

Conditions générales

Délais – logement de famille – assurances

- Délais, usages locaux

- 1.1 L'échéance ainsi que les délais de renouvellement et de résiliation sont ceux figurant sur le contrat de bail signé entre les parties.
- 1.2 Les termes usuels de déménagement sont les trimestres du bail.

- Forme de la résiliation

- 1.3 par le locataire
La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. L'article 4.2 demeure réservé.
- 1.4 par le bailleur
La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. L'article 4.3 demeure réservé.

- Restitution anticipée par le locataire (art. 264 CO)

- 1.5 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.
- 1.6 Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.
- 1.7 Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.
- 1.8 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.
- 1.9 Le locataire qui entend restituer la chose louée de manière anticipée s'engage à payer au bailleur les frais qui en résultent.

- Logement de famille

- 1.10 Adhésion du conjoint ou du partenaire enregistré
 - 1.10.1 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.
 - 1.10.2 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.
 - 1.10.3 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.
 - 1.10.4 En cas de divorce, l'art. 121 al. 2 CC est applicable.
 - 1.10.5 Extrait de l'article 121 al. 2 CC : « L'époux qui n'est plus locataire répond solidairement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas pour les deux ans au plus. »
 - 1.10.6 Le locataire est tenu d'aviser par écrit le bailleur de toute modification de son état civil ; il ne pourra pas se prévaloir d'une telle omission.
- 1.11 Résiliation par le locataire (art. 266n 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.

- 1.12 résiliation par le bailleur (art. 266n CO)
 - 1.12.1 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.
 - 1.12.2 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.
 - 1.12.3 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.
- 1.13 Le présent article s'applique par analogie aux partenariats enregistrés.

- Assurances

- 1.14 Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.
- 1.15 Le locataire est tenu, en outre, de contracter une assurance couvrant le risque spécial du bris de glace, lavabo, cuvette WC, bidet, plaques vitrocéramiques.
- 1.16 Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion et dégâts d'eau, tous ses biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Il supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

- Sous-location ; transfert (art. 262 CO)

- 1.16.1 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 de l'article 262 CO.
- 1.16.2 Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours dès réception de la demande.
- 1.17 Il est interdit au locataire de céder ou de transférer son bail à un tiers.

Loyer et Garantie

- Définition du loyer

- **Lorsqu'aucun acompte n'est convenu, en plus du loyer, les frais accessoires sont considérés comme étant inclus dans le prix du loyer.**

- Paiement du loyer (art. 257c CO)

- 1.18 Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou son compte postal ou bancaire.
- 1.19 Demeure du locataire
 - 1.19.1 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.
 - 1.19.2 Un intérêt moratoire de 8% est dû dès l'échéance du loyer impayé.

1.19.3L'application de l'article 257d CO reste réservée.

- **Sûretés (art. 257e CO)**

1.19.4Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

1.19.5Elle 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.

1.20 dépôt de la garantie

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.

1.21 Compensation

- **La sûreté 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.**

- **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.**

1.22 Restitution

- **Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectuée 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.**

Frais accessoires

- **Décompte des frais accessoires**

- **En règle générale, une fois par année, le locataire est informé de la part des frais accessoires qui lui incombent.**

- **Dès cet envoi, et pendant trente jours, les décomptes, les pièces justificatives et le tableau de répartition peuvent être consultés auprès du bailleur.**

- **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.**

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

- **Les frais sont répartis selon des clés préétablies (volumes, surfaces, compteurs, millièmes de PPE, forfaits, etc.)**

- **Si des appartements ou des locaux commerciaux sont vacants, le bailleur ne doit prendre à sa charge qu'une part des frais de chauffage afférents à ces locaux selon la clé usuelle de répartition ; cette part s'élève : à un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison pour deux ou trois familles ; à la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison à quatre à huit familles ; aux deux tiers lorsqu'il s'agit de bâtiments plus grands ou d'immeubles abritant des bureaux ou des locaux commerciaux.**

- **Si les frais accessoires sont perçus forfaitairement, ils doivent se fonder sur la moyenne calculée sur une période de trois ans.**

1.23 Frais de chauffage et préparation d'eau chaude (art. 5, 6 et 6a OBLF)

1.23.1Seules les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation peuvent entrer en ligne de compte.

1.23.2Il s'agit notamment : des dépenses pour le combustible et l'énergie consommés (même si fournies depuis une centrale hors de l'immeuble) ; l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes ; les frais d'exploitation d'énergies de substitution ; le nettoyage de l'installation de chauffage et de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories ; la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites ; le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés individuellement ; la maintenance ; les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ; le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

1.23.3Les frais de maintenance et d'administration peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.

