

Les formules paritaires de bail à loyer

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **44 (1971)**

Heft 10

PDF erstellt am: **16.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127181>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Les formules paritaires de bail à loyer

34

Nous publions dans le cadre de cet article le texte des différentes formules valables pour chaque canton romand. Les textes ont été préparés soit en collaboration avec les sections cantonales des signataires de la Convention du 4 décembre 1970, soit par les parties signataires elles-

mêmes. Ainsi qu'on pourra le constater à la lecture, ces formules ont été rédigées dans le souci d'une certaine uniformisation, malgré la diversité des pratiques cantonales. Elles ne présentent aucune différence fondamentale.

Canton de Vaud Bail à loyer pour habitation

Propriétaire:	comprenant:	
représenté par:		
Situation de l'immeuble:		pour personnes
Locataire:	Dépendances:	
Objet du bail:	Etage:	Ancien locataire:

Entre le propriétaire et le locataire susmentionnés, il est convenu ce qui suit:

1. Durée du contrat

Le présent contrat de bail est conclu pour une durée de trois ans.

Il commence le	à midi,
pour finir le	à midi.

2. Renouvellement et dénonciation

Quatre mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit, sous pli chargé et consigné à l'office postal la veille au plus tard, de leurs intentions au sujet:

- a) du renouvellement du bail pour une période de trois ans à des conditions déterminées dans un esprit de mutuelle compréhension ou
- b) de sa dénonciation.

3. Reconduction tacite

S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées à l'article 2, le présent bail sera reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de dénonciation de l'une ou l'autre des parties donné quatre mois à l'avance en la forme prévue à l'article 2.

4. Résiliation par le locataire

Dès l'échéance de la première année de location, le locataire peut résilier le bail moyennant préavis écrit de quatre mois donné sous pli chargé et consigné la veille au plus tard pour une échéance trimestrielle usuelle (soit le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet, le 1^{er} octobre). Sont réservés les usages propres à quelques régions du canton.

Si l'appartement peut être reloué avant la fin de ce délai de quatre mois d'entente entre locataire et propriétaire, le locataire est libéré de ses obligations dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec son successeur. Si le propriétaire refuse un candidat solvable et de bonne moralité présenté par le locataire, ce dernier est libéré de ses obligations dès la fin du mois suivant celui où les locaux auraient été reloués par ce candidat.

5. Loyer

Loyer	Annuel	Trimestriel	Mensuel	Acompte chauffage eau chaude	TOTAL mensuel
du au					
du au					
du au					

Le loyer net et l'acompte de chauffage et d'eau chaude convenus ci-dessus sont valables pour la durée du contrat.

Ils sont payables

par trimestre d'avance, mais recevables à bien plaisir par mois d'avance s'ils sont acquittés ponctuellement.

Il est dû de plein droit un intérêt de 5 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail.

Le présent bail vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

Le locataire renonce à la compensation du loyer avec des créances contre le propriétaire (article 126 CO).

6. Garantie

Si les parties conviennent d'une garantie, le dépôt en est réglé de la manière suivante:

7. Sous-location - Cession

Le locataire ne peut sous-louer, prêter tout ou partie des locaux, ni changer la destination ou l'état des lieux. Il n'a pas le droit de céder son bail à un tiers.

8. Travaux

En cours de bail, le locataire laisse faire toutes réparations, grosses ou petites, nécessaires à l'immeuble. Il renonce de ce fait à tous dommages-intérêts, sauf faute grave du propriétaire.

Si, lors des travaux de rénovation, l'usage des locaux est amoindri de manière inadmissible, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts. Il renonce toutefois à les imputer sur le loyer dû.

Le propriétaire informe dès que possible le locataire quant à d'éventuelles réparations ou rénovations.

9. Entrée retardée

Lors d'une entrée retardée du locataire due à l'achèvement des travaux de transformation ou de construction, celui-ci peut prétendre à des dommages-intérêts en cas de faute grave du propriétaire. Le loyer n'est dû que lorsque les locaux peuvent être objectivement considérés comme propres à l'utilisation prévue dans le bail.

