

REGLES ET USAGES LOCATIFS DE LA

SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION

MON LOGIS A NEUCHATEL

Vu l'article 49 lettre f des statuts, le Conseil d'administration édicte le règlement suivant :

A. ENTREE DU LOCATAIRE

1. ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en trois exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place.

Un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. L'état des lieux est établi – si possible – dans les locaux vides. Il fait partie intégrante du bail.

En règle générale, l'état des lieux s'effectue en présence de l'ancien et du nouveau locataire.

Si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux, le bailleur l'établit seul et le lui communique. Le locataire doit, dès réception du document et dans les plus brefs délais, signaler au bailleur les défauts non constatés ; à défaut, l'état des lieux est admis.

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

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

2. CLÉS

Lors de l'état des lieux, le locataire reçoit toutes les clés existantes pour accéder à l'appartement, à l'immeuble, aux locaux annexes mis à sa disposition selon le bail et pour ouvrir la boîte aux lettres. En cours de bail, le locataire peut demander, par écrit, au bailleur une ou des clés supplémentaires qui lui seront facturées. A la fin du bail, toutes les clés devront être rendues. Les clés supplémentaires commandées en cours de bail par le locataire seront également restituées et ne donneront lieu à aucun dédommagement de la part du bailleur. Pour les clés des garages collectifs, chaque clé perdue sera facturée selon le tarif en vigueur.

3. SÛRETÉS

Les associés ne sont pas tenus de constituer une garantie financière. Par contre, ils doivent disposer du nombre de parts exigées par les statuts pour être associé. Les associés ont l'obligation de libérer la première de leurs parts sociales souscrites dès la signature du bail. Les autres parts sociales doivent être libérées dans un délai de 24 mois au maximum dès l'entrée en jouissance du logement.

Le remboursement des parts sociales et les conditions de démission sont fixés par les statuts. Aucun remboursement ne pourra avoir lieu avant l'état des lieux de sortie et la Société Coopérative d'Habitation "MON LOGIS » se réserve le droit de compenser toutes créances du locataire à son égard en prélevant les montants dus sur la valeur des parts à rembourser.

4. PAIEMENT DU PREMIER LOYER

Le premier terme de loyer doit être payé avant l'entrée en jouissance de l'appartement.

5. COMPTEURS

Le locataire requiert à ses frais la pose du compteur de gaz, de la vanne de raccord si nécessaire et le relevé des compteurs existants (gaz, électricité). Il paie sa consommation propre d'électricité et de gaz ainsi que les taxes et locations qui s'y rapportent.

6. ASSURANCES

Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité qu'ils assument du fait du bail ou de ses avenants.

7. RENONCIATION TARDIVE À LA SIGNATURE D'UN BAIL

Le candidat à la location d'un logement qui renonce tardivement à la signature du bail, alors que celui-ci a déjà été établi, devra s'acquitter d'une somme forfaitaire de Fr. 150.- à titre de dédommagement des frais administratifs y relatifs.

B. EN COURS DE BAIL

8. TITULAIRE DU BAIL

A moins que le bail n'en dispose expressément autrement, seuls les associés peuvent être titulaires du bail.

En cas de jugement définitif de divorce ou de séparation de corps, le jugement ne peut attribuer valablement le domicile conjugal à l'époux qui n'est pas associé. « MON LOGIS » se réserve le droit de refuser l'adhésion de l'époux non-membre, et ceci conformément à l'art. 12 des statuts ce qui entraînera automatiquement la résiliation du bail pour le prochain terme usuel avec le délai de résiliation contractuel. L'époux titulaire du bail, à qui le logement conjugal n'est pas attribué répond solidairement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas pour deux ans au plus.

En cas de décès, en principe, le bail pourra être transféré à l'époux ou au concubin survivant pour autant qu'il soit associé. « MON LOGIS » se réserve le droit de refuser l'adhésion de l'époux ou du concubin non-membre, et ceci conformément aux art. 6 et 9 des statuts ce qui entraînera automatiquement la résiliation du bail pour le prochain terme usuel avec le délai de résiliation contractuel. Le cooccupant d'un logement qui n'est pas colocataire n'a aucun droit prioritaire de reprise du bail, et ceci d'autant plus s'il n'est pas associé.