1.23.4Par contre, la réparation, la réfection, le service de l'intérêt et l'amortissement des installations n'entrent pas en ligne de compte.

1.24 Autres frais accessoires

1.24.1Seules les dépenses effectives directement en rapport avec l'usage de la chose (autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques) peuvent entrer en ligne de compte.

1.24.2Elles doivent impérativement être précisées spécifiquement sur le bail à loyer.

1.24.3Il s'agit notamment : de la fourniture et taxes d'eau, d'épuration, d'électricité et de gaz ; des frais de fonctionnement et de révision périodique de l'ascenseur, de la machine à laver, du séchoir, de la climatisation et de l'adoucisseur ; des redevances de la télévision par câble, de l'abonnement et communications du téléphone pour l'interphone de l'ascenseur et de la porte d'entrée de l'immeuble ; des frais et taxes de l'antenne commune ; des salaires et charges sociales du concierge et du jardinier ; des produits de nettoyage ; du nettoyage des parties communes de l'immeuble ; de l'entretien du jardin ; des frais et taxes de l'éclairage commun ; des taxes d'enlèvement et de destruction des ordures ; des frais d'administration(5% HT),

1.24.4Les frais que le locataire règle directement au prestataire ou fournisseur (électricité appartement, téléphone, taxes communales, etc.) restent à sa charge, même si cela n'est pas expressément inclus dans le bail à loyer.

- **Provisions**

1.25 S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais accessoires, le bailleur peut les réadapter en tout temps moyennant un préavis de trente jours, en utilisant la formule officielle.

1.26 Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du boucllement le versement d'acomptes supplémentaires assurant la couverture approximative des frais accessoires jusqu'au prochain boucllement.

Entrée du locataire

- **Etat des lieux (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.**
- 1.27 Reconnaissance des locaux
- **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.**
 - **Il reconnaît que les locaux sont dans un état approprié à l'usage pour lequel ils ont été loués.**
- 1.28 Plaques-adresses
- **Les plaques-adresses de sonnettes, boîtes aux lettres etc., selon modèle imposé par le bailleur, sont à la charge du locataire et sont apposées par lui dans les 30 jours suivants son entrée.**
- Chauffage et eau chaude**
- **Service du chauffage et de l'eau chaude**
- 1.29 La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.
- 1.30 Le bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire.
- 1.31 Les services de chauffage et d'eau chaude dépendent des possibilités d'approvisionnement et du fonctionnement normal des installations.
- 1.32 Si le chauffage et/ou le service d'eau chaude sont installés par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute installation incombent au locataire.
- **Les réparations restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation.**
 - **L'énergie consommée par les installations individuelles est à la charge du locataire.**
 - **Le bailleur fait détartrer régulièrement les chauffe-eaux individuels ; ces frais sont à la charge du locataire.**
- Utilisation et entretien de la chose louée**
- **Utilisation de la chose louée**
- 1.33 Le locataire est tenu d'utiliser les locaux avec soin et de les maintenir en bon état.
- 1.34 Lui incombent en particulier :
- **Le nettoyage et la remise en état des dépendances communes et de leurs accès souillés ou détériorés par lui-même ou des personnes dont il répond.**
 - **S'il dispose de locaux donnant sur la rue, le balayage, l'enlèvement de la neige et du verglas devant son entrée et ses vitrines.**
 - **L'enlèvement de la neige et de la glace sur les balcons, marquises, vérandas dépendant des locaux loués.**
 - **La prise de toutes les mesures utiles pour éviter les dégâts dus au gel et à l'eau.**
 - **L'aération suffisante des locaux loués (sauf instructions écrites contraires). Toutes dégradations provenant du manque d'aération seront réparées aux frais du locataire.**
 - **La prise en charge à ses frais du service d'entretien des appareils électroménagers.**
- **La prise en charge à ses frais du ramonage de la cheminée de salon.**
 - **La prise en charge à ses frais de plombage et de déplombage des prises radio/TV.**
 - **La destruction à ses frais des punaises, cafards, limaces, fourmis, rats, souris, insectes, nid de guêpes, etc., dès qu'il en constatera l'apparition dans ses locaux ou leurs dépendances, indépendamment de leur provenance.**
- 1.35 En outre, sans autorisation écrite du bailleur, il lui est interdit :
- **De modifier les installations existantes ou de procéder à toutes nouvelles installations (lave-linge, appareils électroménagers, store-toile, piscine, etc.)**
 - **De poser des serrures supplémentaires ou de remplacer celles existantes.**
 - **De poser de nouveaux revêtements de sol, et plafond**
 - **De poncer et de vitrifier les parquets**
 - **D'installer des antennes paraboliques et autres antennes radio/TV**
 - **D'étendre du linge à l'intérieur des locaux loués**
 - **D'exercer dans les locaux d'habitation et garages, à titre professionnel ou occasionnel, des activités artisanales, industrielles ou commerciales, sans l'accord écrit du bailleur.**
- **Menus travaux à charge du locataire**
- 1.36 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.
- 1.37 Sont considérés comme menus travaux, les travaux de réparation, de remplacement ou d'entretien des éléments suivants :
- **Four : plaques à gâteau, grilles et accessoires**
 - **Cuisinière : plaque vitrocéramique ou revêtement similaire, accessoires, boutons sur le tableau de commande, plaques de cuisson.**
 - **Micro-onde : tous les accessoires**
 - **Frigo : tous les accessoires, inclus l'intérieur de porte, porte du freezer et joints.**
 - **Congélateur : tous les accessoires, joints de porte**
 - **Lave-vaisselle : tous les accessoires, filtres en tout genre, joints de porte**
 - **Lave-linge : tous les accessoires, filtres en tout genre, joints de porte.**
 - **Sèche-linge : tous les accessoires, bac de récupération d'eau, joints de porte**
 - **Ventilation et hotte : déflecteur plastique, filtres, luminaire et cache-luminaire**
 - **Douche : flexible et pomme de douche, croisillons (volants de robinet), joints, corps de vanne, brise-jets**
 - **Réservoir de chasse d'eau : joints de cloche, tige, système de fonctionnement, flotteur**
 - **WC : lunette et couvercle**
 - **Bidet : bonde, croisillons (volants de robinet), joints**
 - **Robinetterie/batterie en général : croisillons (volants de robinet), brise-jets, joints**
 - **Lanières, sangles et manivelles de store**

