DISPOSITIONS PARITAIRES ROMANDES
ET
REGLES ET USAGES LOCATIFS DU CANTON DE VAUD

PREAMBULE

Tout ou partie des articles N° 1, 2, 5, 6, 7, 22, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35 et 37 ont été établis paritairement entre la FRI, l'USPI et l'ASLOCA-FEDERATION ROMANDE et constituent les Dispositions paritaires romandes.
Les autres articles ont été établis paritairement entre l'ASLOCA-Vaud, la CVI, l'USPI Vaud et l'USV et constituent les Règles et usages locatifs du canton de Vaud.

A. ENTREE DU LOCATAIRE

1. Etat des lieux d'entrée

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.
L'état des lieux est établi si possible dans les locaux vides. Il fait partie intégrante du bail.
En règle générale l'état des lieux s'effectue en présence de l'ancien et du nouveau locataire.
Si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux, le bailleur l'établit seul et le lui communique. Le locataire doit, dès réception du document et dans les plus brefs délais, signaler au bailleur les défauts non constatés; à défaut, l'état des lieux est admis.
A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.
Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

2. Sûretés (art. 257e CO)

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net, sauf exception pour les baux commerciaux.
Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.
Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble.
De même, si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.
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.
Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie qu'il a fournie pour toutes dettes à l'égard du bailleur, échues en cours de bail ou à son départ.
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.
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.

3. Paiement du premier loyer

Le premier terme de loyer doit être payé à l'entrée du locataire dans les locaux.

4. Compteurs

Le locataire requiert à ses frais la pose du compteur de gaz si nécessaire et le relevé des compteurs existants (gaz, électricité). Il paie sa consommation propre d'électricité et de gaz ainsi que les taxes et locations qui s'y rapportent.

5. Assurances

Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du bail.

B. EN COURS DE BAIL

6. Adhésion du conjoint (valable uniquement pour les baux d'habitation)

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du bail, ils deviennent colocataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.
Lorsque les conjoints sont colocataires, toutes les communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.
En cas de divorce, l'article 121 al. 2 CC est applicable.
Art. 121 al. 2 CC : *«L'époux qui n'est plus locataire répond solidairement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais dans tous les cas pour deux ans au plus; lorsque sa responsabilité a été engagée pour le paiement du loyer, il peut compenser le montant versé avec la contribution d'entretien due à son conjoint, par acomptes limités au montant du loyer mensuel.»*
En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.
Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

7. Paiement du loyer (art. 257c CO)

Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.
Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

8. Obligations du bailleur

Le bailleur a la charge des frais suivants:
a) l'établissement du bail;
b) l'entretien des équipements collectifs tels que les ascenseurs, les systèmes de ventilation, etc.;
c) l'éclairage des cages d'escaliers, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
d) le service de conciergerie si l'immeuble en est pourvu;
e) l'installation d'une prise téléphonique à l'intérieur du logement pour les immeubles neufs ou ayant fait l'objet d'une rénovation lourde;
f) le remplacement des toiles de tente, si les locaux loués en sont équipés.

