

Dispositions générales

1. Charges

Si les charges ne sont pas expressément détaillées sous le point 5 du bail à loyer, elles sont comprises dans le loyer. Le paiement par acompte des charges doit avoir lieu chaque 1^{er} du mois, en même temps que le paiement du loyer. Un décompte détaillé, arrêté au 30 avril, sera établi chaque année. Ce décompte s'effectuera au plus tard jusqu'au 30 septembre de l'année en cours.

Pour autant qu'un compteur de chauffage et d'eau chaude soit installé dans l'appartement, le décompte de ces deux positions s'effectuera sur la base de la consommation effective. Dans tous les autres cas le décompte sera établi selon la grandeur de l'appartement et en fonction de la durée du contrat. La répartition mensuelle de ces frais est calculée sur la base des clés de répartition élaborées par les associations de locataires et de propriétaires.

2. Remise de l'objet loué, défauts

La bailleuse remet au locataire les locaux désignés dans le présent contrat à la date convenue, dans un état de propreté correspondant aux termes du contrat.

Le locataire doit signaler, par lettre recommandée, les éventuelles défauts à la bailleuse dans un délai de 30 jours après la remise de l'appartement. Si le locataire ne relève aucune défaut durant ce délai, l'appartement est considéré comme remis en ordre et toute défaut ultérieure ira à la charge du locataire. Le locataire ne doit plus signaler les défauts déjà consignés sur le procès-verbal établi lors de la remise de l'appartement.

3. Utilisation de la chose louée

Le locataire s'engage à traiter la chose louée avec tout le soin nécessaire. Il la maintiendra dans un état de propreté convenable et veillera à la protéger de toute dégradation. Le locataire s'engage également à réparer tout dommage causé par négligence ou par la non-observation des termes du contrat. Le locataire doit faire preuve d'égards vis-à-vis des autres habitants de l'immeuble.

La sous-location ne sera permise qu'exceptionnellement. Le locataire devra obtenir l'accord écrit de la bailleuse. Il devra lui communiquer les données personnelles du ou de la sous-locataire. L'utilisation de la chose louée par le sous-locataire ne pourra s'effectuer que dans le cadre du contrat conclu avec le locataire. Le locataire est responsable des dommages et des réclamations occasionnés par le sous-locataire.

En cas d'absence prolongée, le locataire veillera à ce qu'aucun dommage ne puisse survenir dans l'appartement. Il veillera également à déposer une clé chez une personne de confiance de son proche voisinage pour les cas d'urgence.

Il est interdit de déposer des objets ou des substances inflammables ou malodorantes dans les locaux communs, tels que caves, galetas, garages et parkings.

4. Réparations

Le locataire doit signaler immédiatement par écrit au concierge tout dégât ou défaut important constaté à l'objet loué. En cas d'urgence, par exemple en cas de défectuosité ou de rupture de conduites d'eau ou d'inondations par trop-plein, le locataire est tenu de prendre lui-même les mesures nécessaires visant à éviter ou à réduire les dégâts. Le locataire sera tenu d'accepter et de supporter les travaux rendus nécessaires par le devoir d'entretien de la bailleuse.

Les travaux d'entretien et de réparation aux objets mentionnés ci-dessous sont à la charge du locataire :

Interrupteurs et prises électriques, prises radio - TV, bouton de sonnette, fusibles, ampoules et tubes lumineux, plaques de cuisson, raccordement téléphonique depuis l'entrée de l'appartement, serrures de portes, serrures d'armoires, poignées de portes, sangles et manivelles de stores, vitres, portes et serrures des armoires de toilettes, dommages au sol, même ceux que le locataire n'a pas forcément causés mais qui étaient masqués par un tapis que le locataire a repris. Réparation de robinets et autres installations sanitaires, valves de radiateurs, tuyaux de douches, débouchage et nettoyage des canalisations jusqu'au raccordement principal.

En principe, toutes les réparations et mises en état dans l'appartement et les locaux annexes sont à la charge du locataire pour autant qu'elles ne dépassent pas le montant de Fr. 200.--. En outre, la coopérative ne paiera aucune facture pour laquelle elle n'aura pas attribué elle-même les travaux.

Des réparations et des travaux d'entretien peuvent être en tout temps réalisés par la bailleuse. Les locataires qui entravent l'accès à leur appartement pour des nouvelles installations, rénovations, réparations ou pour remédier à des défauts de construction et de garantie assument envers la bailleuse toute la responsabilité des dommages qu'il pourrait en résulter.

5. Modifications architecturales de l'objet loué par le locataire

Des modifications architecturales de l'objet loué entreprises par le locataire sont soumises à autorisation écrite de la bailleuse. Cette autorisation déterminera également si le locataire devra remettre les locaux dans leur état d'origine à ses frais en cas de départ.