10. Buanderie

Pour l'usage de la buanderie, le locataire se conforme au tableau, horaire et règlement affichés dans les locaux.

L'eau chaude utilisée, le courant électrique et une participation aux frais d'entretien seront facturés au locataire, proportionnellement au nombre de kWh. consommés.

Lors de dégâts causés aux machines par une mauvaise utilisation, les frais de remise en état sont à la charge du fautif. Si celui-ci ne peut être découvert, les usagers en supportent le coût.

11. Chauffage et eau chaude

Le locataire s'engage à participer avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage et le service d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée.

Si les acomptes fixés à l'article 5 du présent bail ne couvrent plus les frais de chauffage et d'eau chaude, le propriétaire peut les réadapter en tout temps et moyennant un préavis de 30 jours.

Le propriétaire se réserve de faire participer chaque locataire aux frais de production d'eau chaude pour une quantité minimale de 10 m³ par année pour un logement d'une pièce et de 2 m³ par pièce supplémentaire quelle que soit la consommation du locataire.

12. Dispositions générales

Pour tous les cas non spécialement prévus dans le présent bail ou dans des règlements spéciaux, les parties se réfèrent aux Règles et usages locatifs paritaires du canton de Vaud.

Les dispositions du Code fédéral des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas valablement autrement.

L'inobservation du bail, de la loi, des règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante, donne le droit au propriétaire et au locataire de résilier le présent contrat dans les 30 jours après la mise en demeure. Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués à l'exception de l'état des lieux.

Ce contrat n'a de valeur que revêtu de la signature des deux parties.

13. For

Pour les conflits qui ne pourraient être conciliés, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble.

14. Conciliation

Le propriétaire et le locataire s'engagent à soumettre sans retard tout différend portant sur l'application ou le

renouvellement du présent bail à la Commission paritaire instituée conformément aux accords passés entre l'Union syndicale suisse d'une part, la Fédération romande immobilière et l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles d'autre part.

Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans le cas mentionné à l'alinéa 2, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la Commission de conciliation.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires à

, le

Le locataire:

Le propriétaire/Le gérant:

Canton de Neuchâtel

Bail à loyer pour habitation

Le bailleur et le preneur ci-après concluent un contrat de bail à loyer aux conditions suivantes:

Article premier

Parties et objet du bail

Bailleur:

Situation de l'immeuble:

Gérant:

Objet du bail:

Preneur:

Locaux:

Etage:

Article 2 Loyer

	Mensuel		Annuel	
	19__	19__	19__	19__
Loyer net				
Charges selon spécification ci-après				
Total				

Article 3 Spécification des charges par mois

a) acompte chauffage	h)
b) acompte eau chaude	i)
c) acompte eau froide	j)
d) acompte déneigement	k)
e) frais conciergerie	l)
f) frais ascenseur	
g) primes d'assurances	
bris de glaces	

Article 4 Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de trois ans.

Il commence le _____ à midi,

pour finir le _____ à midi.

Article 5 Exigibilité du loyer

Le loyer est payable le premier de chaque mois et d'avance au compte de chèques postaux N° _____ ou de toute autre manière indiquée par le bailleur.

Article 6 Décompte des charges

Sauf convention contraire, le bailleur établit annuellement au 30 juin le compte des charges se rapportant notamment aux frais de chauffage et d'eau chaude, de consommation d'eau et, le cas échéant, de déneigement.

Les frais de chauffage comprennent :

- le combustible et l'énergie consommée pour le chauffage, l'allumage, les pompes et les brûleurs ;
- le nettoyage, le décrassage, le ramonage, le détartrage, le décalaminage et l'huilage de l'installation de chauffage et des cheminées ;
- l'enlèvement éventuel des scories ;
- l'entretien et la révision périodique des installations, en particulier des brûleurs, des pompes et du briquetage des chaudières ;
- une provision pour l'entretien et le nettoyage des citernes ;
- le service de chauffage, les primes d'assurances obligatoires et les frais d'administration, ces derniers calculés au tarif usuel.

