

# Règlement général des bâtiments d'Alfen

## Art. 1 Sûretés

- <sup>1</sup> Le locataire constitue lui-même la garantie auprès d'une société de cautionnement ou une banque de la place de Neuchâtel.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toute dette à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.

## Art. 2 Etat des lieux d'entrée

- <sup>1</sup> A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire si un tel document existe.
- <sup>2</sup> Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.
- <sup>3</sup> Si aucun état des lieux d'entrée n'a été fait, l'état des lieux de sortie du précédent locataire prévaut comme état des lieux d'entrée pour le locataire entrant.

## Art. 3 Défauts de la chose louée

- <sup>1</sup> Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. Les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose louée incombent au locataire.
- <sup>2</sup> Le locataire répond du dommage résultant de sa faute ou de l'omission d'aviser le bailleur.

## Art. 4 Travaux et inspection

- <sup>1</sup> Le locataire ne procédera à aucune transformation ou modification de la chambre ou des locaux communs sans autorisation écrite du bailleur. A défaut d'une autorisation écrite, le bailleur pourra exiger la remise immédiate dans l'état antérieur. Même si l'autorisation écrite du bailleur est donnée, le locataire est seul responsable des ses affaires personnelles ainsi que des objets se trouvant dans la chambre à son arrivée. Les dommages occasionnés aux biens mobiliers et immobiliers qui font l'objet du contrat de bail à loyer sont à la charge du locataire. Avant l'état des lieux de sortie, le locataire est tenu de remettre la chose louée dans l'état dans laquelle il l'a trouvée.
- <sup>2</sup> Hormis le passage du personnel habilité à l'entretien et au nettoyage de l'immeuble et de l'objet, la visite justifiée du bailleur ou les travaux nécessaires d'entretien effectués par celui-ci doivent être précédés d'un avertissement donné suffisamment tôt, dans le respect des intérêts du locataire (art. 257h al. 3 CO). S'il y a urgence, le locataire est tenu de consentir une visite immédiate des locaux.

## Art. 5 Sous-location

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Le bailleur ne peut refuser son consentement que si :
  - a. Le locataire refuse de lui communiquer les conditions de sous-location (nom du sous-locataire et montant) ;
  - b. Les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (montant) ;
  - c. La sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur. Tel est le cas, par exemple, lorsque le sous-locataire envisage de modifier sensiblement la destination des locaux ou qu'il entend se livrer à des activités interdites par le bail ;
  - d. Le sous-locataire n'est pas étudiant.

<sup>3</sup> Le bailleur doit donner ou refuser son consentement dans les trente jours suivant la demande de sous-location.

<sup>4</sup> Le bailleur attire l'attention du locataire sur le fait que l'éventuel contrat de sous-location ne libère pas le locataire de ses obligations envers le bailleur et qu'il reste donc tenu de lui payer le loyer chaque mois, ainsi que de veiller au bon usage de l'objet locatif et au respect du présent règlement. Les éventuels problèmes qui pourraient surgir entre le locataire et le sous-locataire ne seront en aucun cas réglés par le bailleur.

<sup>5</sup> Tout dommage causé par le sous-locataire est à la charge du locataire.

#### **Art. 6 Visites**

<sup>1</sup> Le locataire peut accueillir des connaissances à dormir dans sa chambre à titre de visite. Toutefois, dès que le visiteur séjourne plus de 2 nuits consécutives par mois, le locataire a l'obligation de l'annoncer au bailleur, et payer selon le tarif disponible sur la liste de prix. Les visites d'une durée supérieure à 15 jours consécutifs par mois ne sont autorisées que dans les chambres qui s'y prêtent et le loyer mensuel d'une chambre double trouvera application.

#### **Art. 7 Visiteurs clandestins**

<sup>1</sup> Les visiteurs clandestins qui coucheront dans le bâtiment ou dans les chambres, introduits par d'autres locataires ou venant de leur propre chef, ne sont pas admis. Les contrevenants seront poursuivis.