La cession d'installations au nouveau locataire par l'ancien locataire nécessite l'accord écrit de la bailleuse. Cette disposition est également valable pour les tapis tendus.

6. Droit d'accès de la bailleuse

La bailleuse a le droit, en tout temps, d'entente avec le locataire et en sa compagnie, de pénétrer dans l'appartement. La bailleuse n'a toutefois pas le droit de posséder sa propre clé pour un appartement. En cas de résiliation du bail, le locataire est tenu de garantir l'accès à l'objet loué à des intéressés avec ou sans l'accompagnement de la bailleuse. De même, l'accès doit être garanti aux artisans et aux entrepreneurs mandatés par la bailleuse pour l'exécution de travaux.

7. Remise de la chose louée

La chose louée doit être remise en bon état, en tenant compte de l'usure ordinaire et de la liste des défauts établie lors de l'entrée. Elle sera remise complètement vidée et soigneusement nettoyée (tapis shampooinés). La remise de la chose louée, avec toutes les clés, aura lieu au plus tard le dernier jour du bail à loyer à 12 heures. Si le dernier jour tombe sur un dimanche ou sur un jour férié, la remise devra s'effectuer le jour ouvrable précédent.

D'éventuels travaux de remise en état entrepris par le locataire doivent être terminés à l'échéance du bail à loyer. Un procès-verbal signé par les deux parties sera établi lors de la remise de la chose louée. Chaque partie dispose de la liberté de faire appel à l'office du logement pour la remise de l'appartement. Les frais en découlant seront supportés par le mandataire. En cas de défauts cachés, la bailleresse peut faire valoir des prétentions contre le locataire dans les 30 jours après la remise de l'appartement. Ceci est également valable pour des défauts qui ne sont pas forcément visibles lors de la remise de l'appartement.

8. Clés

Le locataire doit remplacer à ses frais les clés manquantes. En cas de perte de clés, la bailleresse est autorisée à faire remplacer ou à faire modifier les installations de fermeture et les clés aux frais du locataire. Le locataire ne peut faire confectionner de nouvelles clés qu'avec l'autorisation de la bailleresse. En cas de départ du locataire, ces clés doivent être remises à la bailleresse sans prétentions de dédommagement.

9. Assurance responsabilité civile

Le locataire s'engage dès le début du bail à conclure une assurance responsabilité civile et à la conserver tout au long du bail.

10. Relations avec le Code suisse des Obligations (CO)

Les dispositions du CO font foi pour tout ce qui n'est pas expressément réglé dans ce contrat.

Règlement de maison

1. Préambule

Vivre ensemble dans un immeuble locatif signifie que certaines directives doivent être respectées et que tous les habitants et leurs visiteurs sont tenus d'avoir des égards l'un envers l'autre. Accordez de l'importance au fait que vous n'êtes pas seulement locataire, mais bien aussi coopérateur/coopératrice de la société. Les frais inutiles ne sont pas simplement assumés par quelqu'un, mais ils sont payés par vous, membre de la coopérative. En tant que tel, assurez-vous que vos co-locataires et vos visiteurs n'entreprennent rien qui puisse gêner les autres habitants de votre immeuble.

2. Généralités

L'ordre et la propreté sont de mise dans l'appartement ainsi que dans les locaux communs ou accessoires (caves, galetas, local des bicyclettes, escaliers, zones vertes, etc.). Il faut en particulier veiller aux points suivants :

Les entrées d'immeubles, les cages d'escaliers et les locaux communs ne sont pas destinés à l'entreposage d'objets, ceci aussi pour des raisons de sécurité en cas d'incendie. Les objets personnels ou les chaussures ne doivent pas dans ces endroits. La cage d'escalier ne fait pas partie de l'appartement loué. Les locaux communs ne sont pas des places de jeux. Les bicyclettes, les poussettes pour enfants, etc. sont à ranger dans les locaux mis à disposition à cet effet. Les installations personnelles de tout genre (antennes paraboliques, drapeaux, affichage, etc.) dans les locaux communs, sur la façade ou sur les balcons ne sont autorisées qu'avec l'accord écrit de la coopérative. Il est interdit de fumer dans les locaux communs et dans l'ascenseur.

Les tapis, les balais et autres affaires de même genre ne doivent pas être secoués par les fenêtres ou les balcons. Il n'est pas permis de taper les tapis avant 08h00 et après 20h00 ou durant la pause de midi, de 12h00 à 13h00.

Avertissez immédiatement le concierge si vous remarquez que des animaux sauvages (souris, martres, etc.) nichent dans la maison ou si vous constatez des dégâts à l'immeuble (p. ex. nouvelles fissures, formation de moisissures, luminaires défectueux, etc.).

