Conditions générales 1993 du bail à loyer pour habitations

Editées par l'Union Suisse des fiduciaires immobilières (SVIT), Section bernoise

1. Bases, objet, notions

1.1 Les dispositions contraires mises à part, les bases du contrat se trouvent dans les dispositions y relatives du Code des obligations (CO), en particulier au titre huitième, articles 253 à 274g (modifications du 15 décembre 1989) ainsi que dans l'ordonnance fédérale du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

1.2 L'objet des présentes conditions générales est le contrat passé entre le bailleur et le/la locataire, respectivement son/sa partenaire solidaire. Ces conditions générales exercent leur effet sur les objets mentionnés dans le dit contrat.

1.3 Notions: locataire, partenaire solidaire, logement familial.

1.3.1 Le/la locataire de la chose louée est/sont la/les personne/s, physique/s ou morale/s indiquée/s dans le contrat.

1.3.2 Le/la partenaire solidaire est le/la co-usager/ère de la chose louée dont le nom figure dans le contrat. Pour les personnes mariées, il s'agit du conjoint. Dans le cadre du contrat, le/la partenaire solidaire exerce les mêmes droits et assume les mêmes obligations que le/la locataire et répond solidairement de tous les engagements.

1.3.3 Par logement familial, il faut entendre l'appartement qui sert de domicile aux conjoints mariés. (Voir également les dispositions applicables à la résiliation du contrat.) Les logements occupés par des personnes qui vivent en union libre sont assimilés à des logements familiaux.

1.3.4 Le/la locataire et le/la partenaire solidaire cosignataire du contrat est tenu/e de communiquer dans les huit jours toute modification d'état civil au bailleur. En cas d'omission, il/elle répond des dommages qui pourraient en résulter.

2. Début, durée et fin du contrat: généralités

2.1 A défaut d'une convention contraire, le contrat est réputé conclu pour une durée indéterminée.

2.2 Les délais de résiliation pour les logements sont de trois mois et de six mois pour les locaux commerciaux, dans la mesure où des délais plus longs n'ont pas été convenus.
Les délais de résiliation valent pour les objets accessoires loués avec le logement, tels que par exemple la cave, les locaux d'archives, les dépôts, etc.

2.3 Si la location est conclue pour un temps indéterminé, le/la locataire ou le bailleur peut y mettre fin moyennant observation des délais indiqués ci-dessus pour la fin d'un mois, à l'exception du 31 décembre et sous réserve d'autres arrangements. Le/la locataire doit signifier sa résiliation par écrit et le bailleur au moyen d'une formule agréée par le canton. Une résiliation est réputée donnée en temps utile lorsqu'elle parvient au/à la destinataire le dernier jour au plus tard qui précède le début du délai de résiliation.

2.4 Lorsqu'il s'agit du logement familial, la résiliation doit être signée par les deux conjoints à défaut de quoi elle n'est pas valable. Lorsque le bailleur résilie le bail pour un logement familial à un couple, il doit notifier sa décision au moyen de la formule officielle à chacun des conjoints, sous pli recommandé, et observer les mêmes délais.

2.5 Si le/la locataire entend se départir exceptionnellement du bail, il/elle peut le faire au plus tôt pour la fin du mois qui suit la résiliation.

2.6 Lorsque le/la locataire se départit du bail sans observer les délais, ses engagements envers le bailleur ne prennent fin que s'il/si elle est en mesure de proposer un/une locataire acceptable. Dans le cas contraire, le/la locataire doit

acquitter le loyer jusqu'au moment où les rapports prennent fin en vertu du bail ou de la loi ou peuvent prendre fin (CO, article 264, alinéas 1 et 2).

2.7 Le bailleur est également autorisé à louer l'objet à d'autres candidats. Les frais éventuels d'annonces vont à la charge du locataire qui entend se départir du contrat avant terme.

2.8 Si en pareil cas l'objet ne peut être loué à la date prévue pour le déménagement, le/la locataire répond également des frais de chauffage et d'exploitation jusqu'à la date de la relocation, au plus tard toutefois jusqu'au prochain terme contractuel de résiliation.

