Guide du locataire

deRham IMMOBILIER

Madame, Monsieur,

En choisissant l'un des objets proposés par nos soins, vous devenez locataire d'un bien immobilier géré par de Rham & Cie SA, pour le compte de propriétaires tiers. Nous sommes heureux de vous accueillir dans le cercle de notre clientèle et, à ce titre, vous souhaitons la bienvenue.

Vous trouverez, dans les pages suivantes, des réponses à quelques questions que vous vous poserez certainement dès la remise des clés ou ultérieurement. Nous espérons ainsi faciliter votre installation et simplifier nos relations futures.

Bonne lecture !

Sommaire

- **Quelles démarches entreprendre à votre arrivée ?**
- **Qui contacter en cas de problème ?**
- **Que faire en cas d'urgence ?**
- **Quelles règles s'appliquent à la vie dans l'immeuble ?**
- **Comment votre loyer doit-il être acquitté ?**
- **A quoi sert la garantie de loyer ?**
- **Que couvrent les assurances ?**
- **Comment entretenir l'objet loué ?**
- **Comment économiser de l'énergie ?**
- **Comment demander une modification de votre bail ?**
- **Comment résilier votre bail ?**
- **Comment préparer l'état des lieux de sortie ?**
- **Quel est le cadre légal de notre relation ?**

Quelles démarches entreprendre à votre arrivée ?

o **Contrôle des habitants**

Après votre emménagement, vous devez vous présenter au Contrôle des habitants de la commune, ceci indépendamment du formulaire de changement d'adresse déjà rempli lors de la signature de votre bail.

o **Raccordement téléphonique**

Vous pouvez dorénavant conserver votre numéro de téléphone précédent. Renseignez-vous auprès de votre opérateur.

o **Télévision**

Si l'immeuble est raccordé au téléréseau et que vous ne souhaitez pas l'utiliser, pensez à faire plomber votre prise par les Services Industriels afin d'éviter de recevoir des factures inutiles puisque cette prestation est en principe à votre charge.

o **Redevances radio-TV**

Tout détenteur d'une radio ou d'une TV doit s'acquitter d'une taxe pour la réception radio-télévision à titre privé. N'oubliez pas de vous annoncer et communiquer tout changement d'adresse à Billag SA pour éviter des facturations rétroactives (voir www.billag.ch).

o **Internet**

Votre immeuble peut être câblé (voir sous télévision) ou bénéficier d'une entrée internet via les prises téléphoniques. Dans les deux cas, veuillez vous adresser à votre fournisseur.

Clés

Les différentes clés de votre appartement possèdent un numéro utile si vous devez en faire des doubles. En cas de perte et afin qu'il soit plus simple pour vous d'en faire effectuer de nouvelles à moindre coût, nous vous invitons à en noter les numéros dans une liste selon le modèle ci-dessous. Attention les clés combinées sont protégées et ne peuvent être commandées que par notre intermédiaire. En cas de perte d'une telle clé, c'est le cylindre qui devra être remplacé à vos frais.

Clé combinée	N°	Marque
Clé d'entrée immeuble	N°	Marque
Clé d'appartement	N°	Marque
Clé de chambre(s)	N°	Marque
Clé de cave	N°	Marque
Clé de galetas	N°	Marque
Clé de boîte aux lettres	N°	Marque
Télécommande	N°	Marque

Qui contacter en cas de problème ?

Pour toute question générale en relation avec votre contrat de bail ou en cas de probleme(s) technique(s), nous vous remercions de bien vouloir contacter le numéro principal: **058 211 11 11.**

Pour une question concernant un rappel de loyer ou un délai de paiement, demandez notre service contentieux au: **058 211 13 02.**

Que faire en cas d'urgence ?

Contactez toujours votre concierge en premier lieu.
En dehors des heures d'ouverture de nos bureaux, **pour les urgences uniquement**, une permanence est à votre disposition au : **058 211 11 11.**

Dans notre organisation, un collaborateur est en permanence à votre disposition.

Quelles règles s'appliquent à la vie dans l'immeuble ?

- **Rôle du concierge**

  Le concierge assure le lien entre vous, locataire, et nous, gérance immobilière. Il répond à vos questions et assure l'entretien des parties communes et des aménagements extérieurs de l'immeuble.

