

# Conditions générales

Version en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2021

## TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Article 1

#### Définitions et champ d'application

1. Les présentes conditions générales (les « **CG** ») régissent les droits et les devoirs entre les locataires et la Fondation Solidarité Logement pour les Étudiant-e-s (la « **FSLE** » ou la « **bailleresse** »).
2. Par « par écrit », « écrit » ou « écrite », on entend tout type de correspondance, par courrier ou par voie électronique.
3. Par « en formation », on entend qui suit une formation à temps plein ou à temps partiel dans une école reconnue en Suisse ou qui est au bénéfice d'un contrat de stage en Suisse ou qui dispose du statut de (post-)doctorant-e en Suisse.
4. Par « locataire », on entend une personne en formation au bénéfice d'un bien loué par la FSLE.
5. Par « parties », on entend les locataires, les garant-e-s et la FSLE ;
6. Par « résidence », on entend un immeuble ou une maison dans lequel la FSLE loue des biens à des personnes en formation.

## TITRE II

### AYANTS DROIT

#### Article 2

#### Ayants droit

1. Les résidences de la FSLE sont exclusivement réservées aux personnes en formation.
2. Le/la locataire doit être en possession d'un document attestant qu'il/elle est en formation.
3. La prolongation, la fin ou l'interruption de la formation doit être signalée à la FSLE immédiatement.
4. En tout temps, la FSLE est en droit de demander et d'obtenir de la part du/de la locataire un justificatif attestant qu'il/elle est toujours en formation.

#### Article 3

#### Prolongation au-delà de la période de formation

1. Toute prolongation du bail après la formation doit faire l'objet d'une demande motivée de la part du/de la locataire.
2. La FSLE peut à bien plaisir prolonger le contrat de bail du/de la locataire.
3. La prolongation ne peut excéder une période de 6 mois.

## TITRE III

### LOYER, FRAIS ACCESSOIRES FORFAITAIRES, PRESTATIONS ET AUTRES FRAIS

#### Article 4

#### Frais accessoires forfaitaires

Les frais accessoires forfaitaires, incluant l'eau, le chauffage, l'électricité, la conciergerie, les taxes d'épuration des eaux, l'entretien des installations incendie et l'entretien des ventilations, ainsi que toute charge définie comme frais accessoire dans les « Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud (RULV) », déterminent le loyer brut à payer.

#### Article 5

#### Prestations supplémentaires

1. Les prestations supplémentaires sont à ajouter au loyer brut, et regroupent l'assurance responsabilité civile privée limitée à la résidence, l'assurance incendie obligatoire (ECA), la redevance de radio-télévision, la connexion internet et la literie.
2. L'entretien des communs par un service de nettoyage est fourni à bien plaisir par la FSLE dans certaines résidences et ne fait pas partie des prestations supplémentaires facturées. Il peut être temporairement ou indéfiniment arrêté ou réduit.

- Article 6** **Taxes de séjour**
1. Des taxes de séjour sont perçues pour le compte des communes concernées auprès des locataires qui y sont soumis selon le « Règlement intercommunal sur la taxe de séjour » ou tout règlement applicable.
  2. Tout désaccord sur la perception des taxes de séjour doit être portée par le/la locataire auprès de la Commune de Lausanne.

- Article 7** **Autre frais**
1. Les frais de transaction financière en lien avec le bien loué (frais pour paiement au guichet postal, frais de transfert, frais de change, etc.) sont à la charge du/de la locataire.
  2. A l'issue du contrat de bail du/de la locataire, les frais de nettoyage du bien loué sont facturés au forfait de 75.- CHF au moins s'il s'agit d'une chambre dans une résidence. Il n'y a pas de nettoyage de sortie prévu pour les chambres dans les appartements.
  3. Les frais de rappel se montent à 30.- CHF par rappel.
  4. L'ouverture d'un dossier de contentieux, après l'envoi d'au moins un rappel, est facturé 50.- CHF si le débiteur réside en Suisse et 100.- CHF s'il réside à l'étranger. En sus, tous les frais liés au recouvrement des paiements échus (frais de recherche d'adresse (y compris à l'étranger), frais de poursuite et les frais de tiers spécialisés dans le recouvrement de créances, etc.) sont dus par le/la locataire.
  5. Les procédures supplémentaires générées par la faute d'un-e locataire (dégâts, négligence, rendez-vous manqué, etc.) peuvent être facturées selon les tarifs suivants : 30.- CHF/h pour un assistant, 100.- CHF/h pour le Directeur ou un membre du Conseil de Fondation.