2.9 Une remise des clés avant terme ne libère pas le/la locataire de ses engagements au sens des chiffres 2.5 à 2.8 des présentes conditions générales.

3. Baux à loyer indexé

Si le bail à loyer est conclu pour une durée minimale de cinq ans, le loyer est réputé indexé à défaut d'un accord contraire écrit.
L'étendue et le mode de chaque réajustement de loyer sont régis par des dispositions spéciales.

4. Echéance du loyer et arriéré de paiement

4.1 Conformément au chiffre 3 du bail à loyer, le loyer est payable d'avance pour le premier jour du mois.

4.2 En cas d'arriéré de paiement, le/la locataire se verra impartir un délai au cours duquel l'arriéré devra être réglé; demeurent réservées les mesures supplémentaires en matière de poursuites. Le rappel implique pour le/la locataire qu'en cas de non-paiement il pourra être mis fin au bail dans un délai de 30 jours pour la fin du mois qui suit.

4.3 En cas d'arriéré de paiement du/de la locataire, le bailleur est autorisé à imputer les frais de rappel au/à la locataire.

5. Fourniture de sûretés, reconnaissance de dette, compensations

5.1 Le/la locataire reconnaît tout loyer échu, y compris les frais de chauffage et les frais accessoires comme dette exécutoire.

5.2 Pour garantir le loyer et les autres engagements découlant du bail, des sûretés peuvent être exigées du/de la locataire. Conformément à l'article 257e, 1er alinéa, du Code des obligations, le bailleur doit déposer de telles sûretés auprès d'une banque suisse, sur un compte d'épargne, au nom du/de la locataire.

5.3 Les revendications éventuelles du/de la locataire à propos de défauts que l'objet présente sont expressément des revendications qui ne peuvent donner lieu à compensation. Si donc le/la locataire émet de telles revendications, il lui appartient d'acquitter le loyer brut échu sans compensation tout en se réservant de faire usage de la possibilité légale de consigner le loyer (CO, art. 259g).

6. Frais accessoires

Sauf accord particulier, les frais accessoires feront l'objet d'un décompte selon le résultat conformément au chiffre 3.3 du bail à loyer. Les montants perçus valent comme acomptes.
Ces frais constituent une partie intégrante du loyer de sorte que le/la locataire les reconnaîtra expressément dans ce sens. Sauf accord particulier, le bailleur dresse chaque année un décompte général détaillé. La différence en faveur ou à la charge du/de la locataire sera réglée dans les 30 jours. Le locataire jouit d'un droit de regard sur les pièces justificatives. S'il n'est pas fait usage de ce droit dans le délai de 30 jours à compter de la notification du décompte ou si, dans ce même délai, le décompte ne fait pas l'objet d'une contestation écrite, le/la locataire est censé/e reconnaître le décompte.

6.1 Décompte des frais de chauffage
Tous les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude selon l'article 5 de l'ordonnance fédérale du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux doivent faire l'objet d'un décompte.
Pour les travaux administratifs, il sera perçu un honoraire de 3 pourcent des dépenses dûment justifiées (situation 1991). Il y aura réajustement de cette norme si les conditions ont changé dans une mesure considérable.
S'il y a déménagement avant la fin de la période déterminante pour le décompte, il est possible d'imputer les frais résultant du relevé intermédiaire des compteurs au/à la locataire sortant/e.

6.1.1 Répartition des frais
La répartition se fait à l'appui des compteurs et/

ou d'un pourcentage; le cas échéant en proportion du volume des locaux chauffés.
Si la fin du bail ne coïncide pas avec la date du décompte, il sera fait usage du tableau suivant pour déterminer les frais de chauffage et d'eau chaude:

Mois	chauffage sans eau chaude	chauffage avec eau chaude
janvier	17,5%	13,6%
février	14,5%	12,1%
mars	13,5%	11,5%
avril	9,5%	9,3%
mai	3,5%	5,6%
juin	–	3,7%
juillet	–	3,7%
août	–	3,6%
septembre	1,0%	3,7%
octobre	10,0%	9,5%
novembre	13,5%	10,7%
décembre	17,0%	13,0%
	100,0%	100,0%

Si les bases de calcul changent en cours de bail, il y aura réajustement du pourcentage.

