

Conditions générales, règles et usages locatifs du canton du Valais

I. ENTRÉE DU LOCATAIRE

Art. 1.-L'état des lieux, établi et signé par le locataire et le bailleur, fait partie intégrante du bail. Si le locataire constate une défectuosité, il est tenu d'en avertir le bailleur par écrit aussitôt.

Art. 2.-Le locataire ne peut emménager avant d'avoir signé le bail et au besoin présenté à la conciergerie un bulletin d'entrée établi par la gérance.

Art. 3.- La pose et la mise en service de compteurs (électricité, gaz, chauffage, etc.), l'installation du téléphone, du télé-réseau, etc., sont à la charge du locataire qui les requiert des services compétents.

II. SORTIE DU LOCATAIRE

Art. 4. -

a) Le jour de l'échéance, à midi au plus tard, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances débarrassés de tout objet lui appartenant, en parfait état de propreté et au complet; l'usure normale est réservée.

b) Lorsqu'il existe un état des lieux, celui-ci sert de base à la reconnaissance des locaux.

c) On peut admettre que les papiers peints devraient durer au moins dix ans et les peintures des boiseries quinze ans

Art. 5.-Toutes les clés supplémentaires appartiennent au bailleur.

En cas de perte de clés, le bailleur peut exiger le changement de la serrure aux frais du locataire.

Art. 6.-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. Au cas où le locataire n'a pas remis les locaux en état avant son départ, il est tenu d'indemniser le bailleur pour les frais occasionnés et pour la perte éventuelle du loyer. Cette obligation s'étend aussi aux dégâts constatés après le départ du locataire et dont la réparation est à sa charge.

Art. 7.-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.

III. ABSENCE DU LOCATAIRE

Art. 8.-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.). 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.

IV. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

Art. 9.-Le propriétaire doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.). En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement le plus rapidement possible.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Il supporte les frais:

a) d'établissement du bail

b) des réparations qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble. Sont réservées les dispositions des articles 10 et 11; des réfections des locaux loués dues à l'usure normale, notamment papiers peints et vernis.

Art. 10.-Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir en bon état. Conformément à la loi, les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, sont à la charge du locataire. Les obligations sont notamment:

a) le nettoyage et la remise en état de l'allée, de l'escalier, de l'ascenseur et des locaux communs ainsi que de leurs accès, lorsqu'ils ont été salis ou détériorés par le fait du locataire, de ses fournisseurs (approvisionnements, transports, emménagements, déménagements, etc.) ou par des animaux lui appartenant;

b) l'entretien des sols, murs, boiseries, etc.; avant de procéder à des travaux de peinture, ponçage ou autres, le locataire requerra l'accord écrit du propriétaire;

c) le remplacement des vitres et glaces brisées, fendues ou endommagées;

- d)** le remplacement des tringles, sangles ou cordes des volets à rouleaux et stores, graissage des coulisseaux, nettoyage des stores à lamelles;
- e)** la pose, l'enlèvement, la garde et l'entretien des fenêtres doubles, portes vitrées, etc.;
- f)** l'entretien des serrures, poignées, gonds, ferrures de la robinetterie (remplacement des joints, brise-jet, flexibles, etc.), des interrupteurs électriques ainsi que des installations fixes servant à brancher des appareils de tout genre;
- g)** l'entretien des appareils de tout genre (boilers, chauffe-eau, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, etc.), ainsi que des installations sanitaires (lavabos, baignoires, WC, etc.); le détartrage des boilers et chauffe-eau doit se faire tous les trois ans;
- h)** le contrôle des appareils de chauffage particuliers avant leur mise en service, la vérification du remplissage des installations, l'entretien ainsi que le dégrasage et le graissage des chaudières et calorifères à la fin de chaque période de chauffage;
- i)** le ramonage régulier des cheminées et canaux de fumée conformément aux prescriptions légales et administratives. Toute cheminée bistrée sera brûlée et débistrée aux frais du locataire, s'il ne prouve le ramonage régulier au moyen des bulletins de ramonage;
- j)** le débouchage des canaux, conduits, écoulements jusqu'à la conduite principale;
- k)** l'enlèvement de la neige ou de la glace sur les balcons, marquises et vérandas dépendant des locaux loués; le locataire prend également toutes mesures lui incombant raisonnablement pour éviter que les installations ne gèlent; il est responsable des dégâts causés par le gel, du fait d'une négligence de sa part, même si ces risques sont couverts par une assurance;
- l)** le locataire, s'il dispose de locaux donnant sur la rue, balaie le trottoir, enlève la neige et le verglas;
- m)** les locataires sont tenus d'aérer régulièrement leur appartement. Toutes dégradations provenant du manque d'aération seront réparées aux frais du locataire.

Art. 11.-Le locataire est tenu de détruire à ses frais les punaises, cafards, limaces, fourmis, rats, souris, insectes, etc., dès qu'il en constatera l'apparition dans les locaux

ou leurs dépendances, quelle que soit leur provenance, et ceci sans recours quelconque contre le bailleur.

