

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU DROIT DE BAIL

Paiement du loyer (art. 257c CO)

Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixe dans la mise en demeure.

Sûretés (art. 257e CO)

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net. Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.

Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.

Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

Sauf accord entre les parties, le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie qu'il a fournie pour toutes dettes à l'égard du bailleur, échues en cours de bail ou à son départ.

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

Etat des lieux d'entrée (art. 256 et 256a CO)

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel die à été louée.

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dresse en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.

Il fait partie intégrante du bail.

A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Défauts do la chose louée (art. 257g et 259 CO)

Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.

Inspection et visite do la chose (art. 257h CO)

Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.

Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.

Ce délai est ramène à vingt-quatre heures, en cas de restitution anticipée.

Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

Assurance

Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.

Travaux

13.1 Effectués par le locataire (art. 260a CO)

Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, Il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformations.

Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus. Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

13.2 Effectués par le bailleur (art. 260 CO)

Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et / ou de solliciter des renseignements complémentaires.

Sous-location (art. 262 CO)

Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, Il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO.

Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO)

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libère.

Dispositions relatives au logement familial

16.1 Résiliation par le locataire (art. 266m CO)

Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec accord exprès de son conjoint.

16.2 Résiliation par le bailleur (art 266n CO)

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications au locataire en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés à chacun des conjoints.

A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires.

Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse et ceux de son conjoint.

16.3 Adhésion du conjoint

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, Ils deviennent co-locataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

Lorsque les conjoints sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

En cas de jugement définitif de divorce ou de séparation de corps, l'époux co-locataire auquel le domicile conjugal n'a pas été attribué par le juge et qu'il a quitté peut se départir de ses droits et de ses obligations, en respectant les termes et délais prévus par le bail.

Dans un tel cas, seul l'autre conjoint reste titulaire des droits et obligations prévus par le contrat, pour autant qu'il présente des garanties suffisantes. A défaut, le bailleur peut exiger qu'il libère les lieux à la prochaine échéance.

En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

16.4 Communication

Le locataire s'engage à signaler immédiatement par écrit au bailleur tout changement de fait et de droit concernant l'état civil, le nom, la situation familiale, ainsi que l'affectation du logement ; en cas d'inobservation de cette prescription, le locataire répond du dommage subi par le bailleur.

16.5 Divorce

En cas de divorce, si, sur la base de l'article 121 CCS nouveau, le juge transfère es droits et obligations résultant de la présente convention à l'un des conjoints, celui-ci remettra immédiatement au bailleur tous les documents permettant d'attester de façon formelle sa solvabilité. Si, dans le mois suivant l'entrée en force du jugement de divorce, les pièces

requis ne sont pas parvenues au bailleur, celui-ci se réserve d'ores et déjà le droit de dénoncer le bail pour la prochaine échéance.

Restitution de la chose (art. 267 CO)

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés. Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires: un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

Loyers - modalités

Il est dû de plein droit un intérêt de 8 % l'an sur toutes prestations échues découlant du présent bail.

Ce bail vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (art. 104 CO). En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont solidairement responsables de toutes les obligations découlant du présent bail.

Services généraux

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux de l'immeuble (eau, gaz, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.), mais ne garantit par leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire diligence pour en obtenir la remise en bon état de fonctionnement.

Obligations du locataire

Outre les obligations mises sa charge par la loi, les Règles et usages locatifs du canton du Valais et les dispositions contractuelles, le locataire s'engage à :

- a) renoncer sans indemnité à sa cave pour le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection civile;
- b) choisir des papiers points et des peintures de couleur neutre avec l'accord préalable du bailleur, faute de quoi il peut être appelé à les remplacer à ses frais lors de son départ;
- c) supporter une participation de Fr. 50.- pour toute intervention dans l'équipement technique (cuisinière, machines à laver, armoire frigorifique, hotte de ventilation) étant entendu que la totalité du coût de remise en état est mise à sa charge s'il y a eu négligence ou imprudence de sa part;
- d) tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi que réparer ou prévenir les dommages.

Charges de préférence, taxes publiques

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'enlèvement des ordures, toute autre redevance, etc.

A défaut de répartition par l'autorité, ces charges et taxes sont réparties proportionnellement au volume des locaux loués.

Le bailleur établit un décompte annuel.

Assurances

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion et dégâts d'eau, tous ses biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

Dérogation au présent bail

Une dérogation tolérée uniquement à bien plaie pourra être révoquée en tout temps sans indications de motif, moyennant préavis de 30 jours, notifié par lettre recommandée.

Les locaux ou dépendance mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie peuvent être repris par le bailleur moyennant un préavis de 30 jours.

Sanction

L'inobservation, par l'une ou l'autre des parties, du bail, de la loi, des Règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante, donne à l'autre partie le droit, après mise en demeure, de résilier dans les formes légales le présent contrat dans les 30 jours, les dommages-intérêts étant réservés.