

Contrat de bail à loyer

Etabli entre

La commune mixte de Plateau de Diesse, La Chaîne 2, 2515 Prêles, représentée par son Conseil communal (ci-après **le bailleur**), valablement engagée par sa Maire M^{me} Catherine Favre Alves, 1967, de Plateau de Diesse (BE) à Prêles et son secrétaire communal, M. Daniel Hanser, 1963, de Basse-Vendline (Bonfol / JU) à La Neuveville,

d'une part

et

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

d'autre part

Conformément aux dispositions du Règlement communal de location des infrastructures scolaires du 1^{er} janvier 2023 de la Commune mixte de Plateau de Diesse, et du Règlement d'organisation (RO) de la Communauté scolaire du Plateau de Diesse du 1^{er} janvier 2016, ad art. 41, al. 3, les parties conviennent librement de conclure le présent contrat de bail, portant sur les objets suivants :

Immeuble	Ban de 2517 Diesse, feuillet N° 2027, route de Lamboing 30 (Battoir)			
		m ²	Tarif	
<i>Choses louées</i>	1 classe "jaune" rez	63.66	CHF 140.00	8'912.40
	1 classe "orange" rez	63.91	CHF 140.00	8'947.40
	1 classe "rouge" rez	47.71	CHF 140.00	6'679.40
	1 classe enfantine "violette"	95.20	CHF 140.00	13'328.00
	1 classe enfantine "bleue"	62.82	CHF 140.00	8'794.80
	1 salle matériel nord	17.15	CHF 140.00	2'401.00
	1 local de rangement rez	9.63	CHF 140.00	1'348.20
	WC filles/garçons/profs	27.16	CHF 140.00	3'802.40
	Locaux techniques et annexes	128.25	CHF 140.00	17'955.00
	<i>Couloir rez inférieur</i>	<i>44.68</i>		
	<i>Couloir rez supérieur</i>	<i>83.57</i>		
	Aménagements extérieurs			
	Préaux est et ouest (p.m.)	231.00	CHF 140.00	32'340.00
	Préau vert I	113.50	CHF 140.00	15'890.00
	Préau vert II	66.53	CHF 140.00	9'314.20
	Total Diesse Battoir	926.52		129'712.80

Immeuble Ban de 2515 Prêles, feuillet N° 2146, route de Châtillon 1 (halle)

		m ²	Tarif	
<i>Choses</i>	Halle polyvalente (gymnastique)	448.00	CHF 140.00	62'720.00

louées

Local engins	80.00	CHF 140.00	11'200.00
Foyer	52.00	CHF 140.00	7'280.00
WC rez H	16.00	CHF 140.00	2'240.00
WC handicapés	3.50	CHF 140.00	490.00
Infirmierie	4.50	CHF 140.00	630.00
Local instituteur	14.00	CHF 140.00	1'960.00
Galerie	37.40	CHF 140.00	5'236.00
Garderobe	15.00	CHF 140.00	2'100.00
Vestiaire 1 avec douches	30.20	CHF 140.00	4'228.00
Vestiaire 2 avec douches	30.20	CHF 140.00	4'228.00
Cuisine	23.61	CHF 140.00	3'305.40
Locaux techniques et annexes	75.40	CHF 140.00	10'556.00
<i>Dégagement</i>	<i>15.50</i>		
<i>Hall entrée</i>	<i>54.40</i>		
<i>Couloir vestiaire 1er</i>	<i>5.50</i>		
Total Halle polyvalente	829.81		116'173.40

Nouveau bâtiment scolaire Prêles

Immeuble Ban de 2515 Prêles, feuillet N° 2146, route de Diesse 11 (Les Joncs)

	m ²	Tarif	
<i>Choses louées</i>			
Sous-sol			
Rangement EJC	52.73	CHF 175.00	9'227.75
Vestiaire EJC	35.84	CHF 175.00	6'272.00
Buanderie/séchage	35.66	CHF 175.00	6'240.50
Rangement école	54.68	CHF 175.00	9'569.00
Locaux techniques	437.82	CHF 175.00	76'618.50
<i>Local chauffage</i>	<i>48.25</i>		
<i>Local concierge</i>	<i>35.84</i>		
<i>Local électrique</i>	<i>14.82</i>		
<i>Distribution</i>	<i>59.23</i>		
<i>Disponible</i>	<i>101.42</i>		
<i>Disponible</i>	<i>7.62</i>		
<i>Douche</i>	<i>6.73</i>		
<i>Local électrique</i>	<i>7.08</i>		
<i>Local sanitaire</i>	<i>14.20</i>		
<i>Escalier/ascenseur</i>	<i>32.90</i>		
<i>WC</i>	<i>3.03</i>		
<i>Disponible</i>	<i>7.62</i>		
<i>Disponible</i>	<i>7.62</i>		
<i>Local ventilation</i>	<i>91.46</i>		
Total sous-sol	616.73		107'927.75

