliations – sont valables lorsqu'elles sont envoyées à la dernière adresse annoncée.

### **2. Résiliation par le locataire**

La résiliation, qui doit respecter les termes de dédite contractuels, sera signifiée par lettre recommandée. La résiliation sera admise lorsqu'elle parviendra au propriétaire au plus tard le dernier jour précédant le délai de résiliation. La dédite devra être signée par les deux conjoints lorsque le logement compte comme logement familial (voir statuts de l'ABW art. 36)

### **3. Résiliation anticipée du contrat**

Les dispositions ci-dessous sont applicables si le locataire présente sa dédite sans tenir compte des conditions ou des termes de résiliation:

- a) Le locataire est responsable de la totalité de ses engagements jusqu'à l'échéance contractuelle.
- b) Une résiliation anticipée ne peut intervenir que pour la fin d'un mois (excepté le 31.12), et doit être annoncée au propriétaire par lettre recommandée 3 mois à l'avance. Le locataire informe le plus rapidement possible la gérance de l'immeuble. Il cherchera lui-même un locataire de remplacement. Les intéressés devront remplir une formule d'inscription.
- c) La conclusion d'un nouveau contrat de location est l'affaire exclusive du propriétaire. Cependant, un locataire solvable potentiel présentant objectivement toutes les qualités du locataire précédent ne pourra pas être simplement écarté.
- d) Dès qu'un nouveau locataire est admis dans la coopérative par le propriétaire, le locataire sortant est libéré du paiement du loyer à la date de l'entrée en vigueur du bail.

### **4. Reprise de la chose louée**

Le propriétaire est tenu de remettre au locataire la chose louée dans un état approprié à l'usage pour laquelle elle a été louée.

Lors de la remise de l'objet loué, un procès-verbal de l'état des lieux sera établi et signé par les deux parties ; chaque partie en conserve un exemplaire signé. A défaut de procès-verbal de reprise, le locataire a le droit d'en établir un dans les 10 jours qui suivent et de l'envoyer au propriétaire. Tous dégâts constatés ultérieurement devront être signalés par écrit au propriétaire au plus tard 10 jours après la date d'entrée en jouissance.

Si des travaux de réparation ou de rénovation doivent être entrepris après la date d'entrée, le locataire, informé préalablement par le propriétaire, devra les accepter sans pouvoir prétendre à des dommages intérêts.

## **5. Usage de la chose louée**

Le locataire s'engage à utiliser la chose louée uniquement comme appartement, à en avoir soin, à la tenir propre, à l'aérer régulièrement et à la préserver de tout dommage. Durant la période de chauffage, il est interdit de fermer complètement les radiateurs. Les fenêtres et les portes doivent, compte tenu d'une aération normale, rester fermées.

## **6. Entretien et réparation de la chose louée**

Le propriétaire a l'obligation de maintenir la chose louée conformément aux conditions prévues dans le contrat et d'entreprendre les réparations nécessaires pour autant qu'elles ne soient pas à la charge du locataire selon les points ci-dessous. Les réparations urgentes seront effectuées sans délai ; les autres, dans un délai acceptable. Le locataire doit remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par le nettoyage ou de petites réparations indispensables à l'entretien normal de la chose (CO 259). Cette obligation subsiste durant toute la durée du contrat, même si le locataire n'est pas directement responsable du dommage. Le locataire qui reprend pour son strict usage personnel des installations de ventilation, de machines à laver la vaisselle ou le linge, de séchoir etc., en assumera les frais d'entretien.

