

CONTRAT DE BAIL À LOYER D' HABITATION

Date du contrat : _____

1. Les parties contractantes

1.1 Le bailleur

Nom et prénom : _____

Adresse : _____

NPA et localité : _____

Téléphone : _____

E-mail : _____

Représenté(e) par (le cas échéant) : _____

1.2 Le locataire

Nom et prénom : _____

Adresse : _____

NPA et localité : _____

Téléphone : _____

Nom du conjoint / de la conjointe : _____

Colocataire(s) : _____

2. Objet du bail

Le bail concerne le bien suivant (cocher et compléter) :

Appartement de _____ pièces, situé au _____ étage

Maison individuelle de _____ pièces

_____ chambre(s) meublée(s)

Adresse complète du bien loué : _____

Destination du bien : (cocher)

Logement principal Appartement familial Résidence secondaire

Appartement de vacances Chambre meublée Autre : _____

Locaux accessoires inclus : (cocher)

Cave / compartiment de cave

Débarras n° _____

Grenier / compartiment de grenier

Emplacement n° _____

Garage / place de stationnement en garage souterrain

Autres : _____

Installations communes autorisées (selon règlement intérieur) : (cocher)

Jardin / terrasse / mobilier de jardin

Buanderie (lave-linge / sèche-linge / étendoir)

Autres : _____

Un inventaire des clés est établi lors de la remise du bien. Toute perte de clé doit être signalée immédiatement au bailleur. La reproduction de clés n' est possible qu' avec son accord écrit. Toutes les clés doivent être restituées en fin de bail. Les clés dupliquées doivent être remises au bailleur ou détruites avec preuve à l' appui.

3. Durée du bail et résiliation

Bail à durée déterminée : Le bail prend effet le _____ et prend fin le _____ (sans résiliation préalable).

Bail à durée indéterminée : Le bail prend effet le _____. Il peut être résilié pour la première fois au _____.

Délai de résiliation :

3 mois (logement standard)

2 semaines (chambre meublée)

Autre délai convenu : _____

La résiliation par le bailleur doit être motivée sur demande du locataire (art. 271 al. 2 CO) et effectuée via la formule officielle. La résiliation par le locataire doit être faite par écrit et envoyée en recommandé.

Pour les appartements familiaux : Le locataire ne peut résilier qu' avec l' accord exprès de son conjoint / conjointe. Le bailleur envoie la notification séparément aux deux.

Dates de résiliation :

Fin de chaque mois (sauf le 31 décembre)

Dates usuelles du lieu : _____

À défaut de date fixée dans le bail, les usages locaux s'appliquent. Les détails peuvent être obtenus auprès des autorités de conciliation compétentes.

4. Loyer et charges

4.1 Loyer net mensuel

Appartement / maison : CHF _____

Garage / stationnement / débarras : CHF _____

Autres accessoires : CHF _____

Total loyer net : CHF _____

4.2 Charges (frais accessoires)

Mode de facturation : Acompte Forfait

Service	Montant (CHF)	Acompte	Forfait
Chauffage et eau chaude	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eau / eaux usées	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radio / TV	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entretien de l'immeuble	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Électricité (parties communes)	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ascenseur	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entretien du jardin	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Autres : _____	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Total charges mensuelles : CHF _____

Total loyer net + charges : CHF _____

Date de calcul des charges : 30 juin Autre : _____

Forfait : Les montants forfaitaires sont basés sur les dépenses moyennes des trois dernières années ; aucun décompte n'est obligatoire.

Acompte : Régularisation dans les 30 jours suivant le décompte. En cas de départ en cours de période, les charges de chauffage et eau chaude sont facturées au prorata de l' occupation (sans facture intermédiaire).