Le locataire ne peut exiger un décompte intermédiaire.

6.2 Décompte des frais d'exploitation
Les frais d'exploitation suivants font l'objet du décompte:
- Distribution générale de courant
- Abonnement pour l'entretien des installations mises à disposition des locataires, des appareils tels que l'ascenseur, les extincteurs, les machines à laver, les tumblers, les lave-vaisselle, etc.
- L'entretien du jardin
- Les frais de conciergerie (y compris la contribution de l'employeur à l'AVS/AI/APG/AC, ass.-accidents professionnels, LPP), de nettoyage des escaliers et de déblayage de la neige
- Les taxes et redevances dues pour l'élimination des ordures, l'eau, les eaux usées, les canalisations, la télévision y compris les droits d'auteur, etc.
- Les autres frais d'exploitation peuvent faire l'objet d'un complément aux chiffres 3.3.3, 3.3.4 et 3.3.5 du bail à loyer ou de dispositions particulières
- Les honoraires de gérance
  Pour le travail de gérance il sera perçu un honoraire de 3 pourcent des dépenses justifiées (situation 1991). Si les conditions ont changé dans une mesure considérable, il y aura réajustement de cette norme.

6.2.1 Répartition des frais
- La répartition se fera selon les équivalences (nombre de chambres + 1 = nombre de pièces/équivalences = BWG) ou selon la surface louée ou encore selon une réglementation des parts.
- Télévision
  Le montant sera égal pour chaque raccordement d'appartement.

Si la fin du bail ne coïncide pas avec la date du décompte, les frais d'exploitation seront déterminés à raison de 1/12 par mois.

Le locataire ne peut exiger un décompte intermédiaire.

7. Restitution de la chose louée

7.1 La restitution de la chose louée implique l'établissement d'un procès-verbal d'état des lieux signé des deux parties. Chaque partie en reçoit un exemplaire signé. Les défauts constatés après coup seront signalés par écrit au bailleur dans les dix jours à compter de la date de la remise de la chose louée. Si les défauts signalés après coup ou un procès-verbal établi de manière unilatérale ne font pas l'objet d'une contestation du bailleur dans les dix jours, ils sont réputés admis.

7.2 Plaquettes, inscriptions
En ce qui concerne les plaquettes et les inscriptions à l'entrée du bâtiment, sur les boîtes aux lettres, dans l'ascenseur, aux portes des appartements, etc., seuls les modèles prévus sont autorisés. Le bailleur les acquiert aux frais du/de la locataire. Les autres inscriptions, les panneaux publicitaires, etc. ne peuvent être apposés que moyennant l'autorisation écrite du bailleur.

8. Usage de la chose louée

8.1 Usage et sous-location
Le locataire utilisera la chose louée conformément aux prescriptions du bail à loyer. La sous-location, même celle de chambres indépendantes, ainsi que l'hébergement durable de personnes adultes ne faisant pas partie de la famille nécessitent l'accord écrit du bailleur.
La cession et le transfert de bail sont exclus.
L'usage des machines à laver et des tumblers, l'occupation des parkings, etc. par des personnes étrangères à l'immeuble sont strictement in-

terdits. Il en est de même de l'utilisation d'une machine à laver privée dans l'appartement sans l'autorisation écrite du bailleur.

8.2 Obligation d'entretien
Le/la locataire est tenu/e de maintenir la chose louée et les installations dans un état parfait d'ordre et de propreté. Il/elle est tenu/e de réparer les dommages sauf usure normale et en cas de force majeure.
Lorsque les locaux loués sont munis d'un compteur individuel de chauffage, le/la locataire veillera en particulier à ce que le chauffage soit suffisant et à ce que les locaux soient aérés régulièrement (pas d'aération ininterrompue!). Le/la locataire répond en totalité des dégâts qui pourraient résulter de la non-observation de cette prescription (apparition de champignons aux parois et au plafond).

