|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | |  |
| No appartement, parc, garage : | |  |
| No EGID / No EWID: |  |

# BAIL A LOYER POUR LOGEMENTS PROTEGES

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Entre LE BAILLEUR  RINSOZ Isabelle | | | et LE LOCATAIRE | | | |
|  | | | COLOCATAIRE(S) | | | |
|  | | |  | | | |
| Représenté par | | |  | | | |
|  | | |
|  | | |
| Immeuble | | |
|  | | |  | | | |
| Ancien | | | Nombre d’occupant (s) 1 | | Surface habitable | |
| locataire 1ère location | | | Selon fiche d’inscription | | approximative m2 | |
| Objet  **Appartement 2 1/2 pièces au rez supérieur** | | | | | | |
| comprenant une chambre, un séjour, une cuisine, un réduit, une salle de bains-wc, un balcon et une cave. | | | | | | |
| Destination des locaux : Habitation – logement protégé au sens de la Loi d’aide aux personnes recourant à l’action médico-sociale (LAPRAMS) | | | | | | |
| Locaux communautaires mis à disposition du locataire pour participer aux activités proposées par le/la référent.e social.e | | | | | | |
| **1. Durée.** Le bail |  | | | | | |
| commence à midi le |  | | | | | |
| et se termine à midi le |  | | | | | |
| **2. Résiliation et reconduction.** | | | | | | |
| Il se renouvellera aux mêmes conditions pour **12 mois** sauf avis de résiliation de l’une ou l’autre des parties donné et reçu au moins **4 mois** à l’avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de **12 mois** en **12 mois.**  Le propriétaire ne peut résilier le contrat de bénéficiaire que pour son échéance contractuelle moyennant un préavis de 4 mois, sous réserve de l’article 257 d CO.  Est réservée, la résiliation pour justes motifs en regard de la nature particulière du logement (Cf. point 8.1 du présent bail à loyer). | | | | | | |
| 3. Loyer payable d’avance (art. 3 et 7 des dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de VAUD [RULV]) | | | | | | |
| 3.1 A l’adresse du bailleur | | | | | | |
| Au compte : selon informations du bailleur | | | | | | |
|  | | annuel | | trimestriel | | mensuel |
| 3.2 Loyer net de base avec espaces communs | | Fr. | | Fr. | | Fr. |
| 3.3 Frais de chauffage, eau chaude  et frais accessoires (art. 28 ss RULV) Cf. art. 5,  5, 6, 6a et 7 de l’ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d’habitations et de locaux commerciaux (OBLF). | | Fr. | | Fr. | | Fr. |
| 3.4 ./. Déduction au titre du local communautaire  (selon convention avec la DGCS)  ce montant est facturé directement aux   régimes sociaux PC/RFM  3.5 Encadrement sécurisant  (selon convention avec la DGCS)  ./. ce montant est facturé directement aux régimes sociaux PC/RFM | | Fr. -0.00  Fr.    Fr. -0.00 | | Fr. -0.00  Fr.  Fr. -0.00 | | Fr. -0.00  Fr.  Fr. -0.00 |
| 3.6 **Loyer Total** | | **Fr.** | | **Fr.** | | **Fr.** |
|  | | | | | | |
|  | | | | | | |

Le locataire est tenu de payer son loyer total (les locataires bénéficiaires PC ne paient pas directement les prestations sociales) par mois d’avance mais au plus tard dans les 10 premiers jours du mois. Passé ce délai, il recevra directement une mise en demeure dont les frais de notification s’élèvent à Fr. 20.- TTC. Le locataire supporte les taxes postales et bancaires en rapport avec le paiement du loyer.

Il est dû de plein droit un intérêt de 5% l’an sur toute prestation échue découlant du présent bail sauf si le retard de versement relève des régimes sociaux (art. 104 CO). Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l’article 82 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP).

Les prestations sociales relatives à l’encadrement sécurisant pourront être ajustées après adaptation de la convention qui lie le propriétaire avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS).

Critères de fixation du loyer net de base avec espaces communs mentionné à l’article 3.2 selon articles 269 et suivants CO.

Taux hypothécaire : %

Indice suisse des prix à la consommation : en (base IPC 2015)

Charges d’exploitation arrêtées au :

**4. Frais d’animation**

Sur la base des informations transmises par le prestataire au propriétaire, et sur la base d’une liste d’animations préalablement validée par la DGCS, les frais d’animation sont facturables en sus du loyer sur justificatifs jusqu’à Fr. 100.00 par mois et par personne.