Les petites améliorations prévues sous l'article précédent – indépendamment du montant de la facture – sont désignées comme entretien :

- Serrures, poignées de portes, serrures d'armoires ou toutes autres sortes de fermetures
- Interrupteurs électriques, prises et fusibles
- Ampoules, tubes néon, prises de radio, téléphone ou télévision
- Lanières, cordes ou manivelles de stores, volets ou persiennes
- Remplacement des joints des robinets ou d'autres armatures sanitaires et les réparations simples du système de rinçage des toilettes
- Verres à dentifrice, supports de savon, cache lampes défectueux
- Les vitrages et les vitres fendues doivent être remplacés au plus tard à la fin du contrat
- Tuyaux de douche, lunettes de WC (y compris leur remplacement) ainsi que des systèmes d'ouverture ou de fermeture d'installations semblables
- Les conduites et siphons jusqu'à la conduite principale, nettoyage et débouchage) pour autant qu'on ne puisse faire valoir des défauts de construction.
- Nettoyage des stores, au plus tard à la fin du contrat
- En outre toute sorte de réparations d'un montant jusqu'à Fr. 100.00

Le détartrage des chauffe-eau est organisé par le gérant d'immeuble tous les 5-8 ans aux frais du locataire. Un montant correspondant sera introduit dans le décompte des charges.

Le locataire n'a pas le droit de faire exécuter lui-même des travaux et d'envoyer ensuite la facture au propriétaire ; l'article 259 bb du CO demeure réservé. Les modifications ou réparations effectuées sans l'accord du propriétaire sont interdites.

Le locataire a également l'obligation d'annoncer sans tarder au propriétaire toute dégradation constatée dont il n'est pas responsable. Le locataire qui néglige cette obligation sera tenu pour responsable des dégâts encourus par le propriétaire.

Le locataire doit supporter les nuisances occasionnées par les travaux exécutés sur l'objet loué lorsqu'ils ont pour but de faire disparaître ou de remédier à des défauts.

## **7. Appareil du locataire, modifications à l'objet loué**

Des Modifications ou des remplacements d'installations (aussi des améliorations) de toutes sortes en relations avec l'objet loué ne peuvent être entrepris sans l'accord écrit du propriétaire. Installations, montages ou modifications de toutes sortes entrepris aux frais du locataire avec l'accord du propriétaire deviennent, sauf convention particulière, propriété du bailleur, soit :

- Modification ou améliorations d'installations électriques ou sanitaires. Celles-ci doivent être effectuées par des professionnels avec concession lorsque ceci est nécessaire
- Modifications, améliorations de stores, de protections contre le vent ou les rayons de soleil sur la façade, le balcon ou la terrasse de l'attique
- Modifications des aménagements du jardin, montage de maisons de jardin, montage de barrières (également à la sortie d'appartements du parterre), mise en terre et tronçonnage d'arbustes
- Serrures de sécurité et installations de fermeture

Lors du départ du locataire, le bailleur reste propriétaire des modifications apportées durant le bail, à moins qu'une autorisation écrite n'en dispose autrement. Il a également le droit d'exiger la remise à l'état primitif au frais du locataire partant. Il en sera de même lorsque des travaux auront été exécutés sans l'autorisation écrite du propriétaire.

L'autorisation écrite est également nécessaire pour installer par exemple une machine à laver la vaisselle dans l'appartement ou un congélateur à la cave (installation sur le compteur privé !).

## **8. Sous-location, animaux, activité professionnelle**

Sans l'accord écrit du propriétaire, il est interdit :

- De sous-louer ou d'héberger durablement des adultes n'ayant aucun lien familial
- D'avoir des animaux (au maximum un chat par logement, à conditions qu'il n'y ait pas de réclamation du voisinage ; les chiens et animaux domestiques ne sont pas tolérés)
- D'exercer une activité professionnelle (coiffeur, leçons de musique etc.) dans l'appartement ou dans les locaux collectifs ou annexes

## **9. Egards envers les voisins, règlement de maison**

Lors de l'utilisation de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir des égards envers les voisins. Il est notamment interdit de faire du bruit ou d'avoir un comportement pouvant gêner les autres habitants de la maison. Le règlement de maison ABW annexé constitue une partie intégrante du contrat de location. En outre, le règlement de la police de la ville de Bienne est valable, en particulier les articles 26, 31, 33, 36, 41 et 42.