9. Obligations du locataire

Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec tout le soin nécessaire. Il est chargé de procéder à ses frais aux travaux de nettoyage. Sous réserve de l'usure normale, il prend à sa charge la réparation des dégâts qu'il a causés et les menus travaux d'entretien et de réparation. Il se charge notamment de:
a) poser et enlever les fenêtres doubles;
b) remplacer les vitres brisées ou endommagées;
c) entretenir les sols et les boiseries. Les dégâts causés par les talons aiguilles ou la pose d'une moquette, par exemple, sont considérés comme des dégâts engageant la responsabilité du locataire;
d) remplacer les prises endommagées;
e) remplacer les sangles usées aux volets à rouleaux et aux stores;
f) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente, etc.;
g) entretenir les installations sanitaires, appareils ménagers, fiches et cordons électriques, etc.;
h) déboucher les écoulements jusqu'à la conduite principale, nettoyer et déboucher les écoulements de balcons et terrasses;
i) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et leurs canaux de fumée;
j) aérer régulièrement les locaux loués;
k) détartrer régulièrement les bouilleurs individuels. Après vaine mise en demeure, le bailleur peut les faire détartrer aux frais du locataire négligent;
l) remplacer les brise-jets, les flexibles et les fusibles;
m) remplacer les joints usés des robinets. Pour diminuer les frais d'intervention, le bailleur peut les faire changer dans tout l'immeuble et les facturer aux locataires s'ils sont usés;
n) remplacer le filtre de ventilation interchangeable;
o) enlever la neige ou la glace sur les balcons, terrasses et tablettes de fenêtres ainsi que sur les trottoirs devant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, dans la mesure où cela constitue un danger pour des tiers ou pour l'immeuble, ou si des dispositions réglementaires l'exigent;
p) par ailleurs, la confection et la pose de plaques d'adresses des sonnettes et boîtes aux lettres, etc., sont à la charge du locataire. Si le bailleur impose un modèle standard pour tout l'immeuble, le locataire peut les faire exécuter chez l'artisan de son choix.

10. Vie dans l'immeuble

Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit.
Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire:

a) évite les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins; il respecte leur repos de 22 heures à 7 heures.
b) maintient libre le passage dans les cages d'escaliers, paliers, corridors et abords de l'immeuble et n'y entrepose pas des objets, sauf avec l'accord écrit du bailleur;
c) ne nuit pas au bon aspect de l'immeuble et des locaux communs, notamment en collant des affiches ou autres publicités dans les couloirs ou sur les boîtes aux lettres;
d) ne garnit pas ses balcons et fenêtres de plantes qui incommodent les autres locataires, détériorent la façade ou risquent de provoquer des accidents;
e) n'entrepose pas des objets dangereux, ni n'effectue des travaux dangereux, contraires à l'usage convenu;
f) nettoie les salissures anormales et répare les dégâts faits à l'extérieur des locaux loués par lui-même, sa famille, ses fournisseurs, ses invités ou ses animaux;
g) s'abstient de secouer tapis, balais et brosses dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
h) ne jette rien par les fenêtres ou balcons, en particulier de la nourriture pour les animaux (pigeons, mouettes, etc.).

11. Absence du locataire

En cas d'absence, le locataire prendra toutes dispositions utiles pour éviter que ne se produisent, par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, chutes d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).
Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants, le propriétaire est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt.

12. Jardin, terrasse, trottoirs

Le locataire entretient à ses frais le jardin et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Il ne peut ériger une construction quelconque sans l'accord du bailleur. Il respecte les dispositions légales. La taille des arbres est à la charge du bailleur.
Le locataire veille à la propreté des trottoirs devant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

13. Grillades

Les grillades sur les balcons et dans les jardins sont admises pour autant qu'elles ne dérangent pas les autres habitants de l'immeuble et des immeubles voisins ou qu'elles ne provoquent pas de dégâts à l'immeuble.

14. Déchets

Le locataire dépose les déchets triés aux endroits prévus par le bailleur ou par la commune. Il se conforme aux instructions qui lui sont données à ce sujet.

15. Animaux

La détention de chiens, chats ou autres animaux est tolérée, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords.

16. Parasites

Le locataire signale au bailleur l'apparition de parasites ou de rongeurs.
Le bailleur prend toutes dispositions pour leur extermination. Il en assume les frais dans la mesure où le locataire n'est pas fautif.
Le locataire ne peut s'opposer à la désinfection des locaux loués lorsqu'elle est dans l'intérêt général de l'immeuble.

17. Ascenseur

Sauf convention contraire, l'ascenseur est réservé aux transports de personnes. Les détériorations causées par tout autre usage sont à la charge du fautif.
Les enfants qui usent de ce mode de transport le font sous la responsabilité des parents.