- **Serrures : dégrillage et graissage des parties mécaniques**
 - **Sonnettes : boutons poussoirs**
 - **Conduite d'écoulement : débouchage jusqu'à la colonne principale**
 - **Remplacement des vis manquantes, fusibles, starters, ampoules, caches de prises électriques et d'interrupteurs**
 - **Vitres brisées**
 - **Tout autre travail de réparation, de remplacement ou d'entretien entraînant des coûts jusqu'à concurrence de Fr 180.- par intervention (indexable dès le 1^{er} juillet 2008).**
- 1.38 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.
- **Dégâts causés par le locataire**
- Lors de dégâts causés aux locaux et à 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.
- **Défaut de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO)**
- 1.39 Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.
- 1.40 Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.
- 1.41 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.
- **Travaux effectués par le locataire (rénovation, modification de la chose) (art. 260a CO)**
- 1.42 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.
- 1.43 Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.
- 1.44 Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
- 1.45 Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique, ni la valeur du bâtiment.
- 1.46 Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.
- 1.47 Sans convention contraire écrite, aucune indemnité n'est due au locataire.
- 1.48 Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, 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.
- **Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)**
- 1.49 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.
- 1.50 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 solliciter des renseignements complémentaires.

- **Droit de visite (art. 257h CO)**

- 1.51 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. En cas de refus ou de mauvaise volonté du locataire, une indemnité équivalente à 1 mois de loyer net peut lui être facturé.
- 1.52 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.
- 1.53 Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.
- 1.54 Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.
- 1.55 Dans la mesure où une visite est planifiée d'entente avec le locataire mais que ce dernier ne se présente pas ou n'autorise pas l'accès à la chose louée, un forfait équivalent à CHF 150.- lui sera facturé.

- **Sortie du locataire**

- **Restitution de la chose louée (art. 267 CO)**

- 1.56 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.**

- **Les appareils, moquettes, agencements, accessoires seront nettoyés, parfaitement propres et libres de tout objet (clous, autocollants, etc.) Les travaux de remise en état doivent être effectués dans les règles de l'art, à défaut confiés à des professionnels de la branche.**

- **Le locataire doit remettre au propriétaire les clés de l'appartement, y compris celles qu'il aurait fait confectionner. En cas de perte de clé, le locataire est tenu d'assumer les frais de changement des cylindres et des clés rendu nécessaires par la sécurité de l'immeuble.**

- 1.57 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.**

- **Le bailleur n'a pas le droit de refuser la chose qui lui est restituée, même si elle ne lui est pas rendue en bon état.**

