



CONTRAT DE BAIL A LOYER

Etabli entre

La commune mixte de Nods, Place du Village 5, 2518 Nods, par son Conseil communal (ci-après le bailleur), représenté par sa Maire Mme Mary-Claude Bayard et son administratrice communale Mme Viviane Sunier,

D'une part

Et

La Communauté scolaire du Plateau de Diesse, route de Diesse 11, 2515 Prêles, (ci-après le locataire), engagée par ses organes,

D'autre part

Conformément aux dispositions du Règlement d'organisation de la communauté scolaire du Plateau de Diesse, ci-après RO, article 41 al. 3, concluent librement le présent contrat de bail portant sur les objets suivants :

Immeuble **Ban de 2518 Nods, feuillet 1245, route de Lignières 11**
(Ecole/halle)

Partie ancienne

	m ²	Tarif CHF	Total CHF
<i>Rez inférieur</i>			
Dessin	56.10	87.50	4'908.75
Travaux manuels 1	56.13	87.50	4'911.38
Travaux manuels 2	56.66	87.50	4'957.75
Douches filles	14.10	87.50	1'233.75
Vestiaires filles	21.40	87.50	1'872.50
Local nettoyage	8.00	87.50	700.00
Réduit 1	5.30	87.50	463.75
Réduit 2	8.50	87.50	743.75
Chauffage	31.10	87.50	2'721.25
Couloir salle de gymnastique	32.90	87.50	2'878.75



Rez supérieur

Classe 1	60.55	87.50	5'298.13
Classe 2	61.55	87.50	5'385.63
Classe 3 – salle non louée	61.87		0.00
Douches garçons	14.10	87.50	1'233.75
Vestiaire garçons	21.40	87.50	1'872.50
Local nettoyage	8.00	87.50	700.00

Salle de gymnastique

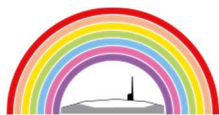
Local engins 1	73.80	87.50	6'457.50
Cuisine	38.70	87.50	3'386.25
Scène	45.90	87.50	4'016.25
Sortie de secours	7.10	87.50	621.25
Local engins 2	22.90	87.50	2'003.75
Halle de gymnastique	205.70	87.50	17'998.75

Total ancien bâtiment **911.76** **74'365.39**

Partie nouvelle

Salle informatique (2)	64.62	175.00	11'308.50
Bibliothèque	65.76	175.00	11'508.00
Couloir	56.20	175.00	9'835.00
Hall d'entrée	80.40	175.00	14'070.00
WC handicapés	3.70	175.00	647.50
WC garçons	12.91	175.00	2'259.25
WC filles	11.23	175.00	1'965.25
Couloir	51.27	175.00	8'972.25
Classe 4	64.00	175.00	11'200.00
Classe 5	64.00	175.00	11'200.00
Dégagement	20.68	175.00	3'619.00
WC hommes	2.52	175.00	441.00
WC femmes	2.15	175.00	376.25
WC garçons	12.61	175.00	2'206.75
WC filles	9.19	175.00	1'608.25
Salle des maîtres	45.29	175.00	7'925.75

Total nouveau bâtiment **566.53** **99'142.75**



Aménagements extérieurs

Préau couvert	89.10	87.50	7'796.25
Préau	245.60	87.50	21'490.00
Préau vert	796.00	175.00	139'300.00

Total Aménagements extérieurs **1'130.70** **168'586.25**

Total collège de Nods (arrondi)	2'608.99	342'094.40
--	-----------------	-------------------

Article premier : Durée du bail et résiliation

Le bail prend effet au 1^{er} janvier 2026 et est conclu pour une durée indéterminée, mais d'au moins 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2030. Passé ce délai, il pourra être résilié en observant un délai de 6 mois pour la fin d'un mois. Les dispositions de la Communauté scolaire eu égard à sa dissolution ou à la rupture de l'une des communes membres, ad arts 46 et 47 du RO, équivalent, hors des délais prescrits, à une résiliation anticipée du présent contrat de bail, sans indemnisation de quelque sorte que ce soit à l'égard du locataire.