La différence en plus ou en moins avec les acomptes versés est réglée dans les trente jours dès la communication du décompte au preneur.

Le décompte général avec les pièces justificatives est tenu à la disposition du preneur pendant trente jours.

Article 7 Répartition des charges

Les charges se répartissent de façon égale sur les douze mois de l'année quelles que soient les dates de commencement et de fin de bail.

Article 8 Reconnaissance des lieux

A l'entrée du preneur, un procès-verbal contradictoire de l'état des lieux est, dans la règle, établi et signé par les deux parties, et, le cas échéant, par le preneur sortant.

Si aucun procès-verbal n'est dressé en temps utile et que le preneur découvre des défauts à la chose louée, il doit les signaler par écrit au bailleur dans les deux jours de son entrée.

A défaut de cet avis, il est réputé avoir reçu les locaux en bon état et devra les rendre de même.

Article 9 Renouvellement et dénonciation

Quatre mois avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet:

- a) de son renouvellement pour une nouvelle période de trois ans à des conditions déterminées dans un esprit de mutuelle compréhension
ou
- b) de sa dénonciation.

Si tel n'est pas le cas, le bail est renouvelé aux mêmes conditions pour une année, au cours de laquelle les parties doivent faire usage de l'une des possibilités prévues à l'alinéa ci-dessus.

Article 10 Résiliation anticipée par le preneur

Dès l'échéance de la première année de location, le preneur peut résilier le bail moyennant préavis écrit de quatre mois pour une échéance trimestrielle, soit pour les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Si l'appartement peut être reloué avant la fin de ce délai, le preneur est libéré de ses obligations dès l'entrée en vigueur du bail avec son successeur: si le bailleur refuse un candidat offrant des garanties suffisantes présenté par le locataire cédant, ce dernier est libéré de ses obligations dès la fin du mois suivant celui où il a présenté le candidat au bailleur.

Article 11 Droit de rétention

Le bailleur est au bénéfice d'un droit de rétention qui s'exerce conformément aux articles 272 et suivants du Code des obligations.

Article 12 Sous-location Cession Compensation

La sous-location et la cession de bail partielles ou totales sont interdites.

Le preneur renonce à la compensation du loyer et de ses accessoires avec des créances contre le bailleur (article 126 du Code des obligations).

Article 13 Résiliation anticipée par le bailleur

En cas d'inobservation par le preneur des obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat, des usages locatifs et de la loi, le bailleur a le droit de provoquer la résiliation anticipée du bail et de demander des dommages-intérêts en application notamment des articles 97 et suivants, 261 et 265 du Code des obligations.

Article 14 Droits et responsabilités du bailleur

Le bailleur a le droit de procéder en tout temps et sans indemnité à des travaux d'entretien, de réparation et d'aménagement de l'immeuble ou des locaux loués.

Lorsque les travaux entrepris entraînent une diminution notable de la jouissance des locaux loués, le locataire a le droit de se départir du contrat dans le délai d'un mois ou de demander une réduction proportionnelle du loyer.

Article 15 Conciliation

Le bailleur et le preneur s'obligent à soumettre tout différend portant sur l'application, l'exécution, l'inexécution ou le renouvellement du bail à la Commission paritaire instituée conformément à l'accord du 4 décembre 1970 intervenu entre l'Union syndicale suisse d'une part, la Fédération romande immobilière et l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles d'autre part.

Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur s'il s'agit pour elles de sauvegarder un délai légal péremptoire, et l'intervention de la Commission paritaire de conciliation n'a pas pour effet de prolonger le délai de trente jours prévu par l'article 267 a, alinéa 3 du Code des obligations.

Les parties s'efforcent, même dans le cas prévu à l'alinéa 2, de rechercher, avec le concours de la Commission paritaire de conciliation, une solution amiable tenant compte de l'intérêt légitime de chacune d'elles.

