

Immobilier

Guide du locataire



Bienvenue dans votre nouveau logement

Vous trouverez dans ce guide des informations qui vous seront utiles au quotidien ainsi que lors de l’emménagement ou de votre déménagement.

En cas de questions, votre team de gérance (selon votre lieu de domicile) est à votre écoute. Voici les principaux contacts auxquels nous nous référons dans ce guide :

Contact	Téléphone	Email
Lausanne	021 348 22 22	gerance@retraitespopulaires.ch
Nyon	021 348 20 22	nyon@retraitespopulaires.ch
Yverdon	021 348 28 21	yverdon@retraitespopulaires.ch
Comptabilité	021 348 22 21	loyer@retraitespopulaires.ch

Retrouvez les horaires d’ouverture de notre siège et de nos agences sous : www.retraitespopulaires.ch/contact

Les numéros officiels :

Police : 117

Pompiers : 118

Ambulance : 144

Table des matières

1. Où trouver les bases légales du contrat de bail ?	5
2. Quelles démarches entreprendre avant la remise des clés ?	5
3. Quelles démarches entreprendre à votre arrivée ?	6
4. Que faire en cas d'urgence ?	7
5. Paiement du loyer	7
6. Comment se passe la vie dans l'immeuble ?	8
7. Qui entretient votre logement ?	11
8. Comment limiter sa consommation d'énergie ?	12
9. Comment résilier son bail ?	13



1. Où trouver les bases légales du contrat de bail ?

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

- le Code des Obligations (CO), titre huitième, au niveau fédéral + OBLF
- les Règles et Usages Locatifs du Canton de Vaud (RULV), force obligatoire depuis le 1^{er} décembre 2001, au niveau cantonal.

2. Quelles démarches entreprendre avant la remise des clés ?

Afin de pouvoir vous remettre les clés lors de l'état des lieux d'entrée, il est nécessaire d'avoir :

- payé le premier loyer (prendre la quittance de paiement si celui-ci a été fait peu de temps avant),
- constitué une garantie de loyer. Celle-ci correspond à trois mois de loyer net pour les logements et peut être établie auprès de l'établissement bancaire de votre choix ou auprès d'une société de cautionnement agréée
- conclu une assurance Responsabilité civile (RC) ménage auprès d'un prestataire de votre choix
- conclu une assurance contre l'incendie et les éléments naturels auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) dans le canton de Vaud ou auprès de l'assureur de votre choix dans le canton de Fribourg.



3. Quelles démarches entreprendre à votre arrivée ?

> *Etat des lieux*

Nous procéderons en votre compagnie à l'état des lieux d'entrée dans votre nouvel appartement. Il s'agit d'un constat de l'état du logement à votre arrivée, protocolé dans un document écrit qui sera ensuite signé par vous-même et notre représentant.

> *Contrôle des habitants*

Annoncer votre arrivée au contrôle des habitants de la commune et annoncer votre départ à la commune que vous quittez.

> *Electricité*

Annoncer votre arrivée à votre fournisseur d'électricité pour que le compteur de l'appartement soit activé à votre nom et pour bénéficier de ses prestations. Résilier votre contrat auprès de votre ancien fournisseur.

> *Téléphone*

Signaler votre déménagement à votre opérateur, lequel vous informera si le numéro de téléphone peut être conservé.

> *Télévision*

Si l'immeuble est raccordé au télé-réseau et que vous ne souhaitez pas l'utiliser, pensez à faire plomber votre prise par votre fournisseur ou un installateur agréé afin d'éviter de recevoir des factures inutiles puisque cette prestation est en principe à votre charge.

4. Que faire en cas d'urgence ?

Contactez votre concierge. Si celui-ci n'est pas disponible, appelez l'un des numéros officiels figurant en page 3, selon l'urgence.

5. Paiement du loyer

Le loyer se paie par mois d'avance. Le 1^{er} rappel est en général envoyé le 15^e jour du mois. Il existe plusieurs façons de payer le loyer :

- Créer un ordre permanent en ligne sur votre e-banking ou directement auprès de votre banque, **ou**
- Saisir un ordre de paiement manuel chaque mois sur l'e-banking de votre banque, en conservant les mêmes références, **ou**
- Souscrire à la e-facture sur votre e-banking, **ou**
- Effectuer le paiement via les guichets postaux, en effectuant une copie de votre QR-Facture unique.

Vous souhaitez un complément d'information sur les modes de paiement, contactez notre service Comptabilité.



6. Comment se passe la vie dans l'immeuble ?

> *Animaux*

La détention d'animaux domestiques est tolérée pour autant qu'ils ne gênent pas les autres locataires (nuisances sonores entre autres) et ne provoquent ni dégâts, ni salissure à l'immeuble et ses abords.

> *Antenne extérieure*

Selon l'article 21 des Règles et Usages locatifs du Canton de Vaud, les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation du bailleur. Faites parvenir votre demande écrite à votre team de gérance.

De plus, les antennes ne doivent pas se voir de l'extérieur et il est interdit de les ancrer à l'immeuble.

