

## BATIMENTS LOCATIFS COMMUNAUX

### R E G L E M E N T

Le Conseil municipal de Moutier décrète :

#### 1. GENERALITES

##### **Art. 1**    Champ d'application

Le présent règlement est applicable à l'ensemble des locaux, des équipements ainsi que des installations intérieures et extérieures des bâtiments locatifs communaux.

##### **Art. 2**    Réserves

- 1 Les prescriptions fédérales et cantonales relatives aux baux à loyer ainsi qu'au droit au voisinage l'emportent sur les dispositions du présent règlement.
- 2 Des dispositions dérogatoires figurant explicitement dans un contrat de bail, peuvent également être opposés au présent règlement.

#### 2. CONDITIONS REQUISES POUR LES LOCATAIRES

##### **Art. 3**    Bail

La signature d'un contrat de bail est requise avant toute entrée en jouissance d'un logement communal et des annexes liées au logement ainsi que celles attachées à l'immeuble qui peuvent être utilisées en commun ou alternativement avec d'autres locataires.

##### **Art. 4**    Sous-location

La sous-location du logement n'est pas autorisée. En revanche, la sous-location d'une partie de celui-ci ou de ses annexes, est possible sous réserve d'une autorisation expresse du Conseil municipal. La responsabilité du locataire principal reste le cas échéant entière.

##### **Art. 5**    Affectation

Les locaux loués comme logements ne doivent en principe pas être affectés à d'autres usages que l'habitation (par exemple : bureaux, pension, etc.).

**Art. 6**    Assurances

Il est recommandé aux locataires de s'assurer en responsabilité civile pour les "choses louées".

**Art. 7**    Tranquillité

Durant la nuit, entre 22 heures et 6 heures, les locataires doivent éviter toute activité qui serait de nature à troubler la tranquillité de l'immeuble.

**Art. 8**    Dégâts

Les dégâts à l'immeuble ou à ses installations, provoqués par faute ou par négligence seront réparés aux frais du responsable.

Chaque locataire répond des membres de sa famille et, le cas échéant, de ses sous-locataires.

**Art. 9**    Economies d'énergie

Les locataires prennent toutes les mesures propres à réduire les frais de chauffage et d'électricité.

**3. LOGEMENTS**

**Art. 10**   Entretien courant et améliorations

- 1 Le locataire est responsable du parfait entretien des locaux qui lui sont loués avec les installations qu'ils contiennent. Il tient en particulier son appartement et ses dépendances propres.
- 2 Les petites réparations courantes, qui ne nécessitent pas l'intervention d'un spécialiste (telles que détartrage du pommeau de douche, débouchage des appareils sanitaires, remplacement des luminaires fixes, vissage d'éléments de menuiserie) sont à la charge du locataire.
- 3 Les améliorations du logement que prévoit d'entreprendre le locataire à ses propres frais doivent être approuvées préalablement par le service des bâtiments.
- 4 Le locataire fait réparer sans délai les dégâts qu'il a occasionnés. Il ne peut rien faire dans le bâtiment qui pourrait le dégrader. Il avise immédiatement le propriétaire de tout ce qui est endommagé ou semble l'être.
- 5 A l'expiration du bail, le locataire remet en bon état notamment le logement, les installations, les portes, les fenêtres et les serrures. Il restitue ou remplace ce qui manque. Il blanchit la cuisine.

**Art. 11** Lessive

En principe la lessive ne doit pas être faite dans les logements mais à la buanderie.

**Art. 12** Pendage

En principe le linge lavé ne doit pas être séché dans les logements.

**Art. 13** Evacuation des ordures

L'évacuation des ordures se fait conformément aux prescriptions communales en la matière.

**Art. 14** Animaux

Les animaux domestiques tels que les chats et les chiens sont tolérés dans les logements tant qu'aucune plainte n'est formulée soit par les autres locataires, soit par le service des bâtiments, pour les nuisances dont ils pourraient être la cause (danger pour les personnes, cris, odeurs, dégâts à l'immeuble, etc.).

**Art. 15** Utilisation des caves et des greniers

Sous réserve des articles 4 et 5 du présent règlement, chaque locataire est libre d'utiliser sa cave et son grenier comme il l'entend. Les droits des locataires sont cependant sauvegardés. Il est en outre recommandé d'entreposer les éventuelles matières inflammables à la cave plutôt que dans le grenier, les prescriptions de la police du feu restant réservées.

**Art. 16** Garages

Les prescriptions concernant les logements sont applicables par analogie aux garages. L'entreposage de matières inflammables est interdit. L'installation d'appareils électriques (tels que chauffage, moteurs, etc.) est soumise aux prescriptions de l'ASE. Elle doit en outre obligatoirement être signalée au service des bâtiments.

**Art. 17** Places de stationnement

Les voitures doivent être parquées sur les emplacements réservés à cet effet. Des véhicules sans plaque d'immatriculation et des caravanes ne peuvent pas être laissés en dépôt sur les places de stationnement aménagées.

