REGLES ET USAGES LOCATIFS DU CANTON DE VAUD (RULV)

PREAMBULE

Dans un souci de lisibilité, l'indication « le locataire » ou « le bailleur » désigne aussi bien le genre masculin que féminin et couvre également la forme plurielle.

I. ENTREE DU LOCATAIRE

Art. 1 Etat des lieux d'entrée

[1] A l'entrée du locataire, 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. Une copie de l'état des lieux est transmise à chacune d'elles.

[2] L'état des lieux est établi si possible dans les locaux vides. Il fait partie intégrante du bail.

[3] L'état des lieux peut s'effectuer en présence de l'ancien et du nouveau locataire.

[4] Si le locataire ne se présente pas à l'état des lieux, le bailleur l'établit seul et le lui communique.

[5] 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.

[6] A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

[7] Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Art. 2 Sûretés (art. 257e CO)

[1] 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.

[2] La preuve de la constitution de celle-ci 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.

[3] Le locataire constitue la garantie à déposer dans un établissement soumis à la Loi fédérale sur les banques et caisses d'épargne, ayant son siège en Suisse ou par le biais d'un organisme de cautionnement.

[4] Le bailleur qui reçoit, à raison du bail, des espèces à titre de garantie doit les déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire, dans un établissement soumis à la Loi fédérale sur les banques et caisses d'épargne, conformément au droit cantonal.

[5] 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.

[6] 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.

[7] 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.

[8] A défaut d'une action judiciaire intentée dans un 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.

Art. 3 Paiement du premier loyer

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

Art. 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.

Art. 5 Assurances

Le bailleur et le locataire sont tenus d'être assurés en matière de responsabilité civile en lien avec le bail pendant toute la durée de celui-ci.

II. EN COURS DE BAIL

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

[1] 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.

[2] Lorsque les conjoints sont colocataires, toutes les communications au sujet du bail, sauf la résiliation et l'avis comminatoire (art. 257d CO), peuvent être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

[3] 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 due à son conjoint, par acomptes limités au montant du loyer mensuel* ».

[4] 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.

[5] Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

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

[1] 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.

[2] 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 impartissant un délai minimum de dix jours, le bailleur peut exiger que le loyer et l'acompte 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.

Art. 8 Communication des parties

[1] Lors de la conclusion du bail ou lorsqu'il notifie une hausse de loyer, des nouvelles prétentions ou une résiliation de bail, le bailleur s'identifie par son nom et son prénom ou sa raison sociale.

[2] Le locataire informe le bailleur de tout changement relatif à son nom et son prénom, son état civil, son adresse ou à ceux de son conjoint ou partenaire enregistré, ainsi que de toute séparation de fait ou judiciaire.

[3] Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint ou partenaire enregistré.

Art. 9 Obligations du locataire

A. Menus travaux d'entretien ou de réparation à la charge du locataire

[1] Des menus travaux d'entretien ou de réparation, pour autant qu'ils ne relèvent pas de l'usure normale, peuvent être mis à la charge du locataire dans le cas où ils remplissent les conditions cumulatives suivantes : ils peuvent être effectués par le locataire lui-même, sans compétences particulières ni outils spéciaux et exposent le locataire à peu de frais.

[2] Ex. de menus travaux, en principe à la charge du locataire :

1. le remplacement du pommeau/tuyau flexible de douche,
2. le remplacement des joints pour la robinetterie simple,
3. le débouchage des écoulements jusqu'au siphon y compris,
4. le changement des ampoules directement accessibles,
5. le graissage des cylindres et gonds des portes/serrures,
6. le nettoyage et le remplacement du filtre de ventilation interchangeable de la hotte s'il est directement accessible.

B. Usage de la chose louée

[3] Le locataire agit de manière à préserver la qualité du logement et à en prévenir une dégradation anormale.

[4] A cet effet, il se charge notamment de :

1. aérer et chauffer de manière appropriée et régulière les locaux loués,
2. enlever la neige ou la glace sur les balcons, terrasses et tablettes de fenêtres pour les logements,
3. assurer l'accès dégagé, pour les locaux commerciaux,
4. nettoyer les locaux et les installations loués y compris les vitres et les écoulements de balcons et terrasses directement accessibles,
5. faire confectionner et poser les plaques d'adresses des sonnettes et boîtes aux lettres, etc. ; si le bailleur impose un modèle standard pour tout l'immeuble, le locataire peut les faire exécuter chez l'artisan de son choix.

C. Dommage causé à la chose louée - responsabilité du locataire

[5] Sous réserve de l'usure normale, le locataire prend à sa charge les dégâts causés par lui-même, ses proches, ses auxiliaires, ses visites et ses animaux.