## **10. Droit d'inspection de la chose louée**

En vue de réparations, de rénovations ou de changement de locataire, le propriétaire ou l'administration de la maison a le droit d'inspecter la chose louée moyennant un préavis d'au moins 48 heures, et en cas d'urgence, même si le locataire est absent. Si, pour une raison quelconque, le locataire envisage de ne pas utiliser la chose louée pour une période de plus d'un mois, il donnera à l'administration de l'immeuble l'adresse de la personne détenant la clé. Les clés peuvent aussi être déposées dans un enveloppe cachetée remise à l'administrateur.

## **11. Clés**

Lorsqu'il perd ses clés, le locataire doit, à ses frais, les remplacer ou les faire remplacer par le propriétaire. Selon les circonstances, le propriétaire a le droit de faire changer ou modifier le cylindre et les clés, voire remplacer toute l'installation des serrures, aux frais du locataire. Le locataire n'a pas le droit de faire confectionner des clés supplémentaires sans l'accord du propriétaire. Lors du départ, toutes les clés seront remises au propriétaire, sans aucune indemnité.

## **12. Jardin et terrasse**

Le locataire est tenu de soigner ou de faire soigner à ses frais les jardins et terrasses. En particulier, les arbres et arbustes seront à soigner annuellement (taille adéquate et dans la limite de son propre jardin). Des modifications permanentes du jardin telles que bétonnage, montage de dalles en pierre et la mise en terre d'arbres où leur élimination se fera uniquement avec une autorisation écrite du bailleur.

## **13. Compensation de parts sociales et capital de garantie**

Le propriétaire a le droit de compenser les impayés ou autres dettes du locataire en les déduisant de la part sociale ou du capital de garantie.

## **14. Frais accessoires**

Les frais de chauffage et accessoires sont payés par acompte mensuel. Le bailleur établira un décompte à la fin de chaque année. Si la somme des acomptes payés est supérieure au montant de la facture, l'argent sera remboursé au locataire ou, le cas contraire, au bailleur. Une facturation par le loyer n'est pas possible.

## **15. Droit de résiliation par le propriétaire**

La violation du contrat de location, des conditions générales, du règlement de maison, des statuts ainsi que des irrégularités dans le paiement du loyer autorisent le propriétaire à résilier le bail. En cas de dédit, le propriétaire doit respecter les termes et délais de résiliation, sauf si le locataire est en retard dans ses paiements, s'il manque gravement d'égard envers les autres locataires ou s'il fait preuve de graves négligences envers la chose louée. Dans ces cas, les articles 257 d et 257 f du CO seront appliqués. Demeurent réservées les conditions de résiliations extraordinaire prévues dans les art. 266g du CO.

## **16. Remise de la chose louée, délai de reprise**

La chose louée doit être remise au plus tard à 12.00 heures le dernier jour de droit de jouissance. A cette date, les dégâts éventuels auront été réparés par des professionnels, un nettoyage complet effectué, les locaux entièrement vidés et toutes les clés seront rendues. Le locataire doit organiser suffisamment tôt la remise en état et le nettoyage de son logement pour que celui-ci soit en ordre à la fin du contrat. Après l'échéance du contrat, le locataire n'a plus le droit de résider dans la chose louée ou d'en disposer. Si la remise de l'appartement a lieu avant l'échéance, le propriétaire a le droit d'entreprendre des travaux de rénovation. Une réduction de loyer n'entre pas en considération lorsque les travaux débutent dans les 10 jours avant l'échéance du contrat.

Au cas où le logement ne serait pas nettoyé convenablement, les travaux de nettoyage supplémentaires seront facturés.

## **17. Assurance responsabilité civile**

Le locataire a l'obligation de conclure une assurance responsabilité civile de locataire pour toute la durée du bail. Ouis d'indiquer par écrit au propriétaire le nom de la compagnie d'assurances et le numéro de la police avant l'entrée en vigueur du contrat de location. Les locataires de l'ABW peuvent conclure une telle assurance à des conditions avantageuses auprès de l'association des locataires.

## **18. Dispositions légales**

Pour le reste, les dispositions légales sur le bail à loyer sont celles du Code des obligations suisse (CO) pour le droit de mariage l'art. 36 des statuts de l'ABW et le code civil suisse (CSS), dans la teneur de ses arts. 162 et 169. Le for juridique est Bienne.