

Conditions générales au

Contrat de bail

BIWOG – Coopérative biennoise de construction BIWOG – Bieler Wohnbaugenossenschaft

Préambule

Les locataires d'un appartement de la coopérative ne sont pas que locataires, mais dans la règle aussi membres de la coopérative de construction. Cela leur garantit une grande protection contre les résiliations et des loyers modérés. En tant que membres de la coopérative, ils disposent d'une part de droits étendus de participation lors de l'assemblée générale leur permettant d'influer les décisions de la coopérative et de prendre part à la vie et au développement de la coopération de construction. D'autre part, chaque membre a aussi certains devoirs à l'encontre de la coopérative de construction, en particulier l'obligation d'en protéger les intérêts. L'exercice des droits et l'accomplissement des obligations du présent contrat de bail sont, par conséquence, pour les membres de la coopérative dans un lien étroit avec les droits et obligations résultant du droit des coopératives et des dispositions des statuts et des règlements de la coopérative de construction. La solution des statuts de la coopérative l'emporte en cas de doute.

Ces conditions ont été rédigées seulement à la forme féminine afin de garantir une meilleure compréhension. Elles sont naturellement également valables pour la forme masculine.

A Finances

1 Loyers

Objets loués qui ne sont pas subventionnés par l'état

A défaut d'un autre accord, les loyers des objets qui ne sont pas subventionnés par l'état sont calculés sur la base des frais effectifs (loyers uniquement basés sur les coûts). Les loyers doivent couvrir le paiement des intérêts du capital propre et étranger, les amortissements usuels, les réserves et transferts aux fonds prescrits par la loi, ainsi que ceux décidés par l'assemblée générale, l'entretien courant des constructions et des alentours, la paiement des taxes, des impôts et des primes d'assurance, ainsi que les frais d'une administration et d'une gestion modernes d'une coopérative.

Les augmentations de loyers sont à notifier avec le formulaire officiel agréé. Elles peuvent être communiquées sur les termes de résiliation en respectant le délai de résiliation prolongé de 10 jours. Elles doivent être motivées et retenir l'indication qu'elles peuvent être contestées dans un délai de 30 jours auprès de l'office des locations local.

2 Frais accessoires

En général

Les frais accessoires sont l'indemnisation pour les dépenses effectives de la baille-resse ou d'un tiers pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose louée (p.ex. les frais d'eau chaude et de chauffage, la redevance pour les antennes, etc.), ainsi que les frais des contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

Les charges accessoires ne sont dues que si le contrat de bail prévoit explicitement qu'elles sont des prestations en plus du loyer net ; dans le cas contraire, les frais s'y rapportant sont compris dans le loyer net (article 257a al. 2 CO).

Acomptes, décomptes

Si des acomptes sont retenus contractuellement, il est établi annuellement au 30 avril un décompte des frais effectifs, pour autant qu'aucune autre date de décompte n'ait été convenue. Le décompte doit être envoyé à la locataire au plus tard six mois après la fin de la période de décompte. La préention en faveur d'une des parties au contrat de bail est à payer dans les 30 jours dès la réception du décompte.

Le décompte s'effectue sur la base d'une clé de répartition appropriée, respectivement pour les frais de chauffage sur la base des mesures des appareils pour un décompte individuel des frais de chauffage.

Le délai de paiement est de 60 jours. La locataire peut demander à consulter les pièces justificatives dans un délai de 30 jours dès réception du décompte.

Fin du contrat de bail pendant une période de décompte

Si le contrat de bail prend fin pendant une période de décompte, les frais accessoires sont répartis et facturés sur les mois concernés proportionnellement selon des clés reconnues de répartition. Il ne peut être exigé un décompte anticipé des acomptes de charges.

Majoration des acomptes de charges

Les augmentations des acomptes de charges sont à notifier avec le formulaire officiel agréé. Elles peuvent être communiquées sur les termes de résiliation en respectant le délai de résiliation prolongé de 10 jours. Elles doivent être motivées et retenir l'indication qu'elles peuvent être contestées dans un délai de 30 jours auprès de l'office des locations local.

