

CHAPITRE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION Art. 1 Le présent règlement locatif a pour objet de fixer les principes de location des chambres dans les logements de la Fondation pour le logement des étudiants Apartis. Art. 2 Sauf exception, le présent règlement s'applique aux locataires disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée et qui louent une chambre non meublée. Les étudiants d'échange bénéficiant d'un contrat de bail à durée déterminée et d'une chambre meublée dans les logements d'Apartis sont soumis à un autre règlement. CHAPITRE 2 : ADMISSION I. PRINCIPES GÉNÉRAUX Art. 3 Droit d'accès à la location Sous réserve des restrictions énoncées ci-après, les logements d'Apartis sont réservés aux personnes qui étudient dans un lieu de formation public reconnu par le Conseil de fondation ou des familles dont un des parents étudie dans un tel lieu de formation. Dans les limites fixées par le présent règlement, les logements d'Apartis peuvent être occupés par toute personne sans distinction de nationalité, de croyance et de sexe. Art. 4 Compétence d'attribution Apartis est seule compétente pour accepter ou rejeter les candidatures. II. CONDITIONS D'ADMISSION Art. 5 Immatriculation Le candidat doit être inscrit en tant qu'étudiant et présenter une attestation valable de l'université, de l'institut ou de l'école qu'il fréquente. Le candidat dont l'immatriculation est en cours fournit une lettre de confirmation de l'institution de formation auprès de laquelle il a entrepris ses démarches. Art. 6 Priorités d'admissions Lors de la mise en location de nouvelles chambres, la priorité est donnée aux nouveaux locataires. III. PROCÉDURE D'ATTRIBUTION Art. 7 Inscription Les demandes d'inscription doivent être faites sur le formulaire d'Apartis et remplies de manière complète et véridique. Apartis peut demander des informations personnelles en vue de l'établissement d'un contrat de bail.	Art. 8 Attribution des chambres Après contrôle des dossiers d'inscription, Apartis propose les chambres disponibles aux personnes inscrites en tenant compte des critères d'admission ci-dessus. Le cas échéant, l'ancienneté de la demande sera prise en considération. Dans le cadre des résiliations hors-délais uniquement et dans la mesure du possible, Apartis favorise la proposition de successeur faite par les locataires restants dans l'appartement, pour autant que le successeur proposé réponde aux critères d'admission énoncés plus haut. En ce qui concerne les résiliations dans les délais, il n'est pas possible de proposer un successeur. Art. 9 Raisons sociales Pour des raisons sociales et après consultation du Service social de l'Université de Fribourg, Apartis peut faire exception aux critères d'attribution énoncés ci-dessus, dans la limite de l'article 3. CHAPITRE 3: CONDITIONS DE LOCATION I. GENERALITES Art. 10 Occupation des logements Le nombre d'occupants d'un logement doit correspondre au nombre de personne(s) mentionnée(s) dans le bail à loyer. En règle générale, il y a un seul occupant par unité de logement, à l'exception des familles avec enfant(s). II. CONDITIONS DE LOCATION Art. 11 Frais de contrat Lors de l'établissement ou de la modification d'un contrat, des frais de CHF 50.- sont perçus. Lors d'un changement de chambre à l'intérieur des logements d'Apartis, un nouveau contrat de bail est établi et des frais de contrat de CHF 150.- sont perçus. Art. 12 Versement du loyer et des frais accessoires Le loyer et les acomptes de frais accessoires doivent être versés mensuellement à l'avance. En cas de retard dans le paiement, une taxe de CHF 10.- est perçue pour chaque rappel. Art. 13 Décompte des frais accessoires Les frais accessoires mentionnés dans le contrat sont décomptés une fois par année sur la base des coûts effectifs. Le solde en faveur du locataire lui est remboursé dans un délai de 30 jours. Le solde en faveur du bailleur est payable dans un délai de 30 jours. Les montants de moins de CHF 5.- ne sont ni exigés ni remboursés.	Art. 14 Abaissement de loyers Apartis peut accorder, dans la limite des disponibilités de son fonds de solidarité, des abaissments de loyers à des locataires dont les moyens financiers sont particulièrement restreints. Le règlement du Fonds de solidarité d'Apartis du 14 octobre 2005 fixe la procédure et les conditions relatives à l'attribution de ces aides. Art. 15 Assurances Une copie de l'assurance responsabilité civile suisse doit être remise à Apartis. Art. 16 Devoirs du locataire Le locataire doit contribuer au bon fonctionnement de la communauté d'habitation, notamment : • il prend en charge une partie des travaux ménagers communs tels que le nettoyage et la gestion des déchets ; • il soigne les infrastructures communes (appareils de cuisine et mobilier, salles de bains, WC, hall, balcon, cave) ; • il tient les locaux communs en ordre ; • il participe aux frais communs (électricité, abonnements divers, produits communs, etc.). Le locataire est tenu d'avoir, pour ses colocataires et les personnes habitant l'immeuble, les égards qui leur sont dus, notamment en respectant les heures de repos et le règlement de maison. En temps utile, il doit informer Apartis à l'avance de la fin de sa formation ou de chaque modification quant à son statut ou son lieu de formation. Art. 17 Usages nécessitant l'accord écrit d'Apartis Les comportements suivants ne sont admis qu'avec l'accord écrit d'Apartis: • la détention d'animaux (studios uniquement) • accueillir des visites prolongées (plus d'une semaine ou répétées). CHAPITRE 4: ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE I. ENTRETIEN PAR LE LOCATAIRE Art. 18 Durant la période de location, le locataire participe à ses frais à l'entretien de sa chambre ainsi que des locaux communs de l'appartement. Par entretien il faut entendre notamment : • le colmatage des trous faits dans les murs/plafonds/portes ; • l'élimination des insectes et des rongeurs ; • le détartrage des robinets (lavabo, évier, douche), du réservoir et cuvette de WC.