En cas de mariage subséquent du locataire, « MON LOGIS » n'aura aucune obligation d'accepter l'adhésion de l'époux non-membre et ceci conformément à l'art. 6 des statuts.

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

9. PAIEMENT DU LOYER (ART. 257C CO)

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.

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, 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.

Le locataire qui fait l'objet de rappels répétés, se verra facturé des frais de rappel.

Il est dû de plein droit un intérêt de 5 % l'an sur toute prestation échue découlant du bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP (art. 104 CO).

10. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A moins que le bail n'en dispose autrement, notamment pour les frais accessoires, le bailleur a la charge des frais suivants :

- a) l'établissement du bail (sauf en cas de renonciation tardive de signature ou de sa demande d'annulation si ce dernier vient d'être signé,
- b) l'entretien des équipements collectifs tels que les ascenseurs, les systèmes de ventilation, etc. ;
- c) l'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble ;

- d) le service de conciergerie si l'immeuble en est pourvu ;
- e) l'installation d'une prise téléphonique à l'intérieur du logement pour les immeubles neufs ou ayant fait l'objet d'une rénovation lourde ;
- f) le remplacement et la réparation des toiles de tente, si les locaux loués en sont équipés.

11. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec tout le soin nécessaire. Il est chargé de procéder à ses frais aux travaux de nettoyage. Sous réserve de l'usure normale, il prend à sa charge la réparation des dégâts qu'il a causés et les menus travaux d'entretien et de réparation. Il se charge notamment de :

- a) poser et enlever les fenêtres doubles ;
- b) remplacer les vitres brisées ou endommagées ;
- c) entretenir les sols et boiseries ; les dégâts causés par les talons aiguilles ou la pose d'une moquette, par exemple, sont considérés comme des dégâts engageant la responsabilité du locataire ;
- d) remplacer les prises endommagées ;
- e) remplacer les sangles usées aux volets à rouleaux et aux stores ;
- f) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente, etc. ;
- g) entretenir les installations sanitaires, appareils ménagers, fiches et cordons électriques, etc. ;
- h) déboucher les écoulements jusqu'à la conduite principale, nettoyer et déboucher les écoulements de balcons et terrasses ;
- i) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et leurs canaux de fumée ;
- j) aérer régulièrement les locaux loués ;
- k) remplacer les brises-jets, les flexibles et les fusibles ;
- l) remplacer les joints usés des robinets ; pour diminuer les frais d'intervention, le bailleur peut les faire changer dans tout l'immeuble et les facturer aux locataires s'ils sont usés ;
- m) remplacer les filtres de ventilation interchangeables ;
- n) enlever la neige ou la glace sur les balcons, terrasses et tablettes de fenêtres ainsi que sur les trottoirs devant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, dans la mesure où cela constitue un danger pour des tiers ou pour l'immeuble, ou si des dispositions réglementaires l'exigent ;
- o) la confection et la pose des plaques d'adresses des sonnettes, boîtes aux lettres, interphones, etc., sont à la charge du locataire et seront directement commandées par « MON LOGIS ».

12. VIE DANS L'IMMEUBLE

Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit.

Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire s'engage :

- a) à éviter en tout temps les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins ; il respecte leur repos de 22 heures à 7 heures ;
- b) à maintenir libre le passage dans les cages d'escaliers, paliers, corridors et abords de l'immeuble et de n'y pas entreposer des objets, sauf l'accord écrit du bailleur ;
- c) à ne pas nuire au bon aspect de l'immeuble et des locaux communs, notamment en collant des affiches ou autres publicités dans les couloirs ou sur les boîtes aux lettres ;
- d) à ne pas appliquer sur les boîtes aux lettres, des autocollants autres que ceux demandant de ne pas y glisser de la publicité ;
- e) à ne pas appliquer sur les portes palières, des autocollants, écriteaux et panneaux de toute sorte ;
- f) à ne pas nuire au bon aspect de l'immeuble en équipant les balcons de grillages, séparations, ainsi que de toiles et nattes non conformes ;
- g) à ne pas entraver, par quelque moyen que ce soit, la fermeture des portes équipées d'un système d'interphone ou de gâche électrique ;
- h) à tenir en permanence fermées à clé les portes donnant accès à des locaux communs (couloirs de caves, buanderies, garages, etc.) ;
- i) à ne pas garnir ses balcons et fenêtres de plantes qui incommode les autres locataires, détériorent la façade ou risquent de provoquer des accidents ;
- j) à ne pas entreposer des objets dangereux, ni effectuer des travaux dangereux, contraires à l'usage convenu ;
- k) à nettoyer les salissures anormales et réparer les dégâts faits à l'extérieur des locaux loués par lui-même, sa famille, ses fournisseurs, ses invités ou ses animaux ;
- l) à ne pas secouer tapis, balais et brosses dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons ;
- m) à ne rien jeter par les fenêtres ou balcons, en particulier de la nourriture pour les animaux (pigeons, mouettes, etc.) ;
- n) à ne pas modifier la chose louée.

13. ABSENCE DU LOCATAIRE

En cas d'absence, le locataire prendra toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent, par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, chutes d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants, le bailleur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

14. JARDIN, TERRASSE, TROTTOIRS

14.1 LE BAIL PRECISERA SI L'ENTRETIEN EST ASSURÉ PAR LE LOCATAIRE OU PAR LE CONCIERGE.

➤ **ENTRETIEN ASSURÉ PAR LE CONCIERGE**

- La tonte du gazon, la taille des arbres et des haies vives, l'arrosage, l'entretien des barrières délimitant le jardin ou la terrasse incombent au concierge.
- Le nettoyage de la terrasse incombe au locataire.
- La remise en état de plantations et installations endommagées par le locataire sera effectuée à ses frais.
- Toutes plantations ou installations supplémentaires à celles existantes ne pourront être faites qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire. Leur élimination ou démolition pourra être exigée au départ du locataire. Elle aura lieu aux frais de ce dernier et sans compensation financière.

➤ **ENTRETIEN ASSURÉ PAR LE LOCATAIRE**

- Le locataire assurera l'entretien du jardin, soit tonte du gazon, taille des arbustes et haies vives, l'arrosage et le nettoyage de la terrasse.
- Toutes plantations et installations supplémentaires à celles existantes ne pourront être faites qu'avec l'accord écrit et préalable du propriétaire. Ce dernier pourra en exiger l'élimination ou la démolition à tout moment sans aucun dédommagement pour le locataire.

- Si le locataire n'entretient pas correctement son jardin ou sa terrasse ainsi que toutes autres installations autorisées par le propriétaire, ce dernier aura le droit, après avertissement donné par écrit, de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du locataire.

14.2 RESPONSABILITE

Le locataire s'engage à conclure une assurance de responsabilité civile pour un montant adéquat.

En cas de plaintes graves ou de réclamations réitérées, reconnues fondées, relatives au mode d'utilisation du jardin loué, le bailleur aura le droit de résilier le bail pour le jardin ou en retirer la jouissance en tout temps, sans indemnité, moyennant avertissement d'un mois, sans préjudice des mesures juridiques qu'il pourrait demander.

14.3 TRAVAUX

Le locataire laissera faire tous les travaux, petits ou importants, jugés nécessaires par le bailleur.

14.4 PRISE DE POSSESSION ANTICIPEE

Le bailleur se réserve de pouvoir disposer, en tout temps, sans indemnité, de tout ou partie de la surface du jardin loué, cela pour cause d'utilité publique.

14.5 TROTTOIR

Le locataire veille à la propreté des trottoirs devant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

15. GRILLADES

Les grillades sur les balcons, terrasses et dans les jardins sont interdites.

