

# Usages locatifs

## Art. 1 Compteurs.

Le locataire requiert des services publics compétents le relevé du ou des compteurs qui existent. Le locataire paie sa consommation propre d'électricité et de gaz.

## Art. 2 Eau et boiler.

Sauf disposition contraire, le bailleur paie l'eau consommée par les locataires. L'eau ne doit pas être gaspillée. Les excédents, par rapport aux quotas fixés par les Services industriels, sont répartis entre tous les locataires de l'immeuble.

Le bailleur fait détartre régulièrement, en principe tous les quatre ans, les boilers aux frais du locataire.

## Art. 3 Lessive.

Le locataire peut utiliser la buanderie et l'étendage au jour fixé soit d'entente entre les utilisateurs, soit, à défaut d'entente, par la gérance. Il doit se conformer au règlement affiché. Les frais en sont couverts par le loyer, sauf système de comptage individuel ou inclusion dans l'acompte sur frais accessoires de l'article 3 du bail à loyer.

## Art. 4 Absence du locataire.

En cas d'absence, le locataire prendra toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent par sa faute ou sa négligence dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.). Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le propriétaire est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

## Art. 5 Jardins-Terrasses-Trottoirs.

Le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Il ne peut y ériger une construction quelconque sans l'assentiment du propriétaire. Le locataire veille à la propreté des trottoirs devant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

## Art. 6 Rapports de bon voisinage et maintien de l'état de l'immeuble.

Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant l'immeuble et les voisins les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit.

Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire :

- évite les bruits qui selon l'expérience générale de la vie sont susceptibles d'incommoder ses voisins; il respecte leur repos de 22 h 00 à 06 h 00;
- maintient libre le passage dans les cages d'escaliers et corridors. Les poussettes sont admises s'il n'y a pas de local adéquat;
- nettoie les salissures anormales faites à l'extérieur de son appartement par lui-même, sa famille, ses fournisseurs, ses invités ou ses animaux;
- s'abstient de secouer tapis, balais et brosses dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- ne garnit pas ses balcons et fenêtres de plantes qui incommodent les autres locataires, détériorent la façade ou risquent de provoquer des accidents.

En outre, il est interdit :

- d'entreposer des objets dangereux ou d'effectuer des travaux dangereux;
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou balcons, en particulier de la nourriture pour les animaux (pigeons, mouettes, etc.);
- de faire des lessives ou d'étendre du linge – à l'exception du petit linge – ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage;
- de laisser ouvertes les fenêtres de cave ou de galetas en période de froid;
- de porter des chaussures pouvant abîmer les sols.

## Art. 7 Sanctions.

Lorsque, malgré une protestation écrite du bailleur, le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois.

## Art. 8 Activités particulières.

Dans les locaux loués comme habitation, les activités artisanales ou industrielles, l'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique, etc., feront l'objet d'une convention entre le bailleur et le locataire. Le bailleur ne pourra s'y opposer que dans la mesure où elles portent préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble ou si des dispositions légales l'interdisent.

## Art. 9 Animaux.

La détention de chiens, chats et autres animaux est soumise à autorisation du bailleur qui ne pourra la refuser que pour de justes motifs. Si cette détention donne lieu à des plaintes, est cause de mauvaises odeurs ou de dégâts d'une certaine importance, l'autorisation peut être retirée.

## Art. 10 Ascenseurs.

L'ascenseur est réservé en priorité aux transports de personnes, à l'exclusion des enfants de moins de 7 ans non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

## Art. 11 Autorisations nécessaires.

L'autorisation préalable et écrite du bailleur, et le cas échéant des autorités compétentes est nécessaire pour :

- la pose d'enseigne, écriteau, affiche, panneau publicitaire, etc.;
- l'installation de machines (machine à laver dans l'appartement, congélateur à la cave);
- la pose d'antenne extérieure (radio, TV, etc.).

L'autorisation est accordée pour autant qu'elle ne soit pas préjudiciable au bailleur, aux autres locataires ou voisins.

## Art. 12 Nettoyage de l'immeuble.

S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.

Il incombe au locataire d'évacuer ses déchets aux emplacements prévus à cet effet.

## Art. 13 Termes usuels.

Les termes usuels sont :

- le 31 mars à midi
- le 30 juin à midi
- le 30 septembre à midi
- le 31 décembre à midi

## Art. 14 Remise des locaux. (cf également Art. 10 des dispositions générales).

Le locataire restitue les locaux faisant l'objet du bail ainsi que toutes les clefs le jour de l'échéance, à midi. Si l'échéance tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié, la remise des locaux est reportée au 1er jour ouvrable suivant.

Les locaux doivent être restitués vides, en bon état et nettoyés. Le locataire doit notamment réparer, avant son départ, les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus un usage conforme au contrat.

## Art. 15 Dispositions pour parcs et garages.

### Le locataire s'engage à :

- maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, déblayer la neige et prendre toutes mesures contre la formation de glace, à moins que ces tâches n'incombent au concierge;
- 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 ou garage collectif;
- éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc ou garage collectif.

### Il 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;
- laisser stationner sur les places de parc des voitures sans plaques de contrôle, ainsi que des camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc.;
- claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur;
- déposer des produits inflammables ou dangereux;
- 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;
- modifier l'usage des locaux loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier.

Le locataire doit en outre supporter les frais d'inscription sur la place de parc (numéro d'ordre ou numéro de contrôle) selon le modèle imposé par le propriétaire.

## Tableau de répartition des frais de chauffage et d'eau chaude

(Art. 14 des Dispositions générales)

Lorsque l'installation assure le chauffage des locaux et la fourniture d'eau chaude, les frais sont répartis dans le compte annuel à raison de 76 % pour le chauffage et 24 % pour l'eau chaude.

Ces pourcentages correspondent à 2 % par mois pour l'eau chaude et à la répartition suivante pour le chauffage :

I. Septembre 1% - Octobre 6% - Novembre 9% - Décembre 11% - Janvier 15% - Février 13%  
- Mars 10% - Avril 6% - Mai 5%

II. (Immeubles sans fourniture d'eau chaude)

Septembre 2% - Octobre 8% - Novembre 11% - Décembre 15% - Janvier 20% - Février 17%  
- Mars 13% - Avril 8% - Mai 6%

Mois	Immeuble sans eau chaude générale %	Immeuble avec eau chaude générale		
		% chauffage	% eau + chaude	= Total
Juillet	—	—	2	2
Août	—	—	2	2
Septembre	2	1	2	3
Octobre	8	6	2	8
Novembre	11	9	2	11
Décembre	15	11	2	13
Janvier	20	15	2	17
Février	17	13	2	15
Mars	13	10	2	12
Avril	8	6	2	8
Mai	6	5	2	7
Juin	—	—	2	2
	100 %	76 %	+ 24 %	100 %

CIN · Vers. 03.2014