

Immeuble :		Numéro :	
Bailleur : représenté par :			
Locataire(s) :			
Objet du bail :		Objet N° :	Etage :
Comprenant :			
Bail à l'usage de :			
Dépendances mises à disposition gratuitement et à bien plaie :			
Ancien locataire :			

Entre le bailleur et le(s) locataire(s) susmentionnés, le présent bail est conclu aux conditions suivantes:

1. DURÉE (5 ans minimum pour la durée initiale et son renouvellement, voir art. 5)

Le présent contrat commence le		pour finir le		
Il se renouvellera tacitement de		mois en		mois.
Le préavis de résiliation est de		mois (minimum 6 mois. Art. 296 CO).		

Dans le respect des délais susmentionnés, le bail pourra être résilié moyennant un avis de résiliation envoyé par courrier recommandé sur formule officielle par le bailleur et par écrit par le locataire.

2. LOYER

Mensuel		Bases de calcul	
Loyer net minimum	Fr.	Indice suisse prix à la consommation	pts
Acompte sur les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude (art. 3)	Fr.	Réserve de hausse sur loyer net (*)	Fr.
Acompte sur frais accessoires (art. 4)	Fr.		%
Total	Fr.		

(*) Les parties conviennent de la réserve de hausse susmentionnée afin de permettre au bailleur d'adapter le loyer dans les limites du rendement autorisé.

En cas de pluralité des locataires, chacun est responsable solidairement du bail à loyer. Le montant total du loyer est payable par mois d'avance, mais exigible trimestriellement à l'avance en cas de retard dans son paiement. Il est dû de plein droit un intérêt de 8 % l'an sur toutes les prestations échues découlant du présent bail. Ce bail vaut reconnaissance de dettes au sens de l'art. 82 LP (art. 104 Co).

3. ACOMPTE SUR LES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE PRÉPARATION D'EAU CHAUDE

Aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude du montant perçu à titre d'acompte.

Le locataire s'engage à participer, avec les autres locataires de l'immeuble, à la couverture des dépenses occasionnées par les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude selon l'art. 5 OBLF ou l'art. 6a OBLF. Il s'agit notamment de :

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____
- e) _____
- f) _____
- g) _____
- h) _____
- i) _____
- j) _____

4. ACOMPTE SUR LES FRAIS ACCESSOIRES

Aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude du montant perçu à titre d'acompte.

Le locataire s'engage à participer, avec les autres locataires de l'immeuble, à la couverture des dépenses suivantes :

- a) _____
- b) _____
- c) _____
- d) _____
- e) _____
- f) _____
- g) _____
- h) _____
- i) _____
- j) _____
- k) _____
- l) _____
- m) _____
- n) _____

- o) _____
- p) _____
- q) _____
- r) _____
- s) _____
- t) _____
- u) _____
- v) _____
- w) _____
- x) _____
- y) _____
- z) _____
- aa) _____
- bb) _____
- cc) _____
- dd) _____

5. GARANTIES – SÛRETÉS

Montant (en francs)	Fr.
Adresse du garant ou dépositaire	
Nature de la garantie	

Cette garantie est exigible tant par le garant que par le propriétaire ou son représentant.

6. INDEXATION ET PRESTATIONS SUPPLÉMENTAIRES DU BAILLEUR

Le loyer net, selon art. 2, pourra être indexé une fois par année proportionnellement à la totalité de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). En cas d'indexation, la hausse devra être notifiée sur formule officielle adressée 30 jours à l'avance pour la fin d'un mois par pli recommandé. En cas de prestation supplémentaire du bailleur, la hausse pourra être supérieure à l'évolution de l'IPC. Le loyer ne pourra plus être indexé si le bail n'est pas renouvelé pour une durée de 5 ans au minimum ; dans ce cas, la hausse ordinaire reste possible.

7. DROIT DE RÉTENTION

Le locataire s'engage à tenir ses locaux constamment garnis de meubles lui appartenant, en quantité suffisante pour garantir la location de l'année écoulée et du semestre courant. Le propriétaire pourra faire usage de son droit de rétention pour toutes les prestations découlant du présent bail.

8. CADRE JURIDIQUE

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent bail est régi par le Code des Obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les Conditions générales, règles et usages locatifs du canton du Valais pour locaux commerciaux.

9. FOR

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'application ou de l'interprétation du présent contrat, les parties font éléction de for au lieu de situation de l'immeuble.

10. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le présent bail n'entrera en vigueur que lorsqu'il sera revêtu de la signature des deux parties. Il n'est valable qu'à la condition que les locataires aient signé les Conditions générales, règles et usages locatifs du canton du Valais pour locaux commerciaux, faisant partie intégrante du présent contrat de bail.

Ainsi fait à en deux exemplaire(s) le:

Le(s) locataire(s)

Le bailleur ou son représentant

1. LÉGISLATION

Art. 257a CO

1. Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose.
2. Ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement.

Art. 257b CO

1. Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.
2. Le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives.

2. PRINCIPE GÉNÉRAL DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE PRÉPARATION D'EAU CHAUDE

Art. 5 OBLF

1. 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.
2. Il s'agit notamment des dépenses pour:
 - a. le combustible et l'énergie consommés;
 - b. l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;
 - c. les frais d'exploitation d'énergies de substitution;
 - d. 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;
 - e. 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;
 - f. le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle;
 - g. la maintenance;
 - h. les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage;
 - i. le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.
3. 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.

Comme le précise la loi, le principe des frais de chauffage et d'eau chaude est de spécifier sur le bail les frais directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude.

La liste de l'art. 5 OBLF donne une liste non exhaustive de frais de chauffage et de préparation d'eau chaude à reporter dans votre bail à loyer au regard de l'immeuble et de l'objet.

3. PRINCIPE GÉNÉRAL DES FRAIS ACCESSOIRES

Comme le précise la loi, le principe des frais accessoires est de spécifier **uniquement** les frais qui peuvent être mis à la charge du locataire parce qu'en rapport avec l'usage de la chose louée. Leur facturation est possible **uniquement** s'ils ont été expressément convenu entre le bailleur et le locataire dans le bail.

De ce fait, nous vous proposons ci-dessous une liste non exhaustive de frais accessoires « types » à reporter dans votre bail à loyer au regard de l'immeuble et de l'objet.

- Fourniture et taxes d'eau
- Fourniture et taxes d'épuration
- Fourniture et taxes d'électricité
- Frais de fonctionnement et de révision périodique de l'ascenseur,
- Frais de fonctionnement et de révision périodique de la machine à laver et du séchoir
- Frais de fonctionnement et de révision périodique de la climatisation
- Frais de fonctionnement et de révision périodique de l'adoucisseur
- Frais de fonctionnement et de révision périodique de l'installation de climatisation
- Frais de fonctionnement et de révision périodique de l'installation de refroidissement
- Redevances de la télévision par câble
- Abonnement et communications du téléphone pour l'interphone de l'ascenseur
- Abonnement et communications du téléphone pour l'interphone de la porte d'entrée de l'immeuble
- Frais et taxes de l'antenne commune
- Salaires et charges sociales du concierge
- Salaires et charges sociales du jardinier
- Fourniture des produits de nettoyage
- Déblaiement de la neige et de la glace
- Frais et taxes de l'éclairage commun
- Taxe d'enlèvement et de destruction des ordures
- Vidange et entretien du séparateur de graisses
- Frais d'administration (5% ht)
- Curage des conduites communes
- Frais de fonctionnement et de révision périodique des pompes de relevage
- Frais de fonctionnement et de révision périodique du wifi commun
- Frais de fonctionnement, d'entretien et de révision périodique de la piscine (sauna, wellness, etc...)
- Frais de fonctionnement, d'entretien et de révision périodique des cylindres électroniques
- Porte de garage
- Rampe chauffante
- Extincteurs
- Exutoires de fumée
- Monnayeur
- Panneau photovoltaïque
- Portes automatiques
- Surveillance (alarmes, caméra, service de sécurité, etc...)
-

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive. Il est de la responsabilité du bailleur de s'assurer que les frais accessoires reportés dans le bail sont dûment à la charge du locataire et sont indiqués de manière complète et précise.

4. INTRODUCTION DE NOUVELLE CHARGE

Conformément à la législation en vigueur, l'introduction de nouveaux frais accessoires à la charge du locataire devra valablement être notifiée au moyen de la formule officielle ad hoc.

Art. 269d CO

1. Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.
2. Les majorations de loyer sont nulles lorsque:
 - a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
 - b. les motifs ne sont pas indiqués;
 - c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.
3. Les al. 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

5. EN CAS DE DOUTE

En cas de doute, compte tenu de l'importance que revêtent le fond et la forme du bail à loyer suisse, nous vous conseillons de faire appel au secrétariat de l'USPI Valais ou de la CIV qui vous orienteront au besoin vers un professionnel de l'immobilier dans votre région.