Article 2 : Loyer mensuel

Collège de Nods

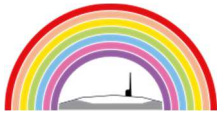
Le loyer annuel se monte à CHF 342'094.40, soit un **loyer mensuel de CHF 28'507.85** payable d'avance, au plus tard le 5 de chaque mois pour le mois en cours. Sont également compris dans ce montant :

- Les frais de chauffage et d'eau chaude
- Les redevances et taxes pour l'eau et l'épuration des eaux usées
- Les redevances et taxes d'électricité

Méthodologie de calcul

Les surfaces admises se fondent sur les recommandations édictées par la Direction de l'instruction publique du canton de Berne, Office de l'enseignement préscolaire obligatoire, ad annexe 1 de la brochure « Aménager l'espace scolaire » (état août 2015). Les tarifs appliqués tiennent compte de l'état de vétusté des bâtiments mis à disposition et s'échelonnent dégressivement de la manière suivante :

Pour des locaux neufs et jusqu'à 25 ans d'âge CHF 175.00 / m2



Pour des locaux de 25 ans d'âge à 50 ans d'âge
80% de la norme initiale, soit CHF 140.00 / m²

Pour des locaux de plus de 50 ans d'âge
50% de la norme initiale, soit CHF 87.50 / m²

Clause d'indexation

Le loyer est indexé au taux de renchérissement sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) de l'Office fédéral de la statistique. La valeur de référence est fixée au taux arrêté le 28 février 2026, soit 106.9 points (base d'indice 12.2025 = 100). Le loyer est adapté à 100% du renchérissement survenu. Une réadaptation n'est exigible qu'une fois par année au 31 décembre, la première fois le 31 décembre 2027.

Toutefois, dans l'application de la clause de l'indexation, il sera tenu compte des directives comptables de la Direction de l'instruction publique de janvier 2021 qui détermine, pour le calcul des coûts de l'infrastructure scolaire, un taux de 6% de la valeur de l'assurance immobilière. Ainsi, les parties définissent-elles une valeur de CHF 300.00 / m² comme un maximum admissible. Comme les tarifs proposés par le bailleur sont largement inférieurs, c'est également le tarif de CHF 300.00 / m² qui servira de base de référence pour le calcul des éventuelles baisses de loyer exigibles en fonction de l'évolution de l'IPC, respectivement de CHF 240.00 / m² (80% de la norme corrigée) pour les locaux de 25 à 50 ans d'âge, de CHF 150.00 / m² (50% de la norme corrigée) pour les locaux de plus de 50 ans d'âge.

Nettoyage des locaux

Le nettoyage des locaux, régulièrement effectué mais au maximum deux fois par semaine, les grands nettoyages de printemps, d'automne et d'hiver étant réservés, est également assuré par le propriétaire bailleur. Les standards de nettoyage (produits, fréquence, qualité) sont fixés d'entente entre le responsable communal des bâtiments, la Commission scolaire et le concierge concerné. Une éventuelle modification du cahier des charges doit impérativement être avalisée par le Conseil communal de Nods.

Le concierge reste exclusivement subordonné aux autorités communales de Nods.

Les nettoyages quotidiens des salles de classes restent de la responsabilité du locataire.



Article 3 : Délivrance de la chose louée

Le bailleur est tenu de remettre la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Les défauts constatés ultérieurement peuvent être signalés par écrit au bailleur au plus tard 10 jours après la délivrance de la chose louée.

S'il n'a pas été dressé de procès-verbal, le locataire a le droit d'en établir un et de le faire parvenir au bailleur dans les 10 jours. Les défauts signalés ultérieurement ou le procès-verbal établi par le seul locataire sont considérés comme admis s'ils ne sont pas contestés dans les 10 jours dès leur réception par le bailleur.

Il est cependant admis par les parties que la chose étant déjà utilisée par la communauté scolaire depuis des décennies, il n'a pas été établi de procès-verbal des lieux à la signature du présent contrat de bail.

Article 4 : Usage de la chose louée

Le locataire s'engage à traiter la chose louée avec tout le soin nécessaire, à la protéger de tout dommage, qu'il en fasse usage ou non. La chose louée ne peut être utilisée que conformément à l'usage auquel elle est destinée.

Le bailleur se réserve la possibilité d'affecter à son propre usage, ou à l'usage de tiers, les locaux disponibles (salle de musique, halle de gymnastique, etc) hors des périodes d'occupation par le locataire. Ce dernier transmettra spontanément, à chaque rentrée scolaire, ou plus fréquemment si nécessaire, un plan d'occupation des locaux loués.

Le bailleur met à disposition les clés/badges nécessaires à l'accès du bâtiment au locataire qui en assume la gestion au quotidien. La fourniture des clés/badges supplémentaires, ou le remplacement des clés/badges éventuellement perdus, seront facturés par le bailleur au locataire au prix coûtant sur la base d'un justificatif.