## TITRE IV MODALITÉS DE PAIEMENT

- Article 8** **Moyen de paiement**
1. L'ensemble des paiements doit être effectués par virement bancaire ou facture-QR.
  2. La bailleresse met à disposition une facture-QR sur demande pour l'ensemble des paiements.
  3. Les autres types de paiement, y compris les paiements en liquide, ne sont en principe pas acceptés par la bailleresse.

- Article 9** **Délais de paiement**
- Le loyer, les frais accessoires forfaitaires et les prestations supplémentaires sont à payer au plus tard pour la fin du mois précédant le mois de bail concerné.

- Article 10** **Retard de paiement**
1. Lorsque le/la locataire est en retard de plus de trois jours dans le paiement d'une mensualité, un rappel peut être envoyé par la bailleresse au locataire et/ou au/à la garant-e.
  2. Si, malgré un premier rappel, le paiement n'est toujours pas acquitté, la bailleresse peut effectuer une ou plusieurs des actions suivantes :
    - a. envoyer des rappels supplémentaires ;
    - b. se retourner contre le/la garant-e ;
    - c. ouvrir un dossier de contentieux.
  3. Lorsque le/la locataire est en retard de plus de vingt jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il/elle a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, la bailleresse peut exiger que le loyer et les charges forfaitaires soient acquittés trimestriellement à l'avance dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.
  4. Le contrat de bail vaut reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 de loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

## TITRE V

### SÛRETÉS

#### Article 11

##### Avance de loyer

1. Une avance de deux mois de loyer brut doit être versée dans les 7 jours après avoir confirmé l'intérêt à la conclusion d'un contrat de bail, mais au plus tard à la remise des clés.
2. L'avance de loyer est utilisée pour payer le premier et le dernier mois de loyer.
3. La bailleuse, sur demande motivée, peut exempter à bien plaisir le/la locataire du paiement d'une avance de loyer.

#### Article 12

##### Garantie de loyer

1. Une garantie de loyer d'un mois de loyer doit être versée dans les 7 jours après avoir confirmé l'intérêt à la conclusion d'un contrat de bail, mais au plus tard à la remise des clés.
2. La bailleuse, sur demande motivée, peut exempter à bien plaisir le/la locataire du paiement d'une garantie de loyer.

#### Article 13

##### Garantie pour le mobilier

1. Une garantie financière pour le mobilier loué doit être versée dans les trente jours qui suivent la confirmation de prise du bien loué par le/la locataire, mais au plus tard à la remise des clés.
2. Le/la locataire ne peut s'opposer à la compensation avec cette garantie pour toutes autres dettes à l'égard de la bailleuse et/ou travaux de remise en l'état du bien loué.
3. La garantie financière est restituée trente jours après le départ du/de la locataire.

## TITRE VI

### ENTRÉE ET SORTIE DU/DE LA LOCATAIRE

#### Article 14

##### Entrée du/de la locataire

1. La bailleuse remet au locataire le bien loué dans un état conforme et propre.
2. À l'entrée du/de la locataire, un état des lieux, comprenant l'inventaire et l'état des objets mis à disposition du/de la locataire est dressé. À défaut d'état des lieux initial, l'état des lieux de sortie du/de la précédent-e locataire fait foi.
3. En cas de défauts constatés postérieurement par le/la locataire, ceux-ci doivent être annoncés par écrit à la bailleuse au plus tard quatorze jours suivant l'entrée en possession du bien loué. À défaut, le bien loué est réputé avoir été remis dans l'état mentionné dans l'état des lieux d'entrée.

#### Article 15

##### Défaut du bien loué

La preuve que le bien loué n'a pas été reçu en bon état incombe au/à la locataire.

#### Article 16

##### Sortie du/de la locataire

1. A l'issue du contrat de bail, le bien loué ainsi que les espaces de stockage dédiés dans les communs (placards, casiers, etc.) doivent être rendus propres et débarrassés de tout matériel du/de la locataire.
2. Toute dégradation du bien loué, des communs et/ou du mobilier est à la charge du/de la locataire et lui sera facturée.

#### Article 17

##### Changement de chambre

Lors de changement ou d'échange de chambre, les dispositions pour la sortie du/de la locataire s'appliquent pour le bien loué quitté et les dispositions pour l'entrée du/de la locataire s'appliquent pour le nouveau bien loué.