8.3 Dégâts
Le/la locataire annoncera immédiatement au bailleur tout dommage ou dégât pour autant que la réparation ne lui incombe pas au sens du chiffre 11 des présentes conditions générales. Si le/la locataire néglige de les annoncer, il/elle assumera la responsabilité des dommages qui pourraient en résulter.

8.4 Absence du/de la locataire
En cas d'absence prolongée du/de la locataire, l'appartement doit être accessible si un dommage naturel se produit. Les clés nécessaires seront déposées, dans une enveloppe scellée, auprès d'une personne de confiance habitant dans l'immeuble ou dans les environs immédiats, le concierge ou le bailleur avisés.

8.5 Appareils de congélation
La mise en place d'appareils de congélation ou autres dans les caves de l'immeuble implique l'autorisation écrite du bailleur dans la mesure où les prises ne sont pas connectées avec le compteur de l'appartement. En cas de consommation du courant général, une indemnité appropriée sera perçue au besoin à raison d'un montant forfaitaire.

8.6 Garde d'animaux domestiques, de reptiles, d'aquariums
Il est interdit de garder des animaux domestiques et des reptiles, d'installer de gros aquariums (charge du plancher et dégâts d'eau éventuels) sans l'accord écrit du bailleur qui peut le révoquer en tout temps s'il en résulte des inconvénients ou des réclamations justifiées de colocataires.

8.7 L'usage des locaux à des fins artisanales n'est pas autorisé.

8.8 Utilisation de l'espace à l'exterieur de la chose louée
A défaut d'un accord formel contraire, le/la locataire de locaux commerciaux ne peut utiliser l'espace qui entoure la chose louée ainsi que les dépendances pour exécuter des travaux ou pour l'exercice d'une profession. A ces mêmes endroits, le/la locataire ne peut entreposer des objets de quelque nature que ce soit. Si, exceptionnellement, le bailleur l'autorise, le/la locataire répond de tout dommage qui pourrait résulter d'une pareille utilisation. A la suite d'une première sommation et dans un délai équitable, le/la locataire rétablira les lieux dans leur état originel.

8.9 Ordures
Les ordures de toute sorte ne peuvent être entreposées qu'aux endroits fixés par le bailleur et de manière appropriée, sous réserve des prescriptions légales ou des autorités.

8.10 Stationnement des véhicules
Les véhicules de toutes sortes appartenant au/à la locataire, aux membres de sa famille, à son personnel, à ses clients ou aux personnes en visite, ne peuvent stationner qu'aux endroits fixés par le bailleur.

8.11 Utilisation de l'ascenseur
Les prescriptions affichées dans les cabines ou les instructions de service régissent l'utilisation des ascenseurs destinés aux personnes et aux marchandises.

8.12 Violation du règlement de maison et des dispositions du bail à loyer
En cas de violation des dispositions du bail à loyer ou du règlement de maison, ou si le comportement du/de la locataire ou d'une personne de sa famille donne lieu à des plaintes, le bailleur peut, à la suite de deux avertissements écrits, notifier une dénonciation extraordinaire du bail pour la fin d'un mois moyennant observation d'un délai de 30 jours. Est réservé en pareil cas la revendication de dommages-intérêts.

9. Modifications par le bailleur de la chose louée

9.1 Rénovation moyennant une hausse de loyer
Si le bailleur a l'intention de procéder à des modifications de construction de la chose louée pouvant justifier une augmentation de loyer, il en avertira le/la locataire dans un délai tel que ce dernier

puisse se départir du contrat pour le prochain terme de résiliation, après un délai de réflexion de 30 jours.

9.2 Rénovation sans hausse de loyer
Le bailleur peut procéder à des modifications de construction, à des rénovations et aménager de nouvelles installations qui n'entraînent pas d'augmentation de loyer, même pendant la durée du bail. La chose doit être communiquée par écrit au/à la locataire 30 jours au moins avant le début des travaux qui ne doivent pas provoquer de contretemps. Si l'usage conforme au contrat de la chose louée est entravé dans une mesure considérable, le bailleur doit une indemnité au locataire.