- **Vitrine de Rham**

  Dans l'entrée de chaque immeuble, le concierge dispose de la vitrine de Rham ou d'un écran utile pour communiquer des informations aux locataires de l'immeuble, par exemple :
  — avis et éventuelles informations de la gérance
  — dates de passage des entreprises

- **Buanderie**

  Le concierge établit le calendrier des lessives en fonction des vœux émis par les locataires et il est responsable de sa mise à jour. Si les machines à laver et sécher sont pourvues d'un système d'encaissement, c'est le concierge qui en assure la gestion. Au contraire, si elles appartiennent à une entreprise extérieure, celle-ci en assume la gestion directement.

- **Boîte aux lettres**

  Chacun apposera une plaquette selon le modèle imposé à chaque immeuble. En cas de modification ultérieure, il y a lieu de faire réaliser une nouvelle plaquette.

- **Ordures**

  Vous recevez personnellement le calendrier annuel de la commune avec les dates de ramassage des ordures, du papier, du verre, etc.
  Nous vous invitons à respecter scrupuleusement les obligations de tri des déchets imposées par la commune.

Vous trouverez dans votre immeuble ou à proximité de celui-ci les différents containers à votre disposition. Sur le site internet de votre commune, figurent tous les détails relatifs à la déchetterie et d'autres informations utiles. Vous pouvez également vous adresser au concierge pour toute question y relative.

- **Cave, cages d'escaliers, paliers, galetas, sous-sol**

  La pose de serrures supplémentaires n'est pas autorisée.
  Par respect pour les habitants de l'immeuble et pour des raisons de sécurité, veillez à ne rien entreposer sur les paliers et les parties communes (chaussures, meubles, vélos…).
  Aérez régulièrement les caves ou galetas. Attention toutefois à ne pas laisser ouvertes les fenêtres par mauvais temps ou par grand froid.

- **Respect des voisins**

  Chaque habitant est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Veuillez ainsi éviter tout acte troublant le voisinage et tous bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins, en particulier entre 22 h et 7 h.

- **Autres règles et usages locatifs**

  Vous trouverez d'autres informations utiles dans l'annexe à votre contrat de bail intitulée « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud » + lien

Comment votre loyer doit-il être acquitté ?

Le premier loyer doit être payé et la garantie constituée au plus tard le jour de l'état des lieux d'entrée. Par la suite, le loyer se paie par mois d'avance le premier jour du mois. Attention, une mise en demeure est envoyée le 11ème jour du mois à tous les locataires n'ayant pas réglé leur loyer.

Vous pouvez payer votre loyer de plusieurs manières :

- Par ordre permanent (bancaire ou postal)
- Par débit direct (banque LSV ou débit direct par poste)
- Par BVR que vous recevez à l'avance pour le semestre à venir. Attention, pour éviter des frais postaux, vous devez payer par ordre de paiement bancaire ou postal, ou via internet, et par conséquent, vous abstenir de tout recours au guichet postal.

Si vous avez des difficultés de paiement, n'hésitez pas à contacter notre service contentieux au **058 211 13 02** ; nous réfléchirons alors ensemble à une solution.

A quoi sert la garantie de loyer ?

Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du contrat de bail. A la fin du bail, elle servira à honorer toute dette éventuelle à l'égard du bailleur (retard de paiement, dégâts, autre prétention du contrat de bail). Elle ne peut, par conséquent, pas être libérée en cours de bail.

Le montant maximal de la garantie se monte à 3 mois de loyers sans les charges pour les logements. Le montant n'est pas limité pour les baux commerciaux.

Pour les baux d'habitation, elle peut être constituée sous la forme d'un compte bancaire auprès d'une banque ayant son siège ou une agence dans le canton de Vaud ou sous la forme d'un cautionnement auprès de Swisscaution SA. Pour les baux commerciaux, une garantie bancaire pourra également être remise.

Que couvrent les assurances ?

Vous assurez à vos frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion, dégâts d'eau et vol, tous vos biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Dans le canton de Vaud, l'assurance contre l'incendie et les éléments naturels est obligatoire (ECA).

L'assurance responsabilité civile (RC) est également obligatoire et se conclut auprès de compagnies d'assurances privées. Il est également recommandé de conclure une assurance ménage.

Le bailleur assure l'immeuble en responsabilité civile pour des dommages à des tiers.

Comment entretenir l'objet loué ?

- **Les menues réparations**

  Avant d'appeler votre gérant pour toute commande de petites réparations, contrôle ou entretien courant, contactez d'abord votre concierge. Celui-ci pourra effectuer le travail lui-même ou vous conseiller.

