

Contrat de bail général pour logements

1. Parties au contrat

1.1 Bailleresse/ bailleur

Prénom, nom:	
Adresse:	
NPA, localité:	
Téléphone:	
E-mail:	
Représenté(e) par:	<hr/> <hr/>

1.2 Locataire

Prénom, nom:	
Adresse:	
NPA, localité:	
Téléphone:	
Nom du conjoint/de la conjointe:	
Colocataire:	

2. Objet du bail (Veuillez cocher ce qui convient et compléter les informations requises.)

• Appartement de ___ pièces au ___ étage	Adresse de l'immeuble: <hr/> <hr/>
• Maison de ___ pièces	
• ___ chambre(s) meublée(s)	

Utilisation au titre suivant:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> appartement | <input type="checkbox"/> résidence secondaire |
| <input type="checkbox"/> appartement familial | <input type="checkbox"/> appartement de vacances |
| <input type="checkbox"/> chambre meublée | <input type="checkbox"/> appartement meublé |

Les pièces de service suivantes sont comprises dans le bail:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> cave/compartiment de cave | <input type="checkbox"/> débarras n° _____ |
| <input type="checkbox"/> grenier/compartiment de grenier | <input type="checkbox"/> emplacement n° _____ |
| <input type="checkbox"/> garage/ | <input type="checkbox"/> _____ |

place de stationnement dans le garage sous-terrain S

La ou le locataire est autorisé à utiliser les installations communes suivantes en respectant les dispositions du règlement intérieur:

- jardin/ siège de jardin/ terrasse
- buanderie/ lave-linge/ sèche-linge
- séchoir/ étendoir
- _____

Une liste des clefs est établie au moment de la remise de l'appartement. La perte d'une clef de la porte d'entrée de la maison ou de l'appartement par la ou le locataire doit être signalée sans délai à la bailleresse/ au bailleur. La ou le locataire n'est autorisé à faire reproduire des clefs qu'avec l'accord de la bailleresse/ du bailleur. Toutes les clefs qui ont été remises lors de l'entrée dans l'appartement doivent être restituées à la fin du contrat de bail. Les clefs de l'espace locatif qui ont été reproduites doivent être remises à la bailleresse/ au bailleur ou détruites, preuve à l'appui.

3. Durée du contrat et résiliation

- Contrat de bail à durée déterminée
Le contrat de bail prend effet le _____ (date) et prend fin le _____ (date) sans résiliation préalable.
- Contrat de bail à durée indéterminée
Le contrat de bail prend effet le _____ (date).
Il peut être résilié pour la première fois au _____ (date).

Délai de résiliation:

- 3 mois (logement)
- 2 semaines (chambre meublée)

Délai de résiliation étendu: _____

A la demande de la ou du locataire, la résiliation du présent contrat de bail par la bailleresse/ le bailleur doit être motivée (art. 271, al. 2 CO). Lorsque la bailleresse/ le bailleur est à l'origine de la résiliation, celle-ci doit être faite en utilisant le formulaire officiel. Lorsque la ou le locataire est à l'origine de la résiliation, celle-ci doit revêtir la forme écrite et être envoyée en recommandé.

Dans le cas d'un appartement familial:

La ou le locataire peut résilier le contrat de bail uniquement avec l'autorisation expresse de son ou sa conjoint(e). La bailleresse/ le bailleur doit adresser son courrier de résiliation à la ou au locataire et à son ou sa conjoint(e) de façon séparée.

4. Dates de résiliation:

- Pour la fin de chaque mois (à l'exception du 31. 12.)
- Aux dates habituelles du lieu*:

* Est déterminante la date de résiliation fixée dans le contrat. Lorsqu'aucune date de résiliation n'est fixée dans le contrat, les usages du lieu s'appliquent. Lesdits usages sont détaillés, le cas échéant, auprès des autorités de conciliation compétentes.