16. DÉCHETS

Le locataire dépose les déchets triés aux endroits prévus par le bailleur ou la commune. Il se conforme aux instructions qui lui sont données à ce sujet. Le dépôt, même pour un court laps de temps, des sacs à ordures sur les paliers ou dans les couloirs de l'immeuble est strictement interdit.

17. ANIMAUX

La détention de chiens, quelles que soient leur race, ou leur taille, n'est pas admise, sauf si une autorisation provisoire écrite par « MON LOGIS » a été accordée à des associés qui étaient déjà en possession d'un chien lors de la décision de ne plus admettre les chiens dans les immeubles de la société.

Sur demande préalable, et dans des circonstances exceptionnelles, l'autorisation de garder un chien peut être accordée pour une période dont la durée n'excédera pas quatre semaines par année.

Les autres animaux de compagnie, tels que chats, hamsters, oiseaux, etc., sont tolérés à bien plaisir et pour autant :

- qu'ils n'incommodent pas les autres locataires par leur bruit, leur odeur ou leur saleté ;
- qu'ils n'endommagent pas l'appartement ;
- qu'ils ne souillent pas les parties communes, tant intérieures qu'extérieures, de l'immeuble ;
- que leur détention n'entraîne pas la pose d'accessoires tels qu'échelles, chatières, grillages, etc.

18. PARASITES

Le locataire signale au bailleur l'apparition de parasites ou de rongeurs.

Le bailleur prend toutes dispositions pour leur extermination. Il en assume les frais dans la mesure où le locataire n'est pas fautif.

Le locataire ne peut s'opposer à la désinfection des locaux loués lorsqu'elle est dans l'intérêt général de l'immeuble.

19. ASCENSEUR

Sauf convention contraire, l'ascenseur est réservé aux transports de personnes. Les détériorations causées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

Les enfants qui usent de ce mode de transport le font sous la responsabilité des parents.

20. LESSIVES

L'installation d'une machine à laver le linge et à sécher dans les locaux loués est interdite. « MON LOGIS » met à disposition un nombre suffisant de machines pour que chaque locataire puisse faire au minimum la lessive une fois par semaine.

Le locataire ne peut pas étendre du linge dans son appartement, ni d'une façon visible sur son balcon.

L'usage de la buanderie et de l'étendage fait l'objet d'un règlement affiché dans ces locaux. Le locataire doit s'y conformer et respecter les horaires et temps d'usage qui lui sont prescrits.

L'énergie consommée par tous les appareils est à la charge des consommateurs. L'énergie thermique des aérochauffeurs des étendages sera prise en compte dans le décompte de chauffage et répartie selon le volume chauffé de chaque appartement.

21. TÉLÉRÉSEAU – ANTENNE

La redevance pour le télé-réseau est à la charge du locataire. Celui-ci la paie mensuellement au bailleur lorsque c'est ce dernier qui est tenu de la verser à la société créancière.

L'installation d'antennes extérieures (radio, TV, parabolique, etc.) est strictement interdite. Le locataire s'engage à respecter expressément cette clause.

22. AUTORISATIONS NÉCESSAIRES

L'autorisation préalable et écrite du bailleur et, le cas échéant, des autorités compétentes, est nécessaire pour :

- a) la pose d'enseignes (écriteaux, affiches, panneaux publicitaires, etc.) ;
- b) l'installation de machines ou d'appareils électriques dans les caves, galetas, dépendances, etc. ;
- c) le ponçage ou l'imprégnation des parquets ;
- d) l'exercice d'activités artisanales ou industrielles, l'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique, etc., dans les locaux d'habitation ; cette activité ne devra en aucun cas porter préjudice ou déranger les autres locataires, le voisinage ou l'immeuble lui-même ;

Sur demande du locataire, le bailleur motive les raisons d'un éventuel refus et, le cas échéant, le retrait d'une autorisation.