- **La simple remise des clés et le procès-verbal de l'état des lieux signé par les parties ne libèrent pas le locataire de ses obligations (loyers et charges arriérés, dégâts éventuels, etc.) à l'égard du bailleur.**

- **Le bailleur se réserve le droit de faire nettoyer l'appartement si ce dernier n'a pas été rendu totalement exempt de saletés et de facturer un forfait de CHF 300.- au locataire sortant.**

- **Autres Obligations**

- **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 (mégots de cigarettes, papiers, etc.) par les fenêtres et balcons, secouer les tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc. dans la cage d'escalier, aux fenêtres et aux balcons.**

- **Sécurité – tranquillité – aspect**

Il est dans l'intérêt des locataires de contribuer au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité de l'immeuble en observant les règles ci-après :

- **Éviter tout bruit intempestif à toutes heures (claquement de portes, stores, danse, radio-TV, etc.)**
- **Respecter les heures de sommeil et de repos des habitants de l'immeuble ; toutes nuisances sonores sont interdites entre 22h00 et 07h00.**
- **Respecter les usages de l'immeuble,**
- **Fermer les portes aux heures indiquées,**
- **Ne pas nuire au bon respect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et balcons du linge, de la literie, des meubles ou tout autre objet,**
- **Ne pas déposer des marchandises ou des objets susceptibles de dégager des odeurs ou de causer des dégâts à l'immeuble,**
- **Ne rien entreposer (vélos, motos, skis, poussettes, jouets, caisses, meubles, chaussures, sacs à ordures, etc.) dans les allées, dépendances, paliers et escaliers communs en conformité notamment des dispositions de la police du feu ; le non-respect de cette règle autorise le bailleur à y remédier à la charge du locataire,**
- **Ne pas circuler avec flamme nue dans les galetas et bûchers et ne pas y loger quelqu'un,**
- **Fixer les bacs à fleurs à l'intérieur des balcons de manière à éviter des désagréments, dégâts ou accidents,**
- **Ne pas incommoder les voisins d'une manière quelconque (grillades, odeurs, fumées, manifestations, etc.),**
- **Ne pas utiliser de manière abusive les installations techniques (ascenseurs, portes de garage, etc.),**
- **Interdire l'usage de l'ascenseur aux enfants de moins de 7 ans non accompagnés d'un adulte.**

- **Voirie**

Le locataire s'engage à respecter les dispositions légales concernant les évacuations des déchets et le règlement de voirie.

- **Animaux**

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

1.59 L'assurance responsabilité civile doit prévoir l'extension du risque de détention d'animaux.

- **Buanderie**

1.60 Le preneur utilise la buanderie et étendage aux jours fixés ; il ne peut utiliser les installations que pour son usage personnel.

1.61 Il rend les locaux et les appareils en parfait état de propreté et doit signaler au bailleur les défauts.

1.62 L'étendage du linge ailleurs que dans les locaux ad hoc est interdit.

- **Absence du locataire**

1.63 En cas d'absence, le locataire est responsable des dégâts survenant par sa faute ou sa négligence dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes, dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.)

1.64 Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le bailleur qui est dans l'impossibilité d'atteindre le locataire, est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

- **Cave dans les abris PC**

Au cas où les autorités exigeraient l'utilisation des abris de Protection Civile (PC), le locataire devra rapidement vider sa cave et y renoncer sans indemnité.

- **Enseignes**

La pose d'écriteaux, enseignes, affiches, panneaux publicitaires, etc. doit faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur et, si nécessaire, de la copropriété et/ou de l'autorité communale.

- **Jardin, terrasse**

Le locataire entretien à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Le bailleur se réserve le droit de faire procéder à cet entretien, aux frais du locataire, si leur aspect porte préjudice à l'immeuble ou à l'agrément du voisinage. Le locataire veille au respect des dispositions légales.

Places de parc et garage

Obligations

- **Le locataire s'engage à respecter les règles suivantes :**
- **Maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, débayer la neige et prendre toutes mesures contre la formation de glace,**
- **Entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage**
- **Déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence,**
- **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 collectif.**
- **Le locataire s'engage à ne pas :**
- **Stationner en dehors des limites de l'emplacement loué,**
- **Stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété,**
- **Sauf accord contraire, entreprise sur les places de parc des épaves ainsi que des camions, mobil homes, etc.**
- **Stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz),**
- **Claquer les portes, abusées 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 à l'intérieur ou à l'extérieur du garage, sauf sur la place de lavage s'il en existe une.**

- **Frais de marquage**

Le locataire doit supporter les frais d'inscription sur la place de parc (le numéro d'ordre et/ou le numéro de contrôle) selon le modèle choisi par le bailleur.