18. Lessives

L'installation d'une machine à laver le linge et à sécher dans les locaux loués ne peut se faire qu'avec l'accord préalable écrit du bailleur. En cas de refus, ce dernier en donne les motifs.
Sauf accord contraire, le locataire ne peut étendre du linge dans son appartement. Sous réserve du premier alinéa ci-dessus, il ne peut faire dans son appartement que des petites lessives.
Pour le surplus, il utilise la buanderie et l'étendage aux jours fixés, dans la mesure du possible une fois tous les quinze jours. Il doit se conformer au règlement affiché.
L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel ainsi que l'eau utilisée sont à la charge des consommateurs.

19. Installation du téléréseau

En cas d'installation du téléréseau dans l'immeuble, le locataire accepte, sans réduction de loyer pour la suppression de l'antenne collective, la pose des lignes et prises nécessaires, pour autant que les 3/4 au moins des détenteurs de baux concernés le souhaitent (un bail équivaut à une voix).
La redevance pour le téléréseau est à la charge du locataire, sauf s'il ne souhaite pas être raccordé.
Celui-ci la paie mensuellement au propriétaire lorsque c'est ce dernier qui est tenu de la verser à la société créancière. Le propriétaire transmettra au locataire copie de la facture en cas d'augmentation.
Si, dans la même proportion qu'à l'alinéa 1, les locataires d'un immeuble le demandent, le propriétaire doit raccorder l'immeuble au téléréseau, pour autant que le quartier soit équipé et que les frais en résultant ne soient pas excessifs, ou à un autre système de réception semblable.

20. Nettoyage de l'immeuble

S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, paliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets, notamment ménagers.

21. Autorisations nécessaires

L'autorisation préalable et écrite du bailleur, et le cas échéant des autorités compétentes, est nécessaire pour:

a) la pose d'enseignes (écriteaux, affiches, panneaux publicitaires, etc.);
b) l'installation de machines ou d'appareils électriques dans les caves, galetas, dépendances, etc.;
c) le ponçage ou l'imprégnation des parquets;
d) la pose d'antennes extérieures (radio, TV, etc.);
e) l'exercice d'activités artisanales ou industrielles, l'enseignement de la musique, du chant, de la danse, de la culture physique, etc., dans les locaux d'habitation; cette activité ne devra en aucun cas porter préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble lui-même;
f) l'installation de machines à laver dans les locaux loués.

Sur demande du locataire, le bailleur motive les raisons d'un éventuel refus et, cas échéant, le retrait d'une autorisation.

22. Sous-location (art. 262 CO)

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 sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO.
Le locataire ne peut pas sous-louer l'entier de la chose pour une durée indéterminée. Il est possible de déroger à ce principe moyennant l'accord écrit du bailleur.
Le locataire est garant envers le bailleur principal que le sous-locataire ne la sous-louera pas lui-même à son tour sans l'autorisation du bailleur principal.
Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

23. Protection civile

Pour le cas où sa cave ou une autre dépendance se trouve dans un abri de protection civile, le locataire accepte les modifications de l'objet en question selon les directives de la protection civile.

24. Défauts de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO)

Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.
Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.
Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.

25. Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO)

Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformations.
Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.
Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.
Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ou la valeur du bâtiment.
Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

26. Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)

Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.
Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser le locataire suffisamment à l'avance et aussitôt que possible, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

27. Inspection et visite de la chose (art. 257h CO)

Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.
Lorsque le bailleur visite ou fait visiter les locaux en vue de la relocation, il peut le faire en principe sur rendez-vous.
Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et tient compte des intérêts de celui-ci.
Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.
Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

C. FRAIS ACCESSOIRES, CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

28. Taxes publiques

Le bail précise quelles sont les taxes à la charge du locataire.

29. Frais accessoires

Les frais accessoires contractuels ou conventionnels (par exemple taxe d'épuration) font l'objet d'un décompte séparé des frais de chauffage et d'eau chaude ou de rubriques distinctes du décompte de chauffage et eau chaude. La répartition des frais s'effectue au prorata des volumes des différents locaux, à moins que le bail ne prévoie une autre clé de répartition, en particulier en fonction de la consommation effective.

30. Eau froide

L'eau froide est à la charge du bailleur, à moins que le contrat n'en dispose autrement. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un immeuble mixte, l'eau froide ne peut être facturée au locataire que dans la mesure où des compteurs séparés ont été installés pour des locaux commerciaux dont la nature l'exige (café, restaurant, blanchisserie, etc.) ou pour d'autres utilisations particulières.