23. SOUS-LOCATION

Le titulaire du bail doit occuper durablement l'appartement lui-même.

L'associé-locataire ne peut faire aucune cession de bail, totale ou partielle, ni aucune sous-location à qui ce soit, sans le consentement écrit de l'administrateur. La sous-location et la cession de bail, totale ou partielle, pourra être refusée pour les motifs prévus à l'article 262 du CO et, compte tenu des buts poursuivis par la société, en raison de la durée ou du but de la cession ou de la sous-location projetée.

24. PROTECTION CIVILE

Pour le cas où sa cave ou une autre dépendance se trouve dans un abri de protection civile, le locataire accepte les modifications de l'objet en question selon les directives de la protection civile.

25. DÉFAUTS DE LA CHOSE LOUÉE (ART. 256, 257G ET 259 CO)

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

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

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.

26. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE (ART. 260A CO)

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.

Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

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

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

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

27. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BAILLEUR (ART. 260 CO)

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.

Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser le locataire suffisamment à l'avance et aussitôt que possible, sauf cas urgent, lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

28. INSPECTION ET VISITE DE LA CHOSE (ART. 257H CO)

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.

Lorsque le bailleur visite ou fait visiter les locaux en vue de la relocation, il peut le faire en principe sur rendez-vous.

Chaque année, le Conseil d'administration peut déléguer un ou plusieurs de ses membres pour effectuer la visite d'un ou plusieurs groupes d'immeubles.

Sauf cas urgent, lorsque le bailleur doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et tient compte des intérêts de celui-ci. Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée. Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

C. FRAIS ACCESSOIRES, CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

29. TAXES PUBLIQUES

Le bail précise quelles sont les taxes à la charge du locataire. Dans tous les cas, la taxe d'épuration sera intégrée au décompte de chauffage.

30. FRAIS ACCESSOIRES

Les frais accessoires contractuels ou conventionnels font l'objet d'un décompte séparé des frais de chauffage et d'eau chaude ou de rubriques distinctes du décompte de chauffage et eau chaude. La répartition des frais s'effectue au prorata des volumes des différents locaux.

31. EAU FROIDE

L'eau froide est à la charge du locataire conformément aux dispositions de la loi cantonale. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un immeuble mixte, l'eau froide ne peut être facturée au locataire que dans la mesure où des compteurs séparés ont été installés pour des locaux commerciaux dont la nature l'exige (café, restaurant, blanchisserie, etc.) ou pour d'autres utilisations particulières.

CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

- a) S'il existe une installation de chauffage générale, le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'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} juillet au 30 juin de l'année suivante, à moins que le bail n'en dispose autrement.
- b) Le décompte détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude conforme aux dispositions légales et leur répartition doivent être remis à chaque locataire dans un délai maximum de cinq mois dès la date du bouclage des comptes. Les suppléments ou ristournes sont réglés dans les 30 jours dès réception du décompte.

- c) Dès l'expédition des décomptes, et pendant 30 jours, les justificatifs de l'exercice écoulé ainsi que les dispositions légales et les Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude sont tenus à la disposition des locataires chez le bailleur ou en un autre lieu proche de l'immeuble.
- d) Le locataire couvre entièrement ses frais de chauffage et d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée.
- e) La répartition des frais de chauffage et d'eau chaude s'effectue conformément aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude.
- f) Le bailleur décide de la mise en service ou hors service du chauffage en tenant compte des désirs exprimés par la majorité des locataires.

D. RESTITUTION DE LA CHOSE LOUEE

32. RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE (ART. 266M CO)

Si l'objet du bail porte sur un logement ou sur un local commercial, le locataire ne peut résilier le contrat que par écrit. En outre, si le bail porte sur un logement familial, le locataire ne peut résilier le contrat qu'avec l'accord exprès de son conjoint.