- **TVA**

Lorsque la location d'une place de parc/garage est assujettie à la TVA, celle-ci est due en sus du loyer.

- **Responsabilité**

Dans l'enceinte de la propriété, le bailleur décline toute responsabilité pour les dommages causés aux véhicules par des tiers.

PROTECTION DES DONNÉES

Article 1 – Contexte

La présente déclaration de protection des données s'applique au traitement des données à caractère personnel par la Régie immobilière FIDAVAL SA ou l'Agence immobilière levalais.ch SA dans le champ d'application de la loi fédérale suisse sur la protection des données et du règlement général des données (RGPD) de l'Union européenne. Par ces conditions générales vous acceptez la récolte et l'utilisation de vos données.

Elle fournit les principales informations que vous devez connaître : les données que nous traitons, les fins auxquelles nous en avons besoin, la manière dont nous les protégeons, la valeur ajoutée que vous retirez du traitement des données et comment vous pouvez vous y opposer.

Par « données personnelles », on entend toutes les indications et les informations se rapportant à une personne identifiée ou identifiable. Font partie de cette catégorie, outre vos données de contact telles que le nom, le numéro de téléphone, l'adresse postale ou électronique, d'autres informations telles que la date de naissance.

Dans le cadre de la présente déclaration de protection des données, on entend par « traitement de vos données personnelles » toute opération en relation avec ces dernières. En font partie le stockage, le traitement, l'utilisation, la suppression etc.

Article 2 – Données que vous nous communiquez

Il s'agit des données que vous nous communiquez, par exemple lorsque vous signez un bail à loyer, lors de demandes auprès du registre des poursuites, à l'occasion du formulaire de demande locative, lors de la création d'un compte sur la plateforme en ligne. Nous utilisons ces données pour :

- **vous informer sur les objets**
- **pour vous contacter**
- **pour traiter votre demande**
- **pour établir des documents**

Nous n'exploitons aucunes données de vos visites sur notre site internet.

Article 3 – Transmettons-nous des données à des tiers

Oui, nous transmettons des données à des tiers, mais uniquement s'il existe une obligation légale de le faire ou si cela est nécessaire pour faire valoir nos droits, en particulier ceux découlant de notre relation avec vous.

En outre, des données sont divulguées à divers prestataires (p. ex. hébergeurs internet, fournisseurs de services cloud, applications métiers) dans le cadre de la mise à disposition et de la maintenance

des systèmes informatiques et des services qui y sont proposés. Ces prestataires exploitent vos données exclusivement aux fins susmentionnées en respectant de la même manière les exigences en vigueur en matière de protection et de sécurité des données.

Article 4 – Transférons-nous des données à l'étranger

Nous transmettons vos données à des prestataires nous garantissant le stockage de vos données exclusivement sur le territoire suisse.

Article 5 – Quels sont vos droits concernant vos données à caractère personnel

Concernant vos données à caractère personnel, vous avez les droits suivants :

- vous informer sur vos données personnelles enregistrées ;
- faire des rectifications, détruire. Bloquer ou supprimer vos données personnelles (si la loi nous oblige à conserver vos données pendant un certain temps avant de pouvoir les effacer, elles sont bloquées dans l'intervalle) ;
- supprimer ou faire supprimer votre compte client ;
- vous opposer à l'utilisation de vos données à des fins de marketing ;
- révoquer votre consentement au traitement ultérieur des données ;
- obtenir la transmission de vos données.

Article 6 – Comment protégeons-nous vos données

Nous recourons à des mesures de sécurité techniques et opérationnelles appropriées afin de protéger les données à caractère personnel que nous conservons contre la manipulation, la perte partielle ou intégrale et l'accès non autorisé de tiers. Nos mesures de sécurité sont améliorées en continu conformément à l'évolution technologique.

Nous prenons également très au sérieux la protection des données au sein de notre entreprise. Nos collaborateurs et collaboratrices ainsi que les entreprises de services que nous mandatons sont tenus à des obligations de confidentialité et au respect des dispositions de la loi sur la protection des données.

Article 7 – Personne de contact

Pour toute question relative à la protection des données, veuillez contacter notre responsable de la protection des données en lui envoyant un e-mail à l'adresse nlpd@mih-group.ch

Signatures

Le(s) locataire(s)

La gérance