Contrat de bail général pour logements

Appartement familial de 4,5 pièces – Grand-Rue 7, 1304 Cossonay-Ville – contrat de durée indéterminée, effet au 1er mai 2026

1. Parties au contrat

1.1 Bailleresse / bailleur

Prénom, nom :	**Cyril Beker**
Adresse :	**Grand-Rue 7**
NPA, localité :	**1304 Cossonay-Ville**
Téléphone :	[redacted]
E-mail :	[redacted]
Représenté(e) par :	—

1.2 Locataire

Prénom, nom :	**Laurent Birbaum**
Adresse :	**Grand-Rue 7**
NPA, localité :	**1304 Cossonay**
Téléphone :	[redacted]
Nom du conjoint / de la conjointe :	[redacted]
Colocataire :	—

2. Objet du bail

Objet loué :	**Appartement de 4,5 pièces au 1er étage**
Adresse de l'immeuble :	**Grand-Rue 7, 1304 Cossonay-Ville**

Utilisation au titre suivant :

- ☐ appartement
- ☒ **appartement familial**
- ☐ chambre meublée
- ☐ résidence secondaire
- ☐ appartement de vacances
- ☐ appartement meublé

Les pièces de service suivantes sont comprises dans le bail :

- ☒ **cave / compartiment de cave**
- ☐ grenier / compartiment de grenier
- ☐ garage / place de stationnement dans le garage sous-terrain
- ☐ débarras n° _____
- ☒ **Place de parc extérieure (côté immeuble)**

La ou le locataire est autorisé à utiliser les installations communes suivantes en respectant les dispositions du règlement intérieur :

- ☒ **jardin / siège de jardin / terrasse**
- ☐ buanderie / lave-linge / sèche-linge
- ☐ séchoir / étendoir

Une liste des clefs est établie au moment de la remise de l'appartement. La perte d'une clef de la porte d'entrée de la maison ou de l'appartement par la ou le locataire doit être signalée sans délai à la bailleresse / au bailleur. La ou le locataire n'est autorisé à faire reproduire des clefs qu'avec l'accord de la bailleresse / du bailleur. Toutes les clefs qui ont

été remises lors de l'entrée dans l'appartement doivent être restituées à la fin du contrat de bail. Les clefs de l'espace locatif qui ont été reproduites doivent être remises à la bailleresse / au bailleur ou détruites, preuve à l'appui.

3. Durée du contrat et résiliation

☐ Contrat de bail à durée déterminée

Le contrat de bail prend effet le _____ et prend fin le _____ sans résiliation préalable.

☒ **Contrat de bail à durée indéterminée**

Le contrat de bail prend effet le **1er mai 2026.** Il peut être résilié pour la première fois au — (aucune durée minimale convenue : la résiliation est possible au prochain terme prévu au ch. 4, moyennant le délai de congé du ch. 3).

Délai de résiliation :

☒ **3 mois (logement)**

☐ 2 semaines (chambre meublée)

☐ Délai de résiliation étendu : _____

À la demande de la ou du locataire, la résiliation du présent contrat de bail par la bailleresse / le bailleur doit être motivée (art. 271, al. 2 CO). Lorsque la bailleresse / le bailleur est à l'origine de la résiliation, celle-ci doit être faite en utilisant le formulaire officiel. Lorsque la ou le locataire est à l'origine de la résiliation, celle-ci doit revêtir la forme écrite et être envoyée en recommandé.

Dans le cas d'un appartement familial :

La ou le locataire peut résilier le contrat de bail uniquement avec l'autorisation expresse de son ou sa conjoint(e). La bailleresse / le bailleur doit adresser son courrier de résiliation à la ou au locataire et à son ou sa conjoint(e) de façon séparée.

4. Dates de résiliation

☐ Pour la fin de chaque mois (à l'exception du 31.12.)

☒ **Aux dates habituelles du lieu* : 1er avril, 1er juillet et 1er octobre à midi (usages du canton de Vaud)**

** Est déterminante la date de résiliation fixée dans le contrat. Lorsqu'aucune date de résiliation n'est fixée dans le contrat, les usages du lieu s'appliquent. Lesdits usages sont détaillés, le cas échéant, auprès des autorités de conciliation compétentes.*

5. Loyer et charges

5.1 Loyer net

Le loyer mensuel net est le suivant :

Appartement	**CHF 1'500.–**
Place de parc extérieure (côté immeuble)	**CHF 300.–**
Autres pièces de service	**CHF —**

5.2 Charges

Les charges incluent les services suivants :

Service	Acompte**	Forfait*	Montant mensuel
Chauffage et eau chaude	☐	☐	—
Eau / eaux usées	☐	☐	—
Radio / TV	☐	☐	—
Entretien de l'immeuble	☐	☐	—
Électricité	☐	☐	—
Ascenseur (utilisation et entretien)	☐	☐	—
Entretien du jardin	☐	☐	—

Aucun montant n'est facturé séparément au titre des frais accessoires. Conformément à l'art. 257a, al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge de la ou du locataire qu'en vertu d'une convention spéciale ; à défaut, ils sont réputés compris dans le loyer.

