



Reformierte Kirchen
Bern-Jura-Solothurn
Eglises réformées
Berne-Jura-Soleure

Ordonnance relative à la mise en location et au financement des propriétés immobilières situées Pavillonweg 5 / 7, Berne (Ordonnance sur les propriétés immobilières, OPIM)

du 20 octobre 2016

Le Conseil synodal,

sur la base de l'art. 176 al. 2 du Règlement ecclésiastique du 11 septembre 1990¹,

arrête:

1. Généralités

Art. 1 Objectif

¹ Cette ordonnance régit les conditions préalables et les modalités pour la mise en location et l'utilisation des propriétés immobilières de l'Union synodale réformée évangélique Berne-Jura (désignée ci-après par: Eglises réformées Berne-Jura-Soleure) situées Pavillonweg 5 et 7 à 3012 Berne.

² Les dispositions de cette ordonnance sont partie intégrante des contrats de bail dans la mesure où elles concernent la location. Un renvoi correspondant doit figurer dans les contrats de bail.

³ Les dispositions contraignantes concernant le bail à loyer ou à ferme selon le droit des obligations (art. 253 à 273c CO²) ainsi que l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)³ restent réservées.

¹ RLE 11.020.

² RS 220.

³ RS 221.213.11.

Art. 2 Principes

Dans le cadre des prescriptions du Règlement portant sur la gestion financière de l'Eglise dans son ensemble du 14 juin 1995⁴, l'Union synodale met en location

- a) les logements 3 pièces situés au Pavillonweg 5 et 7 en tenant compte de critères sociaux;
- b) les chambres situées au 1^{er} étage et à l'étage mansardé du Pavillonweg 5 comme entité de colocation pour étudiants (désigné ci-après par colocation pour étudiantes et étudiants) à des conditions avantageuses.

2. Conditions générales de la location

Art. 3 Conditions préalables à la location

¹ Au sens de l'art. 2 let. a, les logements ne peuvent être loués qu'à des personnes qui:

- a) ont leur domicile principal et fiscal depuis 2 ans dans le canton de Berne, et
- b) sont détentrices de la nationalité suisse ou en possession d'un permis d'établissement pour étrangers C, B ou F.

² Les chambres au sens de l'art. 2 let. b sont louées à des étudiantes et étudiants des universités et des Hautes écoles spécialisées.

³ La location de logements ou de chambres à titre de résidence secondaire ou à des résidentes et résidents à la semaine est exclue. Cette disposition ne concerne pas les personnes en formation.

⁴ Les conditions à la location selon ces dispositions valent aussi pour les collaboratrices et collaborateurs des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure.

Art. 4 Conditions de la location

¹ Les loyers pour les colocations d'étudiantes et d'étudiants sont fixés à un niveau qui reste accessible aussi aux bénéficiaires de bourses. Ils ne sont donc pas échelonnés selon les conditions individuelles de revenus.

² Les loyers des colocations d'étudiantes et d'étudiants sont calculés en outre en fonction de la superficie de la chambre en m² et incluent l'utilisation des parties communes (séjour, cuisine, bain au 1^{er} étage + mansarde,

⁴ RLE 63.120.

buanderie, séchoir, cave, partie de cave).

³ Les loyers des logements trois pièces sont fixés de telle manière qu'ils sont de 20% inférieurs aux loyers pour des logements similaires dans le quartier. La réduction du loyer est mentionnée dans le contrat de location sur la base de l'art. 18 OBLF.

⁴ Les loyers sont régulièrement adaptés à l'évolution des coûts (taux d'intérêt de référence, index national des prix à la consommation ainsi que l'augmentation générale des coûts). Si elles procèdent à des investissements qui aboutissent à des améliorations, les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure peuvent en outre prononcer des hausses de loyer.

Art. 5 Sous-location

¹ Le ou la locataire d'un logement ou d'une chambre ne peut le sous-louer qu'avec l'accord préalable des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure.

² Dans le cas où la locataire ou le locataire ne communique pas aux Eglises réformées Berne-Jura-Soleure l'ensemble des conditions relatives à la sous-location (document contractuel relatif à la sous-location; incl. informations complètes relatives aux partenaires contractuels, loyer, frais de chauffage et frais annexes, durée du contrat, etc.), ces dernières peuvent refuser leur accord.