  Voici un petit rappel, non exhaustif, des réparations à votre charge, telles que définies dans les Règles et Usages Locatifs du Canton de Vaud : remplacement des fusibles, des vitres brisées ou endommagées, des sangles de stores usées, des brise-jets, des flexibles, des joints de robinets, du filtre de ventilation de la hotte, des prises endommagées, etc.

  Pour tous autres travaux de réfection dans votre appartement, veuillez adresser une demande écrite à votre gérant.

- **Les défauts**

  Si vous remarquez une défectuosité pouvant s'aggraver avec le temps (infiltrations d'eau, moisissures, joints de baignoire défectueux, etc.), contactez votre gérant sans plus attendre. Ces problèmes peuvent être résolus facilement et rapidement par un entretien préventif entrepris par la gérance.

  Soyez également attentifs à des réservoirs de WC qui coulent anormalement. En effet, une réparation rapide se justifie pour des économies d'eau.

Comment économiser de l'énergie ?

- **Température**

  Conformément aux recommandations des autorités, nous avons demandé à nos concierges de régler les installations de chauffage de manière à ce que la température des pièces de séjour n'excède pas 20 à 21° et 18° dans les chambres.

- **Aération**

  Une bonne ventilation de votre logement est nécessaire. Aérez brièvement mais largement. Il suffit d'ouvrir la fenêtre en grand pendant quelques minutes seulement, et ceci, deux à trois fois par jour. Si vous avez trop chaud, n'entrebâillez pas la fenêtre ou ne la laissez pas en imposte, mais fermez plutôt la vanne du radiateur.
  Réduire la température ambiante de 1° permet d'économiser entre 5 % et 7 % d'énergie de chauffage !

- **Eau chaude**

  Ne laissez pas couler inutilement l'eau chaude. N'oubliez pas que prendre une douche utilise quatre fois moins d'énergie qu'un bain.

Comment demander une modification de votre contrat de bail ?

Tout changement concernant son état civil, son nom, sa situation familiale, l'affectation ou l'occupation du logement doit être annoncé à votre gérant, par écrit. Il est important d'expliquer votre nouvelle situation et d'y joindre les pièces justificatives y relatives, afin de nous permettre, le cas échéant, de mettre à jour votre bail à loyer.

Tous les titulaires du bail doivent signer une demande de modification de bail.

Comment résilier votre bail ?

Pour être valable, la résiliation doit être donnée par écrit. Elle ne peut être communiquée ni par téléphone, ni par courriel, car votre signature et celle de tous les preneurs du bail est nécessaire. En particulier, s'il s'agit d'un logement de famille, la signature de votre conjoint est également nécessaire.

Votre gérant procèdera ensuite à la visite de votre logement (pré-état des lieux), afin de déterminer si des travaux sont nécessaires en vue de la relocation.

Si vous souhaitez résilier votre bail pour l'échéance contractuelle, soyez attentif au respect du préavis de résiliation prévu dans votre contrat.

Si vous résiliez votre bail pour une autre date, vous vous trouvez dans le cas d'une résiliation anticipée.

Selon l'article 35 des RULV, vous devez respecter au minimum un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin du mois. Attention le délai susmentionné commence à courir lorsque la gérance reçoit le courrier (ce n'est pas le timbre postal qui fait foi !) Dans ce cas, deux possibilités existent :

- Votre gérant, après la visite de votre appartement, décide de vous libérer de vos obligations contractuelles pour la date souhaitée. Vous n'aurez donc pas besoin de trouver un repreneur.

- Votre gérant, après la visite de votre appartement, estime que celui-ci peut être reloué en l'état et aux mêmes conditions. Il vous incombe alors de trouver un candidat locataire solvable et de bonne moralité disposé à reprendre votre bail aux mêmes conditions. Vous serez alors délié de vos obligations seulement lorsque le repreneur aura signé le nouveau bail.
  Dès la réception de votre congé anticipé, la gérance ne restera pas inactive : votre appartement figurera sur internet et sur les listes de location, afin de faciliter sa relocation.

Comment préparer l'état des lieux de sortie ?

Lorsque vous avez résilié votre bail, votre gérant procéde à l'état des lieux de sortie et dresse, si possible en présence du locataire entrant, un procès-verbal de remise de vos locaux. Pour faciliter cette opération, nous vous rappelons les points auxquels vous voudrez bien prêter attention, afin d'éviter toute déconvenue.

- **Locaux vides**

  les locaux doivent être vidés de tout mobilier, complètement et soigneusement nettoyés, même si des travaux de remise en état sont prévus.