3. Tranquillité

Le repos des habitants de l'immeuble durant les dimanches et jours fériés ainsi que durant les jours ouvrables de 12h00 à 13h00 doit impérativement être respecté. Le repos nocturne sera respecté entre 22h00 à 06h00. Tout bruit gênant le sommeil des locataires est interdit dans ce laps de temps. Il n'est pas permis de jouer d'un instrument de musique avant 08h00 et après 20h00 et de 12h00 à 13h00. L'utilisation de l'instrument de musique est permise une heure durant la matinée et une heure durant l'après-midi. La façon de jouer d'un instrument ne doit pas gêner le voisinage (intensité sonore limitée à la chambre).

Les activités suivantes sont à éviter durant les temps de repos ainsi que les dimanches et jours fériés :

- Travaux de nettoyage de tout genre, comme taper les tapis, passer l'aspirateur, etc.
- Bruits gênants de tout genre (utilisation de marteaux, perforatrices, etc.)
- Les appareils de radio, de télévision et autres doivent être réglés de façon à ne pas gêner les autres locataires (intensité sonore limitée à la chambre).

D'autre part, le règlement de police et l'ordonnance de la protection contre le bruit de la commune font foi dans ce domaine.

4. Buanderie / séchoirs

Un éventuel règlement de buanderie prévaut sur le présent règlement de maison.

1. Le plan établi indique les jours et les heures de lessive à disposition des locataires. La buanderie et le séchoir sont réservés au seul usage du locataire durant le temps qui lui est imparti, selon le plan de lessive. Dans certaines colonies, les locataires peuvent s'inscrire librement sur le plan de lessive où ils disposent d'un temps fixe de lavage et de séchage. Durant ce laps de temps, le locataire est responsable du maintien et du respect du règlement d'utilisation de la buanderie.
2. Il est permis de laver et de sécher durant les jours ouvrables, de 06h00 à 22h00.
3. Après utilisation, les locaux et les appareils, et plus particulièrement les filtres de ces appareils, doivent être nettoyés et séchés. Les sols doivent être balayés et lavés. Les affaires personnelles (poudre à lessive, etc.) doivent être rangées dans les caves. Chaque locataire débarrasse lui-même ce qui est à jeter. Chaque colonie dispose d'un règlement en ce qui concerne la remise des clés.
4. Les appareils doivent être utilisés avec soin. Veuillez consulter les modes d'emploi des appareils. Vérifiez qu'aucun objet ne se trouve encore dans le linge devant être lavé, ce qui pourrait endommager la machine. Les soutien-gorges doivent être lavés dans un sac de lavage spécial fermé, les rideaux doivent être lavés séparément. Tout dommage causé par le non-respect de cette directive ira à la charge du coopérateur responsable.
5. N'utilisez que peu de poudre à lessive afin d'éviter tout débordement de la machine à laver. Restez en-dessous des recommandations du fabricant. Le tambour de la machine ne doit pas être complètement rempli.
6. Les dérangements ou les défauts constatés aux installations doivent immédiatement être communiqués au concierge.

Libérez la buanderie et le séchoir le plus vite possible.

Il est formellement interdit de laver du linge pour des tiers (personnes n'habitant pas dans la coopérative).

5. Portes d'entrées – portes de caves et fenêtres des galetas

Toutes les portes donnant sur l'extérieur doivent constamment être fermées à clé. Si l'immeuble est équipé d'un interphone, le locataire doit d'abord s'assurer de l'identité de la personne qui a sonné chez lui avant d'ouvrir la porte. Il n'est pas permis d'ouvrir la porte à des inconnus. Les fenêtres de galetas, de caves et des corridors de l'immeuble doivent rester fermées durant l'hiver.

6. Ascenseur

Les prescriptions d'utilisation affichées dans l'ascenseur doivent toujours être respectées. Les enfants âgés de moins de huit ans peuvent utiliser l'ascenseur, mais uniquement en compagnie d'un adulte. Annoncez immédiatement les dérangements au concierge.

7. Caves et sous-sol

Les deux-roues motorisés (vélos-moteurs) ainsi que les combustibles ou d'autres matériaux facilement inflammables ne doivent pas être déposés dans les sous-sols. Seules les bicyclettes utilisées fréquemment peuvent être entreposées dans les locaux à disposition. Toutes les autres bicyclettes doivent être rangées dans les caves des locataires.

8. Chauffage / eau chaude

Vous aidez à économiser de l'énergie si, durant la période de chauffage, vous n'aérez votre appartement que deux à trois fois par jour durant cinq minutes. Les fenêtres à bascule ne doivent pas rester entre-ouvertes durant cette période, même derrière des stores fermés. C'est la seule manière d'éviter une augmentation massive de l'humidité dans l'air ambiant et la formation de moisissures ou de coins de murs noircis par l'humidité.

