

Bail à loyer

Page du bail : 1/2

Réf. 1194.11002.100

Entre le bailleur, d'une part,

DUFFOUR Pierre
Représenté par :
GERAMA SA
Place de la Gare 5
1701 Fribourg

et, d'autre part, le locataire :

Madame et Monsieur
GRANGIER KOCH Anita
KOCH Jean-Bernard
Route de Romont 25
1678 Siviriez

Immeuble : **Fin du Chêne 9, 1772 Grolley**
Objet : **Appartement 3,5 pièces au rez**
Usage : **Habitation**
Dépendances : **Cave à bien plaie et à titre gratuit**

Durée : Début du bail : **16 janvier 2020** à midi
1^{ère} échéance : **31 mars 2021** à midi
Renouvellement : **6 mois en 6 mois**
Résiliation : **4** mois avant
Pour : **l'échéance** à midi

Prix de location	Mensuel	Trimestriel	Annuel
Loyer net	CHF 1'120.00	CHF 3'360.00	CHF 13'440.00
Acompte frais accessoires	CHF 220.00	CHF 660.00	CHF 2'640.00
Total	<u>CHF 1'340.00</u>	<u>CHF 4'020.00</u>	<u>CHF 16'080.00</u>

Bases de calcul: Taux hypothécaire: **1.50** / ISPC: **101.80** (10.2019, Index 2015) /
Charges d'entretien au: **31 décembre 2018**

Garantie de loyer : **CHF 3'510.00**

Frais accessoires à charge du locataire:

Energie de chauffage, Ramonage, Abonnement entretien chauffage, Entretien pompes, Traitement d'eau, Electricité chauffage, Electricité eau chaude, Maintenance, surveillance, Détartrage boiler et conduites, Révision citerne, Energie eau chaude, Chauffage art. 5 & 6a OBLF, Epuration et taxes d'égouts, Frais administratifs (4% + TVA), Salaire de conciergerie, Charges sociales, Frais de conciergerie, Abonnement entretien ascenseur, Frais d'électricité communs, Frais d'électricité extérieurs, Consommation d'eau, Entretien extérieur et jardin, Abonnement extincteurs, Téléréseau, Frais administratifs (5% + TVA)


Le locataire déclare avoir reçu un exemplaire des documents suivants:

- **Conditions générales pour habitation et place de parc/garage (Edition 2012)**
- **Conditions particulières**
- **Formule officielle de l'avis de fixation du loyer**

Par sa signature, le locataire accepte les documents qui font partie intégrante du bail.

Fait et signé en deux exemplaires à: **Fribourg, le 5 décembre 2019/MI/sz**

Le bailleur, représenté par:

GERAMASA


Le(s) locataire(s):

GRANGIER KOCH Anita Matilde

KOCH Jean-Bernard


CONDITIONS PARTICULIERES

ART. 001 PERIODE DECOMPTE DE CHARGES

Le décompte de charges sera établi du 01.01. au 31.12. de chaque année.

ART. 111 RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL

Le locataire payera au bailleur les frais effectifs dus à la résiliation anticipée. A réception de la résiliation, le bailleur demandera au locataire une avance en couverture de ces frais, à hauteur de CHF 150.00.

ART. 124 ANTENNE PARABOLIQUE

Le locataire est rendu tout particulièrement attentif au fait qu'il n'a pas l'autorisation d'installer des frigidaires, des congélateurs ou des paraboles sur les balcons. Aucun percement ne sera toléré dans les façades, dans les fenêtres ou cadres de fenêtres, ainsi que dans l'étanchéité des balcons. Tous les dégâts consécutifs au non respect de cette clause seront facturés au locataire.

ART. 142 ETAT DES LOCAUX

Le locataire a connaissance de l'état de l'objet en location et renonce, d'ores et déjà, à demander une quelconque réparation ou rénovation des lieux.

ART. 146 LOCATION D'UN PARKING

Le locataire en possession d'un véhicule s'engage, par la conclusion du présent bail, à louer une place de parc dans le parking souterrain ou le parking extérieur de l'immeuble, en fonction des disponibilités. Les conditions de cette location sont définies par contrat séparé.

