Dispositions générales pour bail à loyer et règles et usages locatifs du canton du Jura

Dispositions générales

1. Dispositions générales

Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les Règles et usages locatifs du canton du Jura, sous réserve des conditions convenues ci-après.
Les conditions générales 2 à 12 ont été établies paritairement entre la FRI, l'URGCI et l'ASLOCA fédération romande à l'exclusion de toutes les autres dispositions du présent contrat.

2. 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, 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.

3. Sûretés (art. 257e CO)

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net. Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.
Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même, si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.
Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.
Sauf accord entre les parties, le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie qu'il a fournie pour toutes dettes à l'égard du bailleur, échues en cours de bail ou à son départ.
Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.
A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

4. Etat des lieux d'entrée (art. 256 et 256a CO)

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.
A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.
Il fait partie intégrante du bail.
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.

5. 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.

6. 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.
Sauf cas urgent, lorsque le bailleur doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.
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.

7. Assurances

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

8. Travaux

8.1. 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 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 ni la valeur du bâtiment.
Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

8.2. 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 suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

9. Sous-location (art. 262 CO)

Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO.
Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

10. 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 et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.
Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois. En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

11. Restitution de la chose (art. 267 CO)

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés.
Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.
Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

12. Dispositions relatives au logement familial

12.1. Résiliation par le locataire (art. 266m CO)

Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec l'accord exprès de son conjoint.

12.2. Résiliation par le bailleur (art. 266n CO)

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.
A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires.
Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint.

12.3. Adhésion du conjoint

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent colocataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.
Lorsque les conjoints sont colocataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.
En cas de jugement définitif de divorce ou de séparation de corps, l'époux colocataire auquel le domicile conjugal n'a pas été attribué par le juge et qui l'a quitté peut se départir de ses droits et de ses obligations, en respectant les termes et délais prévus par le bail.
Dans un tel cas, seul l'autre conjoint reste titulaire des droits et obligations prévus par le contrat. En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

13. Loyer / Modalités

Le loyer est payable mensuellement à l'avance jusqu'au 10 du mois courant. Il est dû de plein droit un intérêt identique au taux hypothécaire en 1er rang de la Banque Cantonale du Jura sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP (art. 104 CO).

14. Utilisation et entretien de la chose

a) Obligation du bailleur
Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, éclairage, réfrigération, ascenseur, etc.). En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état.
Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état pendant toute la durée du bail.
Le locataire a le droit d'exiger une diminution de loyer si le bailleur ne remédie pas aux défauts de la chose dans un délai raisonnable (art. 259a et ss CO).

b) Obligations du locataire
Le locataire est tenu d'user des locaux avec soin et de les maintenir propres et en bon état pendant toute la durée du bail.
Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenus dans l'immeuble par suite de faute, négligence ou d'usage abusif.
Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants:
- remplacer les vitres brisées ou endommagées;
- entretenir les sols (parquets, linoléums, tapis, etc.) et les boiseries. Le ponçage mécanique des sols est interdit sans l'autorisation écrite du bailleur;
- remplacer les joints usés des robinets, les brise-jets, les flexibles de douche et robinet, les interrupteurs, les prises et fusibles, les ampoules et tubes fluorescents;
- changer les cordes et sangles de tirage usées aux volets à rouleaux et aux stores;
- graisser les serrures, gonds, fiches de portes, volets, armatures de tentes, etc.;
- assurer l'entretien (nettoyage) courant avec des produits non agressifs des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, etc., appartenant au bailleur;
- déboucher et nettoyer les conduites d'écoulement des éviers, lavabos, baignoires, W.-C., et ce, jusqu'à la conduite principale;
- enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas dépendant des locaux loués;
- faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et leurs canaux de fumées, conformément aux prescriptions légales.

Le locataire s'engage:
- à signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis à confirmer par écrit tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux ou installations;
- à signaler au bailleur l'apparition de parasites ou rongeurs tels que punaises, cafards, fourmis, souris, etc.;
- à souffrir en cours de bail les réparations urgentes à l'immeuble sans préjudice de ses droits.

15. Frais de chauffage et charges accessoires

a) Frais de chauffage et préparation d'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. Il s'agit notamment des dépenses pour:

1. le combustible et l'énergie consommés;

2. l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;

3. le nettoyage de l'installation de chauffage, réservoir à mazout y compris le détartrage de l'installation d'eau chaude;

4. le service des compteurs thermiques;

5. les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation du chauffage;

6. les frais d'administration jusqu'à concurrence des taux usuels.

Les réparations, la réfection des installations de chauffage, le service de l'intérêt et l'amortissement des installations n'entrent pas en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude.

b) Charges accessoires

Les autres charges accessoires, non incluses dans le prix du loyer net, comprennent les dépenses suivantes:

1. la consommation d'eau;

2. la consommation de courant électrique pour les installations et les locaux communs;

3. les frais de conciergerie;

4. la taxe des eaux usées à l'exclusion de la taxe de raccordement;

5. la taxe de ramassage des ordures ménagères;

6. les frais d'entretien des machines à laver et à sécher le linge;

7. les frais d'administration jusqu'à concurrence des taux usuels.

c) Décompte

Le bailleur présente un décompte annuel détaillé des charges mentionnées ci-dessus au plus tard 3 mois après la fin de la période de chauffage. Celle-ci va, en règle générale, du 1er juillet au 30 juin.

La participation du locataire aux frais de chauffage et aux autres charges accessoires doit correspondre aux dépenses effectives.

Les frais de chauffage et préparation d'eau chaude et des charges accessoires seront répartis d'après la clé établie par l'installateur ou proportionnellement au volume des locaux chauffés.

Les montants encaissés pour l'utilisation des machines à laver et sécher le linge seront crédités au compte des charges accessoires.