<sup>2</sup> Si un locataire se rend coupable d'héberger un visiteur clandestin, il se verra facturer cette visite au prix de 20.- CHF par nuit et son bail pourra être résilié pour juste motif.

#### **Art. 8 Calme**

<sup>1</sup> Les locataires sont tenus de respecter le travail et le sommeil des habitants de l'immeuble et du quartier, notamment entre 22:00 et 06:00 heures. Les nuisances sonores doivent être supprimées dès 22:00 heures. Le non-respect répété de cette règle est un motif valable de résiliation du bail.

<sup>2</sup> Les locataires sont tenus de n'importuner leur voisinage d'aucune façon, de jour comme de nuit.

#### **Art. 9 Ordre**

<sup>1</sup> Les locaux loués doivent être entretenus avec soin et de façon appropriée par le locataire. Il en va de même des locaux communs. Plus particulièrement, le locataire veillera à nettoyer et ranger immédiatement après emploi les ustensiles de cuisine et la vaisselle utilisés, ainsi que rendre propre la cuisine pour le prochain locataire.

<sup>2</sup> A son arrivée, et pendant toute la durée de la location, le locataire doit faire figurer son nom sur sa boîte aux lettres.

<sup>3</sup> Le bailleur se réserve le droit, après en avoir avisé le locataire dans un délai raisonnable, de contrôler la propreté de la chambre et, au besoin, de sommer le locataire de procéder au nettoyage dans les plus brefs délais. En cas de dégâts constatés, il se réserve le droit de les faire réparer aux frais du locataire si le locataire ne prend pas les mesures appropriées dans un délai raisonnable.

<sup>4</sup> Le réfrigérateur doit être régulièrement nettoyé. Le bailleur procède régulièrement à son dégivrage après en avoir informé les usagers suffisamment tôt. Le locataire doit veiller à ne pas encombrer le trop-plein du réfrigérateur.

<sup>5</sup> Lors de la sortie, la chambre, le réfrigérateur et l'armoire individuelle à la cuisine doivent être rendus propres et débarrassés de tout matériel du locataire. La boîte aux lettres doit être vidée et toute inscription ou autocollant doit avoir été enlevé.

#### **Art. 10 Déchets**

<sup>1</sup> Les locataires doivent débarrasser les poubelles dans les containers à proximité du bâtiment au moyen de sacs officiels surtaxés. Si les locataires ne respectent pas cette disposition, le bailleur se chargera de débarrasser les déchets et facturera des frais à l'ensemble des locataires de l'étage.

<sup>2</sup> Le bailleur peut, à bien plaisir, mettre en place un service de tri sélectif des déchets. Le cas échéant, les locataires s'organisent pour déposer régulièrement les diverses poubelles, verres vides, papiers et déchets de l'étage aux endroits prévus à cet effet, selon les plannings affichés.

#### **Art. 11 Modifications des lieux**

<sup>1</sup> Il est **strictement interdit**, sous menace de résiliation du contrat de bail, de procéder à des manipulations du tableau électrique et d'autres installations de l'étage (téléphone, etc.).

<sup>2</sup> Mis à part les équipements installés par le bailleur, les appareils électroménagers sont interdits dans les chambres et dans les locaux communs pour des raisons de sécurité, sauf autorisation écrite. En cas de contravention à cette disposition, le bailleur se réserve le droit de retirer les équipements incriminés et de facturer des frais et dommages en découlant.

<sup>3</sup> La pose de rideaux intérieurs est interdite.

#### **Art. 12 Stockage et dépôt d'objets**

<sup>1</sup> Il est strictement interdit d'entreposer des produits dangereux ou des véhicules à moteur à l'intérieur du bâtiment.

<sup>2</sup> Les locataires n'ont pas le droit de jeter des mégots de cigarettes ou des objets en tout genre par les fenêtres. Il est également interdit de déposer quoi que ce soit sur les rebords extérieurs des fenêtres ou sur les rebords des balcons. Le bailleur décline toute responsabilité en cas de non-respect de cette disposition.