9. Zones vertes, places de jeux

Il faut avoir soin des jardins, des places de jeux et des installations extérieures. Il faut balayer autour de la cage à sable et la recouvrir après utilisation. Les jouets doivent être rangés. Le football est autorisé uniquement sur les places prévues à cet effet. Il n'est pas permis de rouler à vélo ou à vélo-moteur sur les pelouses et les chemins réservés aux piétons.

10. Balcons

Les plantations personnelles sont soumises à autorisation écrite de la coopérative. Le locataire est responsable de leur entretien.

Les stores à soleil doivent être relevés en cas de mauvais temps. Sur la durée, l'eau et le vent abîment leur étoffe. Si les balcons ne disposent pas d'installations permettant la pose de bacs à fleurs, ceux-ci devront, pour des raisons évidentes de sécurité, être installés à l'intérieur des balcons. Les plantes ne doivent pas être trop grandes afin d'éviter qu'elles ne se renversent vers l'extérieur. Le locataire est responsable des éventuels dégâts. Griller sur le balcon n'est autorisé qu'avec l'emploi d'un grill électrique ou à gaz. La fumée et les odeurs doivent être évitées le plus possible. Il est interdit de griller sur des balcons fermés par des vitrages. Une grille bien nettoyée empêche la formation de fumée.

11. Ordures ménagères

Les sacs poubelles et autres seaux à ordures ne doivent pas être déposés dans les corridors ou dans les locaux communs. Il n'est pas permis de jeter des restes d'aliments ou d'autres déchets dans les WC.

Il faut utiliser les containers prévus à cet effet, pour autant qu'ils soient installés. Dans les quartiers sans containers, il faut sortir les poubelles le jour de ramassage prévu et les déposer près de la route. Ceci est valable aussi pour le ramassage du papier.

Les objets encombrants, le métal, le verre, les déchets spéciaux etc. doivent être débarrassés et recyclés selon les prescriptions de la commune.

Il est interdit de débarrasser du verre les dimanches et jours fériés ainsi que durant les heures de repos, de 12h00 à 13h00 durant la journée et de 22h00 à 06h00 durant la nuit.

12. Entretien et nettoyage

Prenez soin de votre appartement afin d'éviter toute réparation inutile.

Ne donnez jamais d'ordre de travail à un artisan sans en avoir référé auparavant avec la coopérative. La coopérative ne paiera aucune facture pour laquelle elle n'a pas donné de permission. Salissures et petits dommages doivent être éliminés rapidement par les

personnes qui en sont responsables. Les défauts doivent être immédiatement annoncés au concierge, qui décidera des réparations à entreprendre. Chaque locataire est responsable de nettoyer les escaliers, selon le plan établi, pour autant que ce travail n'incombe pas à une tierce personne, chargée spécialement des nettoyages.

13. Animaux domestiques

Il est permis de détenir des petits animaux tels que cochons d'Inde, hamsters, tortues et canaris sans autorisation expresse de la bailleuse, pour autant que leur nombre reste raisonnable et qu'ils soient entretenus conformément aux prescriptions en vigueur par les locataires. Il est interdit de détenir de plus grands animaux (chats, lapins, perroquets, reptiles, etc.) sans accord écrit de la gérance. Les jeunes chats s'habituent très facilement à vivre en appartement. Les chats ne sont pas autorisés dans les logements situés au parterre. Il n'est pas permis de nourrir des chats errants ou de nourrir les oiseaux par les fenêtres ou les balcons.

Les chiens sont interdits.

L'installation d'aquariums avant de savoir si les sols permettent d'en supporter le poids est interdit. Une assurance spéciale doit obligatoirement être conclue. Une demande d'autorisation doit être adressée à la gérance pour tout nouvel animal. Le locataire est entièrement responsable des dégâts causés par les animaux qu'il détient. A ce propos, le propriétaire de l'animal doit impérativement conclure une assurance.

Installations supplémentaires

L'aménagement d'appareils privés nécessitant un raccordement d'eau (machines à laver la vaisselle, machines à laver le linge, tumbler, etc.) ne peut avoir lieu qu'avec l'approbation écrite de la bailleuse. Celle-ci sera octroyée uniquement si le locataire présente une police d'assurance responsabilité civile.

Les appareils privés (par ex. congélateurs, frigos, etc.) installés à l'extérieur de l'appartement (par ex. dans les caves ou les galetas) ne peuvent pas être raccordés au réseau électrique général. Une conduite électrique doit être installée par un spécialiste depuis le compteur de l'appartement. Les frais d'installation vont entièrement à la charge du locataire.

La gérance se réserve le droit d'appliquer de petites dérogations au présent règlement.

Les soussignés confirment avoir lu et compris le présent contrat de bail et se déclarent d'accord avec son contenu.

Bienne, le

Bienne, le

Le locataire :

La bailleuse :

La locataire :

**Société coopérative de construction
Sunneschyn Bienne**

le président

la caissière