---	--	--

Art. 19 Autres travaux à charge du locataire Les petits travaux effectués par les concierges à la demande du locataire et qui incombent normalement au locataire lui sont facturés selon un tarif affiché dans l'immeuble. Art. 20 Sécurité des balcons, terrasses, bords de fenêtres Le stockage de matériaux pouvant s'envoler et constituer un danger sur les balcons, terrasses et bords de fenêtres est interdit. II. ENTRETIEN PAR APARTIS Art. 21 Contrôles périodiques Dans le but de garantir l'entretien de ses logements, Apartis effectue des contrôles périodiques des appartements après en avoir informé les locataires. Art. 22 Manquements au devoir d'entretien Si durant la période de location, Apartis ou ses représentants constatent des manquements graves au devoir d'entretien des locaux par le locataire, Apartis lui accorde un délai raisonnable pour remédier à la situation. CHAPITRE 5: RESILIATION I. PAR LE LOCATAIRE Art. 23 Résiliation ordinaire La résiliation doit être annoncée par écrit et signée par le locataire. La lettre de résiliation doit parvenir à Apartis au plus tard le dernier jour du délai de résiliation mentionné dans le bail à louer. II. PAR APARTIS Art. 24 Motifs de résiliations En cas de violation de ses devoirs par le locataire, Apartis peut résilier le bail dans les 30 jours pour la fin d'un mois, notamment dans les cas suivants : a) non-paiement du loyer selon art. 257d CO ; b) le locataire persiste à manquer d'égards envers les autres personnes habitant l'appartement, l'immeuble ou le voisinage; c) le locataire présente un comportement inacceptable qui rend impossible la cohabitation des colocataires ou la relocation d'une chambre; d) violation du devoir d'information quant au statut de formation, qui aurait comme conséquence l'annulation du droit d'accès à la location. CHAPITRE 6: RESTITUTION DU LOGEMENT I. ETAT DES LIEUX Art. 25 Date de l'état des lieux Pour des raisons d'organisation, la date et l'heure de l'état des lieux sont fixées par Apartis et communiquées aux parties par écrit au moins dix jours à l'avance. Le constat a lieu le dernier jour de validité du contrat du locataire sortant. Si ce jour tombe sur un jour férié ou un week-end, le constat est reporté au prochain jour ouvrable.	Art. 26 Participation et représentation Le nouveau locataire ainsi que le locataire sortant sont tenus de participer à l'état des lieux pour lequel ils sont convoqués. Cependant, ils peuvent se faire représenter par une tierce personne munie d'une procuration écrite (colocataire, parent, ami, etc.). Indépendamment de la présence des locataires ou de leurs représentants, Apartis établit un état des lieux et envoie une copie du constat aux personnes absentes. Art. 27 Délai d'annonce des défauts Le nouveau locataire a dix jours après le début du bail pour annoncer par écrit les défauts découverts après l'état des lieux d'entrée. II. RESTITUTION DU LOGEMENT Art. 28 Nettoyage et remise de la chambre A la fin du bail, le locataire doit restituer sa chambre dans un état propre et vide. Il se réfère notamment à la liste de nettoyages et de réparation des menus défauts usuels à exécuter par le locataire, envoyée par Apartis avec la convocation à l'état des lieux. S'il reste des objets dans la chambre, ils sont débarrassés aux frais du locataire sortant, sauf confirmation écrite de reprise donnée par le nouveau locataire. Art. 29 Nettoyage des infrastructures communes Les infrastructures communes de l'appartement tels que la cuisine, le hall, les WC, la salle de bains et autres annexes doivent également être restitués dans un état rangé et propre lors de la restitution de l'objet. Tout objet appartenant au locataire sortant, entreposé à la cave ou dans le réduit, doit être débarrassé par celui-ci. III. RESPONSABILITÉ Art. 30 Dégâts causés Le locataire répond des dégâts qu'il a causés dans sa chambre pour autant qu'ils excèdent l'usure normale. Art. 31 Nettoyages insuffisants Pour les nettoyages insuffisants, les menus défauts et les dommages causés dans les pièces communes, les locataires occupant un appartement répondent solidairement. Art. 32 Prétentions envers les colocataires Apartis ne répond pas des prétentions du locataire envers ses colocataires. CHAPITRE 7: DIVERS Art. 33 For Les parties élisent la ville de Fribourg comme for. Art. 34 Logements subventionnés Les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (art. 253b CO). Ainsi adopté par le Conseil de fondation en sa séance du 2 novembre 2023.
--	---