5. Loyer et charges

5.1 Loyer net

Le loyer mensuel net est le suivant:

Appartement: CHF _____

Garage/place de stationnement dans le garage sous-terrain/débarras: CHF _____

Autres pièces de service: CHF _____

_____ CHF _____

5.2 Charges

Les charges incluent les services suivants:	Acompte**	Forfait*
Chauffage et eau chaude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
Eau/eaux usées:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
Radio/TV:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
Entretien de l'immeuble:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
Électricité:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
Ascenseur (utilisation et entretien):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
Entretien du jardin:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CHF _____

Au total, le loyer mensuel net et les charges sont les suivants: **CHF _____**

La date fixée pour le calcul des charges est la suivante: 30 juin _____

* **Les montants forfaitaires** facturés au titre des charges doivent correspondre aux dépenses prévisionnelles. La bailleure/ le bailleur doit les déterminer sur la base des valeurs moyennes calculées sur trois ans. Il n'y a aucune obligation d'établir un décompte.

** En cas de **paiement d'un acompte**, la ou le locataire verse un certain montant à l'avance au titre des charges, qui servira au paiement desdites charges pendant la période de facturation. Tout complément ou remboursement doit être versé dans un délai de 30 jours.

Si la ou le locataire quitte l'objet du bail au cours d'une période de facturation, les charges suivantes sont facturées au prorata de la période d'occupation de l'objet du bail au titre du chauffage et de l'eau chaude. La ou le locataire ne peut pas exiger l'établissement d'une facture intermédiaire.

Facturation au prorata en pourcentage		
	Chauffage, hors eau chaude	Chauffage, eau chaude comprise
Janvier	17,5%	13,6%
Février	14,5%	12,1%
Mars	13,5%	11,5%
Avril	9,5%	9,3%
Mai	3,5%	5,6%
Juin	0%	3,7%
JUILLET	0%	3,7%
Août	0%	3,6%
Septembre	1%	3,7%
Octobre	10%	9,5%
Novembre	13,5%	10,7%
Décembre	17%	13%

Les **coûts de chauffage et d'eau chaude facturés** correspondent aux dépenses effectives directement liées à l'utilisation de l'installation de chauffage et l'installation centrale d'eau chaude.

Ils incluent notamment les dépenses suivantes:

- les combustibles et l'énergie utilisés;
- l'électricité nécessaire au fonctionnement des brûleurs et des pompes;
- les frais d'utilisation d'énergies alternatives;
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le récurage, le brûlage et le graissage de la chaudière de même que l'élimination des déchets et des scories;
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites;
- le relevé, le décompte et l'entretien des appareils nécessaires lorsque les coûts de chauffage sont calculés sur une base individuelle;
- l'entretien;
- les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage;
- le travail administratif nécessaire pour l'utilisation de l'installation de chauffage.

Les frais d'entretien et administratifs peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou facturés jusqu'à concurrence des taux usuels.

Les dépenses relatives à l'entretien ordinaire (réparations), au renouvellement ainsi qu'aux intérêts et à l'amortissement des installations **ne peuvent pas être comptabilisées dans les coûts de chauffage et les charges**.

Le décompte des charges doit avoir lieu dans un délai maximum de six mois à partir de la date fixée. Si la bailleresse/ le bailleur ne procède pas au décompte des charges dans ce délai, la ou le locataire peut demander la restitution des acomptes qu'elle ou il a versés après en avoir averti la bailleresse/ le bailleur par écrit.

6. Paiement du loyer

Le loyer et l'acompte au titre des charges doivent être versés d'avance, c'est-à-dire au plus tard le _____ de chaque mois sur le compte suivant:

Destinataire: _____

Banque/poste: _____

Numéro de compte: _____

IBAN: _____

Le loyer est calculé sur la base d'un taux de référence de _____ % (état au _____) (date).

6.1 Réserve d'augmentation de loyer* (art. 18 OBLF)

La ou le locataire prend connaissance du fait que la bailleresse/ le bailleur ne réalise actuellement pas le bénéfice autorisé par la loi (art. 269f CO) en encaissant le loyer convenu dans le contrat.