## TITRE VII

### USAGE, ENTRETIEN ET VISITES

#### Article 18

##### Usage et entretien de la bien loué

1. Sauf disposition contraire, le bien loué est voué à être utilisé à des fins d'habitation par une seule personne.

2. Le bien loué et son mobilier doivent être entretenus avec soin et de façon appropriée par le/la locataire.
3. Le mobilier ne doit être en aucun cas modifié, déplacé, et/ou entreposé ailleurs que dans le bien loué.
4. Les armoires frigorifiques, congélateurs ainsi que les plaques ou cuisinières électriques ou à gaz sont interdits dans les chambres pour des raisons de sécurité.
5. La possession d'animaux dans les chambres ainsi que dans les parties communes et les extérieurs est interdite.

#### Article 19 Usage et entretien des zones communes

1. Le mobilier des zones communes est mis à disposition à bien plaisir par la FSLE, et ne doit être en aucun cas déplacé ; ce dernier doit être immédiatement remis en place le cas échéant.
2. Le matériel, les appareils, les installations et les équipements mis à disposition doivent être utilisés avec diligence et rendus nettoyés, à la libre disposition des autres locataires dans les plus brefs délais. Le/la locataire veillera notamment à laver et ranger le matériel de maison.
3. Les réchauds, bouilloires et grille-pains ne doivent en aucun cas être utilisés en dehors de la cuisine.
4. L'entreposage de véhicules à moteur est interdit à l'intérieur du bâtiment.

#### Article 20 Usage et entretien des extérieurs

1. Il est interdit d'étendre ou de suspendre du linge ou tout autre objet aux fenêtres.
2. Les objets entreposés sur les balcons ne doivent pas en dépasser le rebord.
3. Il est interdit de faire du feu (grillades, barbecue, etc.) sur les balcons, les terrasses et dans le jardin.
4. Les extérieurs doivent être maintenus ordonnés et propres en tout temps.

#### Article 21 Modification ou transformation par le/la locataire

1. Le/la locataire ne procédera à aucune transformation ou modification du bien loué, des locaux communs ou des extérieurs sans autorisation écrite de la bailleresse.
2. À défaut d'une autorisation écrite, la bailleresse pourra exiger que le bien loué soit remis dans son état antérieur.
3. Les frais et les dommages encourus sont à la charge du/de la locataire.

#### Article 22 Dégâts occasionnés

1. Le/la locataire est responsable des dégâts occasionnés par lui/elle-même, et/ou par son éventuel/le sous-locataire et/ou par les personnes qui lui rendent visite.
2. Le/la locataire est solidairement responsable avec les autres locataires pour tout dommage consécutif à un défaut d'entretien des installations et équipements communs.

#### Article 23 Visiteurs du/de la locataire

1. Les visites de plus de deux jours doivent être annoncées à la bailleresse préalablement.
2. Le locataire est responsable pour les agissements et les dégâts de ses visiteurs.

#### Article 24 Visite de la bailleresse

1. La visite de la bailleresse ou les travaux effectués par celle-ci afférents au bien loué doivent être précédés d'un avertissement donné au minimum 5 jours au préalable, sauf si elle a été invitée par un-e locataire. Les cas d'urgence sont réservés.
2. La bailleresse peut en tout temps visiter les espaces communs, sans avertissement préalable.

#### Article 25 Parasites

1. Le/la locataire signale à la bailleresse l'apparition de parasites ou de rongeurs.
2. La bailleresse prend toutes dispositions pour leur extermination.
3. Le/la locataire ne peut s'opposer à la désinfection du bien loué.

4. L'inspection du bien loué dans le cas où la présence de parasites est soupçonnée, notamment dans le cas où d'autres bien loué du même étage sont affectés, revêt un caractère d'urgence autorisant la bailleresse à visiter le bien loué.

## TITRE VIII

### PRÊTS ET SOUS-LOCATION

#### Article 26

##### Conditions de prêts et sous-location

1. Si le/la locataire envisage de prêter ou sous-louer le bien loué, il/elle en fera la demande écrite à la bailleresse.
2. La bailleresse ne peut refuser son consentement que si :
  - a. Le/la locataire refuse de lui communiquer les conditions de sous-location et l'identité du/de la sous-locataire convenable ;
  - b. Les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ;
  - c. La sous-location présente des inconvénients majeurs pour la bailleresse ;
  - d. Le/la sous-locataire n'est pas en formation ou perd cette qualité en cours de la durée du contrat de sous-location ;
  - e. Les critères de la bailleresse ne sont pas remplis.