Le locataire a également l'obligation d'en aviser le bailleur aussitôt par écrit.

Art. 12.-Le locataire ne peut se prévaloir, pour se soustraire aux dépenses qui lui incombent, du fait que des installations dont l'entretien est à sa charge n'étaient pas neuves lors de la prise de possession des lieux.

Il est admis que si le locataire est appelé à remplacer l'une ou l'autre des installations, il les laisse dans un certain état d'usure à son départ.

V. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE

Art. 13.-Le locataire est responsable de tout dommage pouvant résulter du manque de précautions ou de soins exigés à l'article 10.

Il a d'autre part l'obligation de signaler au bailleur, aussitôt par écrit, toutes les déficiences qu'il constatera pouvant engager la responsabilité du bailleur.

VI. DISPOSITIONS CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ, LA SÉCURITÉ, LA TRANQUILLITÉ ET L'ESTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE

Art. 14.-Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit:

- a)** d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 21 heures et 8 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits;
- b)** de faire un usage excessif d'appareils à reproduire le son (radio, gramo, TV, etc.) et d'instruments de musique; d'utiliser des appareils électriques non déparasités ou autres appareils bruyants;
- c)** de faire des lessives ou d'étendre du linge ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage; de faire la lessive entre 21 heures et 7 heures;
- d)** de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles et tous autres objets;
- e)** de scier, fendre du bois dans les appartements, sur les paliers et les balcons;
- f)** d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voitures d'une manière quelconque;
- g)** d'entreposer des objets (bicyclettes, cyclomoteurs, poussettes, jouets, caisses à fleurs, meubles, pneus, etc.) dans les couloirs de cave, cages d'escaliers ou en dehors

des emplacements réservés à cet effet lorsqu'il en existe;
h) de faire des travaux de quelque nature que ce soit dans les couloirs de cave, cages d'escaliers ainsi que de salir les accès et les abords des locaux loués ou les dépendances de l'immeuble;

i) d'attirer des oiseaux et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble et ses abords;

J) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc., dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;

k) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les poubelles ou dans les dévaloirs;

l) d'utiliser dans les dépendances, caves, etc. - en plus de l'installation fixe existante - d'autres moyens d'éclairage que des lampes de poche;

m) afin d'éviter les salissures aux façades, les bacs à fleurs seront disposés à l'intérieur des balcons;

n) de faire du feu et des grillades sur les balcons.

Art. 15.-Les locataires qui garnissent de plantes ou de fleurs leurs balcons et fenêtres sont tenus de prendre toutes mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents.

Art. 16.-Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.

VII. AUTRES DISPOSITIONS

Animaux

Art. 17.-Il est interdit de garder des animaux sans l'autorisation du bailleur.

Toutefois, le locataire, au bénéfice de cette autorisation ainsi que d'une assurance responsabilité civile, évite que ses animaux salissent l'immeuble, ses abords, les pelouses, etc. A la première réclamation, le locataire peut être appelé à se séparer de ses animaux.

Art. 22.-Les frais accessoires seront décomptés séparément aux locataires, selon les dépenses faites, en particulier les frais pour:

- a)** la consommation d'eau;
- b)** l'épuration des eaux, l'évacuation et la destruction des ordures, toutes autres redevances, les produits de nettoyage;
- c)** la conciergerie;
- d)** l'entretien des jardins, le déneigement;
- e)** le raccordement de la radio et de la télévision;
- f)** la consommation de courant pour les

installations générales;

g) les contributions aux frais d'éclairage des routes, des places et jardins;

h) les autres taxes;

i) les primes d'assurance bris de glace;

j) les frais d'exploitation des installations communes comme: locaux communs, ascenseurs, ventilation et installations spécifiques.

Un montant forfaitaire pourra être porté en compte pour tout ou partie de ces frais accessoires et prélevé mensuellement en même temps que le loyer.

Antennes

Art. 18.-La pose d'antennes extérieures (radio, TV, etc.) est interdite sans l'autorisation écrite du bailleur; s'il existe une antenne collective dans l'immeuble, le locataire est tenu d'y raccorder ses appareils.

Ascenseurs

Art. 19.-L'entretien de l'ascenseur et la force motrice sont à la charge des locataires. L'appareil est réservé aux transports de personnes. Les détériorations commises par tout autre usage sont à la charge du fautif.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 6 ans non accompagnés.

Le bailleur n'est pas responsable des conséquences des arrêts accidentels: défaut de force motrice, réparations, etc.

Artisanat

Art. 20.-Dans les locaux loués pour habitation, ainsi que dans les boxes à voitures, les activités artisanales industrielles, exercées à titre professionnel ou occasionnel, ne sont pas tolérées sans l'accord du bailleur.

Buanderie et étendage

Art. 21.-Le locataire utilise la buanderie et l'étendage aux jours fixés; il doit se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, ainsi que l'eau chaude utilisée, sont à la charge des locataires.

