

Conditions générales pour habitation et place de parc / garage

du bail à loyer de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI)

et

de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Fribourg (USPI Fribourg)

I. LOYER ET GARANTIE

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

- 1.1 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.
- 1.2 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 les loyers, 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.
- 1.3 Lorsqu'aucun acompte de frais accessoires n'est convenu, en plus du loyer, les frais accessoires sont considérés comme étant inclus dans le prix du loyer.
- 1.4 Un intérêt moratoire est dû au taux de 5% dès l'échéance du loyer impayé.
- 1.5 L'application de l'article 257d CO reste réservée.

2. Sûretés (art. 257e CO)

- 2.1 Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 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.
- 2.5 Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.
- 2.6 La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non-frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

Le bailleur, représenté par :

II. ETAT DES LIEUX – DEGAT / VISITE – ASSURANCE

3. Etat des lieux (art. 256 et 256a CO)

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 Il fait partie intégrante du bail.
- 3.4 A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.
- 3.5 Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.
- 3.6 Le locataire déclare avoir visité les locaux et les accepte dans leur état actuel de vétusté. Les conventions d'effectuer certains travaux se font par écrit.
- 3.7 Il reconnaît que les locaux sont dans un état approprié à l'usage pour lequel ils ont été loués.

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

- 4.1 Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.
- 4.2 Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.
- 4.3 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.
- 4.4 Lors de dégâts causés aux locaux et leurs accessoires par la faute du locataire, ce dernier assume personnellement le règlement du paiement du cas et ceci indépendamment de la couverture de son assurance.

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

- 5.1 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.
- 5.2 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.
- 5.3 Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

Le(s) locataire(s) :

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

6. Assurance

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

III. TRAVAUX

7. Travaux

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

7.1.1 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.

7.1.2 Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

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

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

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

7.1.6 Le locataire doit être au bénéfice d'une assurance couvrant les risques inhérents à ces travaux. Une copie de la police sera remise au bailleur.

7.1.7 Sans convention contraire écrite, aucune indemnité n'est due au locataire.

7.1.8 Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, câbles, portes etc.) restent acquises à l'immeuble à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de réclamer la remise des locaux en leur état antérieur.

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

7.2.1 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.

7.2.2 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.

IV. SOUS-LOCATION

8. Sous-location (art. 262 CO)

8.1 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'article 262 CO.

V. RESILIATION / LOGEMENT DE FAMILLE

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

9.1 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 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.

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

Le bailleur, représenté par :

9.3 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.

10. Restitution de la chose (art. 267 CO)

10.1 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.

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

10.3 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.

10.4 Les locaux, dépendances, appareils, moquettes, agencements, accessoires sont restitués nettoyés, parfaitement propres et libres de tout objet (clou, autocollant, etc.). Tous les travaux de remise en état doivent être effectués dans les règles de l'art, à défaut confiés à des professionnels de la branche.

10.5 Le locataire doit remettre au bailleur les clés y compris celles qu'il aurait fait confectionner. En cas de perte de clé, le locataire est tenu d'assumer les frais inhérents au changement des cylindres et des serrures.

11. Dispositions relatives au logement familial

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

11.1.1 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)

11.2.1 Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés, à chacun des conjoints. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

11.2.2 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.

11.2.3 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

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

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

11.3.3 En cas de divorce, l'art. 121 al. 2 CC est applicable.

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

12. Délais, usages locaux

12.1 L'échéance ainsi que les délais de renouvellement et de résiliation du bail sont ceux figurant sur le contrat de bail signé entre les parties.

12.2 A défaut, les termes usuels de déménagement sont les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le(s) locataire(s) :

13 **Forme de la résiliation**

13.1 Par le locataire

La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. Les articles 9 et suivants, demeurent réservés.

13.2 Par le bailleur

La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. Les articles 9 et suivants, demeurent réservés.

VI. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE**14. Utilisation de la chose louée**

14.1. Le locataire est tenu d'utiliser avec soin les locaux et de les maintenir en bon état.

14.2. Il lui incombe, en particulier :

- le nettoyage et la remise en état des dépendances communes et de leurs accès, salis ou détériorés par lui-même ou des personnes dont il répond
- l'enlèvement de la neige et de la glace sur les balcons, marquises, vérandas dépendant des locaux loués
- la prise de toutes mesures utiles pour éviter tous dégâts dus au gel et à l'eau
- l'aération adéquate des locaux loués

14.3. En outre, sans autorisation écrite du bailleur, il lui est interdit :

- de modifier les installations existantes ou de procéder à toutes nouvelles installations (par exemple appareils électroménagers, stores toile, etc.)
- de poser des serrures supplémentaires ou remplacer celles existantes
- de poser de nouveaux revêtements de sol, mur et plafond
- de poncer et vitrifier les parquets
- d'installer des antennes paraboliques et autres antennes radio-TV
- d'étendre du linge à l'intérieur des locaux loués

15. Menus travaux à charge du locataire

15.1. Selon l'article 259 CO, le locataire doit remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose.

15.2. Sont considérés comme menus travaux, les travaux de réparation, de remplacement ou d'entretien des éléments suivants :

