



Chambre fribourgeoise  
de l'immobilier



Société fribourgeoise  
des Régisseurs  
et Agents Immobiliers

# Conditions générales pour habitation et place de parc /garage

Edition 2002  
CG - HAB. & P

## du bail à loyer de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI) et de la Société fribourgeoise des régisseurs et agents immobiliers (SFR)

Cf. reproduction intégrale du texte du bail paritaire romand pour habitation en dernière page.

### I. DELAIS – LOGEMENT DE FAMILLE ASSURANCES

#### 1. Délai, usages locaux

- 1.1. L'échéance, le délai de renouvellement et résiliation du bail sont ceux figurant sur le document bail signé entre les parties.
- 1.2. A défaut, les termes usuels de déménagement sont les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

#### 2. Forme de la résiliation

##### 2.1. par le locataire

La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. L'article 4.2. demeure réservé.

##### 2.2. par le bailleur

La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. L'article 4.3. demeure réservé.

#### 3. Restitution anticipée par le locataire

- 3.1. 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 et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire.
- 3.2. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.
- 3.3. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit, sans délai, indiquer au locataire les motifs de son refus.
- 3.4. 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.
- 3.5. Le locataire qui entend restituer la chose louée de manière anticipée (art. 264 CO) s'engage à payer au bailleur les frais qui en résultent.

#### 4. Logement de famille

##### 4.1. adhésion du conjoint

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

4.1.2. Lorsque les conjoints sont colocataires, 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.

4.1.3. 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.

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

##### 4.2. résiliation par le locataire

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.

##### 4.3. résiliation par le bailleur

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

4.3.2. 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.

4.3.3. Le bailleur ne peut signifier valablement aux locataires 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 une formule officielle.

#### 5. Assurances

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

5.2. Le locataire est tenu, en outre, de contracter une assurance couvrant le risque spécial du bris de lavabo, cuvette WC, bidet, plaques vitrocérames.

#### 6. Sous-location; transfert

6.1.1. 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.

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

6.2. Il est interdit au locataire de céder ou de transférer son bail à un tiers.

## II. LOYER ET GARANTIE

### 7. Définition du loyer

Lorsque aucun acompte n'est convenu, en plus du loyer, les frais accessoires sont considérés comme étant inclus dans le prix du loyer.

### 8. Paiement du loyer

8.1. Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à l'adresse de paiement indiquée.

#### 8.2. demeure du locataire

8.2.1. 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 et les 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.

8.2.2. Un intérêt moratoire est dû au taux de 5% dès l'échéance du loyer impayé.

8.2.3. L'application de l'article 257d CO reste réservée.

### 9. Sûretés

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

9.1.2. 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.

#### 9.2. dépôt de la garantie

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.

#### 9.3. compensation

9.3.1. La sûreté 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.

9.3.2. 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.

#### 9.4. restitution

9.4.1. 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.

9.4.2. 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 débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

## III. FRAIS ACCESSOIRES À CHARGE DU LOCATAIRE

### 10. Frais accessoires

Sauf convention contraire écrite, les frais accessoires suivants sont à la charge du locataire:

- le chauffage et l'eau chaude selon l'art.5 OBLF
- les frais de conciergerie et les charges sociales y relatives

- la consommation d'eau
- l'épuration d'eau
- l'électricité des locaux communs et des installations communes
- l'évacuation des ordures
- l'entretien des extérieurs et des jardins
- l'abonnement d'entretien de l'ascenseur
- les frais administratifs pour la gestion des installations, la tenue et l'établissement des décomptes
- les taxes publiques liées à l'exploitation
- la taxe d'utilisation au raccordement TV.

### 11. Service du chauffage et de l'eau chaude

- 11.1. La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.
- 11.2. Le bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire.
- 11.3. Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations.
- 11.4.1. Si le chauffage et/ou le service d'eau chaude est installé par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire.
- 11.4.2. Les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation.
- 11.4.3. L'énergie consommée par les installations individuelles est à la charge du locataire.
- 11.5. Le bailleur fait détartrer régulièrement les chauffe-eau individuels; ces frais sont à la charge du locataire.

### 12. Décompte

- 12.1.1. 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 incombent.
- 12.1.2. Dès cet envoi, et pendant trente jours, les décomptes, les pièces justificatives et le tableau de répartition peuvent être consultés.
- 12.1.3. 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.
- 12.2. Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.