9.3 Elimination de défauts et de dommages
Les travaux nécessaires destinés à éliminer des défauts, à réparer ou à empêcher des dommages, peuvent être entrepris en tout temps.

9.4 Accès à la chose louée
Le/la locataire qui ne permet pas l'accès à son appartement pour qu'il soit procédé à de tels travaux de construction ou de garantie portant sur des modifications, des installations, des rénovations ou des remises en état répond des dommages qui s'ensuivront.

10. Modifications par le/la locataire de la chose louée

10.1 Avec l'accord du bailleur
De telles modifications ne sont autorisées que moyennant l'accord écrit du bailleur. A ce sujet, il convient de déterminer si et à quelles conditions de tels investissements doivent disparaître en cas de départ du/de la locataire ou donner droit à un dédommagement.

10.2 Sans l'accord du bailleur
A défaut d'accord écrit du bailleur, ce dernier peut, en cas de départ du/de la locataire, exiger la restitution de la chose louée dans son état originel. S'il y est renoncé, le/la locataire ne peut revendiquer aucun dédommagement pour les installations auxquelles il a procédé.

10.3 Absence de convention portant octroi d'une indemnité
S'il y a absence de réglementation détaillée relative à une indemnité pour ce qu'il est convenu d'appeler des plus-values, il sera décidé que le/la locataire ne touchera une indemnité appropriée que si les transformations ont amélioré l'usage de la chose louée dans une mesure considérable. Le montant de l'indemnité sera indiqué dans le procès-verbal d'état des lieux.

10.4 Plombage des raccordements TV
Les raccordements TV ne peuvent être plombés par l'autorité concédante que moyennant l'accord écrit du bailleur et cela au début d'une période de décompte de frais accessoires.

11. Entretien et réparations

11.1 Usage conforme au bail
Pendant la durée du bail, le bailleur est tenu de maintenir la chose louée dans un état conforme à l'usage prévu par le contrat et de procéder aux réparations nécessaires pour autant qu'elles ne tombent pas à la charge du/de la locataire conformément aux chiffres 11.2 à 11.7 ci-après. Les réparations urgentes seront ordonnées sans retard et les autres dans un délai raisonnable.

11.2 Nettoyage et améliorations
Le/la locataire exécutera ou fera exécuter à ses frais par un homme de métier les menus travaux de nettoyage et d'amélioration nécessaires à l'usage normal de la chose louée. Ce devoir d'entretien imposé au/à la locataire subsiste pendant toute la durée du bail pour les dégâts qui apparaissent, indépendamment du fait qu'ils aient été commis ou non par le/la locataire.

11.3 Frais d'entretien des installations
Si le/la locataire reprend, pour son usage exclusif, des installations telles que les appareils de ventilation, le lave-vaisselle, la machine à laver le linge, le tumbler ou une cheminée, il/elle prendra en charge les frais d'entretien.

11.4 Menus travaux d'entretien
Sont considérés en particulier comme menus travaux d'entretien au sens du chiffre 11.2, et sans considération du montant éventuel de la facture:
- l'entretien des serrures et des poignées des portes, des armoires et autres;
- l'entretien des interrupteurs et des prises ainsi que le remplacement des fusibles;
- le remplacement des ampoules et des tubes néon, l'entretien des raccordements du téléphone, de la radio et de la télévision;
- l'entretien des courroies, des cordes et des manivelles de stores, de volets roulants et de jalousies;
- le remplacement des joints de robinets et des autres appareils sanitaires et les réparations simples des chasses d'eau;

- le remplacement des vitrages; les vitrages fissurés ou endommagés seront remplacés pour la fin du bail au plus tard;
- le remplacement des tuyaux de douches et des lunettes de WC, des dispositifs de réglage et de fermeture des appareils sanitaires et d'autres installations analogues;
- le nettoyage de l'écoulement et des siphons jusqu'au raccordement à la conduite principale ainsi que les écoulements des balcons et des terrasses;
- l'élimination, voire le remplacement des filtres d'écoulement;
- le remplacement des plaques défectueuses ou deformées des cuisinières électriques;
- l'entretien des espaces libres et des plantes qui ornent les balcons et les terrasses.