- four : plaques à gâteau, grilles et accessoires, luminaire et cache-luminaire
- micro-onde : tous les accessoires, luminaire et cache-luminaire
- frigo : tous les accessoires, luminaire et cache-luminaire
- congélateur : tous les accessoires, luminaire et cache-luminaire
- lave-vaisselle : tous les accessoires, filtres en tout genre
- lave-linge : tous les accessoires, filtres en tout genre, luminaire et cache-luminaire
- machine à sécher le linge : tous les accessoires, filtres en tout genre, bac de récupération d'eau, luminaire et cache-luminaire
- ventilation et hotte : filtres, luminaire et cache-luminaire
- douche baignoire : flexible et pomme de douche, brise-jets, bonde
- WC : lunette et couvercle
- robinetterie, évier, lavabo, bidet : brise-jets, bonde, flexible
- conduites d'écoulement : débouchage jusqu'à la colonne principale
- remplacement des vis manquantes, fusibles, starters, ampoules, caches de prises électriques et d'interrupteurs

Le bailleur, représenté par :

- tout autre travail de réparation, de remplacement ou d'entretien que le locataire peut effectuer lui-même, sans compétences techniques particulières, entraînant des coûts jusqu'à concurrence de Fr. 150.00 par intervention

15.3. Le locataire ne pourra se soustraire aux obligations qui lui incombent du fait que des installations dont l'entretien est à sa charge n'étaient pas neuves à la prise de possession des locaux.

16. Propreté et hygiène

16.1. Afin de garantir un maximum de propreté, il est interdit au locataire :

- d'attirer les pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir l'immeuble
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, secouer les tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans la cage d'escalier, aux fenêtres et hors des balcons

17. Sécurité - tranquillité - aspect

17.1. Le locataire observe les règles ci-après dans l'intérêt d'une saine cohabitation :

- éviter tout bruit intempestif à toute heure (claquement de portes, danse, radio-TV, tapage etc.)
- respecter les heures de sommeil et de repos usuels
- respecter les us et coutumes de l'immeuble
- fermer les portes aux heures indiquées
- ne pas nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et balcons du linge, de la literie, des meubles ou tous autres objets
- ne pas déposer des marchandises ou des objets susceptibles de causer des odeurs ou des dégâts à l'immeuble
- ne pas entreposer des bicyclettes, vélos à moteurs, skis, poussettes, jouets, caisses, meubles, chaussures, tous autres objets dans les allées, dépendances, paliers et escaliers communs ; le non-respect de cette règle autorise le bailleur à y remédier à charge du locataire
- fixer les bacs à fleurs de telle manière à éviter des désagréments, dégâts ou accidents
- ne pas incommoder les voisins d'une manière quelconque (par ex. grillades, odeurs, fumées, manifestations, etc.)

18. Voirie

18.1. Le locataire respecte les dispositions légales concernant les évacuations des déchets et le règlement de voirie.

19. Animaux

19.1. En règle générale, les animaux domestiques sont acceptés dans les logements à condition qu'ils ne causent pas de nuisances au bien-être des habitants de l'immeuble.

19.2. L'assurance responsabilité civile doit prévoir les risques liés à la détention d'animaux.

20. Buanderie

20.1. Le locataire utilise la buanderie et l'étendage aux jours fixés; il ne peut utiliser les installations que pour son usage personnel.

20.2. Le locataire rend les locaux et les appareils en parfait état de propreté; au surplus, il doit signaler au bailleur les défauts.

20.3. L'étendage du linge ailleurs que dans les locaux destinés à cet effet est interdit.

Le(s) locataire(s) :

VII. FRAIS ACCESSOIRES**21. Décompte des frais accessoires**

- 21.1 Dans un délai de cinq mois dès la date du bouclage des comptes, le locataire est informé de la part des frais accessoires qui lui incombe.
- 21.2 Dès cet envoi, et pendant trente jours, les décomptes, les pièces justificatives et le tableau de répartition peuvent être consultés.
- 21.3 Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte ; le solde en faveur du locataire lui est remboursé dans le même délai.
- 21.4 Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.

22. Acomptes des frais accessoires

- 22.1 S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais accessoires, le bailleur peut les réadapter en tout temps, en utilisant la formule officielle.
- 22.2 Lorsque le bail prend effet ou se termine en cours de période, le bailleur peut demander un acompte supplémentaire.

23. Service du chauffage et de l'eau chaude

- 23.1 La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, approvisionnement, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.
- 23.2 Le bailleur assure aux locaux loués une température adéquate au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire.
- 23.3 Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations.
- 23.4 Si le chauffage et/ou le service d'eau chaude sont installés par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire (par exemple le détartrage à intervalle régulier du boiler individuel).
- 23.5 Les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation.
- 23.6 L'énergie consommée par les installations individuelles est à la charge du locataire.

VIII. PLACE DE PARC ET GARAGE**24. Place de parc et garage**

- 24.1 Le locataire respecte les règles suivantes :
- maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, déblayer la neige et prendre toutes les mesures contre la formation de glace
 - entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage individuel
 - déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage
 - éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans l'enceinte du parc à voitures ou garage collectif
 - éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc ou garage
- 24.2 Il est interdit au locataire de :
- stationner en dehors des limites de l'emplacement loué
 - stationner devant l'entrée des garages, sur les places de parc visiteurs ou dans les limites de la propriété
 - de stationner sur les places de parc des voitures hors d'usage ainsi que des camions, mobil homes, etc.
 - claquer les portes, abuser des signaux avertisseurs, emballer le moteur
 - déposer des produits inflammables ou dangereux
 - consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage
 - laisser la porte du garage ouverte
 - 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
- 24.3 Frais de marquage : le locataire doit supporter les frais d'individualisation de la place de parc (le numéro d'immatriculation par exemple) selon le modèle choisi par le bailleur.
- 24.4 Le bailleur décline toute responsabilité pour des dommages pouvant être causés par des tiers aux véhicules dans l'enceinte de la propriété.

Fait et signé en deux exemplaires le : _____

Le bailleur, représenté par :

Le(s) locataire(s) :