## TITRE IX

### COHABITATION ET VIE COMMUNE

#### Article 27

##### Conciliation

1. Si le/la locataire, ses sous-locataires ou visiteurs contreviennent à l'obligation de respecter les autres habitant-e-s de la résidence ou les voisins et que la problématique ne semble pouvoir se régler entre les parties, une conciliation peut être organisée par la FSLE.
2. Si celle-ci échoue, après un avertissement écrit et envoyé en recommandé par la bailleresse, celle-ci peut résilier le contrat de bail en observant un délai de congé d'un mois pour la fin d'un mois.

## TITRE X

### RÉSILIATION

#### Article 28

##### Contrat à durée déterminée

Les contrats de durée déterminée se terminent à la date convenue par les parties.

#### Article 29

##### Résiliation ordinaire

Les contrats de durée indéterminées peuvent être résiliés par l'une ou l'autres des parties en observant un délai de congé de 2 mois pour le 31 janvier, le 31 juillet ou le 31 août.

#### Article 30

##### Résiliation anticipée

1. Le contrat peut être résilié de manière anticipée par le locataire en observant un délai de congé d'un mois pour la fin d'un mois à condition que ce dernier présente, par écrit et avec les moyens de preuves suffisants, le dossier d'un-e candidat-e solvable en formation disposée à reprendre le bail dans les mêmes dispositions et respectant les conditions d'acceptation.
2. Si le/la candidat-e ne remplit pas ces conditions, le/la locataire sera tenu de garder sa condition de locataire jusqu'au prochain terme au sens de l'art. 27 des présentes CG.
3. Pour autant que le/la candidat-e remplisse ces conditions, la bailleresse n'est pas tenue de lui proposer un contrat de bail, mais uniquement de libérer le/la locataire.

#### Article 31

##### Résiliation en l'absence prolongée du/de la locataire

Le/la locataire qui, bien que payant régulièrement son loyer, n'habite pas la bien loué pendant au moins deux mois consécutifs durant la période de cours, verra son contrat de bail résilié avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois s'il ne donne pas de juste motif.

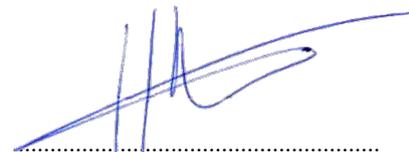
- Article 32**      **Résiliation faute de formation en cours**  
Si le/la locataire n'est plus en formation en cours de bail, la FSLE peut résilier le bail en observant un délai de congé d'un mois pour la fin d'un mois.
- Article 33**      **Résiliation suite à un retard de paiement**  
En cas de retard de paiement malgré une mise en demeure, la bailleuse peut résilier le bail avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.
- Article 34**      **Résiliation avec effet immédiat**
1. Lorsque le/la locataire, son/sa sous-locataire et/ou ses visiteurs causent volontairement un préjudice grave à la bien loué ou se sont comportés, envers la bailleuse, d'autres locataires ou le voisinage, d'une façon telle qu'une continuation du bail s'avère insoutenable, le bail sera résilié avec effet immédiat.
  2. Est notamment considéré comme juste motif tout vol effectué au sein et aux alentours des immeubles, ainsi que toute organisation de fêtes publiques dans l'enceinte des résidences.
  3. Le prêt ou la sous-location du bien loué, effectué sans en avoir fait la demande à la FSLE, représente un juste motif de résiliation du bail avec effet immédiat.
  4. Les autres dispositions légales de résiliation avec effet immédiat demeurent réservées.

**TITRE XI**                      **DISPOSITIONS FINALES**

- Article 35**      **Éléments du contrat**
1. Les « Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV) » en vigueur s'appliquent en complément du contrat de bail, de façon supplétive.
  2. Dans le cas où la résidence dispose d'un règlement spécifique, celui-ci s'applique en complément du contrat de bail.
- Article 36**      **Validité des conditions générales**  
Si une des dispositions des présentes CG s'avère nulle, les autres dispositions des présentes CG resteront valables et continueront à lier les parties.
- Article 37**      **Modification des conditions générales**  
Les présentes CG peuvent être modifiées en tout temps par la FSLE. Les locataires sont avertis au moins 3 mois avant l'entrée en force de toute modification.
- Article 38**      **Droit applicable et for compétent**
1. Les présentes CG sont régies par le droit suisse, à l'exclusion de ses règles de droit international privé.
  2. Tout litige en lien avec les présentes CG sera régi exclusivement par les tribunaux ordinaires du lieu de situation de l'immeuble.



**Valentin BERCLAZ**  
Président du Conseil de Fondation



**Hannah WONTA**  
Secrétaire du Conseil de Fondation