### 13. Provisions

- 13.1. S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais accessoires, le bailleur peut les réadapter en tout temps moyennant un préavis de trente jours, en utilisant la formule officielle.
- 13.2. Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du bouclage le versement d'acomptes supplémentaires assurant la couverture approximative des frais accessoires jusqu'au prochain bouclage.

## IV. ENTRÉE DU LOCATAIRE

### 14. Etat des lieux

- 14.1.1. 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.
- 14.1.2. 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.

14.1.3. Il fait partie intégrante du bail.

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

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

#### 14.2. reconnaissance des locaux

14.2.1. 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.

14.2.2. Il reconnaît que les locaux sont dans un état approprié à l'usage pour lequel ils ont été loués.

## V. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

### 15. Utilisation de la chose louée

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

15.2. Il lui incombe, en particulier:

- le nettoyage et la remise en état des dépendances communes et de leurs accès, salis ou détériorés par le locataire 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
- d'aérer suffisamment les locaux loués (sauf instructions écrites contraires)
- d'assumer le service d'entretien des appareils électroménagers
- d'assumer le ramonage de la cheminée de salon
- d'assumer les frais de plombage et de déplombage des prises radio/TV.

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

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

### 16. Menus travaux à charge du locataire

16.1. Selon l'article 259 du 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.

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

- four: plaques à gâteau, grilles et accessoires
- les cuisinières: plaque vitrocérame ou revêtements similaires, et leurs accessoires, boutons sur le tableau de commande, plaques de cuisson
- micro-onde: tous les accessoires

- frigo: tous les accessoires, inclus l'intérieur de porte, porte du freezer et joints

- congélateur: tous les accessoires, joints de porte

- lave-vaisselle: tous les accessoires, filtres en tout genre, joints de porte

- lave-linge: tous les accessoires, filtres en tout genre, joints de porte

- tumbler, machine à sécher le linge: tous les accessoires, bac de récupération d'eau, joints de porte

- ventilation et hotte: déflecteur plastique, filtres, luminaire et cache-luminaire

- douche: flexible et pomme de douche, croisillons (volants de robinet), joints, corps de vanne, brise-jets

- réservoir de chasse d'eau: joints de cloche, tige, système de fonctionnement, flotteur

- WC: lunette et couvercle

- bidet: bonde, croisillons (volants de robinet), joints

- robinetterie / batterie en général: croisillons (volants de robinet), brise-jets, joints

- lanières, sangles et manivelles de store

- serrures: dégrippage et graissage des parties mécaniques

- sonnettes: boutons-poussoirs

- conduite d'écoulement: débouchage jusqu'à la colonne principale

- remplacement des vis manquantes, fusibles, starters, ampoules, cache de prises électriques et d'interrupteurs

- tout autre travail de réparation, de remplacement ou d'entretien entraînant des coûts jusqu'à concurrence de Fr. 180.- par intervention.

16.3. 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.

### 17. Dégâts causés par le locataire

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.

### 18. Défaut de la chose louée

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

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

18.3. 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.

### 19. Travaux effectués par le locataire (rénovation, modification de la chose)

19.1. Il est interdit au locataire de rénover, transformer ou modifier, totalement ou partiellement, la chose louée, sans demander préalablement le consentement écrit du bailleur.

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

19.3. Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

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

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

- 19.6. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.
- 19.7. Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, 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.

## 20. Travaux effectués par le bailleur

- 20.1. 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.
- 20.2. 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 fournir l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

## 21. Droit de visite

- 21.1. 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.
- 21.2. 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.
- 21.3. Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.
- 21.4. Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

## VI. SORTIE DU LOCATAIRE

### 22. Restitution de la chose louée

- 22.1.1. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.
- 22.1.2. Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux, dépendances, appareils, moquettes, agencements, accessoires 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.
- 22.1.3. Le locataire doit remettre au propriétaire les clés de l'appartement 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 du cylindre de la serrure.
- 22.2.1. Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui les signent sur place, en deux exemplaires: un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.
- 22.2.2. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

## VII. AUTRES OBLIGATIONS

### 23. Propreté et hygiène

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

- attirer les pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir l'immeuble
- 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.

## 24. Sécurité – Tranquillité – Aspect

Il est dans l'intérêt des locataires de contribuer au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité de l'immeuble en observant les règles ci-après:

- éviter tout bruit intempestif à toute heure (claquement de portes, stores, danse, radio-TV, etc.)
- respecter les heures de sommeil et de repos des colocataires
- 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 dans les allées, dépendances, paliers et escaliers communs; le non-respect de cette règle autorise le bailleur à y remédier à charge du locataire
- ne pas circuler avec une flamme nue dans les galetas et bûchers et ne pas y loger quelqu'un
- 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.).