ART. 190 PAIEMENT DU LOYER

Le locataire convient de verser le montant du loyer par le biais d'un ordre de virement permanent ou électronique(e-banking/e-finance) qu'il aura établi auprès de l'institut financier de son choix. Cependant, le bailleur peut, à titre exceptionnel, donner la possibilité au locataire d'effectuer le paiement de son loyer en espèces au guichet postal. Le locataire est rendu attentif au fait que les frais occasionnés par ce type de versement lui seront facturés ou compensés semestriellement.

ART. 199 PAIEMENT DE LOYER ET DEPOT DE GARANTIE

Le locataire s'engage à verser le premier loyer, ainsi que la garantie de loyer, avant la remise des clés, et de présenter les quittances de paiement lors de la remise de l'appartement. Le loyer courant est payable par mois d'avance, jusqu'au 5 du mois courant.

Pour tous les points non mentionnés dans le présent bail, les parties se réfèrent aux dispositions légales et aux conditions générales pour habitation et places de parc (Edition 2012) qu'elles déclarent bien connaître.

Fait et signé à Fribourg en deux exemplaires, le 5 décembre 2019/MI/sz

Le bailleur:

GERAMA SA

Le(s) Locataire(s):

GRANGIER KOCH Anita Matilde

KOCH Jean-Bernard

EXTRAITS DU CODE DES OBLIGATIONS (RS 220)

Art. 253b *Dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs*

¹ Les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 et s.) s'appliquent par analogie aux baux à ferme non agricoles et aux autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitations ou de locaux commerciaux.

² Elles ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).

³ Les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

Chapitre II: Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux

Art. 269 *A. Loyers abusifs I. Règle*

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Art. 269a *II. Exceptions*

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

- se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

Art. 269b *B. Loyers indexés*

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation.

Art. 269c *C. Loyers échelonnés*

Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:

- le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;
- le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an; et
- le montant de l'augmentation est fixé en francs.

Art. 269d *D. Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur*

¹ Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

² Les majorations de loyer sont nulles lorsque:

- elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
- les motifs ne sont pas indiqués;
- elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.

³ Les al. 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Art. 270 *E. Contestation du loyer I. Demande de diminution du Loyer 1. Loyer initial*

¹ Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

- s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
- si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

² En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 270a *2. En cours de bail*

¹ Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

² Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

³ L'al. 2 n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution.

Art. 270b *II. Contestation des augmentations de loyer et des autres modifications unilatérales du contrat*

¹ Si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.

² L'al. 1 est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Art. 270c *III. Contestation des loyers indexés*

Sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant l'autorité de conciliation que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

Art. 270d *IV. Contestation des loyers échelonnés*

Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail.

Art. 270e *F. Validité du bail pendant la procédure de contestation*

Le bail reste en vigueur sans changement:

- pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord;
- pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.

Conditions générales pour habitation et place de parc / garage

du bail à loyer de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI) et de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Fribourg (USPI Fribourg)

Cf. reproduction intégrale du texte du contrat-cadre romand de baux à loyer en dernière page

I. LOYER ET GARANTIE

1. Paiement du loyer (art. 257c CO)

- 1.1. 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.
- 1.2. 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 les loyers, 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.
- 1.3. Lorsque aucun acompte de frais accessoires n'est convenu, en plus du loyer, les frais accessoires sont considérés comme étant inclus dans le prix du loyer.
- 1.4. Un intérêt moratoire est dû au taux de 5% dès l'échéance du loyer impayé.
- 1.5. L'application de l'article 257d CO reste réservée.

2. Sûretés (art. 257e CO)

- 2.1. Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.
- 2.6. 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.
- 2.7. 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.

II. ETAT DES LIEUX - DEGAT VISITE - ASSURANCE

3. Etat des lieux (art. 256 et 256a CO)

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. Il fait partie intégrante du bail.
- 3.4. A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.
- 3.5. Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.
- 3.6. Le locataire déclare avoir visité les locaux et les accepte dans leur état actuel de vétusté. Les conventions d'effectuer certains travaux se font par écrit.
- 3.7. Il reconnaît que les locaux sont dans un état approprié à l'usage pour lequel ils ont été loués.