Pour les bénéficiaires PC AVS/AI, ce montant sera directement financé par les régimes sociaux en tiers payant selon la convention qui lie le propriétaire à la DGCS.

**4.1 Jouissance de l’espace communautaire**

Pour les bénéficiaires PC AVS/AI uniquement, un financement de l’espace communautaire est assuré par les régimes sociaux en tiers payant, en déduction des loyers et afin de se rapprocher de la norme de loyer PC. Le calcul est établi par la DGCS selon ses normes internes. Cette aide au titre de l’espace communautaire n’est applicable que lorsque subsiste un dépassement de loyer.

**4.2** **Encadrement sécurisant**

Conformément aux prestations et tarifs reconnus par la DGCS, les frais d’encadrement sécurisant sont dus en sus du loyer.

Pour les bénéficiaires PC AVS/AI, ce montant sera directement financé par les régimes sociaux en tiers payant.

**4.3 Garantie** (art.2 RULV) **Dépôt/Garantie Bancaire**

4.3a Montant : **Fr. ( )** à nous fournir impérativement avant l’état des lieux ;

4.3b Adresse du garant ou dépositaire : Banque à choix du locataire ou Swisscaution / Firstcaution ;

4.3c Nature de la garantie. Autre : --------------

**5. Chauffage, eau-chaude et frais accessoires**

Le locataire participe, avec les autres bénéficiaires des LP, au paiement des frais accessoires, charges et taxes publiques suivantes :

**5.1 Les frais de chauffage et de préparation d’eau chaude**

A savoir les dépenses effectives directement en rapport avec l’utilisation de l’installation du chauffage ou de l’installation générale de préparation d’eau chaude (consommables, frais de gestion administratives, électricité, abonnements d’entretien, ramonage, évacuation des cendres et salaires du responsable, selon les modalités prévues aux articles 4 à 8 de l’OBLF).

**5.2 Frais accessoires**

Le locataire participe en outre, avec les autres bénéficiaires des LP, 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 ;
* redevance pour le déneigement.

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.

Les frais administratifs pour l’établissement du décompte annuel de chauffage et eau chaude sont prévus dans les directives cantonales pour l’établissement du décompte annuel de chauffage et d’eau chaude. 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 la 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 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 dans les meilleurs délais.

**6.3 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 commis 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.

**6.4 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.

**6.5 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 :

1. Renoncer sans indemnité à sa cave dans le cas où les autorités exigeraient la construction ou la modification des abris de protection civile ;
2. Choisir des papiers peints et des peintures de couleur neutre avec l’accord préalable du bailleur. Faute de quoi, il peut être appelé à les remplacer à ses frais lors de son départ ;
3. Tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose louée ainsi qu’à réparer ou prévenir d’éventuels dommages ;
4. 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 ;
5. 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 ;
6. Assurer l’entretien régulier du jardin ou de la terrasse dont il a l’usage exclusif. Par entretien, on entend 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 ;
7. 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 une 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.

**6.6 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 charge du fautif.

**6.7 Restitution des locaux**

Le jour de l’état des lieux de sortie, le locataire restitue les locaux et dépendance 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.

**6.8 Occupation illicite**

En cas d’occupation des locaux suite à une résiliation de bail ordinaire ou extraordinaire (résiliation anticipée ou pour justes motifs), le locataire est redevable envers le bailleur d’une indemnité d’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 est par ailleurs réservée.

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

**7. Autres dispositions**

**7a)** Il est précisé que l’article 4 du présent bail à loyer, concernant le montant de la garantie, ne vaut pas quittance.

**7b)** Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les installations électriques intérieures qu’il modifie ou rajoute et qui ne correspondent pas aux normes de l’ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT), seront supprimées à sa charge.

**7c)** Si le locataire fait l’objet d’une procédure judiciaire en recouvrement de créance résultant de ses obligations contractuelles et/ou en évacuation des locaux, il est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires ainsi que des frais de poursuites et de procédure, l’intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.

**8. Disposition complémentaires**

**8.1 Conditions particulières concernant les appartements protégés**

Le logement du présent contrat de bénéficiaire est un appartement protégé au sens de la LAPRAMS. Ce type d’appartement est destiné à accueillir des personnes autonomes, âgées ou à mobilité réduite, mais ayant néanmoins besoin d’un encadrement sécurisant fourni par une personne de référence à l’écoute de leurs besoins. Cette personne assure aux locataires un accompagnement relationnel favorisant leur qualité de vie en sécurité, tout en respectant leur indépendance et leur intimité. Elle collabore avec les familles et les services de soins à domicile, de même qu’avec tout partenaire utile.