	<p>3 Les contributions à la coopérative</p>
Parts sociales	<p>Si la locataire est membre de la coopérative et si les statuts prévoient une participation au capital de la coopérative, elle est obligée de signer et de payer les parts sociales nécessaires pour l'objet loué selon les statuts et les éventuels règlements.</p> <p>Le remboursement des parts sociales lors de la fin de la qualité d'associée se fait selon les dispositions y relatives des statuts. La bailleresse peut compenser ses prétentions à l'encontre du membre sortant avec les parts sociales de ce dernier.</p>
D'autres contributions à la coopérative	<p>Les statuts ou l'assemblée générale peuvent prévoir d'autres contributions à la coopérative.</p>
	<p>4 Frais de sommation</p>
	<p>La bailleresse peut facturer à la locataire les frais résultant du paiement tardif des loyers, en particulier des frais de sommation de CHF 20.-- pour chaque mise en demeure.</p>
	<p>5 Prêt des locataires</p>
	<p>Les associées qui louent des locaux de la coopérative doivent, en plus des parts sociales, octroyer à la coopérative un prêt des locataires. Les détails sont réglés à l'article 18 des statuts.</p>
	<p>B Utilisation et entretien</p>
	<p>6 Réception de la chose louée</p>
Généralités	<p>La bailleresse remet la chose louée propre et dans un état approprié à l'usage au moment convenu à la locataire.</p> <p>Les frais pour des plaques uniformes à la sonnette, boîte aux lettres, ascenseur, porte d'entrée, etc. sont à charge des locataires.</p>
Procès-verbal de remise	<p>Il est établi un procès-verbal de remise de l'appartement. Les défauts constatés ultérieurement peuvent être signalés par écrit à la bailleresse au plus tard 10 jours après la délivrance de la chose louée. Les défauts cachés sont à communiquer par écrit immédiatement après leur découverte.</p>
	<p>7 Usage de la chose louée</p>
Utilisation soignée	<p>La locataire est tenue d'utiliser la chose louée avec soin, de la tenir propre et de l'aérer régulièrement et de manière appropriée. La même chose est valable pour les installations et les locaux communs.</p> <p>Les déchets ménagers, le papier, les cartons, les déchets de cuisine, les déchets verts, etc. sont à éliminer selon les dispositions de la commune. Les containers existants sont à utiliser.</p> <p>La locataire doit avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus et respecter le règlement de maison et d'éventuelles dispositions particulières.</p>
Usage	<p>L'objet loué doit être continuellement utilisé par la locataire elle-même et ne doit servir qu'à l'habitation.</p>