4. Défauts de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO)

- 4.1. Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.
- 4.2. Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.
- 4.3. 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.
- 4.4. Lors de dégâts causés aux locaux et leurs accessoires par la faute du locataire, ce dernier assume personnellement le règlement du paiement du cas et ceci indépendamment de la couverture de son assurance.

5. Inspection et visite de la chose (art. 257h CO)

- 5.1. 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.
- 5.2. Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire 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.

- 5.3. Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.
- 5.4. Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.
- 6. **Assurance**
- 6.1. Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.

III. TRAVAUX

7. Travaux

- 7.1. Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO)
 - 7.1.1. 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.
 - 7.1.2. Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.
 - 7.1.3. Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
 - 7.1.4. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment.
 - 7.1.5. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.
 - 7.1.6. Le locataire doit être au bénéfice d'une assurance couvrant les risques inhérents à ces travaux. Une copie de la police sera remise au bailleur.
 - 7.1.7. Sans convention contraire écrite, aucune indemnité n'est due au locataire.
 - 7.1.8. Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, câbles, portes, etc.) restent acquises à l'immeuble à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de réclamer la remise des locaux en leur état antérieur.
- 7.2. Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)
 - 7.2.1. 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.
 - 7.2.2. 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.

IV. SOUS-LOCATION

8. Sous-location (art. 262 CO)

- 8.1. 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'article 262 CO.
- 8.2. Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

V. RESILIATION LOGEMENT DE FAMILLE

9. Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO)

- 9.1. 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 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.

- 9.2. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.
- 9.3. 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.

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

- 10.1. 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.
- 10.2. Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.
- 10.3. 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.
- 10.4. Les locaux, dépendances, appareils, moquettes, agencements, accessoires sont restitués nettoyés, parfaitement propres et libres de tout objet (clou, autocollant, etc.). Tous les travaux de remise en état doivent être effectués dans les règles de l'art, à défaut confiés à des professionnels de la branche.
- 10.5. Le locataire doit remettre au bailleur les clés y compris celles qu'il aurait fait confectionner. En cas de perte de clé, le locataire est tenu d'assumer les frais inhérents au changement des cylindres et des serrures.

11. Dispositions relatives au logement familial

- 11.1. Résiliation par le locataire (art. 266m CO)
 - 11.1.1. 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.
- 11.2. Résiliation par le bailleur (art. 266n CO)
 - 11.2.1. Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications 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 formule officielle.
 - 11.2.2. 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 faits ou judiciaires.
 - 11.2.3. 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.
- 11.3. Adhésion du conjoint
 - 11.3.1. Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent colataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.
 - 11.3.2. Lorsque les conjoints sont colataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli à l'adresse du logement familial.
 - 11.3.3. En cas de divorce, l'art. 121 al. 2 CC est applicable.
 - 11.3.4. En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

11.4. Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

12. Délais, usages locaux

12.1. L'échéance ainsi que les délais de renouvellement et de résiliation du bail sont ceux figurant sur le contrat de bail signé entre les parties.

12.2. A défaut, les termes usuels de déménagement sont les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

13. Forme de la résiliation

13.1. Par le locataire

La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. Les articles 9 et suivants demeurent réservés.

13.2. Par le bailleur

La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. Les articles 9 et suivants demeurent réservés.

VI. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

14. Utilisation de la chose louée

14.1. Le locataire est tenu d'utiliser avec soin les locaux et de les maintenir en bon état.

14.2. Il lui incombe, en particulier:

- le nettoyage et la remise en état des dépendances communes et de leurs accès, salis ou détériorés par lui-même ou des personnes dont il répond
- l'enlèvement de la neige et de la glace sur les balcons, marquises, vérandas dépendant des locaux loués
- la prise de toutes mesures utiles pour éviter tous dégâts dus au gel et à l'eau
- l'aération adéquate des locaux loués

14.3. En outre, sans autorisation écrite du bailleur, il lui est interdit:

- de modifier les installations existantes ou de procéder à toutes nouvelles installations (par exemple appareils électroménagers, stores toile, etc.)
- de poser des serrures supplémentaires ou remplacer celles existantes
- de poser de nouveaux revêtements de sol, mur et plafond
- de poncer et vitrifier les parquets
- d'installer des antennes paraboliques et autres antennes radio-TV
- d'étendre du linge à l'intérieur des locaux loués