- **Parquets**

  Ils doivent être nettoyés. En cas d'usure anormale (griffures, martèlement, etc), une remise en état par un professionnel doit être effectuée.

- **Carrelages, faïences et peintures lavables**

  Ils doivent être lessivés soigneusement avec des produits et du matériel appropriés (non abrasifs).

- **Baignoires**

  L'émail doit être lisse. N'utilisez pas de poudre abrasive, ni de papier de verre, mais un produit anticalcaire et frottez à l'aide d'une éponge douce.

- **Supports fixés aux parois**

  Laissez-les en place plutôt que de les enlever et faire de mauvaises retouches qui devront alors être reprises par un professionnel, travail qui entraînera des coûts plus élevés.

- **Flexibles de douche et brise-jets**

  Ils doivent être dévissés et nettoyés de tout dépôt et trace de calcaire. Si c'est impossible, leur remplacement par vos soins s'impose.

- **Robinets**

  Ils ne doivent pas « goutter ». Si c'est le cas, changez le joint. Ne forcez pas, sinon vous risquez de devoir remplacer le robinet.

- **Ecoulements**

  Si le débit d'évacuation de l'évier, du lavabo, du robinet ou de la baignoire est insuffisant, faites appel à un installateur sanitaire.

- **Verres et savonnières**

  S'ils sont ébréchés ou fendus, ils doivent être remplacés par les mêmes modèles. Si ceux-ci ne se trouvent plus sur le marché, remplacez la garniture complète, les objets dépareillés devenant votre propriété.

- **Vitres et miroirs**

  S'ils sont fendus ou ébréchés, ils doivent être remplacés.

- **Stores et volets**

  Ils doivent être brossés et lavés.

- **Interrupteurs, prises électriques, TV et TT, plaques de cuisson**

  S'ils sont défectueux, ils doivent être remplacés.

- **Installations particulières**

  Si le nouveau locataire n'en demande pas la suppression et la remise en état d'origine, elles deviennent sa propriété sans indemnité.

- **Moquettes**

  Si les moquettes vous appartiennent, l'état des lieux porte sur le revêtement de sol qui existait à l'origine, lors de votre entrée. Si vous avez convenu avec le locataire entrant de la reprise de ces moquettes, présentez à votre gérant l'engagement écrit du locataire entrant de reprendre l'état du fond, sous les moquettes.

- **Clés de la porte palière**

  Le locataire doit rendre toutes les clés, y compris les éventuelles copies. En cas de perte, elles doivent être remplacées.

  A Si le cylindre est protégé et/ou combiné, les clés perdues ne peuvent être remplacées et ceci pour des raisons de sécurité. Le cylindre sera par conséquent changé, à vos frais.

  B Si le cylindre n'est pas protégé, vous pouvez commander directement les clés.

- **Caves et galetas**

  Ils doivent être vidés et balayés. Si, en cours de bail et à l'insu de votre gérant, vous avez échangé la cave ou le galetas attribué à votre appartement, faites en sorte que l'ordre d'attribution soit rétabli le jour de l'état des lieux de sortie.

Autres suggestions

- Rendez attentive le gérant aux dégâts que vous avez occasionnés pour faciliter l'établissement de la convention de sortie.
- Avisez dans un délai convenable les services officiels pour les relevés tels qu'électricité, gaz, etc.
- Lors de l'état des lieux de sortie, ayez à disposition du gérant la dernière quittance de paiement du ramonage de la cheminée si l'appartement en est pourvu.
- Mais surtout, faites vous-même ou faites effectuer les réparations et les remplacements nécessaires avant le jour fixé pour l'état des lieux de sortie, et, en cas de doute, appelez-nous. Dans le cas contraire, vous vous exposez à devoir payer les frais élevés d'interventions d'entreprises et les démarches auxquelles vous aurez contraint votre gérant.

Quel est le cadre légal de notre relation ?

La relation contractuelle entre le bailleur et le locataire est décrite de façon détaillée dans :

- Le Code Suisse des Obligations (CO), titre huitième, au niveau fédéral (+ lien)
- Les Dispositions Paritaires Romandes, Les Règles et Usages Locatifs du Canton de Vaud (RULV), qui ont force obligatoire depuis le 1er décembre 2001, au niveau cantonal (+ lien)

Les informations ici présentes se fondent principalement sur ces deux sources, ainsi que sur la jurisprudence les concernant.