

entre le bailleur

et le(s) locataire(s)

Propriétaire :
Représenté par :
Immeuble :

--

Ancien locataire

Objet : appartement de pièces				
N° appartement :	Surface indicative : m ²	Etage :	Volume Chauffé : m ³	Nombre d'occupant(s) :
Destination des locaux :				
Dépendances:				
1. Durée				
Le bail commence à midi le et se termine à midi le				
2. Résiliation et reconduction				
Le bail se renouvellera aux mêmes conditions pour sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties (ch. 33-34 des règles et usages locatifs du Canton de Vaud, RULV) au moins à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d en				
3. Loyer				
Le loyer est payable d'avance, selon l'art. 7 des RULV				
3.1	Détermination du loyer brut			Mensuel
3.1.1	Loyer brut (ch. 5.2.1 disp. part.)			CHF
3.1.2	Participation spécifique du propriétaire			CHF
3.1.3	Sous-total			CHF
3.2	Subvention(s) à fonds perdu des pouvoirs publics (ch. 5.2.2 disp. part.)			
3.2.1	Aide cantonale		CHF	
3.2.2	Aide communale		CHF	
3.2.3	Aide de tiers (propriétaire)		CHF	
3.2.4	Abaissement(s) supplémentaire(s) de la Confédération (ch. 5.2.3 disp. part.)	AS I	CHF	
		AS II	CHF	
		AS III	CHF	
		AS IV	CHF	
3.2.5	Total des subventions à déduire			CHF
3.3	Loyer net			CHF
3.4	Frais de chauffage et d'eau chaude (acompte ou forfait)			CHF
3.5	Autres frais accessoires (ch. 5.2.4 disp. part.)			CHF
3.6	Total			CHF

4. Garantie

4.1 Montant : CHF.

4.2 Nom et adresse du garant ou du dépositaire :

4.3 Nature de la garantie :

5. Dispositions particulières pour logements subventionnés (en dérogation aux règles ordinaires du Code des obligations, CO ; RS 220)

5.1 Cadre légal

L'immeuble a été construit (ou rénové) avec l'aide des collectivités publiques. En contrepartie de cette aide, celles-ci fixent le loyer annuellement et contrôlent les conditions d'occupation (avant l'entrée dans le logement et ensuite périodiquement) en vertu de loi du 9 septembre 1975 sur le logement (ci-après : LL ; BLV 840.11), du règlement du 17 janvier 2007 d'application de la loi sur le logement (ci-après : RLL ; BLV 840.11.1) et du règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (ci-après : RCOL ; BLV 840.11.2). Pour certains immeubles, la Confédération a accordé des aides fédérales. Dans ces immeubles, la loi fédérale sur l'encouragement à la construction et l'accession à la propriété des logements du 4 octobre 1974 (LCAP ; RS 843) et son ordonnance du 30 novembre 1981 (OLCAP ; RS 843.1) sont applicables. Les dispositions particulières éventuelles édictées par la commune du lieu de situation de l'immeuble et approuvées par le canton sont réservées (art. 12 RCOL). Le contrôle exercé par les collectivités publiques sur le loyer est, en règle générale, limité dans le temps.

5.2 Fixation des loyers

Le loyer brut et les aides sont calculés annuellement par la Direction du logement (art. 21 et suivants RLL).

5.2.1 Loyer brut

Le loyer brut calculé annuellement peut être modifié moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois. Il tient compte notamment de l'évolution du taux hypothécaire (pris en compte pour le rendement des fonds propres), de l'intérêt du capital emprunté applicable à l'immeuble et de l'indice des prix à la consommation.

5.2.2 Aides cantonale et communale

a) L'aide des pouvoirs publics est composée de l'aide cantonale et de l'aide communale et/ou éventuellement de l'aide de tiers (propriétaire).

b) Ces aides sont dégressives. Elles sont versées au propriétaire afin qu'il puisse abaisser les loyers pendant une période de 15 ans dès la mise en location des logements. Elles diminuent régulièrement, à partir de la quatrième année à compter de la date de la première mise en location. Il n'est ainsi pas tenu compte de la date d'entrée des locataires successifs. Les augmentations de loyer liées à la diminution des aides sont, en principe, notifiées annuellement, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

5.2.3 Abaissements supplémentaires de la Confédération (AS)

L'aide fédérale est consentie sous forme d'abaissements supplémentaires accordés par la Confédération en vertu des dispositions légales fédérales susmentionnées. Ces abaissements sont limités dans le temps et octroyés aux personnes qui remplissent les conditions.

5.2.4 Frais accessoires

Les frais de chauffage et d'eau chaude font l'objet d'un décompte séparé.

Les frais d'entretien et d'administration, les impôts, les assurances, l'eau et l'électricité sont compris dans le loyer brut calculé annuellement par le canton. Les autres frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a du CO). Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des taxes publiques, soit la taxe d'épuration des eaux, la taxe d'enlèvement des ordures, ainsi qu'aux autres frais accessoires énumérés ici :

La Direction du logement / l'office communal du logement ne contrôlent pas les frais accessoires car ils sont régis par les dispositions du CO et de l'Ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11).

5.3 Conditions d'occupation et obligations du locataire

Pour pouvoir bénéficier d'un logement subventionné avec l'aide à la pierre dégressive, le locataire doit répondre aux critères définis dans le RCOL et, si un AS est versé, à ceux de l'OLCAP. Les règlements communaux sur les conditions d'occupation approuvés par le canton sont réservés.

La Direction du logement ou, en cas de délégation de compétence, l'Office communal en charge du logement (Lausanne, Montreux, Morges, Nyon, Vevey et Yverdon-les-Bains) contrôle périodiquement la conformité des conditions d'occupation. En cas de modification sensible et durable de la situation du locataire (dépassement des limites de revenu et/ou de sous-occupation du logement), les aides cantonale et communale (ou du propriétaire) sont réduites voire supprimées et les AS sont supprimés.

Le locataire doit informer le bailleur de toutes les modifications de revenu ou d'occupation (nombre d'occupants dans le logement) dans le mois qui suit le changement. Il doit également fournir les renseignements et pièces demandés par la Direction du logement ou l'office communal, afin que ceux-ci puissent effectuer leurs tâches ce contrôle. A défaut, il s'expose aux sanctions (suppression des aides et résiliation de bail).

6. Dispositions complémentaires

7. Annexes

- 7.1 Règlement du 17 janvier 2007 d'application de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (RLL).
- 7.2 Règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL).
- 7.3 Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV, 2020).
- 7.4 *Ordonnance fédérale du 30 novembre 1981 relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP) – en cas d'octroi d'un AS (no VD WEG pour l'immeuble).*
- 7.5

8. Le présent bail est régi par la loi vaudoise du 9 septembre 1975 sur le logement (LL) et les textes énumérés au chiffre 7 du présent contrat. Les dispositions du CO sont également applicables, sous réserve des articles 253b al. 3 CO et 2 al. 2 OBLF. Ces législations font partie intégrante du présent contrat. Les parties qui signent le présent contrat sont réputées en avoir pris connaissance.

9. 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.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires

Lieu et date

Le(s) locataire(s)

Le bailleur