Tableau de répartition prorata des charges de chauffage et eau chaude (pratiques courantes conformes à l' OBLF) :

Mois	Chauffage (hors eau chaude)	Chauffage + eau chaude
Janvier	17,5 %	13,6 %
Février	14,5 %	12,1 %
Mars	13,5 %	11,5 %
Avril	9,5 %	9,3 %
Mai	3,5 %	5,6 %
Juin	0 %	3,7 %
Juillet	0 %	3,7 %
Août	0 %	3,6 %
Septembre	1 %	3,7 %
Octobre	10 %	9,5 %
Novembre	13,5 %	10,7 %
Décembre	17 %	13 %

Contenu des frais de chauffage et eau chaude (art. 257b CO) : Dépenses effectives directement liées à l' installation (combustibles, énergie, électricité des brûleurs et pompes, nettoyage, révision périodique, assurance spécifique, frais administratifs). Sont exclus : réparations importantes, renouvellement, intérêts et amortissement des installations.

Le décompte doit être établi dans les 6 mois suivant la date fixée. À défaut, le locataire peut exiger le remboursement des acomptes après mise en demeure écrite.

4.3 Réserve d' augmentation de loyer (art. 18 OBLF)

Le locataire reconnaît que le loyer convenu ne couvre pas l' ensemble des frais du bailleur à hauteur de :

_____ % / CHF _____

Motif : _____

5. Paiement du loyer

Le loyer net et les charges sont payables d' avance, au plus tard le _____ de chaque mois, sur le compte suivant :

Destinataire : _____

Banque / Poste : _____

Numéro de compte / IBAN : _____

Le loyer est calculé sur la base du taux de référence hypothécaire de _____ % (état au _____).

6. Garantie de loyer (caution)

Le locataire verse une garantie de CHF _____ (maximum 3 mois de loyer net).

Cette somme est déposée sur un compte bancaire d' épargne au nom du locataire (art. 257e CO).

Date de versement : À la signature Au début du bail Au plus tard le _____

7. Remise et restitution du bien

La remise et la restitution ont lieu le jour convenu (ou le lendemain de la fin du bail) à 12h00 au plus tard. Si ce jour est un dimanche ou jour férié, la restitution est reportée au premier jour ouvrable suivant à 12h00.

8. Entretien et réparations

Le locataire assume l' entretien usuel et les petites réparations jusqu' à hauteur de CHF 200.– par intervention. Au-delà de ce montant, les frais sont à la charge du bailleur.

9. Utilisation du bien

Le bien est destiné exclusivement à un usage d' habitation. Toute utilisation commerciale, professionnelle ou pour des cours (ex. musique) nécessite l' accord écrit préalable du bailleur. Le bailleur peut révoquer cet accord après deux avertissements écrits recommandés et un délai de six mois. Les animaux domestiques sont interdits sauf accord écrit préalable et exprès du bailleur.

10. Droit de visite

Le bailleur peut visiter le bien avec un préavis raisonnable (minimum 48 heures) pour des motifs légitimes (entretien, vente, nouvelle location).

11. Dispositions diverses

Les parties peuvent compenser leurs créances réciproques. Le règlement intérieur (le cas échéant) fait partie intégrante du contrat.

12. Droit applicable et tribunal compétent

Le présent contrat est régi par le droit suisse fédéral (art. 253 ss. CO et OBLF). Le tribunal compétent est celui du lieu de situation du bien loué.

13. Annexes

Règlement intérieur de l' immeuble

Autres annexes : _____

14. Entrée en vigueur et signatures

Le contrat est établi en deux exemplaires originaux. Il entre en vigueur à la signature des deux parties. Toute modification doit être faite par écrit.

Le bailleur : _____ Lieu et date : _____

Représentant (le cas échéant) : _____

Le locataire : _____ Lieu et date : _____

Conjoint / colocataire (le cas échéant) : _____ Lieu et date : _____

(En cas de colocation, tous les colocataires signent et sont solidairement responsables.)

Clause de responsabilité : Ce modèle neutre est mis à disposition gratuitement par <https://www.welfarecalc.ch/>, à titre purement informatif. Il ne remplace pas un conseil juridique personnalisé et n' engage aucune responsabilité quant à son utilisation, son contenu ou ses conséquences. Il est recommandé de le faire relire par un professionnel avant signature.