Les pièces justificatives seront tenues à disposition durant un mois. La ristourne ou le supplément éventuel sera réglé dans les 60 jours suivant l'envoi du décompte.

16. Nouvelles installations

Doivent faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur et, si nécessaire, des autorités compétentes:

- tout changement dans les locaux, dans la construction ou la distribution intérieure de l'immeuble;
- la pose d'écriteaux, d'enseignes, panneaux publicitaires;
- toute installation intérieure ou extérieure (eau, chauffage, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, machine à laver le linge ou la vaisselle, etc.);
- toute peinture intérieure ou extérieure;
- le revêtement des sols par des tapis, linoléums, etc., collés ou cloués;
- la pose de revêtements sur les murs et plafonds;
- la pose d'antennes extérieures (radio, TV).

L'autorisation écrite sera donnée par le bailleur si les travaux n'entraînent pas une moins-value des locaux loués ou des troubles pour les autres locataires.

Les modifications apportées par le locataire, avec l'accord écrit du bailleur, restent acquises à l'immeuble. Le bailleur versera une indemnité au locataire qui résilie son bail moins de 5 ans après l'exécution des travaux, dans la mesure où ceux-ci représentent une plus-value. Sauf convention entre parties, l'indemnité à charge du bailleur ne saurait excéder le coût des travaux diminué de 20 % par an.

Aucune indemnité ne sera versée si le bailleur n'a pas donné son accord.

17. Absence du locataire

En cas d'absence, le locataire prend toutes dispositions utiles pour éviter que 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, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Le locataire veille à ce que les locaux soient accessibles en cas d'urgence, notamment en déposant une clé chez une personne de son choix. Il avise le bailleur ou le concierge des dispositions prises. Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, en cas d'urgence, le bailleur est autorisé à y pénétrer.

En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt et le bailleur est responsable de tout préjudice éventuel subi par le locataire.

Le concierge n'est pas autorisé à pénétrer dans les locaux loués sans l'accord du bailleur ou de la gérance.

18. Décès du locataire

En cas de décès du locataire, l'article 266i CO est applicable.

Si l'appartement est reloué avant le terme de résiliation, les héritiers du locataire sont libérés du paiement du loyer dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec le nouveau locataire.

L'article 10 des Dispositions générales, dernier alinéa, est applicable aux héritiers.

Les personnes qui, à la connaissance du bailleur, vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, mais ne sont pas ses héritiers, ont priorité pour conclure un nouveau bail en manifestant leur intention au bailleur dans un délai de 30 jours dès le décès du locataire.

19. Activités professionnelles

Dans les locaux loués comme habitation, les activités professionnelles sont interdites dans la mesure où elles provoquent des nuisances et créent des préjudices aux autres locataires de l'immeuble.

20. Animaux

La détention d'animaux est tolérée à bien plaire, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble.

21. Abris de protection civile

Les locataires doivent user des caves dans les abris de protection civile de manière qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans les plus brefs délais à la protection civile.
Les installations, telles que portes spéciales et appareils de ventilation, ne doivent pas être déposées ni démontées.
En cas de réquisition des abris par la protection civile, le bailleur n'est pas tenu de fournir un local de remplacement, mais s'engage à remettre les locaux à disposition du locataire dès la fin de leur utilisation par la protection civile.

22. Plaques-adresses

Les plaques-adresses de sonnettes, de boîtes à lettres, etc., selon modèle et couleur déterminés par le bailleur, sont à la charge du locataire.

23. Sortie du locataire

Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des jours et des heures normales auxquels les visites ont lieu.
Les locaux, installations et leurs dépendances doivent être rendus le jour de l'échéance du bail à midi au plus tard en parfait état de propreté, débarrassés de tout objet n'appartenant pas au bailleur.
Un shampoing sera appliqué aux tapis de fond.
Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires sera dressé en présence des deux parties qui le signeront sur place.
Un exemplaire sera immédiatement remis à chacune d'elles. Il appartient au bailleur de fixer avec le locataire le jour et l'heure auxquels l'état des lieux sera dressé. Cet état des lieux sera établi si possible dans les locaux vides.
Les locaux doivent être rendus en conformité à l'état des lieux établi à l'entrée, sous réserve de l'usure normale.
Tous les dégâts causés par le locataire, dégâts qui ne résultent pas de l'usure normale, sont à sa charge.
L'indemnité due par le locataire ne doit pas correspondre à la valeur à neuf des installations; elle tiendra compte de leur degré de vétusté dû à un usage normal et de leur âge.
Le locataire doit remettre au bailleur les clés de l'appartement, y compris celles qu'il aurait confectionnées. En cas de perte de clé, le locataire est tenu d'assumer les frais inhérents au changement du cylindre de la serrure.
La simple remise des clés ne libère pas les parties des obligations qu'elles pourraient encore avoir l'une vis-à-vis de l'autre.
Au cas où le locataire n'a pas remis les locaux en état avant son départ, il est tenu de supporter les frais lui incombant, ainsi que ceux du bailleur ou du gérant pour l'établissement d'un deuxième état des lieux et la perte éventuelle de loyer. Cette obligation s'étend aussi aux dégâts constatés dans les 15 jours suivant le départ du locataire et dont la réparation est à sa charge.

24. Dérogation à bien plaire

Une dérogation 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 dépendance mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire peuvent être repris par le bailleur moyennant un préavis de 3 mois, sauf convention contraire.

Bail paritaire jurassien

Approuvé par: Association jurassienne des propriétaires fonciers
Association jurassienne des locataires
Union jurassienne des professionnels de l'immobilier

Reproduction interdite - Edition 1991

Mai 2010 - 1000