Frais accessoires

Les frais prévus à l'art. 22 ne peuvent être facturés séparément du loyer que s'ils sont effectifs (article 257a CO). Il est recommandé de les préciser spécifiquement sur le bail.

Art. 23.-

AI 1.

a) Le bailleur met à disposition du locataire un moyen de chauffage. Si le chauffage est installé par appartement (par local commercial, etc.), les frais de

service et l'entretien de toute l'installation incombent au locataire.

b) Répartition:

- Les frais de chauffage doivent être répartis d'après la clé établie par l'installateur ou proportionnellement au volume des locaux chauffés, ou selon les compteurs individuels installés.
- Lorsque les locataires n'ont pas de compteur individuel, les frais de préparation d'eau chaude peuvent être répartis d'après la même clé que les frais de chauffage.
- Lorsque l'objet loué comprend aussi des locaux commerciaux, il y a lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais.

AI 2.

a)

- Entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude.

- Il s'agit notamment des dépenses pour:

1. le combustible et l'énergie consommés;
2. l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;
3. les frais d'exploitation d'énergies de substitution;
4. le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories;
5. 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;
6. le relevé, le décompte et

l'entretien des appareils, lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle;

7. la maintenance;

8. les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage;

9. le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

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

b) Si des appartements ou des locaux commerciaux sont vacants, le bailleur participe aux frais communs à raison de la quote-part incombant à ces appartements ou ces locaux commerciaux, en vertu de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990.

c) Le bailleur décide de la mise en service du chauffage général, en tenant compte des désirs des locataires.

d) Le décompte de chauffage général est arrêté annuellement à la date fixée par le bailleur. Dès l'expédition des décomptes et pendant 30 jours, les comptes, les justificatifs de l'exercice écoulé et le tableau de répartition sont tenus à la disposition des locataires chez le propriétaire de l'immeuble, ou au bureau de la gérance.

AL 3

a) L'énergie consommée par les chauffe-eau et boilers individuels est à la charge du locataire.

b) L'eau chaude est exclusivement destinée aux besoins normaux; sa température ne peut être garantie.

Concierges

Art. 24.-L'étendue du service de conciergerie est déterminée par un cahier des charges; ce service ne dispense pas le locataire de sortir sa poubelle et de nettoyer le tapis se trouvant devant sa porte palière. S'il n'y a pas de concierge, les locataires sont

solidairement 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. A défaut, le bailleur fera effectuer ces travaux aux frais du locataire défaillant.

Dévaloirs

Art. 25.-Toute chose jetée dans un dévaloir doit être soigneusement enveloppée de papier. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc.

Le locataire dépose à l'endroit approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs et, en général, tout objet pouvant obstruer le dévaloir. Les frais de débouchage peuvent être répartis solidairement entre les locataires.

Droit de visite

Art. 26.-Sitôt un congé donné ou reçu, le locataire a l'obligation de laisser visiter les lieux tous les jours ouvrables, pour autant qu'il en soit avisé préalablement.

Le bailleur a le droit de visiter les locaux loués pour en vérifier l'état d'entretien ou en vue de réfections.

Eau froide

Art. 27.-La consommation d'eau est répartie entre les locataires. Elle est incluse dans le décompte des charges.

Eclairage

Art. 28.-Les frais d'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble sont à la charge des locataires. Ils sont inclus dans le décompte des charges.

Enseignement

Art. 29.-L'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique doit faire l'objet d'une convention écrite entre le bailleur et le locataire. Il en va de même de l'utilisation des locaux pour une école.

Enseignes

Art. 30.-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.

Jardin, terrasse

Art. 31.-Le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive.

Le bailleur se réserve 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. Les frais d'entretien des jardins et terrasses communs sont répartis entre les locataires qui en ont la jouissance.

Plaques-adresses

Art. 32.-Les plaques-adresses de sonnettes ou de boîtes aux lettres, etc., selon modèle imposé par le bailleur, sont à la charge du locataire.

Poubelles

Art. 33.-Les poubelles individuelles ou les sacs à ordures sont à la charge du locataire.

Sols

Art. 34.-Les frais de remise en état des sols endommagés (parquets, planchers, dallage, etc.) sont à la charge du locataire.

Véhicules à moteur

Art. 35.-Le stationnement des véhicules à moteur sur les places de parc sises sur le terrain du bailleur s'effectue aux risques et périls du locataire (chutes de neige, etc.).

Vitrines

Art. 36.-Le remplacement des vitrines des locaux commerciaux est à la charge du locataire. Le propriétaire peut conclure une assurance dont la prime est alors à la charge du locataire.

Partie intégrante au contrat de bail à loyer

Art. 37.-Les présentes conditions générales, règles et usages locatifs font partie intégrante du bail à loyer.

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance des présentes conditions générales en signant son/leur bail

Du.....

Signature(s):