Le loyer mensuel ne couvre pas les frais, à raison de _____ % / CHF _____.

Motif: _____

* La réserve d'augmentation de loyer est une déclaration unilatérale de la bailleresse/du bailleur, dont le but est d'attirer l'attention de la ou du locataire sur le fait que le loyer convenu lors de la conclusion du contrat ne couvre pas les frais engagés par la bailleresse/le bailleur. La réserve d'augmentation de loyer doit être exprimée en francs ou en pourcentage du loyer net et motivée clairement.

7. Garantie de loyer

La ou le locataire verse une caution de CHF _____.

Ladite caution est déposée sur un compte d'épargne de garantie de loyer/de dépôt auprès d'une banque au nom de la ou du locataire (voir art. 257e CO).

La caution doit être versée à la date suivante:

- Signature du contrat
- Début du bail au plus tard
- Au plus tard le _____ (date)

8. Remise/restitution de l'objet du bail

La remise/ restitution de l'appartement a lieu le jour convenu entre les parties, conformément au ch. 3 ou le jour suivant la fin du bail à 12h00 au plus tard. Lorsque la remise/ restitution tombe sur un dimanche ou sur un jour férié officiellement reconnu sur le lieu de l'immeuble, l'appartement est remis le jour ouvré suivant à 12h00.

9. Entretien de l'objet du bail

Les défauts pouvant être réparés par un rapide nettoyage ou une petite réparation dans le cadre de l'entretien habituel sont à la charge de la ou du locataire, conformément aux coutumes locales (« petit entretien »). Lorsque ces travaux dépassent la somme de CHF 200.–, ils sont pris en charge par la bailleresse/ le bailleur.

10. Changement d'affectation

L'utilisation partielle ou totale de l'appartement par la ou le locataire à des fins commerciales ou afin de donner des cours de musique est interdite, sauf autorisation écrite préalable de la bailleresse/ du bailleur. L'autorisation écrite de la bailleresse/ du bailleur peut être révoquée après qu'elle ou qu'il a adressé deux avertissements écrits en recommandé à la ou au locataire et moyennant un délai de six mois.

11. Animaux domestiques

Les animaux domestiques sont interdits dans l'appartement, sauf autorisation de la bailleresse/ du bailleur.

12. Droit de visite

La bailleresse/ le bailleur est autorisé à visiter l'appartement moyennant un préavis de 48 heures, pour autant que cela soit nécessaire aux fins de l'entretien, de la vente ou de la location de l'appartement.

13. Compensation

La ou le locataire et la bailleresse/ le bailleur peuvent compenser les créances et les dettes découlant du contrat de bail.

14. Droit applicable/ tribunal compétent

Le présent contrat est régi par les dispositions de la loi fédérale sur le droit des obligations (art. 253 ss CO) et de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Le tribunal compétent pour connaître de tout litige fondé sur ou en relation avec le présent contrat est le tribunal du lieu de l'objet du bail.

15. Autres stipulations (à formuler ci-dessous, le cas échéant)

Elément(s) faisant partie intégrante du présent contrat:

Règlement intérieur

Autres annexes: _____

16. Validité du contrat et modification

Le présent contrat est dressé en deux exemplaires et prend effet à partir du moment où il a été signé par les deux parties. Toute modification du contrat doit revêtir la forme écrite.

Par leur signature, les parties confirment qu'elles ont obtenu un exemplaire du présent contrat et qu'elles en acceptent le contenu. Au demeurant s'appliquent les dispositions du droit des obligations (art. 253 ss CO).

La bailleresse/ le bailleur:

Représenté(e) par:

Lieu, date:

Lieu, date:

La ou le locataire*:

Le ou la conjoint(e)/ la ou le colocataire:

Lieu, date:

Lieu, date:

* En cas de colocation, le contrat doit être signé par tous les locataires solidaires.