15. Menus travaux à charge du locataire

15.1. Selon l'article 259 CO, le locataire doit remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose.

15.2. Sont considérés comme menus travaux, les travaux de réparation, de remplacement ou d'entretien des éléments suivants:

- four: plaques à gâteau, grilles et accessoires, luminaire et cache-luminaire
- micro-onde: tous les accessoires, luminaire et cache-luminaire
- frigo: tous les accessoires, luminaire et cache-luminaire
- congélateur: tous les accessoires, luminaire et cache-luminaire

- lave-vaisselle: tous les accessoires, filtres en tout genre

- lave-linge: tous les accessoires, filtres en tout genre, luminaire et cache-luminaire

- machine à sécher le linge: tous les accessoires, filtres en tout genre, bac de récupération d'eau, luminaire et cache-luminaire

- ventilation et hotte: filtres, luminaire et cache-luminaire

- douche baignoire: flexible et pomme de douche, brise-jets, bonde

- WC: lunette et couvercle

- robinetterie, évier, lavabo, bidet: brise-jets, bonde, flexible, pomme de flexible

- conduites d'écoulement: débouchage jusqu'à la colonne principale

- remplacement des vis manquantes, fusibles, starters, ampoules, caches de prises électriques et d'interrupteurs

- tout autre travail de réparation, de remplacement ou d'entretien que le locataire peut effectuer lui-même, sans compétences techniques particulières, entraînant des coûts jusqu'à concurrence de Fr. 150.00 par intervention.

15.3. Le locataire ne pourra se soustraire aux obligations qui lui incombent du fait que des installations dont l'entretien est à sa charge n'étaient pas neuves à la prise de possession des locaux.

16. Propreté et hygiène

Afin de garantir un maximum de propreté, il est interdit au locataire:

- d'attirer les pigeons, mouettes ou autres animaux pouvant salir l'immeuble
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, secouer les tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans la cage d'escalier, aux fenêtres et hors des balcons

17. Sécurité - tranquillité - aspect

Le locataire observe les règles ci-après dans l'intérêt d'une saine cohabitation:

- éviter tout bruit intempestif à toute heure (claquement de portes, danse, radio-TV, tapage, etc.)
- respecter les heures de sommeil et de repos usuels
- respecter les us et coutumes de l'immeuble
- fermer les portes aux heures indiquées
- ne pas nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et balcons du linge, de la literie, des meubles ou tous autres objets
- ne pas déposer des marchandises ou des objets susceptibles de causer des odeurs ou des dégâts à l'immeuble
- ne pas entreposer des bicyclettes, vélos à moteurs, skis, poussettes, jouets, caisses, meubles, chaussures, tous autres objets dans les allées, dépendances, paliers et escaliers communs; le non-respect de cette règle autorise le bailleur à y remédier à la charge du locataire
- fixer les bacs à fleurs de telle manière à éviter des désagréments, dégâts ou accidents
- ne pas incommoder les voisins d'une manière quelconque (par ex. grillades, odeurs, fumées, manifestations, etc.)

18. Voirie

18.1. Le locataire respecte les dispositions légales concernant les évacuations des déchets et le règlement de voirie.

19. Animaux

19.1. En règle générale, les animaux domestiques sont acceptés dans les logements à condition qu'ils ne causent pas de nuisances au bien-être des habitants de l'immeuble.

19.2. L'assurance responsabilité civile doit prévoir les risques liés à la détention d'animaux.

20. Buanderie

20.1. Le locataire utilise la buanderie et l'étendage aux jours fixés; il ne peut utiliser les installations que pour son usage personnel.

20.2. Le locataire rend les locaux et les appareils en parfait état de propreté; au surplus, il doit signaler au bailleur les défauts.

20.3. L'étendage du linge ailleurs que dans les locaux destinés à cet effet est interdit.

VII. FRAIS ACCESSOIRES

21. Décompte des frais accessoires

21.1. Dans un délai de cinq mois dès la date du bouclage des comptes, le locataire est informé de la part des frais accessoires qui lui incombent.