33. RÉSILIATION PAR LE BAILLEUR (ART. 266N CO) (VALABLE UNIQUEMENT POUR LES BAUX D'HABITATION)

33.1 Informations et renseignements

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 sur toute séparation de fait ou judiciaire. Il sera également tenu d'informer le bailleur sur le nombre d'occupants du logement et de leur identité. Il informera spontanément le bailleur de tout changement de situation familiale ou du nombre d'occupants du logement.

Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, ainsi que ceux de son conjoint.

33.2 Logement de famille

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications au locataire 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 formulaire officiel.

33.3 Sous occupation d'un appartement de 4 pièces et plus

Dans l'hypothèse où un locataire se retrouve seul dans un appartement de 4 pièces et plus, celui-ci admet la résiliation du bail, pour autant que MON LOGIS mette à sa disposition un appartement de 2 ou 3 pièces à des conditions globalement équivalentes.

33.4 Sur occupation d'un appartement

La sur occupation des locaux, en tant que violation du devoir de diligence du locataire, entraîne l'application de l'article 43 des dispositions générales.

33.5 Perte du sociétariat

La perte du sociétariat entraîne la résiliation du bail à loyer.

34. RESTITUTION ANTICIPÉE DE LA CHOSE LOUÉE (ART. 264 CO)

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.

Le locataire doit présenter un associé solvable qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose qu'il a indiquée.

Le préavis minimum est de deux mois pour la fin d'un mois, de telle sorte que MON LOGIS puisse proposer les locaux aux associés inscrits ou intéressés à les reprendre.

35. TERMES USUELS

Les termes usuels sont les :

- 1^{er} avril à midi
- 1^{er} juillet à midi
- 1^{er} octobre à midi

36. REMISE DES LOCAUX

Le jour de l'échéance à midi, le locataire restitue les locaux et dépendances en bon état de propreté et d'entretien, débarrassés de tout objet lui appartenant. Tous les sols doivent pouvoir être contrôlés.

En plus des nettoyages usuels, le locataire veille notamment à changer ou à nettoyer, selon le genre, le filtre de ventilation ainsi qu'à nettoyer les stores à lamelles, les jalousies et les radiateurs.

Le locataire doit, avant son déménagement, réparer les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus à l'usure normale.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des parties qui le signent sur place, en trois exemplaires ; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

37. REMISE DES CLÉS

Le locataire doit remettre au bailleur les clés de l'objet, y compris celles qu'il aurait fait confectionner.

En cas de perte de clés, le locataire est tenu d'assumer à ses frais le ou les changements de cylindres (porte palière, boîte aux lettres, cave, etc.).

La simple remise des clés ne libère pas les parties des obligations qu'elles pourraient avoir l'une envers l'autre.

38. REMBOURSEMENT DES PARTS SOCIALES LIÉES À LA LOCATION D'UN LOGEMENT

Le remboursement éventuel des parts sociales liées à la location d'un logement pourra se faire conformément aux dispositions statutaires, mais en aucun cas avant l'établissement de l'état des lieux et pour autant que le locataire soit à jour avec toutes ses obligations financières vis à vis de « MON LOGIS ».



DISPOSITIONS GENERALES POUR HABITATION, GARAGES ET PLACES DE PARC, FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU CONTRAT DE BAIL

I DISPOSITIONS GENERALES

39. SERVICES GÉNÉRAUX

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, chauffage, électricité, ascenseur, etc.), mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour obtenir la remise en état de fonctionnement.

40. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE

Le locataire est responsable de tous dégâts provenant d'un défaut de nettoyage ou d'entretien. Le bailleur n'est pas responsable des dégâts qui ne sont pas son fait ou qui sont causés par des tiers. Il décline toute responsabilité notamment :

- a) en cas de vol ou de détérioration de biens appartenant à des locataires ou à des tierces personnes ;
- b) pour des dommages causés aux locaux loués ou leur contenu à la suite d'événements survenant dans l'immeuble ou dans le voisinage, tels qu'incendie, inondation, gel, fuite de gaz, orages, coups de vent, effraction, etc.).