³ Les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure ne donnent leur accord que lorsque le sous-locataire ou la sous-locataire répond aux critères d'attribution des logements et chambres, que les conditions de la sous-location ne sont pas abusives et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur pour les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure. Les documents nécessaires à la vérification de l'adéquation aux critères d'attribution doivent être remis au secteur «Services centraux» des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure.

3. *Dispositions particulières pour la colocation d'étudiantes et d'étudiants*

Art. 6 Priorités dans les attributions

En cas de pluralités de candidatures, les chambres sont attribuées dans l'ordre de priorité suivant:

a) Les étudiantes et étudiants en théologie avec option théologie réformée à l'Université de Berne ont la priorité par rapport aux étudiantes et étudiants en sciences religieuses ou aux étudiantes et étudiants de la Haute-Ecole de travail social.

- b) Les étudiantes et étudiants en sciences des religions ainsi qu'à la Haute-école de travail social ont la priorité par rapport aux étudiantes et étudiants de toutes les autres filières.

Art. 7 Bureau de liaison

¹ Un bureau de liaison est institué entre les locataires des colocations pour étudiantes et étudiants et les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure.

² Le secteur «Services centraux» règle les tâches du bureau de liaison dans un cahier des charges qui est partie intégrante du contrat de bail. Toute modification du cahier des charges est communiquée d'une manière appropriée aux locataires. Elle est réputée approuvée en l'absence de tout recours écrit du ou de la locataire dans un délai de deux semaines après sa communication.

4. Dispositions particulières pour les logements 3 pièces

Art. 8 Ordre des attributions

Lors d'une pluralité de candidatures, les logements sont attribués dans l'ordre des priorités suivant:

- a) Les familles monoparentales ont la priorité par rapport aux couples avec enfant;
- b) Les couples avec enfant ont la priorité sur les couples mariés ou en concubinage ou vivant sous le régime du partenariat enregistré;
- c) Les couples mariés ou vivant sous le régime du partenariat enregistré ont la priorité sur les personnes seules.

Art. 9 Conditions financières

¹ Sous réserve des conditions habituelles applicables à la conclusion d'un contrat de bail, un logement est attribué à la condition que le «revenu déterminant» de l'ensemble des résidentes et résidents du logement concerné n'excède pas les valeurs suivantes (état indice national des prix à la consommation du 1^{er} août 2016 = 100,2 points, base décembre 2015):

- CHF 40'000.- pour des ménages de 1 ou 2 personnes;
- CHF 48'000.- pour des ménages de trois personnes;
- CHF 55'000.- pour les ménages plus importants.

² Le «revenu déterminant» se compose du «revenu imposable» auquel s'ajoutent 10% de la «fortune imposable» comme indiqué dans la dernière décision de taxation au titre de l'impôt cantonal et communal. La somme

des valeurs individuelles de l'ensemble des résidentes et résidents soumis à l'impôt est applicable. Les valeurs négatives sont comptabilisées par un zéro.

³ Le secteur «Services centraux» adapte les valeurs seuil selon l'alinéa 1, lorsque l'indice national des prix à la consommation (IPC, état au 1.8.2016 = 100,2 points, base décembre 2015) a augmenté d'au moins 5 %.

⁴ Les conditions prévalant selon cette disposition seront examinées en préalable à la conclusion du contrat sur la base de la taxation définitive de l'année précédente. Dans la mesure où cette dernière n'est pas encore disponible, la vérification peut avoir lieu sur la base de la déclaration signée par les candidates et candidats à la location.

Art. 10 Examen, fin du droit à une réduction de loyer

¹ Le «revenu déterminant» est examiné tous les deux ans. Il résulte d'une moyenne basée sur la taxation définitive de l'année précédente et de l'année encore antérieure. Dans les cas exceptionnels, le calcul peut intervenir sur la base de la déclaration d'impôt signée par les locataires.

² Dans le cas où le «revenu déterminant» excède de 10% la valeur seuil indiquée à l'art. 9, le droit à une réduction de loyer est supprimé.

³ La suppression du droit à la réduction de loyer implique la résiliation du bail avec un délai de résiliation de 12 mois.

5. Modification des conditions

Art. 11 Obligation d'information

Dans le cas de modifications de leurs conditions personnelles et financières, les locataires sont tenus d'en informer aussitôt le secteur «Services centraux».

Art. 12 Abus

¹ Le secteur «Services centraux» peut en tout temps effectuer des contrôles relatifs au respect des conditions imparties au sens de cette ordonnance.

² En cas de non-respect des dispositions de cette ordonnance, le contrat de location peut être résilié au prochain terme possible (art. 266g CO).

