|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | N° EGID / EWID :No appartement :Pl. parc, garage |  |
|  |
| **BAIL A LOYER** |
|  |
| entre LE BAILLEURCRNIC Ajdin  | et LE LOCATAIRE |
| Swiss Assurances Finances& Courtage Immobiler COLOCATAIRE(S) |
| **xxxxxxx****rue** **xxxxx** |  | Madame et Monsieur  |
| Ancien locataire : Rénové à neuf  | Nombre |  | Surface habitable |  |
|  | d'occupants |  | approximative |  |
| Objet : Loft surface habitable environ 150m2. Appartement comprenant une cuisine agencée, une salle de bain avec toilettes et un WC douche, une cave et une terrasse   |
| Destination des locaux : Habitation |
|  |
| Locaux, dépendances ou surfaces mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire (prêt à usage ; voir clause 6.6 ci-après) : Néant |
|  |
| **1. Durée.** Le bail |  |
|  commence le : |  |
|  et se termine le : |  |
| **2. Résiliation et reconduction** |  |
|  Il se renouvellera aux mêmes conditions pour une annéesauf avis de résiliation de l’une ou l’autre des parties donné et reçu au moins trois moisà l’avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d’année en année.   |
| **3. Loyer** payable d'avance (art. 3 et 7 RULV) |
|  |  |
| 3.1 Par cartes BVR/par LSV |  |
|  | annuel | trimestriel | mensuel |
|  |  |  |  |
| **3.2 Loyer net** CHF |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 3.3 Frais de chauffage et eau chaude et frais |  |  |  |
|  accessoires (art. 28 ss RULV) Cf art. 5 |  |  |  |
|  acompte CHF |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 3.4 Divers CHF |  |  |  |
| 3.5 Garage, parking compris dans le loyerCHF |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **3.6 Total** CHF |  |  |  |
|  |
| 3.7 Critères de fixation du loyer |
|  Taux hypothécaire : 1.750 % Indice suisse des prix à la consommation : 97.900 – 03.2017 (I.P.C. - 2010)Conditions supplémentaires : Le jardin doit être entretenu par le locataire. Il s’agit notamment de l’**entretien courant** des pelouses, massifs de la taille et l’élagage des arbres. |
| **4. Garantie** (art. 2 RULV) |
| 4.1 Montant : 6'600.00 CHF  |
| 4.2 Adresse du garant ou dépositaire : |
| 4.3 Nature de la garantie : |

**5. Frais accessoires**

Le locataire prend en charge les frais de chauffage et d’eau chaude selon les modalités prévues aux articles 4 à 8 de l’OBLF.

Il participe en outre, avec les autres locataires, au paiement des frais accessoires suivants :

* taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation) ;
* taxe d'égout ;
* taxe relative au tri, à l'évacuation et au traitement des déchets ;

Les frais accessoires ci-dessus font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes du compte de chauffage et d'eau chaude.

Lorsque les frais de chauffage, d’eau chaude et de frais accessoires sont perçus à forfait, aucun décompte annuel ne sera établi par le bailleur.

Les frais administratifs pour l’établissement du décompte annuel de chauffage et eau chaude sont prévus dans les directives cantonales. Ceux pour l’établissement du décompte annuel de frais accessoires s’élèvent au taux usuel de 5 % sur le montant global des frais (HT).

**6. Dispositions complémentaires pour habitations**

**6.1. Entrée dans les locaux**

Préalablement à la remise des clés, le locataire doit présenter au bailleur les preuves du paiement du premier loyer, de la constitution de l’éventuelle garantie de loyer prévue contractuellement, ainsi que de la souscription d’une assurance couvrant la responsabilité civile qu’il assume du fait du bail.

**6.2. Loyers / Modalités (art. 3 et 7 RULV)**

Le loyer est payable en mains du bailleur ou de son représentant, par mois d’avance. Le locataire supporte les taxes postales et bancaires en rapport avec le paiement du loyer.

Il est dû de plein droit un intérêt de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP (art. 104 CO).

**6.3. Services généraux (art. 8 RULV)**

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

**6.4. Responsabilité du locataire**

Le locataire est responsable de tout dommage qui est de son fait, tels que les dégâts provenant d'un défaut de nettoyage, d'entretien ou de mauvaise utilisation. Le bailleur décline toute responsabilité notamment en cas de vol ou de détérioration de biens appartenant aux locataires ou à des tierces personnes.

D’une manière générale, le locataire répond des actes perpétrés dans les locaux loués ou à leurs abords par des membres de sa famille, des proches, des invités, ainsi que des animaux domestiques dont il est détenteur.

Le locataire ayant repris ou accepté un aménagement ou agencement d’un précédent locataire porte la responsabilité de tout dégât qui pourrait être constaté lors de sa dépose.