Rez-de-chaussée

1 classe enfantine	118.72	CHF 175.00	20'776.00
1 classe enfantine	116.18	CHF 175.00	20'331.50
EJC - accueil 1	94.62	CHF 175.00	16'558.50
EJC - accueil 2	48.82	CHF 175.00	8'543.50
EJC - accueil 3	37.03	CHF 175.00	6'480.25
EJC - bureaux	16.12	CHF 175.00	2'821.00
EJC - Direction	17.77	CHF 175.00	3'109.75
EJC - matériel		CHF 175.00	0.00
EJC - jeux/sieste	32.59	CHF 175.00	5'703.25
EJC - cuisine	25.19	CHF 175.00	4'408.25
EJC - éviers centraux	22.26	CHF 175.00	3'895.50
EJC - WC filles/garçons	13.34	CHF 175.00	2'334.50
EJC - douche	3.07	CHF 175.00	537.25
EJC - entrée/vestiaire	47.01	CHF 175.00	8'226.75
Locaux techniques et annexes	458.57	CHF 175.00	80'249.75
<i>Préau intérieur</i>	<i>144.91</i>		
<i>Sas d'entrée</i>	<i>29.90</i>		
<i>Stockage déchets</i>	<i>6.98</i>		
<i>Ascenseur</i>	<i>3.09</i>		
<i>Local concierge</i>	<i>3.64</i>		
<i>Local matériel</i>	<i>6.98</i>		
<i>Escalier principal</i>	<i>16.62</i>		
<i>Escalier privatif</i>	<i>32.42</i>		
<i>WC filles</i>	<i>6.77</i>		
<i>WC garçons</i>	<i>6.77</i>		
<i>WC hommes</i>	<i>2.92</i>		
<i>Préau couvert</i>	<i>107.26</i>		
<i>Entrée / préau couvert</i>	<i>90.31</i>		
Total rez-de-chaussée	1051.29		183'975.75

1^{er} étage

Demi-classe	32.00	CHF 175.00	5'600.00
1 classe primaire avec rangement	80.00	CHF 175.00	14'000.00
1 classe primaire sans rangement	64.00	CHF 175.00	11'200.00
1 salle de soutien	20.00	CHF 175.00	3'500.00
1 classe primaire sans rangement	64.00	CHF 175.00	11'200.00
1 classe primaire avec rangement	80.00	CHF 175.00	14'000.00
1 salle de musique	83.08	CHF 175.00	14'539.00
Salle des maîtres	68.31	CHF 175.00	11'954.25
Direction	23.91	CHF 175.00	4'184.25
Secrétariat	23.91	CHF 175.00	4'184.25
WC filles/garçons/profs	29.96	CHF 175.00	5'243.00
Locaux techniques et annexes	317.02	CHF 175.00	55'478.50
<i>Hall 1</i>	<i>122.40</i>		

<i>Escalier principal</i>	15.75		
<i>Passerelle</i>	15.02		
<i>Escaliers privatifs</i>	30.27		
<i>Local concierge</i>	3.69		
<i>Ascenseur</i>	3.09		
<i>Hall 2</i>	123.65		
<i>Local "e"</i>	3.15		
Total 1er étage	886.19		155'083.25
2^e étage			
Demi-classe	32.00	CHF 175.00	5'600.00
1 classe primaire avec rangement	80.00	CHF 175.00	14'000.00
1 classe primaire sans rangement	64.00	CHF 175.00	11'200.00
Demi-classe	32.00	CHF 175.00	5'600.00
Salle de psychomotricité	80.00	CHF 175.00	14'000.00
1 classe primaire avec rangement	80.00	CHF 175.00	14'000.00
Salle ACT	66.10	CHF 175.00	11'567.50
Salle TM	80.00	CHF 175.00	14'000.00
Salle orthophonie	20.00	CHF 175.00	3'500.00
Salle de médiation	20.00	CHF 175.00	3'500.00
WC filles/garçons/profs	30.22	CHF 175.00	5'288.50
Locaux techniques et annexes	317.62	CHF 175.00	55'583.50
<i>Hall 1</i>	123.58		
<i>Escalier principal</i>	15.27		
<i>Passerelle</i>	16.32		
<i>Escaliers privatifs</i>	30.27		
<i>Local concierge</i>	3.68		
<i>Ascenseur</i>	3.01		
<i>Hall 2</i>	122.27		
<i>Local "e"</i>	3.22		
Total 2e étage	901.94		157'839.50
Aménagements extérieurs			
Préaux est et ouest	567.00	CHF 175.00	99'225.00
Préau en groise ouest	566.00	CHF 175.00	99'050.00
Préau en groise est	131.00	CHF 175.00	22'925.00
Préau vert	700.00	CHF 175.00	122'500.00
Total aménagement ext.	1'964.00		343'700.00
Total nouveau collège Prêles	5420.15		948'526.25