11.5 Détartrage du chauffe-eau
Le bailleur est autorisé à détartrer le chauffe-eau périodiquement (en règle générale tous les trois à quatre ans), dans tous les cas lors d'un changement de locataire et cela aux frais du/de la locataire.

11.6 Entretien des installations à usage commun
L'entretien et le service des machines à laver et des tumblers à usage commun sont imputables à parts égales aux locataires, sans considération du fait qu'ils utilisent ces installations ou non. Les réparations qui prolongent la durée d'utilisation de tels objets vont à la charge du bailleur.

11.7 Menues réparations
Sont réputées par ailleurs menues améliorations toutes les réparations dont le coût va jusqu'à 1 pourcent du loyer net annuel, mais 150 francs au minimum.

11.8 Réparations ordonnées par le/la locataire
Le/la locataire ne peut entreprendre aucune réparation pour le compte du bailleur. Est résérvé l'article 259b CO. Des modifications de la chose louée ou des réparations de quelque nature que ce soit ne sont autorisées qu'avec l'acoord du bailleur.

11.9 Cas d'urgence
S'il y a urgence (par exemple conduite d'eau endommagée, reflux des eaux), le/la locataire est tenu/e de prendre immédiatement les mesures nécessaires afin d'éviter les dégâts, voire de les limiter.
S'il y a danger imminent, dégâts d'eau, etc., le/la locataire avisera immédiatement le bailleur à défaut de quoi il/elle sera rendu/e personnellement responsable des dégâts résultant de son omission (art. 257g, 2e alinéa, CO).

12. Garages et places de stationnement, parcage de véhicules à moteur

12.1 Location et responsabilité
Les détenteurs de véhicules à moteur sont tenus de louer un garage ou un parking attenant à la propriété du bailleur pour autant qu'il y en ait à disposition. Des baux séparés seront établis pour la location de tels objets. A l'intérieur de cette même propriété, les véhicules à moteur ne peuvent stationner qu'aux endroits prévus à cet effet. Le bailleur ne répond pas des vols et des dommages aux véhicules de tout genre, à leurs accessoires et à leur équipement, même si les véhicules sont fermés et stationnés réglementairement.

12.2 Ordre et observation des prescriptions
Le/la locataire répond de l'ordre et de l'observation des prescriptions de la police du feu et de la protection de l'environnement dans le garage, sur le parking ou dans le local de rangement loué. Il évitera tout dommage au sol par une fuite d'huile ou de carburant. Si toutefois pareille chose devait se produire, la surface atteinte sera traitée sans retard par des matières liantes ou par des produits de nettoyage appropriés. Au besoin, le/la locataire avertira encore les autorités compétentes.

12.3 Nettoyage
Le nettoyage des garages, des places de stationnement et des locaux de rangement, le déblayage de la neige à l'entrée du garage et sur la place de stationnement incombent au/à la locataire pour autant que ces travaux ne soient pas confiés à un concierge. Le/la locataire veillera également à l'aération du garage et à prévenir les dangers dus au gel. Le bailleur est délié de toute responsabilité en ce qui concerne les dégâts d'eau et de gel, autant à la chose louée qu'aux véhicules en stationnement et aux autres objets.

13. Locaux de protection civile

13.1 Destination
Les locaux de protection civile utilisés comme caves doivent pouvoir retrouver leur affectation originelle en cas de besoin. Les installations et les équipements ne subiront aucune modification.

13.2 Cas d'urgence
S'agissant de l'attribution et de l'usage des locaux de protection civile pour des exercices ou

encore lorsque la situation l'exige, les autorités locales décident. Les limitations d'usage qui en découleront ne donnent pas droit à une baisse de loyer.

14. Clés

14.1 Remise des clés
Les clés sont remises au/à la locataire selon le procès-verbal de remise de l'appartement ou contre quittance.

14.2 Perte des clés
Il incombe au/à la locataire de remplacer les clés égarées. S'il y a perte des clés de l'immeuble ou de l'appartement, il peut être procédé au remplacement des serrures et des clés aux frais du/de la locataire. Au besoin, le remplacement peut porter sur tout le dispositif de fermeture.