**6.5. Assurances**

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d’explosion, de dégâts d'eau, de vol (simple ou avec effraction) et de bris de glace tous les biens et aménagements lui appartenant et se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. A la demande du bailleur, le locataire apporte la preuve du paiement régulier des primes d’assurance. Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

**6.6. Utilisation à bien plaire**

L’usage de locaux, de dépendances ou de tout équipement mis à disposition ou toléré à titre gratuit et/ou à bien plaire peut être repris par le bailleur en tout temps, moyennant un préavis de trente jours notifié par lettre recommandée, sans indication de motifs, ni indemnité.

**6.7. Devoir d’annonce**

En cours de bail, le locataire est tenu d’annoncer au bailleur ou à son représentant tout changement d’état civil le concernant (mariage, divorce, séparation) ainsi que l’éventuel déplacement du domicile de la famille (logement familial). En cas de divorce, le locataire doit remettre au bailleur l’extrait de la décision judiciaire attribuant les locaux loués à l’un ou l’autre des époux.

Tout changement d’affectation total ou partiel des locaux loués est soumis à l’autorisation écrite préalable du bailleur.

**6.8. Obligations du locataire (art. 9 et 23 RULV)**

Outre les obligations mises à sa charge par la loi, les Dispositions paritaires romandes et règles et usages du canton de Vaud et les dispositions contractuelles, le locataire s'engage à :

a) renoncer sans indemnité à sa cave dans le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection civile;

b) choisir des papiers peints et des peintures de couleur neutre avec l'accord préalable du bailleur, à défaut il peut être appelé à les remplacer à ses frais lors de son départ;

c) tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages;

d) apporter tout le soin nécessaire à l’entretien de sa toile de tente ainsi qu’à son armature. La toile n’est descendue qu’en cas d’ensoleillement et doit être remontée en cas de pluie, de vent ou d’orage, ainsi qu’en cas d’absence prolongée;

e) ne pas mettre en péril la sécurité des habitants et des biens par ses agissements, ni à émettre d’odeurs ou fumées susceptibles d’incommoder les voisins;

f) assurer l’entretien régulier du jardin ou de la terrasse dont il a l’usage exclusif. Par entretien, il faut entendre notamment la tonte de la pelouse, l’arrosage, le désherbage, la taille des haies et des arbustes ainsi que, cas échéant, l’entretien des plantations (à l’exception des arbres) et le ramassage des feuilles. Dans le cas où l’entretien n’est pas assuré de manière satisfaisante, le bailleur se réserve le droit de faire intervenir un jardinier aux frais du locataire;

g) prendre en charge, en cas d’intérêt et avec l’accord préalable du bailleur quant à l’installation de la technologie dans l’immeuble, la distribution de la fibre optique ou de toute autre technologie dans les locaux loués;

h) permettre l’accès des locaux au ramoneur, en vue de l’entretien des cheminées et autres installations techniques des locaux loués et du bâtiment;

Après vaine mise en demeure, le bailleur peut se substituer au locataire pour faire effectuer tout travail à sa charge et adresser la facture correspondante au locataire.

**6.9. Buanderie**

Le locataire se conforme au règlement affiché concernant l’usage de la buanderie et des installations mises à disposition, et respecte, en particulier, les dispositions concernant les horaires, les tarifs et les mesures de nettoyage après usage.

Si des dégâts sont causés aux machines par une mauvaise utilisation, les frais de remise en état sont à la charge du fautif.

**6.10. Sous-location**

Le locataire est rendu attentif qu’en cas de sous-location non autorisée, il s’expose, selon les circonstances, à une résiliation extraordinaire de son contrat de bail.

**6.11. Restitution des locaux**

Si la date de début ou de fin de bail ne correspond pas strictement à celle de l’état des lieux d’entrée ou de sortie, les parties renoncent à toute indemnité.

Le jour de l’état des lieux de sortie, le locataire restitue les locaux et dépendances nettoyés et libres de tout objet. Les appareils ménagers, agencements et accessoires sont restitués dans un bon état de propreté et de fonctionnement. Au surplus, les clous, autocollants et autres crochets auront été enlevés.

**6.12. Occupation illicite**

En cas d’occupation des locaux suite à une résiliation de bail ordinaire ou extraordinaire, le locataire est redevable envers le bailleur d’une indemnité pour occupation illicite mensuelle équivalente au dernier loyer brut en vigueur. Dite indemnité est payable par mois d’avance jusqu’à la restitution des locaux, toute autre prétention en dommages-intérêts étant par ailleurs réservée.

Le paiement de ces indemnités n’induit en aucun cas la conclusion tacite d’un nouveau bail.

**6.13. Sanction**

En cas d'inobservation par le locataire des dispositions contractuelles ou légales (CO, OBLF, RULV), le bailleur peut résilier le bail pour son échéance ordinaire ou, selon les circonstances, de manière extraordinaire, en application des dispositions légales en vigueur. De manière générale, en cas de violation contractuelle, la responsabilité du locataire est engagée et il répond alors de tout dommage causé au bailleur.