Sous-location	<p>La chose louée ne peut être sous-louée qu'avec l'accord préalable de la bailleresse. La bailleresse peut refuser son consentement lorsque la locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location, lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ou lorsque la sous-location présente pour la bailleresse des inconvénients majeurs. Sont considérés comme inconvénients majeurs la violation des statuts, des règlements ou des dispositions relatives à l'encouragement de constructions d'habitation, ainsi que la sous-location pour une durée supérieure à une année, le fait de sous-louer plus de deux fois durant un contrat de bail, ainsi que la sous-location à des personnes qui ne répondent pas aux directives de location. La locataire doit pouvoir établir de manière indubitable qu'elle va habiter elle-même l'appartement après la sous-location. Les dispositions relatives au nombre de résidents dans un appartement ne doit pas être contournée par la sous-location de certaines chambres.</p> <p>La locataire doit désigner une personne qui la représente à l'encontre de la bailleresse pendant la durée de la sous-location ou désigner une adresse. La locataire répond de l'exécution de tous ses devoirs contractuels aussi pendant son absence.</p>
Animaux sans autorisation	<p>8 Animaux domestiques</p> <p>Les petits animaux comme chats, cochons-d'Inde, hamsters, tortues, canaris et poissons d'aquarium peuvent être tenus sans autorisation de la bailleresse dans l'appartement dans la mesure où leur nombre est dans les normes usuelles et qu'ils sont détenus d'une façon répondant à leurs besoins par la locataire.</p> <p>La détention d'animaux qui ne sont pas énumérés ci-dessus est en principe interdite sans autorisation écrite de la bailleresse. Une autorisation octroyée peut être révoquée pour de justes motifs après une sommation écrite et en respectant un délai adéquat. La locataire doit introduire sa demande avec le formulaire "avenant au bail d'habitation- convention sur la garde d'animaux de compagnie".</p>
Autres dispositions	<p>La locataire est responsable de tout dommage causé par les animaux de compagnie à la chose louée, au bâtiment et à ses environs, en particulier aussi de l'usure accrue de l'appartement (p. ex. les sols textiles, les tapisseries, portes, etc.). Il est recommandé à la locataire de conclure un contrat d'assurance RC et de se faire confirmer par écrit que celui-ci couvre également de tels dommages.</p>
Généralités	<p>9 Locaux, aménagements et équipements extérieurs à la chose louée</p> <p>A défaut d'une convention contraire, la locataire ne peut pas utiliser pour ses propres besoins les locaux, aménagements et équipements extérieurs à la chose louée. La fixation de dispositifs et d'installations à des parties de façades, ainsi que la modification d'équipements existants ne peuvent se faire qu'avec le consentement écrit de la bailleresse.</p>
Maisonnettes de jardin, écuries et abris pour vélos	<p>Les maisonnettes de jardin, les écuries et les abris pour vélos ne peuvent être installés qu'avec le consentement écrit de la bailleresse. La bailleresse détermine le modèle et la place où l'installation peut être montée afin de garantir une image uniforme de la colonie.</p>
Biotope / bassins	<p>Les biotopes ne peuvent être installés qu'avec le consentement écrit de la bailleresse. Les plans doivent être remis auparavant. Les bassins, à l'exclusion des pataugeoires pour les petits enfants, sont interdits. La locataire est responsable en cas d'accident en relation avec les biotopes et bassins.</p>

Arbres et plantes	Il est strictement interdit de planter des arbres de forêt tels que sapins et autres arbres feuillus à hautes tiges. Le Règlement de police de la ville de Bienne (RDCo 555.1) retient les autres dispositions relatives à la coupe des arbres.
Devoir d'entretien de la bailleresse	10 Entretien et réparations Pendant la durée du bail, la bailleresse est tenue de maintenir la chose louée dans un état conforme à l'usage pour lequel elle a été louée et d'entreprendre les réparations nécessaires, pour autant qu'elles ne soient pas à la charge de la locataire selon les points suivants : Les réparations urgentes doivent être exécutées sans délai, celles qui ne sont pas urgentes dans un délai raisonnable. En cas de non-exécution, la locataire dispose des droits découlant des art. 259a ss. CO.
Petit entretien	La locataire doit exécuter, selon les règles de l'art, ou prendre à sa charge tous les travaux de nettoyage et réparations indispensables à l'usage normal de la chose louée (CO 259). L'obligation de la locataire à pourvoir aux travaux de réparation existe pour tous les défauts qui apparaissent durant le contrat de bail indépendamment du fait qu'elle en est à l'origine ou pas.
Frais d'entretien	Si la chose louée possède une ventilation, un lave-vaisselle, un lave- ou un sèche-linge destinés au seul usage de la locataire, cette dernière doit en assumer les frais d'entretien.
Menus travaux	Sont considérés comme menus travaux – indépendamment du montant de la facture – en particulier les travaux d'entretien: <ul style="list-style-type: none">▪ Des serrures et des poignées de porte, des serrures d'armoire et d'autres serrures▪ Des interrupteurs, des fiches et des fusibles de courant électrique▪ Des ampoules, des néons, des raccordements de téléphone, de radio et de télévision▪ Des sangles, câbles et manivelles de stores, de volets roulants et de persiennes▪ De remplacement des joints de robinets ou d'autres garnitures sanitaires, ainsi que les réparations simples de chasses d'eau▪ Des vitres; les vitres seulement fendues doivent être remplacées au plus tard à la fin du bail▪ Du tuyaux de douche et des lunettes de WC (remplacement inclus) de l'équipement sanitaire destiné à fermer les écoulements et installations analogues▪ Des écoulements et siphons jusqu'à la conduite collective de l'immeuble (nettoyage et débouchage)
Détartrages	Les chauffe-eau doivent être détartrés lorsque 5 années se sont écoulées depuis le dernier détartrage. La locataire paie proportionnellement par année de location – le cas échéant depuis le dernier détartrage fait par elle.
Généralités	Toutes les réparations dont le coût n'excède par Fr. 150.00 par cas sont considérées comme menus travaux. La locataire n'a pas le droit de faire exécuter des réparations aux frais de la bailleresse. L'article 259b let. b CO demeure réservé. Toutes modifications et travaux de rafistolage de quelque sorte que ce soit sont interdits sans accord du bailleur. La locataire doit signaler à la bailleresse les défauts auxquels elle n'est pas tenue de remédier elle-même. La locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser la bailleresse.