## 25. Voirie

Le locataire s'engage à respecter les dispositions légales concernant les évacuations des déchets et le règlement de voirie.

## 26. Animaux

- 26.1. 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.
- 26.2. L'assurance responsabilité civile doit prévoir l'extension du risque de détention d'animaux.

## 27. Buanderie

- 27.1. Le preneur utilise la buanderie et l'étendage aux jours fixés; il ne peut utiliser les installations que pour son usage personnel.
- 27.2. Il rend les locaux et les appareils en parfait état de propreté; au surplus, il doit signaler au propriétaire les défauts.
- 27.3. L'étendage du linge ailleurs que dans les locaux ad hoc est interdit.

## VIII. PLACE DE PARC ET GARAGE

### Obligations

#### 28. Le locataire s'engage à respecter les règles suivantes:

- maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, déblayer la neige et prendre toutes mesures contre la formation de glace
- entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage
- déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence
- 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 collectif.

### **29. Le locataire respecte l'engagement de ne pas:**

- stationner en dehors des limites de l'emplacement loué
- stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété
- sauf accord contraire, laisser stationner sur les places de parc des épaves ainsi que des camions, mobilhomes, etc.
- stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz)
- 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.

### **30. Frais de marquage**

Le locataire doit supporter les frais d'inscription sur la place de parc – le numéro d'ordre et/ou le numéro de contrôle – selon le modèle choisi par le bailleur.

### **31. TVA**

Lorsque la location d'une place de parc/garage est assujettie à la TVA, celle-ci est due en sus du loyer.

### **32. Responsabilité**

Le bailleur décline toute responsabilité pour des dommages pouvant être causés par des tiers au véhicule dans l'enceinte de la propriété.

## **IX. AIDE DES POUVOIRS PUBLICS**

Restent réservés les dispositions de la loi LCAP/WEG et les ordonnances y relative.

### **33. Aide**

- 33.1. Le loyer des baux bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics est régi par la loi fédérale et, le cas échéant, par la loi cantonale.
- 33.2. Il en est de même des baux d'immeubles vendus à des étrangers dont le loyer est soumis au contrôle de l'Etat.
- 33.3. Ce loyer pourra être modifié, sous avis de trente jours, dans le cadre du plan des loyers établis par l'Office du logement.

### **34. Abaissements supplémentaires**

Le locataire qui bénéficie d'un abaissement supplémentaire I ou II est tenu d'aviser le bailleur dès que sa situation personnelle ou financière dépasse les limites admises par l'Office du logement.

### **35. Frais accessoires**

- 35.1. Le loyer calculé par l'Office du logement ne couvre que les frais financiers, d'administration et des travaux d'entretien de l'immeuble.
- 35.2. Les frais accessoires, selon l'article 38, al. 2 de la LCAP et l'article 25 de l'ordonnance y relative, seront facturés séparément au locataire sur la base d'un décompte établi selon les coûts effectifs.
- 35.3. Les frais d'administration occasionnés par la gestion des frais accessoires sont facturés aux locataires en fonction des taux usuels.

# DISPOSITIONS PARITAIRES ROMANDES POUR HABITATION

Les dispositions qui suivent forment le contrat-cadre romand de baux à loyer approuvé par le Conseil fédéral le 5 septembre 2001 et qui a force de loi depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2001 dans le canton de Fribourg.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup> Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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 débloquée 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)

<sup>1</sup> 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.\*

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Il fait partie intégrante du bail.

<sup>4</sup> A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.\*

<sup>5</sup> 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)

<sup>1</sup> Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.\*

<sup>2</sup> Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.\*

<sup>3</sup> 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)

<sup>1</sup> 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.\*

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

<sup>4</sup> Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

## Art. 6 Assurance

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)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

<sup>3</sup> Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

<sup>4</sup> Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment.

<sup>5</sup> Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

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

<sup>1</sup> 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.\*

<sup>2</sup> 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)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

<sup>3</sup> 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)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

<sup>3</sup> 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)

<sup>1</sup> Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications aux locataires 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.

<sup>2</sup> 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 fait ou judiciaires.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent colocataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

<sup>2</sup> Lorsque les conjoints sont colocataires, 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.

<sup>3</sup> En cas de divorce, l'art. 121 al. 2 CC est applicable.\*

<sup>4</sup> 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.