## 4. INSTALLATIONS ET LOCAUX COMMUNS

### **Art. 18** Nettoyage

Les locaux et les installations qui sont utilisés en commun mais alternativement par tous les locataires, en particulier la lessiverie ainsi que le pendage extérieur et intérieur, sont nettoyés et entretenus après chaque usage par le locataire qui les a utilisés. Les autres locaux utilisés en commun sont nettoyés chaque semaine comme suit :

- les escaliers descendant au sous-sol et les couloirs des caves, le local à poussettes et à vélos ainsi que les extérieurs, alternativement par chaque locataire
- l'entrée, l'escalier jusqu'au rez-de-chaussée et le palier du rez-de-chaussée, alternativement, par chaque locataire du rez-de-chaussée
- les escaliers conduisant à l'étage supérieur et les paliers de cet étage, alternativement par chaque locataire de l'étage en question.

### **Art. 19** Local à vélos

Seul les vélos, les poussettes et d'autres voitures d'enfants, peuvent être entreposés dans le local aménagé à cet effet. Les vélomoteurs sont tolérés pour autant qu'ils ne laissent sur le sol aucune tache d'huile ou d'essence.

### **Art. 20** Buanderie et pendage

- 1 La buanderie ainsi que le pendage extérieur et intérieur sont utilisés alternativement par les locataires.
- 2 Les clefs nécessaires sont remises chaque soir au responsable du bâtiment qui est notamment chargé de veiller au respect par les locataires du programme d'utilisation de ces locaux. Toute modification de ce programme doit recevoir l'agrément de tous les locataires directement touchés.
- 3 La buanderie et le pendage ne peuvent pas être utilisés à d'autres usages que le lavage et le séchage du linge.
- 4 Les machines à disposition doivent être utilisées avec précaution et conformément aux instructions affichées.

### **Art. 21** Eclairage des locaux communs

Le responsable du bâtiment est chargé de procéder au remplacement des ampoules nécessaires pour l'éclairage des locaux communs.

**Art. 22** Fermeture

Les portes extérieures du bâtiment doivent être fermées à clef dès 22.00 heures.

**5. COMPETENCES**

**Art. 23** Surveillance de l'immeuble

Le responsable du bâtiment, désigné par le Conseil municipal, a en particulier les attributions suivantes :

- la mise en route, le réglage et la surveillance des installations de chauffage
- le contrôle de l'utilisation de la buanderie et du pendage
- le contrôle des travaux de nettoyage par les locataires.

**Art. 24** Gérance technique

Le service des bâtiments (Travaux Publics, Avenue de la Poste 20, tél. 493 35 33) assume la gérance technique des immeubles. Sont en particulier de sa compétence :

- le contrôle de l'état de l'immeuble et de ses installations
- l'organisation des travaux d'entretien et de réparation
- les démarches en vue de remplacement d'installations défectueuses ou de l'achat de nouvelles.
- l'établissement des décomptes de chauffage et la facturation aux locataires.

**Art. 25** Gérance financière

La caisse municipale (Hôtel de Ville, tél. 493 25 44) assume la gérance financière des immeubles. Sont en particulier de sa compétence :

- l'établissement des contrats de bail
- le calcul des loyers et leur encaissement

**Art. 26**    **Conseil municipal**

- 1 Le Conseil municipal exerce la haute surveillance sur les immeubles. Il adjuge les travaux d'entretien et décide des achats nouveaux.
- 2 Il signe les baux à loyer.
- 3 Toute utilisation de l'immeuble dérogeant aux présentes prescriptions doit recevoir son accord.
- 4 Le Conseil municipal fonctionne comme instance de recours dans tout litige entre locataires ou entre les locataires et les services municipaux.

**6. DISPOSITIONS FINANCIERES**

**Art. 27**    **Loyer**

Les loyers sont calculés sur la base du capital investi et des frais d'entretien. Si la part du loyer destinée à la couverture des frais d'entretien n'est pas totalement utilisée, elle alimente le fonds spécial de l'immeuble.

Les loyers doivent être payés dans les délais prévus par le bail.

**Art. 28**    **Charges**

Les charges sont calculées forfaitairement pour la fourniture de l'eau et pour l'énergie électrique utilisées dans les locaux communs.

Les charges pour le chauffage, la surveillance de l'immeuble et des alentours sont payables par avances mensuelles. Ces charges sont calculées annuellement en détail et sont réparties entre les locataires au prorata du volume de leurs logements. Les soldes éventuels sont, selon les cas, facturés ou bonifiés aux locataires par la caisse municipale en fin d'exercice annuel.

La consommation d'énergie électrique et de gaz imputable aux locataires est facturée directement à chacun d'eux par les Services Industriels.

Les charges pour l'utilisation de la machine à laver sont payées directement par l'intermédiaire d'un compteur à monnaie.

**6. DISPOSITIONS FINALES**

**Art. 29**    **Infractions**

Le locataire qui ne respecte pas le présent règlement ou qui néglige le paiement de son loyer sera averti et, en cas de récidive, pourra voir son bail résilié.

**Art. 30** Entrée en vigueur

Le présent règlement entre immédiatement en vigueur.

Un extrait de ce règlement est remis à chaque locataire.

**Art. 31** Modifications

Toute modification du présent règlement sera immédiatement communiquée à tous les intéressés.

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| <b>AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL</b> |                        |
| <b>Le Président :</b>              | <b>Le Chancelier :</b> |
| <b>R. BERDAT</b>                   | <b>J-M. FLEURY</b>     |

Moutier, le 15 février 1977