Une commission d’attribution, instituée par le propriétaire en collaboration avec le Bureau régional d’information et d’orientation (BRIO) et le Centre médico-social (CMS) de sa région, ainsi que le/la référent.e social.e est chargée d’évaluer toutes les demandes de location sur la base des buts précités, des critères d’attribution et de suivi inscrit dans la convention qui lie le propriétaire au BRIO et CMS. Les décisions de cette commission n’ont pas à être justifiées. L’objectif étant de choisir les personnes présentant des besoins en adéquation avec les prestations fournies par les logements protégés.

L’intérêt du bénéficiaire aux activités communautaires proposée par le/la référent.e social.e est un critère important pour l’attribution du logement. En effet, le concept d’appartements protégés repose notamment sur une dynamique d’échanges entre les bénéficiaires et leur participation à l’une ou l’autre des activités d’animation mises en place par le/la référent.e social.e.

Suivant l'évolution de l'état de santé d'un locataire, la commission d’attribution et de suivi peut être amenée à se réunir afin de discuter des possibilités d'amélioration des conditions de vie du locataire. Elle peut ensuite orienter le locataire vers une autre alternative de logement. Lorsque l’état de santé du locataire ne lui permet plus de rester à domicile, la commission d’attribution et de suivi mobilise les ressources professionnelles de ses membres afin de proposer une alternative d’habitat, et proposer si nécessaire une orientation en institution.

Dans l’éventualité où l’état de santé du bénéficiaire ne lui permettrait plus de rester à domicile, il ou son représentant légal s’engagent à collaborer avec la commission d’attribution et de suivi afin de trouver une solution pérenne.

Dans le cas où le bénéficiaire ne respecterait pas cet engagement, le propriétaire aura la possibilité de résilier son contrat à la fin d’un mois avec un préavis de 4 mois.

L’offre locale de transports publics, de commerces et de services est réputée connue du bénéficiaire, qui les considère conformes à ses attentes et à ses besoins tant actuels que futurs. Les modifications de l’offre n’engagent pas la responsabilité du propriétaire et ne modifient pas les conditions de la chose louée.

Cela étant, les parties conviennent ce qui suit :

**Le propriétaire s’engage à fournir les prestations sociales et de sécurité suivantes durant la durée du contrat de bénéficiaire :**

* **Présence régulière d’un/une référent.e social.e :**
* Accueillir, informer et accompagner les nouveaux locataires ;
* Veiller à offrir un encadrement sécurisant et un accompagnement social adapté ;
* Organiser des rencontres et activités d’animation conviviales dans les espaces communautaires ;
* Collaborer avec le réseau social et médico-social ;
* Tenir à jour un dossier administratif pour chaque locataire ;
* Effectuer la comptabilité des espaces communautaires et des animations.

Les présences du/de la référent.e social.e ainsi que les activités prévues sont indiquées par un programme mensuel. Le/la référent.e social.e est présent.e à raison d’un taux d’activité fixé à **xx%.**

* **Mise à disposition des espaces communautaires :**
  + Local meublé et équipé, polyvalent avec cuisine équipée (zone communautaire, salle de réunion) ;
  + Accessibilité du local en tout temps ; l’espace communautaire est également à disposition des bénéficiaires pour des réunions privées, sur réservation.
* **Appareil d’appel à l’aide :**
  + En fonction des besoins, installation adéquate dans l’appartement permettant le raccordement à un appareil d’appel à l’aide dont le coût reste à la charge du bénéficiaire.
  + Selon la décision PC rendue par la caisse cantonale de compensation, une aide financière peut être accordée sous l’angle du RLVPC-RFM et sa directive d’application. Il existe trois types de décision PC.
    - Un bénéficiaire PC a droit à une rente PC, au subside intégral à l’assurance maladie et au remboursement RFM.
    - Un bénéficiaire PC partielle n’a pas de rente PC mais il a droit au subside à l’assurance maladie et au remboursement RFM.
    - Un bénéficiaire RFM (refus PC) n’a droit qu’au remboursement RFM après utilisation de son excédent de ressource figurant sur la décision PC.
  + Pour les locataires bénéficiaires des PC AVS/AI (PC ou PC partielle), le service PC/RFM intervient au maximum à hauteur de Fr. 32.- par mois. Pour les locataires non bénéficiaires des PC AVS/AI (refus PC), le service PC/RFM intervient au maximum à hauteur de Fr. 32.- par mois après utilisation de l’excédent de ressource.
  + Pour les locataires non bénéficiaires des PC AVS/AI, une aide financière dégressive relevant de la LAPRAMS peut également être sollicitée en fonction des revenus. Cette aide est accordée par l’AVASAD uniquement lorsque le dispositif est installé par l’AVASAD.