14.3 Clés de remplacement
Seul le bailleur est autorisé à faire confectionner de nouvelles clés. Si le/la locataire fait confectionner de nouvelles clés sans autorisation, le bailleur peut procéder sans autre forme au changement des serrures aux frais du/de la locataire. Les clés supplémentaires reviennent sans indemnité au bailleur à la fin du bail.

15. Assurance responsabilité civile

Le/la locataire a l'obligation de contracter une assurance responsabilité civile pour locataire, de la conserver pendant toute la durée du bail et de communiquer au bailleur par écrit le nom de la société ainsi que le numéro de la police avant la remise des locaux.

16. Visite du bailleur

Après avertissement, le bailleur ou son mandataire sont autorisés à pénétrer les jours ouvrables dans les locaux loués.
Lorsque le bail est dénoncé, le/la locataire a l'obligation de permettre aux personnes intéressées de visiter les locaux en compagnie ou non du bailleur. Cette disposition vaut également en cas de vente de l'immeuble.
Si l'appartement est équipé de compteurs de chauffage qui serviront à dresser le décompte individuel de chauffage, le spécialiste chargé de la lecture des compteurs doit pouvoir pénétrer dans les locaux.

17. Restitution de la chose louée

17.1 Date de la remise
Il appartiendra aux parties de convenir en temps utile d'une date de remise de la chose.
La remise a lieu au plus tard pour 12.00 heures le premier jour ouvrable qui suit la fin du bail.

17.2 Etat de l'objet lors de la remise
Les locaux doivent être libérés et nettoyés complètement en vue de la restitution au bailleur ou à son mandataire, avec toutes les clés et les objets inscrits dans un inventaire.
Les travaux de remise en état qui incombent au/à la locataire sortant/e doivent être exécutés pour la date de la remise.
Les clous, les vis, les crochets et les chevilles qui ont servi à fixer des objets seront enlevés avec soin. Les trous, les dégâts à la tapisserie, au sol, etc. seront réparés par un homme de métier. Les tapis seront enlevés par un homme de métier (procédé d'extraction par pulvérisation). La justification des travaux exécutés sera soumise au bailleur lors de la remise des locaux.
Si les travaux nécessaires de nettoyage et de remise en état n'ont pas été exécutés ou ne l'ont pas été correctement, le bailleur peut les faire exécuter sans autre avertissement aux frais du/de la locataire.
Un procès-verbal d'état des lieux sera dressé et signé par les parties ou par leur mandataire au moment de la remise des locaux.

17.3 Défauts cachés
Le bailleur signalera par écrit au/à la locataire sortant/e les défauts cachés immédiatement après leur découverte dans les 14 jours au plus tard à compter de la date de remise des locaux. Si, dans les dix jours à compter de la date de communication, le/la locataire n'émet aucune remarque concernant les défauts constatés après coup, ces derniers sont réputés admis.

17.4 Travaux de rénovation en prévision de la remise de l'objet mais exécutés avant le délai de résiliation
Si la remise de la chose louée a lieu avant le délai de résiliation, le bailleur est autorisé à entreprendre des travaux de rénovation. S'agissant d'une éventuelle réduction de loyer, les parties s'entendront avant le début des travaux. Le/la locataire toutefois ne pourra revendiquer une réduction de loyer si les travaux ont débuté dans les dix jours qui précèdent l'échéance du délai de congé.

18. Dispositions finales

18.1 Modifications et conventions ultérieures
Les modifications et les conventions ultérieures en rapport avec le bail à loyer et le règlement de maison ne valent que si elles sont faites par écrit.

18.2 Dispositions particulières
Les dispositions particulières doivent être formulées sur une feuille séparée, revêtue de la signature des parties.

19. For

Pour tous les litiges résultant du bail à loyer, les parties décident que le for se trouve au lieu de la situation de la chose louée.

Edition et copyright: SVIT
Union suisse des fiduciaires immobilières,
Section bernoise

Edition 93