Article 16 Election de domicile et prorogation de for
Si la conciliation n'aboutit pas, les parties peuvent en appeler au juge, les tribunaux neuchâtelois du for de situation des locaux loués étant seuls compétents pour trancher toutes contestations entre preneur et bailleur. Conformément aux articles 14 et 20 de la loi d'organisation judiciaire, le président du tribunal de district tranche les contestations inférieures à 8000 francs.
Le preneur déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal de district où toute notification pourra lui être valablement faite s'il n'habite pas le canton et que son adresse est inconnue du bailleur.

Article 17 Usages locatifs
Les usages locatifs établis paritairement font partie intégrante du présent contrat de bail et le preneur reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

Article 18 Clauses particulières
Les éventuelles clauses particulières ci-après ne peuvent être en aucun cas en contradiction avec l'esprit de la Convention du 4 décembre 1970.

Clauses particulières

_____, le _____

19 _____

Le bailleur: _____

Le preneur: _____

Canton de Genève
Bail à loyer pour habitation

Immeuble: _____

Bailleur: _____

Propriétaire: _____

Représenté par: _____

Locataire: _____

Objet de la location: _____

Destination des locaux: _____

Dépendances: _____

Durée du bail

1. Durée initiale: trois ans.

Début: _____ Fin: _____

2. Durée de renouvellement:

Préavis de résiliation: _____

Location et provision

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
1. Loyer:			
2. Provision: chauffage, eau chaude et climatisation:			

Clauses particulières

Fait en deux exemplaires, le

Le bailleur:

Garantie:

Les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales du bail et règles et usages locatifs du canton de Genève.

Le locataire:

**CONDITIONS GÉNÉRALES ET RÈGLES
ET USAGES LOCATIFS
APPLIQUÉS DANS LE CANTON DE GENÈVE**

I. Durée du bail - Dénonciation - Renouvellement**Durée du bail**

Article premier. – Le bail est conclu pour une durée initiale de trois ans.

Renouvellement et dénonciation

Art. 2. – Trois mois avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet:

- de son renouvellement pour une nouvelle période de trois ans à des conditions déterminées dans un esprit de mutuelle compréhension, ou
- de sa dénonciation.

Si tel n'est pas le cas, le bail est renouvelé aux mêmes conditions pour une année au cours de laquelle les parties doivent faire usage de l'une des possibilités prévues à l'alinéa ci-dessus.

Résiliation anticipée par le locataire

Art. 3. – Dès l'échéance de la première année de location, le locataire peut résilier le bail moyennant préavis écrit de 4 mois pour une échéance trimestrielle.

Si l'appartement peut être reloué avant la fin de ce délai, le preneur est libéré de ses obligations dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec son successeur; si le bailleur refuse un candidat solvable présenté par le locataire cédant, ce dernier est libéré de ses obligations dès la fin du mois suivant celui où il a présenté le candidat au bailleur.

Justes motifs de résiliation anticipée

Art. 4. – Le présent bail peut être résilié avant son expiration:

- en cas de non-paiement du loyer ou des redevances accessoires (chauffage, eau chaude, etc.) échues. Dans ce cas, le bailleur assigne au locataire un délai de 30 jours en lui signifiant qu'à défaut de paiement, le bail sera résilié à l'expiration du délai; le délai court à partir du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur;

- b) lorsque le comportement du locataire ou d'une personne vivant en ménage avec lui est contraire aux bonnes mœurs ou donne lieu à des plaintes fondées. Dans ce cas, la résiliation est subordonnée à un avertissement préalable écrit du bailleur;
- c) si la chose est délivrée ou si, durant le bail, la chose tombe dans un état tel qu'elle ne puisse servir à l'usage pour lequel elle a été louée ou que cet usage soit notablement amoindri sans que le locataire en soit responsable.

Décès du locataire

Art. 5. – En cas de décès du locataire, ses héritiers ou le bailleur peuvent résilier le bail moyennant un avertissement donné par écrit trois mois à l'avance pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours, à compter du jour où le décès est parvenu à la connaissance de la partie qui résilie.

Au surplus, l'article 3, alinéa 2, s'applique par analogie aux héritiers.