11. Appareils privés
Appareils L'utilisation d'appareils privés dans l'appartement nécessitant un raccord d'eau (lave-vaisselle, lave-linge, etc.) n'est autorisée qu'avec l'accord préalable de la bailleresse. L'accord est également nécessaire pour des appareils privés (congélateurs, tumbler, etc.) qui sont installés en-dehors de l'appartement.

C Autres droits et devoirs

Modifications du contrat
Généralités Les modifications du contrat en défaveur de la locataire sont à notifier avec le formulaire officiel agréé. Elles peuvent être communiquées sur les termes de résiliation en respectant le délai de résiliation prolongé de 10 jours

Devoir de renseignement et notification La locataire est tenue d'annoncer par écrit à la bailleresse les modifications quant à sa situation personnelle telles que mariage, partenariat enregistré, divorce, décès du conjoint, respectivement du partenaire enregistré, modification de l'adresse ou de celle du conjoint ou de la partenaire enregistrée, ainsi que les modifications du nombre de personnes vivant dans l'appartement. La bailleresse est autorisée à se renseigner auprès des autorités compétentes quant à l'état civil de la locataire.

14 Heures de repos
Généralités Les locataires ont les égards qui sont dus envers leurs voisins et respectent les heures de repos du Règlement de police de la ville de Bienne (RDCo 552.1)

Il est interdit de procéder à des travaux bruyants entre 20h. 00 et 6h. 30

Travaux de jardinage Les travaux de jardinage bruyants sont interdits les jours ouvrables de 20h. 00 à 7h. 00 et de 12h. 00 à 13h. 30, ainsi que le samedi après-midi.

15 Rénovations et modifications par la bailleresse
Planification La bailleresse planifie les rénovations et les modifications des immeubles à moyen terme. Elle oriente les locataires de la planification et des décisions prises.

Exécution Les rénovations et les modifications de la chose louée doivent être autorisées par l'organe compétente.

Les transformations, les travaux de remise en état conséquents et les nouvelles installations doivent être annoncés suffisamment tôt à la locataire, dans la règle au moins trois mois avant le début des travaux. L'information doit contenir un échéancier grossier, ainsi que des indications relatives à la majoration de loyer présumée à la fin des travaux. La bailleresse propose selon les disponibilités existantes des objets à louer équivalents aux membres qui ne peuvent pas rester dans la chose louée après les rénovations, respectivement les transformations.

Les informations détaillées sur les déroulements des travaux et les termes sont envoyées à la locataire avant le début de l'exécution des travaux. Lors des travaux, il doit être tenu compte des intérêts de la locataire dans le cadre des circonstances rencontrées.