31. Chauffage et eau chaude

a) S'il existe une installation de chauffage générale, le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué. Ce compte couvre la période allant du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante, à moins que le bail n'en dispose autrement.
b) Le décompte détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude conforme aux dispositions légales et leur répartition doivent être remis à chaque locataire dans un délai maximum de 5 mois dès la date du bouclement des comptes. Les suppléments ou ristournes sont réglés dans les 30 jours dès réception du décompte.
c) Dès l'expédition des décomptes, et pendant 30 jours, les justificatifs de l'exercice écoulé ainsi que les dispositions légales et les Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude sont tenus à la disposition des locataires chez le bailleur ou en un autre lieu proche de l'immeuble.
d) Le locataire couvre entièrement ses frais de chauffage et d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée.
e) La répartition des frais de chauffage et d'eau chaude s'effectue conformément aux Directives pour l'établissement du compte annuel de chauffage et eau chaude.
f) Le propriétaire décide de la mise en service ou hors service du chauffage en tenant compte des désirs exprimés par la majorité des locataires.

32. Chauffage individuel

Le locataire qui se chauffe individuellement contrôle et entretient les appareils avant la mise en service et en cours d'exploitation. Il fait réviser les installations conformément aux dispositions légales.
Il maintient en permanence une température minimale pour éviter les dégâts dus au gel.

D. RESTITUTION DE LA CHOSE LOUEE

33. Résiliation par le locataire (art. 266m CO)

Si l'objet du bail porte sur un logement ou sur un local commercial, le locataire ne peut résilier le contrat que par écrit. En outre, si le bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat qu'avec l'accord exprès de son conjoint.
Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

34. Résiliation par le bailleur (art. 266n CO) (valable uniquement pour les baux d'habitation)

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications au locataire en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés à chacun des conjoints ou à chacun des partenaires enregistrés.
La résiliation doit en outre être adressée sur formulaire officiel.
A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que sur toute séparation de fait ou judiciaire.
Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, ainsi que ceux de son conjoint ou partenaire enregistré.

35. Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO)

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.
Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.
En aucun cas le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

36. Termes usuels

Les termes usuels sont le :

- 1er avril à midi,
- 1er juillet à midi,
- 1er octobre à midi.

37. Remise des locaux

Le jour de l'échéance à midi, le locataire restitue les locaux et dépendances en bon état de propreté et d'entretien, débarrassés de tout objet lui appartenant. Tous les sols doivent pouvoir être contrôlés.
En plus des nettoyages usuels, le locataire veille notamment à changer ou à nettoyer, selon le genre, le filtre de ventilation ainsi qu'à nettoyer les stores à lamelles, les jalousies et les radiateurs.
Le locataire doit, avant son déménagement, réparer les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus à l'usure normale.
Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

38. Remise des clés

Le locataire doit remettre au bailleur les clés de l'objet, y compris celles qu'il aurait fait confectionner.
En cas de perte de clés, le locataire est tenu de les remplacer, mais n'est tenu d'assumer les frais inhérents au changement de cylindre de la porte palière que s'il s'agit d'une serrure de sécurité.
La simple remise des clés ne libère pas les parties des obligations qu'elles pourraient avoir l'une envers l'autre.

39. Restitution de la garantie

La restitution de la garantie s'effectue conformément à l'article 2.

Disposition transitoire

A la fin de son bail, le locataire ne peut prétendre au remboursement de la toile de tente qu'il a payée au bailleur que si les deux conditions suivantes sont remplies:
a) la toile de tente n'est pas amortie (durée de 10 ans);
b) la toile de tente est en bon état.

Contrat-cadre vaudois adopté par:

ASLOCA-VAUD,
CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE,
UNION SYNDICALE VAUDOISE,
UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER VAUD

Force obligatoire déclarée avec effet au 1er décembre 2001 et renouvelée avec effet au 1er juillet 2014.