Article premier : Durée du bail et résiliation

Le bail prend effet au 1^{er} janvier 2026. Le bail est conclu pour une durée indéterminée, mais d'au moins cinq (5) années. Passé ce délai, il pourra être résilié en observant un délai de six (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 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

a) Nouveau collège de Prêles	5'420.15 m ² à CHF 175.00	CHF	948'526.25
b) Ecole Diesse Battoir	926.52 m ² à CHF 140.00	CHF	129'712.80
c) Halle de Prêles	829.81 m ² à CHF 140.00	CHF	116'173.40

Loyer annuel total **CHF 1'194'412.45**

Soit un montant **mensuel de CHF 99'534.37** 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
- Redevances et taxes pour l'eau et l'épuration des eaux usées
- Redevances et taxes d'électricité

Méthodologie de calcul

Les surfaces admises sont fonction des dispositions de l'art. 2, al. 2 du Règlement des locations des infrastructures scolaires (RLIS) de la Commune mixte de Plateau de Diesse du 01.01.2023, se fondant 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 :

a) Pour des locaux neufs et jusqu'à 25 ans d'âge	CHF 175.00 / m ²
b) Pour des locaux de 25 ans d'âge à 50 ans d'âge 80 % de la norme initiale, soit	CHF 140.00 / m ²
c) Pour des locaux de plus de 50 ans d'âge 50 % de la norme initiale, soit	CHF 87.50 / m ²

Application de la méthodologie

Les dispositions du RLIS, qui se fondent sur les recommandations de la DIP, supposent que l'entier des surfaces ne soit pas facturé au syndicat. Les aires des classes ou des demi-classes, des salles de soutien par exemple, sont limitées, respectivement, à 64, 32 et 20 m², indépendamment de leur périmètre réel. En ce qui concerne les espaces verts extérieurs, ils sont décomptés à 28% de leur surface réelle. Pour que les différentiels découlant de l'application de cette méthodologie soient clairement identifiables et identifiés, ils sont répertoriés sur le tableau « Annexe I », ci-joint et faisant partie intégrante du présent contrat de bail.

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 31 décembre 2024, soit 106.9 points (base d'indice 12.2020 = 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 d'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 de l'urbanisme, la Commission scolaire et le concierge concerné. Une éventuelle modification du cahier des charges doit impérativement être avalisée par le Conseil communal de Plateau de Diesse.

Le concierge reste exclusivement subordonné aux autorités communales de Plateau de Diesse.

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 dix (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 dix (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 dix (10) jours dès leur réception par le bailleur.

Il est cependant admis par les parties que la chose a été délivrée en parfait état en date du 1^{er} août 2023. Il n'a pas été établi de procès-verbal des lieux à cette occasion, puisque les locaux étaient parfaitement neufs.

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 et badges nécessaires à donner l'accès au bâtiment au locataire, qui en assume la gestion au quotidien. La fourniture de clés et/ou badges supplémentaires, ou le remplacement des clés et/ou 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 à l'intention d'effectuer des travaux qui entraîneront une augmentation du loyer, il doit le signifier suffisamment tôt au locataire, de telle sorte que ce dernier puisse, après un délai de réflexion de trente (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 locataire 30 jours au moins avant le début des travaux et ne peuvent être effectués en temps inopportuns. Si, en raison des 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 écrit 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.

Il est également prévu de faciliter l'accès d'éventuels visiteurs à la vitrine de la « Main de Prêles ».

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 clefs, 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 dix (10) jours avant l'échéance de résiliation.
- e) Les clés et badges manquants doivent être remplacés par le locataire. S'il s'agit d'un système de serrures protégées, serrures et clefs et/ou 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 la 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 Prêles en 2 exemplaires originaux remis à chacune des parties, le xx janvier 2026.

COMMUNE MIXTE DE PLATEAU DE DIESSE

Au nom du Conseil communal

La Vice-maire

Le Secrétaire

Anne Pasquiou Caccioppi

Daniel Hanser

COMMUNAUTE SCOLAIRE DU PLATEAU DE DIESSE

Au nom de la Commission scolaire

Le Vice-président

La Secrétaire

David Scemama

Sidonie Giauque