**7. Dispositions complémentaires pour garages et places de parc**

(applicables uniquement en présence d’un garage ou d’une place de parc)

**7.1. Obligations du locataire**

Le locataire s'engage à :

a) maintenir propres les abords du garage ou de la place de parc, déblayer la neige et prendre toutes les mesures contre la formation de glace ;

b) entretenir le mécanisme de fermeture et la serrure de la porte du garage ;

c) déboucher à ses frais les écoulements éventuels à l'intérieur du garage ainsi que les séparateurs à essence ;

d) éviter tout travail sur les véhicules (graissage, vidange, entretien, etc.) dans l'enceinte du parc à voiture ou garage collectif ;

e) éviter tout dépôt dans l'enceinte du parc à voiture ou garage collectif.

Il s'engage à ne pas :

f) stationner en dehors des limites de l'emplacement loué ;

g) stationner devant l'entrée des garages ou dans les limites de la propriété ;

h) laisser stationner dans les garages ou sur les places de parc des véhicules sans plaques de contrôle tels que des voitures, camions, camionnettes, caravanes, mobilhomes, remorques, etc. ;

i) stationner à l'intérieur du garage avec moteur en marche (danger d'émanation de gaz) ;

j) claquer les portes, user des signaux avertisseurs, emballer le moteur ;

k) déposer des produits inflammables ou dangereux ;

l) consommer de l'électricité à l'exception de celle de l'éclairage ;

m) laisser la porte du garage ouverte ;

n) laver son véhicule au jet soit à l'intérieur soit à l'extérieur du garage, sauf sur la place de lavage s'il en existe une ;

o) modifier l'usage des emplacements loués et notamment à ne pas les utiliser comme dépôt ou atelier.

**7.2. Frais de marquage personnel**

Le locataire prend en charge les frais d'inscription sur la place de parc - le numéro d'ordre ou le numéro de contrôle - selon le modèle imposé par le propriétaire.

**8. Autres dispositions**

**8.1. Par la signature du présent contrat, le locataire reconnaît avoir reçu et pris connaissance de la formule officielle « Notification de loyer lors de la conclusion d’un nouveau bail ».**

**8.2.** La restitution anticipée de l’objet loué, au sens des dispositions de l’article 264 CO et 35 RULV, ne pourra en aucune manière être requise au 31 décembre ou au 1er janvier, et ne sera ainsi acceptée que pour le 15 décembre ou le 15 janvier, moyennant le strict respect du préavis **minimum** de 30 jours.

**8.3.** Les informations relatives à la surface de l'objet loué sont données à titre purement indicatif.

**8.4.** Le locataire effectuera lors de son départ une révision de la machine à laver le linge ou séchoir, de la machine à laver la vaisselle si ces appareils sont existants et réservés à l’usage exclusif de l’appartement. Il présentera lors de l’état des lieux, une facture justifiant ces contrôles.

**8.5.** Le bailleur attire expressément l’attention du locataire sur le fait qu’il est strictement interdit d’entreposer mobilier ou autres sur le balcon et/ou terrasse pouvant nuire au bon aspect de l’immeuble.

**8.6.** Fissures thermiques des verres de vitrages : afin d’éviter tout risque de fissure thermique dans les verres des vitrages, aucun objet ne doit être déposé contre ou à moins de 30 cm de ceux-ci; aucun film ne doit être collé sur les vitrages. En cas de dommages suite au non-respect de ces directives, la responsabilité du locataire est engagée.

**8.7.** Le locataire veillera à ce qu’un espace de 10 centimètres minimum soit maintenu entre ses meubles, plantes, lits, commodes, bibliothèques, armoires, etc. et les murs extérieurs de l’appartement, ceci afin de permettre une ventilation naturelle suffisante et éviter ainsi les apparitions de moisissures et/ou traces d’humidité. Ces indications sont également valables pour les matelas; ces derniers ne devront pas être posés à même le sol.

**9.** Le présent bail n’est réputé conclu qu’une fois signé par les deux parties. A défaut, il est caduc de plein droit.

**10.** Annexes faisant parties intégrantes du présent contrat :

**-** Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV)

**-** Formule officielle « Notification de loyer lors de la conclusion d’un nouveau bail »

**11.** Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées à l'art. 10 ci-dessus, qui en font partie intégrante et dont les parties ont pris connaissance. Il vaut reconnaissance de dette au sens de l’art. 82 LP.

**12.** For. Pour tous les conflits qui pourraient naître de la conclusion, de l'interprétation ou de la modification du présent contrat, les parties déclarent faire élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble et se soumettre au droit suisse.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires. Lieu et date :

Le(s) locataire(s) : Le bailleur :

CVI/USPI Vaud, mars 2021