6. *Conciergerie*

Art. 13 Désignation, aspect financier

¹ Dans la mesure des possibilités, une ou un locataire est désigné pour assurer la conciergerie.

² Une rétribution pour la conciergerie est versée conformément à l'annexe de cette ordonnance. Dans le cas où le service de conciergerie est adjugé à une entreprise, l'adjudication relève des compétences financières ordinaires des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure.

7. *Financement et compétences*

Art. 14 Comptes des propriétés

¹ Les comptes de chaque propriété figurent dans une fonction spécifique des comptes courants des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure. Le revenu net par fonction est versé au fonds de renouvellement immobilier. L'entretien et les mesures visant à maintenir la valeur des bâtiments comme stipulé à l'art. 3 du Règlement concernant le fonds de rénovation immobilière du 4 décembre 2012⁵ est financé par le prélèvement sur le fonds de renouvellement.

² Les frais annexes sont répercutés sur les locataires conformément aux dispositions légales en la matière. Les locataires doivent s'acquitter d'acomptes et une facture annuelle finale est établie.

³ Les loyers sont fixés de telle manière à garantir une couverture complète des coûts selon les conditions qui prévalent. Lorsque les conditions-cadre évoluent de telle manière que la couverture globale des coûts n'est plus assurée, le conseil synodal fait une demande d'adaptation des loyers.

⁴ Si un besoin d'adaptation des loyers selon l'art. 3 s'avère nécessaire, il y sera procédé en tenant compte du droit supérieur et de la sauvegarde des critères sociaux et de conditions locatives abordables (art. 2).

Art. 15 Compétences

¹ Le secteur «Services centraux» assure la gestion des propriétés qui inscrit dans les cahiers des charges des personnes concernées les différentes tâches qui lui incombent.

² Conformément à l'art. 22 du Règlement d'organisation des structures et

⁵ RLE 61.130.

des Services généraux de l'Eglise, la direction du secteur «Services centraux» ainsi que la direction du service «Infrastructures » signent les contrats de bail et leurs modifications.

8. *Conflits relevant du droit de bail*

Art. 16 Autorité de conciliation

En cas de conflit relevant du droit de bail, les parties peuvent recourir à l'autorité de conciliation de Berne-Mittelland.

9. *Dispositions transitoires et finales*

Art. 17 Loyers pour la première mise en location

Les loyers nets avec la réduction figurant dans l'annexe de cette ordonnance sont appliqués pour la première mise en location en août 2016.

Art. 18 Entrée en vigueur

Cette ordonnance entre en vigueur avec effet rétroactif au 1^{er} août 2016.

Berne, le 21 octobre 2016

AU NOM DU CONSEIL SYNODAL

Le président: *Andreas Zeller*

Le chancelier: *Daniel Inäbnit*

Annexe: loyers pour une première mise en location et rétribution pour la conciergerie

1. Loyers mensuels pour une première mise en location en août 2016

Logement	Loyer brut sans réduction (incl. frais annexes) / CHF	Frais annexes / CHF	Loyer brut sans réduction (excl. frais annexes) / CHF	Réduction de loyer / CHF	Loyer net avec réduction (sans frais annexes) / CHF
Pavillonweg 5					
RdC	2000.00	200.00	1800.00	450.00	1350.00
1 ^{er} étage (2 chambres coloc.)	950.00	120.00	830.00		830.00
Mansarde (5 chambres coloc.)	2130.00	300.00	1830.00		1830.00
Pavillonweg 7					
Rez de chaussée	2000.00	200.00	1800.00	450.00	1350.00
1 ^{er} étage	2000.00	200.00	1800.00	450.00	1350.00
Mansarde	2000.00	200.00	1800.00	550.00	1250.00

Etat: 1.8.2016

2. Rétribution pour la conciergerie

La rétribution pour la conciergerie selon l'art. 13 est fixé CHF 28.00 p/h. comme suit:

La part du 13^e mois de salaire de même que la rétribution pour vacances et jours fériés sont versées en plus.

Les tâches de la conciergerie sont définies dans un cahier des charges. L'engagement est effectif sur la base de l'art. 5 al. 2 let. b du Règlement sur le personnel dans le cadre d'un contrat de droit privé (droit des obligations).

L'adaptation du salaire horaire est effective selon les dispositions de l'art. 9 al. 3. La rétribution est versée sous la forme d'un salaire mensuel.