[6] Dans le cas où une réparation est possible et opportune, son coût est assumé par le locataire.

[7] Sauf cas particulier, dans le cas où un remplacement est nécessaire, le locataire en assume le coût à hauteur de la valeur d'amortissement.

[8] La prise en charge du coût du débouchage de la conduite après le siphon est déterminée selon le rapport d'intervention.

Art. 10 Vie dans l'immeuble

[1] 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.

[2] Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable et préserver l'état de l'immeuble, le locataire :

1. évite les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins ; il respecte leur repos de 22 heures à 7 heures ;
2. 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 ;
3. 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 ;
4. ne garnit pas ses balcons et fenêtres de plantes qui incommodent les autres locataires, détériorent la façade ou risquent de provoquer des accidents ;
5. n'entrepose pas des objets dangereux, ni n'effectue des travaux dangereux, de façon contraire à l'usage convenu ;
6. 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 ;
7. s'abstient de secouer tapis, balais et brosses dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors balcons ;
8. ne jette rien par les fenêtres ou balcons, en particulier de la nourriture pour les animaux (pigeons, mouettes, etc.).

Art. 11 Absence du locataire

[1] En cas d'absence, le locataire prend 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.).

[2] 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.

Art. 12 Jardins, terrasse, chemin d'accès

[1] Le locataire entretient à ses frais le jardin, les plantations et la terrasse dont il a la jouissance exclusive. Il ne peut ériger une construction quelconque ou effectuer des plantations sans l'accord du bailleur. Il respecte les dispositions légales. La taille des arbres et des haies est à la charge du bailleur.

[2] Sauf clause contractuelle contraire, le locataire veille à la propreté, au déneigement et au salage des chemins d'accès privés extérieurs à ses locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée ou au sous-sol.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 15 Animaux

La détention d'animaux est admise dans la mesure où elle ne présente pas de dangers ou d'inconvénients particuliers pour les autres locataires. Cette détention ne doit en outre pas porter atteinte à l'état de salubrité et de propreté de l'immeuble et de ses abords.

Art. 16 Parasites, nuisibles

[1] Le locataire signale immédiatement au bailleur l'apparition de parasites, de nuisibles ou de rongeurs.

[2] Le bailleur prend toutes dispositions pour leur extermination. Il en assume les frais dans la mesure où le locataire n'est pas fautif.

[3] Le locataire ne peut s'opposer à la désinfection des locaux loués lorsqu'elle est dans l'intérêt général de l'immeuble.

Art. 17 Ascenseur

[1] En principe, l'ascenseur est réservé au transport de personnes.

[2] Exceptionnellement, il peut être utilisé pour le transport de meubles ou d'autres objets mobiliers, pour autant que la charge maximale et les normes de sécurité soient respectées.

[3] Les enfants qui usent de ce mode de transport le font sous la responsabilité des parents.

Art. 18 Lessives

[1] Sauf inconvénient majeur et sous réserve d'une aération suffisante, le bailleur autorise le locataire à installer des machines à laver et à sécher le linge dans son logement. L'installation doit être effectuée par un professionnel et ne pas causer de nuisances pour les autres locataires.

[2] Sous réserve de ce qui précède, le locataire ne peut faire dans son logement que des petites lessives.

[3] Pour le surplus, il est en droit d'utiliser la buanderie et l'étendage aux jours fixés. Il doit se conformer au règlement affiché.

[4] Sauf accord contraire, l'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel ainsi que l'eau utilisée sont à la charge des consommateurs.

Art. 19 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, fenêtres facilement accessibles et dépendances communes, ainsi que de pourvoir à l'évacuation des déchets, notamment ménagers.

Art. 20 Autorisations nécessaires

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

1. la pose d'enseignes (écriteaux, affiches, panneaux publicitaires, etc.) ;
2. l'installation de machines ou d'appareils électriques dans les caves, galetas, dépendances, etc. ;
3. le ponçage ou l'imprégnation des parquets ;
4. la pose d'antennes extérieures (radio, TV, etc.) ;
5. l'exercice d'activités artisanales incommodantes 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.

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

Art. 21 Sous-location (art. 262 CO)

[1] 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 la sous-location et les renseignements requis en application de l'art. 262 CO.

[2] Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

[3] Le locataire peut sous-louer l'entier de la chose, à condition de rendre vraisemblable sa volonté de réintégrer les locaux dans un avenir prévisible.

[4] Si le locataire sous-loue tout ou partie des locaux sans avoir obtenu le consentement écrit du bailleur, ce dernier peut solliciter la communication des conditions de la sous-location auprès du locataire, en lui impartissant un délai minimum de trente jours à cet effet.