41. ASSURANCES

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion, dégâts d'eau et vol, tous ses biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

Le locataire doit disposer en tout temps de la couverture d'une assurance responsabilité civile. L'assurance responsabilité civile du locataire doit couvrir tous les risques.

42. UTILISATION À BIEN PLAIRE

Une utilisation tolérée uniquement à bien plaire pourra être révoquée en tout temps sans indication de motif, moyennant préavis de 30 jours, notifié par lettre recommandée.

Les locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire (cave, galetas, remise, etc.) peuvent être repris par le bailleur moyennant un préavis de 30 jours.

43. SANCTIONS

L'inobservation par l'une ou l'autre des parties, du bail, de la loi, des règles et usages locatifs de « MON LOGIS » y compris les présentes dispositions générales, des statuts et du droit des coopératives (art. 828 CO et suivants, titre vingt-neuvième), donne à l'autre partie le droit, après une vaine mise en demeure, de résilier dans les formes légales le présent contrat dans les 30 jours, les dommages-intérêts étant réservés.

D'autre part, celui qui viole gravement ses devoirs de locataire et/ou d'associé, notamment les règles et usages locatifs de « MON LOGIS », y compris les présentes dispositions générales, verra s'appliquer à son encontre l'article 13 des statuts (exclusion) ce qui entraînera automatiquement la résiliation de tous ses baux.

II DISPOSITIONS POUR HABITATION

44. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Outre les obligations mises à sa charge par la loi, les règles et usages locatifs de « MON LOGIS », les dispositions contractuelles et les statuts, le locataire s'engage à :

- a) renoncer sans indemnité à sa cave pour le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection civile ;
- b) choisir des papiers peints et des peintures de couleur neutre avec l'accord préalable du bailleur, faute de quoi il peut être appelé à les remplacer à ses frais lors de son départ ;
- c) tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à prévenir des dommages ;
- d) accepter, lors de son entrée, sans aucune indemnisation les travaux de remise en état convenus avec lui lors de l'état des lieux

BUANDERIE

Le locataire a l'obligation de s'inscrire sur la liste d'utilisation des différentes machines et de respecter les tarifs et règlement affiché. Si des dégâts sont causés aux machines par une mauvaise utilisation, les frais de remise en état sont à la charge du fautif.

III DISPOSITIONS POUR GARAGE ET PLACE DE PARC

45. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage à :

- a) maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, débayer la neige et prendre toutes les mesures contre la formation de glace ;
- b) entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage ;
- c) déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence ;
- d) éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans l'enceinte du parc à voiture ou du garage collectif ;
- e) éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc ou du garage collectif.

Il s'engage à ne pas :

- f) stationner en dehors des limites de l'emplacement loué ;
- g) stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété ;
- h) laisser stationner sur les places de parc des voitures sans plaques de contrôle ainsi que des camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc. ;
- i) stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz) ;
- j) claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur ;
- k) déposer des produits inflammables ou dangereux ;
- l) consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage ;
- m) laisser la porte du garage ouverte ;
- n) 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 ;
- o) modifier l'usage des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier ;
- p) sous-louer ou mettre à disposition sa place de parc à un tiers non-locataire d'un logement sans autorisation préalable du bailleur.

46. FRAIS DE MARQUAGE PERSONNEL

Le locataire doit, si existant, les frais d'inscription sur la place de parc – le numéro d'ordre ou le numéro de contrôle – selon le modèle imposé par le bailleur.

Le locataire s'abstient de la pose de tout panneau, inscription sur les places de parc sans l'accord préalable du bailleur.

IV DISPOSITIONS FINALES

Les dispositions du contrat-cadre romand de baux à loyer du 18 décembre 2000, déclarées obligatoires par les autorités, s'appliquent en tant qu'elles respectent le but et les dispositions statutaires de la coopérative « MON LOGIS ».

Le présent règlement a été adopté par l'Assemblée générale du 6 juin 2003.

Le Conseil d'administration

Le Président

La Secrétaire

Michel Buchs

Marianne Bourquin