Article 5 : Modifications apportées par le bailleur à la chose louée

- a) Si le bailleur a l'intention d'effectuer des travaux qui entraîneront une augmentation de loyer, il doit le signaler suffisamment tôt au locataire, de telle sorte que ce dernier puisse, après un délai de réflexion de 30 jours, la contester s'il estime son argumentation fondée.
- b) Les travaux de construction, installations nouvelles et rénovations qui n'entraînent pas d'augmentation de loyer, peuvent être entrepris par le bailleur pendant la durée du bail. Ils doivent être annoncés par écrit au moins 30 jours avant le début



des travaux et ne peuvent être effectués en temps inopportuns. Si, en raison de travaux, l'usage pour lequel la chose a été louée se trouve considérablement amoindri, le bailleur doit équitablement indemniser le locataire.

- c) Les réparations peuvent être effectuées en tout temps.
- d) Les locataires qui ne permettent pas l'accès de la chose louée pour ces modifications, installations nouvelles, rénovations, réparations, travaux de mise en état et garantie, sont responsables des dommages qui en résultent.

Article 6 : Modifications apportées par le locataire à la chose louée

- a) Les modifications apportées à la chose louée par le locataire ne sont autorisées qu'avec l'accord écrit du bailleur. L'accord écrit précisera si et à quelles conditions de tels travaux devront être supprimés ou indemnisés lors du déménagement du locataire.
- b) Si l'accord du bailleur fait défaut, ce dernier peut exiger, lors du départ du locataire, que celui-ci remette la chose louée dans son état antérieur. Si le bailleur y renonce, le locataire n'a droit à aucune indemnité pour ses travaux.
- c) Si l'accord écrit du bailleur ne contient rien sur l'obligation d'indemniser ou la remise en état de la chose louée et si les aménagements ou modifications apportés par le locataire à ses propres frais ne peuvent être écartés sans entraîner une diminution de valeur, tout en constituant pourtant une plus-value considérable, le locataire doit être indemnisé équitablement.

Article 7 : Entretien et réparation

Pendant toute la durée du bail, le bailleur est tenu de maintenir la chose louée dans un état approprié et conforme à l'usage pour lequel elle a été louée et d'entreprendre les réparations nécessaires, pour autant qu'elles ne soient pas à la charge du locataire. Les réparations urgentes doivent être exécutées sans délai ; celles qui ne sont pas urgentes dans un délai raisonnable. Dans tous les cas, le locataire avertira le bailleur en temps utiles s'il estime des réparations nécessaires.



Article 8 : Droit de visite de la chose louée

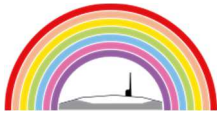
Le bailleur se réserve le droit de pénétrer dans la chose louée, si possible en présence du locataire ou d'un de ses représentants, afin d'exercer ses droits de propriété et de surveillance.

Article 9 : Restitution de la chose louée

- a) Les parties doivent s'entendre suffisamment tôt sur le moment de la restitution de la chose louée.
- b) La restitution doit avoir lieu au plus tard à 12.00 heures, le dernier jour de la location.
- c) La chose louée doit être restituée au bailleur ou à son représentant entièrement débarrassée, avec toutes les clés/badges et objets inventoriés.
- d) Si la restitution de la chose louée a lieu avant l'échéance de résiliation, le bailleur peut faire exécuter des travaux de rénovation. Les parties s'entendent avant le début des travaux de rénovation au sujet d'éventuelles réductions de loyer. Le locataire ne peut toutefois exiger une réduction de loyer que si les travaux commencent plus de 10 jours avant l'échéance de résiliation.
- e) Les clés/badges manquants doivent être remplacés par le locataire. S'il s'agit d'un système de serrures protégées, serrures et clés/badges peuvent être remplacées aux frais du locataire.

Article 10 : Assurance responsabilité civile

Le locataire est tenu de conclure une assurance responsabilité civile et de la maintenir opérationnelle pendant toute la durée du bail. Avant d'emménager, il communique par écrit le nom de la compagnie d'assurance et le numéro de police au bailleur.



Article 11 : For juridique

Pour tout litige ou différend susceptible de découler de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat de bail ou de ses suites, le for juridique est celui de l'endroit où se trouve la chose louée.

Par leurs signatures, les parties reconnaissent que le contrat est exact sur tous ses points.

Ainsi fait à Nods en 2 exemplaires originaux remis à chacune des parties.

Date :

Commune mixte de Nods

Au nom du Conseil communal

Mary-Claude Bayard
Maire

Viviane Sunier
Administratrice communale

Communauté scolaire du Plateau de Diesse

Au nom de la commission scolaire

Catherine Favre
Présidente

Sidonie Giauque
Secrétaire