<sup>3</sup> Les produits périssables doivent être entreposés de manière à respecter l'hygiène sanitaire. Le non-respect répété de cette règle est un motif valable de résiliation du bail.

<sup>4</sup> La cage d'escalier sert d'issue de secours. De ce fait le dépôt d'objets, de déchets, etc. est strictement interdit.

#### **Art. 13 Clés**

<sup>1</sup> Si un locataire perd une clé, le bailleur doit en être informé immédiatement. Seul le bailleur est autorisé à faire fabriquer de nouvelles clés et serrures. Les frais sont à la charge du locataire responsable.

#### **Art. 14 Vol**

<sup>1</sup> Le bailleur décline toute responsabilité en cas de vol. Les locataires qui le souhaitent peuvent, contre rémunération du bailleur et conformément à la liste de prix, déposer auprès du bailleur les sommes importantes dont ils disposent momentanément.

#### **Art. 15 Buanderie**

<sup>1</sup> Les locataires disposent d'une buanderie "self-service" pour laver leur linge. L'utilisation ne doit pas déranger le sommeil d'autres locataires. Le bailleur décline toute responsabilité en cas de vol.

<sup>2</sup> L'utilisation des machines à laver et à sécher est payante, conformément aux tarifs établis par le bailleur. Les dispositions spéciales du présent règlement général sont réservées.

<sup>3</sup> Les cartes électroniques permettant de faire fonctionner les machines sont disponibles au secrétariat et peuvent y être chargées. Lorsque les installations ne disposent pas d'un dispositif de paiement par carte, les machines doivent être payées en espèce et selon les tarifs affichés sur chaque machine.

<sup>4</sup> L'utilisation de sacs pour les sous-vêtements, mis à disposition par le bailleur, est obligatoire. En cas de panne due au non-respect de cette règle, les frais de réparation seront à la charge du locataire.

#### **Art. 16 Service de blanchissage et nettoyage**

<sup>1</sup> Les passages dans les chambres sont annoncés à l'avance.

- <sup>2</sup> Les femmes de ménage ne rangent pas les chambres. Pour que celles-ci soient nettoyées, les locataires sont tenus de ranger les objets qui pourraient empêcher les femmes de ménage de faire leur travail.
- <sup>3</sup> S'ils souhaitent que les draps ou les linges soient changés, les locataires doivent défaire leur lit et mettre les effets devant être changés en évidence au pied du lit.
- <sup>4</sup> Si, exceptionnellement, un locataire désire que sa chambre ne soit pas nettoyée, il en fera la demande au secrétariat. Il devra cependant faire en sorte que sa chambre et sa literie restent propre. Tout dégât induit par un manquement à cette règle sera facturé.
- <sup>5</sup> Si les femmes de ménage sont empêchées, par le vœu ou par la faute du locataire, de procéder au nettoyage, le locataire n'est en droit ni de demander un nettoyage supplémentaire, ni d'obtenir un abattement sur les charges.
- <sup>6</sup> Exceptionnellement, les locataires peuvent demander un changement de draps supplémentaire qui leur sera facturé selon la liste des prix.
- <sup>7</sup> Les aspects organisationnels des tournées des femmes de ménage et du ramassage du linge sale peuvent être sujets à modifications.

#### **Art. 17 Accès à internet sans fil**

- <sup>1</sup> Alfen met à disposition le wifi pour les bâtiments au chemin de la Favarge et à la rue du Seyon. A la rue des Sablons, le réseau est fourni par l'Université de Neuchâtel, à bien plaisir, pour ses étudiants et ceux des hautes écoles (« eduroam »). Le bailleur n'assure aucune assistance aux locataires et ne garantit en aucun cas le fonctionnement. L'impossibilité d'accéder à internet ne peut absolument pas faire l'objet d'une quelconque réduction de charges ou de loyer. Dans les autres bâtiments l'accès au WiFi n'est pas assuré