[5] Si le locataire ne communique pas les conditions de la sous-location ou qu'il apparait que celles-ci ne sont pas conformes à l'art. 262 CO, le bailleur peut le mettre en demeure de cesser la sous-location dans un délai minimum de trente jours, en le rendant attentif aux conséquences d'une inexécution.

[6] Le locataire est garant envers le bailleur principal que le sous-locataire ne sous-louera pas lui-même à son tour sans l'autorisation du bailleur principal.

Art. 22 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.

Art. 23 Défauts de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO)

[1] Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

[2] Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

[3] 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.

Art. 24 Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO)

[1] 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, avec leurs coûts estimatifs.

[2] Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

[3] Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

[4] Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ou la valeur du bâtiment.

[5] Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

Art. 25 Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)

[1] 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.

[2] 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.

Art. 26 Inspection et visite de la chose (art. 257h CO)

[1] 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.

[2] Lorsque le bailleur visite ou fait visiter les locaux en vue de la relocation, il le fait sur rendez-vous.

[3] 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.

[4] Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

[5] A défaut d'accord entre les parties, ces visites ne peuvent pas avoir lieu les samedis à partir de midi, les dimanches et les jours fériés, cas urgents réservés.

III. FRAIS ACCESSOIRES, CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE

Art. 27 Taxes publiques

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

Art. 28 Frais accessoires

[1] 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.

[2] 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.

Art. 29 Eau froide

[1] L'eau froide est à la charge du bailleur, à moins que le contrat n'en dispose autrement

[2] 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.

Art. 30 Chauffage et eau chaude

[1] 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.

[2] 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 six mois dès la date du bouclement des comptes. Les suppléments ou ristournes sont réglés dans les trente jours dès la réception du décompte.

[3] Dès l'expédition des décomptes, 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.

[4] Le locataire couvre entièrement ses frais de chauffage et d'eau chaude, même en cas d'absence prolongée.

[5] 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

[6] Le propriétaire décide de la mise en service ou hors service du chauffage en tenant compte des désirs exprimés par les majorités des locataires.

Art. 31 Chauffage individuel et d'agrément

[1] 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.

[2] Le locataire prend en charge le ramonage de sa cheminée de salon, de son poêle et de leurs canaux de fumée.

[3] Le locataire prend en charge le détartrage régulier de son bouilleur individuel. S'il s'avère, lors de la restitution des locaux, qu'aucun détartrage du bouilleur individuel n'a été réalisé durant les trois dernières années, sauf accord contraire, une entreprise est mandatée à cet effet, à l'entière charge du locataire sortant.

[4] Le locataire maintient en permanence une température minimale pour éviter les dégâts dus au gel.

IV. RESTITUTION DE LA CHOSE LOUEE

Art. 32 Résiliation par le locataire (art. 266m CO)

[1] Si l'objet du bail porte sur un logement ou sur un local commercial, le locataire doit résilier le contrat 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.

[2] Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

Art. 33 Résiliation par le bailleur (art. 266n CO, valable uniquement pour les baux d'habitation)

[1] Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou un avis comminatoire (art. 257d CO) au locataire en relation avec la fin du bail que s'ils sont adressés par écrit, sous deux plis séparés à chacun des conjoints ou à chacun des partenaires enregistrés.

[2] La résiliation doit être notifiée par formule officielle.

Art. 34 Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO)

[1] 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 la 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.

[2] Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

[3] Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

[4] 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.

Art. 35 Termes usuels

Les termes usuels sont le :

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

Art. 36 Remise des locaux

[1] 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.

[2] 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, les écoulements d'eau facilement accessibles et les radiateurs.

[3] Le locataire doit, avant son déménagement, réparer les dégâts qu'il a commis et qui ne sont pas dus à l'usure normale.

[4] 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.

[5] Une copie de l'état des lieux est transmise à chacune d'elles. Cet état des lieux, établi si possible dans les locaux vides, ne vaut pas reconnaissance de dette.

Art. 37 Remise des clés

[1] Le locataire doit remettre au bailleur toutes les clés de l'objet, y compris celles qu'il aurait fait confectionner, sans pouvoir prétendre à une indemnité.

[2] 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.

[3] La simple remise des clés ne libère pas les parties des obligations qu'elles pourraient avoir l'une envers l'autre.

Contrat-cadre vaudois adopté par :

ASLOCA VAUD,
CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE,
UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER VAUD,
SVIT ROMANDIE

Force obligatoire avec effet au 1er juillet 2026, pour une durée de 6 ans, échéant le 30 juin 2032