21.2. Dès cet envoi, et pendant trente jours, les décomptes, les pièces justificatives et le tableau de répartition peuvent être consultés.

21.3. Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte; le solde en faveur du locataire lui est remboursé dans le même délai.

21.4. Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.

22. Acomptes des frais accessoires

22.1. S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais accessoires, le bailleur peut les réadapter en tout temps, en utilisant la formule officielle.

22.2. Lorsque le bail prend effet ou se termine en cours de période, le bailleur peut demander un acompte supplémentaire.

23. Service du chauffage et de l'eau chaude

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

23.2. Le bailleur assure aux locaux loués une température adéquate au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire.

23.3. Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations.

23.4. Si le chauffage et/ou le service d'eau chaude sont installés par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire (par exemple le détartrage à intervalle régulier du boiler individuel).

23.5. Les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation.

23.6. L'énergie consommée par les installations individuelles est à la charge du locataire.

VIII. PLACE DE PARC ET GARAGE

24. Place de parc et garage

24.1. Le locataire respecte les règles suivantes:

- maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, débarrasser la neige et prendre toutes mesures contre la formation de glace

- entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage individuel

- déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage

- éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans l'enceinte du parc à voitures ou garage collectif

- éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc ou garage

24.2. Il est interdit au locataire de:

- stationner en dehors des limites de l'emplacement loué

- stationner devant l'entrée des garages, sur les places de parc visiteurs ou dans les limites de la propriété

- de stationner sur les places de parc des voitures hors d'usage ainsi que des camions, mobihomes, etc.

- claquer les portes, abuser des signaux avertisseurs, emballer le moteur

- déposer des produits inflammables ou dangereux

- consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage

- laisser la porte du garage ouverte

- 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.

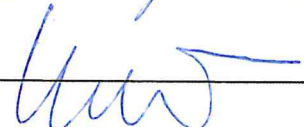
24.3. Frais de marquage: le locataire doit supporter les frais d'individualisation de la place de parc - (le numéro d'immatriculation par exemple) selon le modèle choisi par le bailleur.

24.4. Le bailleur décline toute responsabilité pour des dommages pouvant être causés par des tiers aux véhicules dans l'enceinte de la propriété.

Fait et signé en deux exemplaires le:

Le bailleur, représenté par:

Le(s) locataire(s):

DISPOSITIONS PARITAIRES ROMANDES POUR HABITATION

Les dispositions qui suivent forment le contrat-cadre romand de baux à loyer approuvé par le Conseil fédéral le 12 décembre 2007 et qui a force de loi depuis le 1^{er} juillet 2008 dans le canton de Fribourg.

Art. 1 Paiement du loyer (art. 257c CO)

¹ 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.

² 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 les 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.

Art. 2 Sûretés (art. 257e CO)

¹ Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.

⁶ 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.

⁷ 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.

Art. 3 Etat des lieux d'entrée (art. 256 et 256a CO)

¹ 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.*

² 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.

³ Il fait partie intégrante du bail.

⁴ A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.*

⁵ Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Art. 4 Défauts de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO)

¹ Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.*

² Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.*

³ 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.*

Art. 5 Inspection et visite de la chose (art. 257h CO)

¹ 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.*

² Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire 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.

³ Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

⁴ Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

Art. 6 Assurance

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

Art. 7 Travaux

7.1 Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO)

¹ 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.

² Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

³ Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

⁴ Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment.

⁵ Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

7.2 Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)

¹ 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.*

² 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.

Art. 8 Sous-location (art. 262 CO)

¹ 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.

² Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

Art. 9 Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO)

¹ 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.

² Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

³ 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.

Art. 10 Restitution de la chose (art. 267 CO)

¹ 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.

² Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

³ 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.

Art. 11 Dispositions relatives au logement familial

11.1 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.*

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

¹ Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications aux locataires 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 formule officielle.

² 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.

³ 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.

11.3 Adhésion du conjoint

¹ 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.

² 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.

³ En cas de divorce, l'art. 121 al. 2 CC est applicable.*

⁴ 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.¹

11.4 Partenariat enregistré

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