Au total, le loyer mensuel dû est le suivant [redacted] CHF 1'800.-

La date fixée pour le calcul des charges est la suivante : ☐ 30 juin ☐ _____

** Les montants forfaitaires facturés au titre des charges doivent correspondre aux dépenses prévisionnelles. La bailleresse / le bailleur doit les déterminer sur la base des valeurs moyennes calculées sur trois ans. Il n'y a aucune obligation d'établir un décompte.*

*** En cas de paiement d'un acompte, la ou le locataire verse un certain montant à l'avance au titre des charges, qui servira au paiement desdites charges pendant la période de facturation. Tout complément ou remboursement doit être versé dans un délai de 30 jours.*

Si la ou le locataire quitte l'objet du bail au cours d'une période de facturation, les charges suivantes sont facturées au prorata de la période d'occupation de l'objet du bail au titre du chauffage et de l'eau chaude. La ou le locataire ne peut pas exiger l'établissement d'une facture intermédiaire.

Facturation au prorata en pourcentage	Chauffage, hors eau chaude	Chauffage, eau chaude comprise
Janvier	17,5%	13,6%
Février	14,5%	12,1%
Mars	13,5%	11,5%
Avril	9,5%	9,3%
Mai	3,5%	5,6%
Juin	0%	3,7%
Juillet	0%	3,7%
Août	0%	3,6%
Septembre	1%	3,7%
Octobre	10%	9,5%
Novembre	13,5%	10,7%
Décembre	17%	13%

Les coûts de chauffage et d'eau chaude facturés correspondent aux dépenses effectives directement liées à l'utilisation de l'installation de chauffage et l'installation centrale d'eau chaude. Ils incluent notamment les dépenses suivantes :

- les combustibles et l'énergie utilisés ;
- l'électricité nécessaire au fonctionnement des brûleurs et des pompes ;
- les frais d'utilisation d'énergies alternatives ;
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le récurage, le brûlage et le graissage de la chaudière de même que l'élimination des déchets et des scories ;
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites ;
- le relevé, le décompte et l'entretien des appareils nécessaires lorsque les coûts de chauffage sont calculés sur une base individuelle ;
- l'entretien ;
- les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ;
- le travail administratif nécessaire pour l'utilisation de l'installation de chauffage.

Les frais d'entretien et administratifs peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou facturés jusqu'à concurrence des taux usuels.

Les dépenses relatives à l'entretien ordinaire (réparations), au renouvellement ainsi qu'aux intérêts et à l'amortissement des installations ne peuvent pas être comptabilisées dans les coûts de chauffage et les charges.

Le décompte des charges doit avoir lieu dans un délai maximum de six mois à partir de la date fixée. Si la bailleresse / le bailleur ne procède pas au décompte des charges dans ce délai, la ou le locataire peut demander la restitution des acomptes qu'elle ou il a versés après en avoir averti la bailleresse / le bailleur par écrit.

6. Paiement du loyer

Le loyer et l'acompte au titre des charges doivent être versés d'avance, c'est-à-dire au plus tard le **1er** de chaque mois sur le compte suivant :

Destinataire :	**Beker Cyril**
Banque / poste :	[redacted]
Numéro de compte :	_____

IBAN : [redacted]

Le loyer est calculé sur la base d'un taux de référence de _____ % (état au _____).

6.1 Réserve d'augmentation de loyer* (art. 18 OBLF)

La ou le locataire prend connaissance du fait que la bailleresse / le bailleur ne réalise actuellement pas le bénéfice autorisé par la loi (art. 269f CO) en encaissant le loyer convenu dans le contrat.

Le loyer mensuel ne couvre pas les frais, à raison de ☒ **1,5 %** / ☐ CHF _____

Motif : _____

** La réserve d'augmentation de loyer est une déclaration unilatérale de la bailleresse / du bailleur, dont le but est d'attirer l'attention de la ou du locataire sur le fait que le loyer convenu lors de la conclusion du contrat ne couvre pas les frais engagés par la bailleresse / le bailleur. La réserve d'augmentation de loyer doit être exprimée en francs ou en pourcentage du loyer net et motivée clairement.*

7. Remarques

Les parties étaient liées par un contrat de bail portant sur le même objet, entré en vigueur le 1er mai 2025 et venu à échéance le 1er mai 2026. La ou le locataire est demeuré dans les locaux au-delà de cette échéance avec l'accord de la bailleresse / du bailleur. Conformément à l'art. 266, al. 2 CO, le bail a dès lors été reconduit tacitement et est devenu un contrat de durée indéterminée à compter du 1er mai 2026.

Le présent contrat constate et formalise cette situation, sans interruption du rapport de bail. Il remplace le contrat du 1er mai 2025 à compter du 1er mai 2026.

L'objet du bail sert de logement à la famille au sens des art. 266m et 266n CO.

Le présent contrat est établi en deux exemplaires originaux, un pour chaque partie.

8. Signatures

Lieu et date : Cossonay-Ville, le 25/08/2026

La bailleresse / le bailleur
Cyril Beker

La ou le locataire
Laurent Birbaum

La conjointe / le conjoint
Christelle Birbaum