#### **Art. 18 Vélos, véhicules à moteur, places de parc**

- <sup>1</sup> Cet article s'applique aux bâtiments qui disposent des infrastructures nécessaires au parcage des deux-roues et/ou des véhicules à moteur.
- <sup>2</sup> Les deux-roues doivent être entreposés dans les endroits prévus à cet effet. Ils doivent être munis d'un autocollant, fourni gratuitement par le bailleur, précisant l'année académique pour laquelle le locataire est autorisé à parquer son véhicule.
- <sup>3</sup> Le bailleur se réserve le droit de débarrasser les deux-roues n'ayant pas l'autocollant pour l'année en cours, sans possibilité de dédommagement pour le propriétaire.
- <sup>4</sup> Les places de parc pour voiture appartenant au bailleur sont payantes et à l'usage exclusif de celui qui les loue. Elles font l'objet d'un bail spécifique entre le locataire et le bailleur.
- <sup>5</sup> Les véhicules qui sont parqués de manière sauvage et répétée sur des places, attribuées ou non, sont susceptibles d'être dénoncés en tout temps et sans avertissement.
- <sup>6</sup> Dans tous les cas, toute personne contrevenante se verra imputer tous les frais et amendes facturés par l'autorité compétente, ainsi que des frais administratifs de la part du bailleur selon la liste des prix et pourra être contraint de payer à titre rétroactif la location d'une place de parc dès le 1er jour de son entrée dans l'immeuble.

#### **Art. 19 Divers points à respecter**

- <sup>1</sup> Les noms et logos du bailleur sont à l'usage exclusif de celui-ci.
- <sup>2</sup> La vente de stupéfiants et/ou de boissons alcoolisées est strictement interdite dans tous les bâtiments.
- <sup>3</sup> L'utilisation de clous, punaises, papiers collants ou tout autre moyen de fixation murale susceptible d'endommager l'infrastructure est prohibée. Si des dégâts sont constatés, ils seront facturés au locataire.
- <sup>4</sup> Les animaux, armes et objets dangereux sont interdits dans tous les immeubles.

## **Art. 20 Conflits de voisinage**

<sup>1</sup> Les conflits entre voisins doivent être en priorité réglés par les protagonistes eux-mêmes.

<sup>2</sup> En cas de conflit majeur, et si aucune solution n'a pu être trouvée entre les différentes parties, les locataires peuvent contacter le secrétariat du bailleur pour lui exposer le problème. Celui-ci organisera une conciliation.

<sup>3</sup> Les éventuels coûts de résolution du conflit seront facturés selon la liste des prix.

## **Art. 21 Evacuation du bâtiment**

<sup>1</sup> Des consignes de comportement spécifique en cas d'incendie ou de sinistre sont affichés dans tous les étages et locaux des bâtiments. Tout locataire doit en prendre connaissance et s'y tenir.

## **Art. 22 Dispositions spéciales inhérentes à chaque immeuble**

<sup>1</sup> Tour des Cadolles, Avenue des Cadolles 21, 2000 Neuchâtel

- a. Les locataires ne peuvent pénétrer dans le bâtiment que par l'entrée située au nord du bâtiment (niveau 0).
- b. Les étages -1 et 10 à 14 ainsi que le toit du bâtiment sont réservés aux locataires des appartements et sont donc interdits aux locataires des chambres, à moins d'y avoir été convié.

<sup>2</sup> Favarge, Chemin de la Favarge 107, 2000 Neuchâtel

- a. Le nettoyage de la chambre est assuré par le locataire.
- b. Le blanchissage et le nettoyage de la literie sont assurés par le locataire.
- c. Le stationnement de véhicule ou de vélo (ou trotinette, etc.) est strictement interdit devant la maison.

## **Art. 23 Dispositions finales**

<sup>1</sup> Le règlement de maison fait partie intégrante du contrat de bail à loyer conclu en même temps. Le bailleur se réserve le droit d'autoriser, dans des cas particuliers, des dérogations mineures au présent règlement, dans la mesure où aucun des locataires n'est lésé. En outre, les art. 253ss CO et les dispositions à force obligatoire du Contrat cadre romand de baux à loyer sont applicables.

Adopté par la Direction le 13 novembre 2024