16 Rénovations et modifications par la locataire
Consentement de Il est interdit de faire des rénovations et des modifications (également des améliora-

la bailleresse tions) à ou dans une chose louée sans le consentement écrit de la bailleresse.

Remise en état et indemnisation Les rénovations et les modifications effectuées sans le consentement de la bailleresse sont à remettre en état lors de la fin du bail.

17 Droit d'accès

La bailleresse a le droit de visiter la chose louée dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure. Elle doit s'annoncer auprès de la locataire au moins trois jours à l'avance.

Lorsque la locataire est absente pour une période plus longue, elle est tenue de remettre une clé à la bailleresse ou à une personne de confiance, ainsi que d'autoriser l'accès à l'appartement dans les cas prévus contractuellement. Le nom et l'adresse de la personne de confiance sont à communiquer à la bailleresse.

En cas d'urgence, la bailleresse à le droit de pénétrer dans l'appartement sans s'annoncer préalablement.

18 Clés

Lors de la remise de l'appartement, un inventaire des clés est établi. De nouvelles clés ne peuvent être faites qu'avec le consentement écrit de la bailleresse et sont à lui remettre sans indemnité lors de la fin du bail.

Les clés perdues sont à remplacer par la locataire à ses frais au plus tard à la fin du bail. La bailleresse est autorisée à modifier ou à remplacer les serrures et les clé aux frais de la locataire en cas de faute de celle-ci

D Fin du contrat de bail

19 Résiliation

Résiliation par la locataire

La locataire peut résilier le contrat de bail par lettre recommandée en observant les délais de congé et termes contractuels. La résiliation doit être parvenue à la bailleresse au plus tard le dernier jour avant le début du délai de congé. Lorsque la locataire est mariée ou vit avec une partenaire enregistrée, la résiliation doit être signée par les deux conjoints respectivement par les partenaires enregistrés.

L'effet de la résiliation du contrat de bail sur la qualité d'associé se détermine d'après les dispositions y relatives des statuts de la coopérative.

Résiliation par la bailleresse

Lorsque la locataire est membre de la coopérative, la résiliation par cette dernière n'est valable que si le membre a été exclu de la coopérative. Les motifs d'exclusion et la procédure se déterminent d'après les dispositions y relatives des statuts de la coopérative.

La résiliation du contrat de bail doit s'effectuer avec le formulaire officiel agréé et être parvenue à la locataire au plus tard le dernier jour avant le début du délai de résiliation. Lorsque la locataire est mariée ou vit dans un partenariat enregistré, la résiliation doit être notifiée par courrier séparé à chaque conjoint, respectivement à chaque partenaire enregistré. Les délais de congé et les termes se déterminent d'après les dispositions contractuelles, respectivement légales.

Contestation de la résiliation

La résiliation du contrat de bail peut être contestée auprès de l'autorité de conciliation

locale dans les 30 jours dès réception.

Contestation de l'exclusion Lorsque la locataire est membre de la coopérative, la contestation de l'exclusion de la coopérative et les conséquences pour la résiliation du contrat de bail se déterminent d'après les dispositions y relatives des statuts de la coopérative.

20 Déménagement anticipé
Principe Lorsque la locataire veut restituer la chose louée sans observer les délais ou termes contractuels, elle répond même lors de la restitution anticipée des clés jusqu'à ce que la chose soit relouée, au plus tard jusqu'au prochain terme de résiliation contractuel, dans la mesure où elle n'est pas libérée de cette responsabilité selon la disposition suivante.

Exception La locataire peut se libérer de son obligation sur la fin de chaque mois, lorsqu'elle propose à la bailleuse une nouvelle locataire que la bailleuse ne peut raisonnablement refuser, une nouvelle locataire qui est disposée à reprendre le bail aux mêmes conditions, qui répond aux principes de location résultant des statuts et des règlements, respectivement des dispositions administratives et qui est solvable. De plus, la nouvelle locataire doit être disposée à devenir membre de la coopérative, lorsque la locataire sortante était membre.