A noter que les logements protégés présentent une distinction avec les EMS, dans le sens qu’il n’y est pas assuré une présence professionnelle permanente. En prévision de situation d’urgence, le bénéficiaire est invité à se doter des moyens d’appel des secours (appareils téléphoniques, liste des numéros d’urgence, cas échéant système d’appareil d’appel à l’aide). En fonction des circonstances, le principe d’entraide entre les locataires prévaut pour faire appel à des services d’urgence (médecin, police, pompiers).

En contrepartie des prestations fournies, le bénéficiaire s’engage à payer, en plus de son loyer net de base mensuel, de l’acompte d’eau chaude et de chauffage, ainsi que des frais accessoires, une somme forfaitaire mensuelle, mentionnée dans l’article 3 du présent contrat, sous la rubrique « Prestations sociales et de sécurité liées aux logements protégés ».

**Compte tenu de la nature du logement, ces prestations font partie intégrante du contrat de bénéficiaire et ne peuvent en aucun cas en être dissociées.**

**Ne sont pas compris** dans le loyer de base mensuel, ni dans les « Prestations sociales et de sécurité liées aux logements protégés », en autre :

* La fourniture de repas en salle à manger ou livrés à domicile ;
* Les services dans un des locaux communautaires ;
* Les frais de participation à des animations organisée avec des partenaires extérieurs et annoncées comme payantes ;
* Les prestations d’aide et de soins à domicile ;
* La mise en service du système d’appareil d’appel à l’aide.

Ces différentes prestations ne sont pas obligatoires pour le bénéficiaire. Lorsque le bénéficiaire sollicite de telles prestations, elles lui seront facturées selon les tarifs en vigueur validés par la DGCS - dans le cadre de la convention qui lie le propriétaire à la DGCS - en plus du loyer net de base, de l’acompte de chauffage, d’eau chaude, des frais accessoires pour les espaces communautaires ainsi que du montant des prestations d’encadrement sécurisant. Pour les personnes au bénéfice des PC AVS/AI, les animations organisées par le/la référent.e social.e sont prises en charges par le régime des PC sous certaines conditions.

**S’agissant d’un logement protégé, le contrat de bénéficiaire ne pourra pas être repris par les héritiers ou cédé à un tiers et ne pourra faire l’objet d’une sous-location.**

**8.2 Obligations du bénéficiaire**

Outre les obligations mises à sa charge par la loi, ainsi que par les « Dispositions partiaires romandes et les règles et usages locatifs du canton de Vaud », le bénéficiaire s’engage à :

* Demander l’accord écrit au préalable de la gérance en cas de possession ou d’acquisition d’animaux. Cet accord peut être refusé ou révoqué en tout temps sans motivation et sans contestation possible ;
* Ne pas installer d’antennes extérieures (radio, TV paraboliques, etc.) ;
* A informer le propriétaire de tout changement d’état civil (divorce, mariage, partenariat).

Le bénéficiaire s’engage à transmettre au propriétaire, avant la remise des clés, une copie de sa police d’assurance RC ménage qu’il a contracté auprès de l’assurance de son choix. Il a également l’obligation de contracter une assurance en cas d’incendie pour son mobilier auprès de l’Etablissement Cantonale d’Assurance (ECA).

Pour les risques de vol et de bris de glace, le propriétaire recommande de les couvrir auprès d’une assurance au choix du bénéficiaire. Le propriétaire décline toute responsabilité des choses apportées par le bénéficiaire.

**8.3 Codébiteur (s) solidaire (s)**

Par la signature de la demande de location et du présent contrat, les époux, respectivement les concubins, sont solidairement responsables du paiement du loyer et de l’ensemble des charges.

**8.4 Dispositions générales**

Les bénéficiaires n’ont pas le droit de percer des trous dans les murs de façades, le sol (chauffage au sol), les boiseries et les cadres des fenêtres.

Le présent bail est régi par le Code des obligations et les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les annexes mentionnées 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.

**8.5 For**

Pour tous 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.

**8.6 Validité**

Le présent contrat de bénéficiaire n’est réputé conclu qu’une fois revêtu de la signature des deux parties**.** Il annule toute convention antérieure relative aux locaux et emplacements loués à l’exception de l’état des lieux.

**8.7 Annexe 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 »

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