Cession du bail - Sous-location

Art. 6. – Il est interdit au locataire de céder son bail ainsi que de sous-louer ou de mettre à disposition d'un tiers, même à titre gratuit, tout ou partie des locaux loués, y compris les dépendances.

II. LOYER ET PROVISIONS

Mode de paiement

Art. 7. – Le loyer et les provisions de chauffage, climatisation, eau chaude, etc., sont payables par terme trimestriel d'avance au domicile du bailleur ou à son compte de chèques postaux. Le locataire a la possibilité de payer par mois et d'avance; toutefois, cette faculté est supprimée en cas de retard de plus de huit jours dans le paiement d'une mensualité.

Garantie du loyer

Art. 8. – Pour garantie du loyer et des prestations accessoires de l'année écoulée et du semestre courant, le bailleur a, conformément aux art. 272 et ss. CO un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les lieux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci.

Avec l'assistance de l'autorité compétente, le bailleur peut contraindre le locataire qui veut déménager ou qui a l'intention d'emporter les choses garnissant les lieux loués à y laisser autant de meubles qu'il est nécessaire pour la garantie du loyer.

Compensation

Art. 9. – Toute compensation avec le loyer est donc exclue aussi longtemps que le locataire n'est pas au bénéfice d'une créance reconnue ou fondée sur un titre exécutoire.

III. CHAUFFAGE, EAU CHAUDE, CLIMATISATION

A. Services généraux

Jouissance et paiement

Art. 10. – La jouissance et le paiement de ces services lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail. Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise pas.

Conduite des services généraux

Art. 11. – La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.

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 et des dispositions de l'alinéa 3.

Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations, le locataire ne peut demander de dommages-intérêts, de réduction de loyer, ni résilier le bail en cas de réduction, d'interruption ou de suppression de l'un ou l'autre des services généraux.

L'article 25 demeure réservé.

Compte annuel et répartition

Art. 12

- a) Le bailleur établit un compte annuel de chauffage et eau chaude, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Ce compte couvre la période allant du 1^{er} mai au 30 avril de l'année suivante.

- b) Le compte de chauffage annuel comprend les frais de combustible, énergie, salaire du chauffeur et prestations sociales, assurances, frais de nettoyage, de détartrage des bouilleurs, de révision périodique des installations (sauf les pièces de rechange), de relevé des compteurs, d'épuration et de traitement des eaux et des frais d'administration de 4%, à l'exclusion de l'amortissement des installations, de leur renouvellement ou leur remplacement.
- c) La répartition des frais de chauffage est faite proportionnellement à la clé de répartition fixée par l'installateur ou, à son défaut, proportionnellement au volume chauffé ou à la surface de chauffe. A défaut de compteurs individuels, le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti entre les locataires de la même manière que les frais de chauffage. Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, il en est tenu compte dans la répartition des frais.
- d) Dans un délai de cinq mois dès la date de bouclage des comptes annuels, le locataire est informé de la part des frais qui lui incombent. Dès cette notification, et pendant trente jours, les comptes, les justificatifs de l'exercice écoulé et le tableau de répartition sont tenus à la disposition du locataire chez le bailleur. Le locataire est habilité à contrôler en tout temps l'état des stocks et les livraisons de combustible.
- e) 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 est porté au crédit de son compte ou lui est remboursé.
- f) Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du bouclage de la dernière période de chauffage le versement d'acomptes assurant la couverture approximative des frais de chauffage et eau chaude jusqu'au prochain bouclage.
- g) Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.
- h) S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage et d'eau chaude, le bailleur peut les réadapter, en tout temps, moyennant un préavis de trente jours.
- i) Si des locaux de l'immeuble ne sont pas loués, le bailleur supporte les frais des services incombant à ces locaux.

B. Services individuels

Art. 13

- a) Si le chauffage est installé par appartement, les frais de service et d'entretien de toute l'installation incombent au locataire. L'énergie consommée par les chauffe-eau individuels est à la charge du locataire.
- b) Le locataire doit contrôler et entretenir les appareils de chauffage individuels et leur briquetage avant toute mise en service, vérifier le remplissage des installations, entretenir, dégraisser et graisser les chaudières et les calorifères en fin de chaque période de chauffage.
- c) Le bailleur fait détartrer régulièrement les bouilleurs individuels. Les frais de détartrage sont à la charge du locataire.