La nouvelle locataire est tenue de remettre à la coopérative le formulaire de postulation, ainsi qu'un extrait de l'office des poursuites. La coopérative a un délai de 15 jours ouvrables dès le dépôt de toutes les pièces requises pour se décider (délai d'examen). Lorsque la locataire de remplacement ne peut être raisonnablement refusée, la locataire ne répond des loyers et des frais accessoires que jusqu'à la date à laquelle la locataire de remplacement est disposée à reprendre l'appartement, mais au moins jusqu'à la fin du mois qui suit le délai d'examen. Cela est également valable lorsque la locataire de remplacement qui ne peut raisonnablement être refusée ne reçoit pas l'appartement de la coopérative. Lorsque la locataire sortante ne propose aucune locataire de remplacement qui ne peut être raisonnablement refusée, elle répond des loyers et des frais accessoires jusqu'au prochain terme de résiliation.

Si la bailleuse tient une liste d'attente, elle est tenue de s'adresser aux intéressés qui s'y sont inscrits. Si elle se décide pour une personne de cette liste d'attente, la locataire sortante est libérée des paiements.

La bailleuse est tenue d'informer sans délai la locataire sortante lorsque l'appartement est reloué ou lorsque la locataire de remplacement proposée est refusée. La locataire sortante répond des frais particuliers, spécialement des frais d'insertions supplémentaires qui sont liés à la relocation de l'appartement en dehors des termes.

21 Restitution de la chose louée

La chose louée doit être rendue parfaitement nettoyée et entièrement débarrassée, avec toutes les clés selon l'usage local, respectivement au premier jour après la fin du contrat de bail au plus tard à 12h.00. Si ce jour correspond à un samedi, dimanche ou à un jour férié ou chômé légal, la restitution doit s'effectuer au prochain jour ouvrable jusqu'à 12h.00. Les parties s'entendent suffisamment tôt sur le moment de la restitution de la chose louée.

Le jardin doit être rendu dans un état soigné. Les travaux de tiers pour des travaux de remise en état du jardin seront entièrement ou partiellement facturés à la locataire

sortante.

Lors de la restitution de l'appartement, un procès-verbal est établi qui doit être signé par les deux parties. Si la locataire refuse de signer le procès-verbal, la bailleresse doit le lui envoyer par recommandé dans un délai de 5 jours ouvrables. Lorsqu'un constat officiel est établi, celui-ci est également à remettre par recommandé à la locataire qui serait absente. Les frais d'un constat officiel sont à charge de la bailleresse.

La bailleresse établit le décompte final à la fin du contrat de bail selon les statuts. Lorsque la locataire était membre de la coopérative, le décompte final est établi dans les trois mois après échéance du remboursement des parts sociales. Pour le décompte des charges, les chiffres 2.3 et 2.4 demeurent réservés.

E Dispositions finales

22 Modifications, droit applicable, for

Modifications

Les modifications et compléments à ces conditions générales, ainsi qu'au contrat de bail, dans la mesure où il ne s'agit pas de modifications avec le formulaire officiel, ne sont valables que s'ils sont retenus par écrit et signés par les deux parties.

Droit applicable

Les questions qui ne sont pas explicitement réglées par le présent contrat sont soumises aux dispositions du Code des obligations, en particulier aux articles 253 ss., respectivement pour les appartements subventionnés aux dispositions de droit public y relatives.

For

Biel/Bienne est le for pour tous les litiges de droit civil résultant du contrat de bail.

Les conditions générales au contrat de bail entrent immédiatement en vigueur.

BIWOG – Bieler Wohnbaugenossenschaft
BIWOG – Coopérative biennoise de construction

Vincent Studer
Président

Thomas Bachmann
Secrétaire

Biel/Bienne, le 22.06.2007