Les articles 14 à 51 traitent des règles et usages locatifs. Rédigées également sous forme paritaire; la plupart de ces dispositions s'inspirent des règles et usages locatifs paritaires du canton de Vaud.

VIII. CONCILIATION

RECOURS DU LOCATAIRE, JURIDICTION

Conciliation et recours du locataire

Art. 52. – Le propriétaire et le locataire s'engagent à soumettre sans retard tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail à la Commission paritaire instituée conformément aux accords passés entre l'Union syndicale suisse, d'une part, la Fédération romande immobilière et l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles, d'autre part.

Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans le cas mentionné à l'alinéa 2, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la Commission de conciliation.

Juridiction

Art. 53. – Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la

compétence exclusive des tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

Genève, le _____

Le bailleur: _____

Le locataire: _____

Cantons de Fribourg et du Valais

Bail à loyer pour habitation

Propriétaire: _____

Situation de l'immeuble: _____

Gérant: _____

Locataire: _____

Objet du bail: _____

Etage: _____

comprenant: _____

Dépendances: _____

pour: _____

personnes.

Ancien locataire: _____

Entre le propriétaire et le locataire susmentionnés, il est convenu ce qui suit:

1. Durée du contrat

Le présent contrat de bail est conclu pour la durée de trois ans.

Il commence le _____ à midi,

pour finir le _____ à midi.

2. Renouvellement et dénonciation

En temps utile avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent de leurs intentions au sujet:

- a) du renouvellement du bail pour une période de trois ans à des conditions déterminées dans un esprit de mutuelle compréhension ou
- b) de sa dénonciation.

Quatre mois avant l'échéance du bail, les parties se déterminent par écrit, sous pli chargé et consigné à l'office postal la veille au plus tard, quant au renouvellement ou à la dénonciation du bail.

3. Renouvellement tacite

S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées à l'article 2, le présent bail sera renouvelé tacitement aux conditions en vigueur pour une année et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de dénonciation de l'une ou l'autre des parties donné quatre mois à l'avance en la forme prévue à l'article 2.

4. Résiliation par le locataire

Dès l'échéance de la première année de location, le locataire peut résilier le bail moyennant préavis écrit de quatre mois donné sous pli chargé et consigné la veille au plus tard pour une échéance trimestrielle.

Si l'appartement peut être reloué avant la fin de ce délai, le preneur est libéré de ses obligations dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec son successeur; si le bailleur refuse un candidat offrant des garanties suffisantes présenté par le locataire cédant, ce dernier est libéré de ses obligations dès la fin du mois suivant celui où il a présenté le candidat au bailleur.

5. Loyer

Loyer		Annuel	Trimestriel	Mensuel	Acompte chauffage eau chaude	TOTAL mensuel
du	au					
du	au					
du	au					

Le loyer net et l'acompte de chauffage et d'eau chaude convenus ci-dessus sont valables pour la durée du contrat. Ils sont payables _____ par trimestre d'avance, mais recevables à bien plaisir par mois d'avance s'ils sont acquittés ponctuellement.

Il est dû de plein droit un intérêt de 5 % l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail.

Le présent bail vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

Toute compensation avec le loyer est exclue aussi longtemps que le locataire n'est pas au bénéfice d'une créance reconnue ou fondée sur un titre exécutoire.

6. Garantie

Si les parties conviennent d'une garantie, le dépôt en est réglé de la manière suivante: _____

7. Sous-location - Cession

Le locataire ne peut sous-louer, prêter tout ou partie des locaux, ni changer la destination ou l'état des lieux. Il n'a pas le droit de céder son bail à un tiers.

8. Travaux

En cours de bail, le locataire laisse faire toutes réparations, grosses ou petites, nécessaires à l'immeuble. Il renonce de ce fait à tous dommages-intérêts, sauf faute grave du propriétaire.

Si, lors des travaux de rénovation, l'usage des locaux est amoindri de manière inadmissible, le locataire peut pré-

tendre à des dommages-intérêts. Il renonce toutefois à les imputer sur le loyer dû.

Le propriétaire informe dès que possible le locataire quant à d'éventuelles réparations ou rénovations.

9. Entrée retardée

Lors d'une entrée retardée du locataire due à l'achèvement des travaux de transformation ou de construction, celui-ci peut prétendre à des dommages-intérêts en cas de faute grave du propriétaire. Le loyer n'est dû que lorsque les locaux peuvent être objectivement considérés comme propres à l'utilisation prévue dans le bail.

10. Chauffage et eau chaude

Le locataire s'engage à participer avec les autres locataires de l'immeuble à la couverture des dépenses occasionnées par le chauffage et le service d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée.

Si les acomptes fixés à l'article 5 du présent bail ne couvrent plus les frais de chauffage et d'eau chaude, le propriétaire peut les réadapter en tout temps et moyennant un préavis de 30 jours.

Le propriétaire se réserve de faire participer chaque locataire aux frais de production d'eau chaude pour une quantité minimale de 10 m³ par année pour un logement d'une pièce et de 2 m³ par pièce supplémentaire quelle que soit la consommation du locataire.

11. Dispositions générales

Pour tous les cas non spécialement prévus dans le présent bail ou dans des règlements spéciaux, les parties se réfèrent au code des règles et usages locatifs.

Comment fonctionnent les Commissions de conciliation

45

Les dispositions du Code fédéral des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas valablement autrement. L'inobservation du bail, de la loi, des règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante, donne le droit au propriétaire et au locataire de résilier le présent contrat dans les 30 jours après la mise en demeure.

12. For

Pour les conflits qui ne pourraient être conciliés, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble.

13. Conciliation

Le propriétaire et le locataire s'engagent à soumettre sans retard tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail à la Commission paritaire instituée conformément à la Convention du 4 décembre 1970. Cette obligation ne prive pas les parties du droit d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur, s'il s'agit pour elles de respecter un délai légal péremptoire.

Dans le cas mentionné à l'alinéa 2, les parties s'efforcent néanmoins et en priorité de parvenir à un accord par l'entremise de la Commission de conciliation.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires à

_____, le _____

Le locataire:

Le propriétaire:

Les Commissions de conciliation qui vont incessamment être mises en place fonctionneront toutes à peu près sur le même modèle. A l'exception de Genève, du fait de l'exiguïté de son territoire, les commissions seront décentralisées au niveau de l'agglomération.

I. ORGANISATION

1. Commission faïtière

La Commission paritaire cantonale de conciliation est composée de 6 à 8 membres. Le secrétariat est assumé parallèlement par l'Association cantonale des propriétaires et par le Cartel syndical cantonal.

Cette commission garantit le bon fonctionnement des Commissions régionales, assure la coordination entre ces dernières au niveau des cas à traiter. Le cas échéant, elle convoque les membres des Commissions régionales. Elle se réunit au moins deux fois par année ou sur convocation de l'un ou l'autre des secrétariats. Elle prend connaissance du nombre et du genre de cas traités dans les Commissions régionales et formule, au besoin, des suggestions aux représentants des parties signataires de la Convention du 4 décembre 1970.

2. Commissions régionales

Les Commissions régionales sont domiciliées au siège des secrétariats locaux des syndicats membres du cartel. Les membres des Commissions régionales appelés à concilier le locataire et le propriétaire sont désignés à l'échelon régional. Les Commissions régionales sont composées d'un représentant des propriétaires et d'un représentant des locataires. Le nombre des Commissions

Eurosauna

l'unique fabricant de Suisse romande
vous propose:

téléphone (021) 35 72 78.

— **cabines standardisées** de fabrications suisse ou finlandaise, dès Fr. 2435.—

— **projets, réalisations et constructions de centres de saunas** destinés aux exploitations publiques ou para-médicales.

Eurosauna, rue St-Roch 40, 1004 Lausanne