> *Boîte aux lettres*

Chaque immeuble a un format spécifique de plaquette boîte aux lettres. Pour des raisons d'esthétisme, veuillez exclusivement utiliser la plaquette qui vous sera fournie par notre partenaire graveur.

> *Buanderie*

Le calendrier des lessives est généralement établi par le concierge, en fonction dans la mesure du possible, des souhaits émis par les locataires.

Il est de votre responsabilité de :

- laisser le local de buanderie propre
- nettoyer les filtres et tumblers après usage
- respecter les jours et heures de lessive prévus.

> *Chauffage*

En cas de problème de chauffage dans votre logement, adressez-vous à votre concierge.

Pour le décompte de chauffage, consultez la rubrique Décompte de charges/ chauffage.

> *Clés*

Perte de clés: adressez-vous d'abord au bureau des objets trouvés de votre commune. Si vos recherches sont vaines, contactez votre team de gérance, nous vous enverrons un spécialiste.

> *Conciergerie*

Le concierge est votre répondant pour les demandes relatives à :

- la propreté de l'immeuble
- le chauffage
- le calendrier des lessives

> *Décompte de charges / chauffage*

Votre décompte de chauffage est établi à l'automne. Il couvre la période allant du 1^{er} juillet de l'année précédente au 30 juin de l'année en cours.

Votre loyer comprend en général l'acompte de charges. En cas de besoin, l'acompte peut être adapté sur simple demande de votre part.

> *Grill(ades)*

Les grillades sont admises si elles ne dérangent pas les autres habitants (de l'immeuble et des immeubles voisins) et ne provoquent pas de dégâts à l'immeuble.

> *Machine à laver / sécher*

Notre autorisation préalable est obligatoire si vous souhaitez installer une machine dans votre logement. Son installation devra être effectuée par une entreprise agréée. Contactez votre team de gérance.

> *Ordures*

La plupart des immeubles sont équipés de containers. Pour les immeubles non équipés, vous pouvez vous référer au planning de ramassage de la commune.

Veuillez trier vos déchets et bien fermer les sacs.

> *Paliers, cages d'escaliers, caves, galetas, sous-sol*

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).

> *Parkings souterrains*

Ces parkings sont réservés au stationnement des véhicules. Aucun matériel ne doit y être entreposé ou stocké.

> *Sous-location*

Notre autorisation préalable vous est nécessaire pour sous-louer votre logement.

Une demande écrite doit être adressée à votre team de gérance en précisant la durée, les conditions de sous-location, vos coordonnées temporaires ainsi que celles du/des sous-locataires.

> *Stores*

Si votre store est bloqué, tirez légèrement le rideau métallique avec les mains. Si vous n'y parvenez pas, contactez votre team de gérance.

> *Toiles de tente*

Les toiles de tente doivent être impérativement remontées en cas de vent, pluie, neige.

> *Voisinage*

- Evitez les bruits excessifs entre 22h00 et 7h00 ainsi que le dimanche
- Réglez le volume sonore de vos appareils de sorte à ce que le son ne franchisse pas les murs de votre appartement
- Prévenez vos voisins d'éventuelles nuisances sonores (organisation d'une soirée)
- Ne laissez pas traîner d'ordures sur le balcon, le palier ou ailleurs.

7. Qui entretient votre logement ?

Si vous constatez des dégâts ou défauts dans votre logement, contactez votre team de gérance qui vous informera de la marche à suivre. Il peut s'agir de petits travaux ou de défauts.

Si vous êtes responsable des dommages occasionnés, contactez également votre assurance responsabilité civile.

> *Petits travaux*

Les petits travaux d'entretien tels que remplacement des fusibles, des vitres brisées ou endommagées, des prises endommagées, des sangles de stores usées, des brise-jets, des flexibles, des joints de robinets, du filtre de ventilation de la hotte, etc. sont à votre charge

Pour les travaux de réfection, adressez une demande écrite à votre team de gérance.

> *Défauts*

Si vous remarquez une défectuosité pouvant s'aggraver avec le temps (infiltrations d'eau, moisissures, joints de baignoire défectueux...), contactez rapidement votre team de gérance.

> *Evier bouché*

Déboucher le siphon

1. Laisser vous conseiller par votre droguiste
2. Contacter votre team de gérance qui fera intervenir un spécialiste
3. Attention: le débouchage jusqu'à la colonne principale vous incombe et les frais sont à votre charge.

> *Panne électrique*

1. Vérifier les fusibles / disjoncteurs
2. Vérifier si la panne impacte d'autres appartements
3. Contacter votre team de gérance

8. Comment limiter sa consommation d'énergie ?

> *Température*

Une température de 20 °C dans les séjours et de 18 °C dans les chambres à coucher est suffisante.

> *Aération*

Ouvrez grand les fenêtres quelques minutes, plusieurs fois par jour, pour assurer une bonne ventilation et éviter un taux d'humidité trop élevé et l'apparition de moisissures.

> *Eau chaude*

Ne laissez pas couler inutilement l'eau. N'oubliez pas qu'une douche nécessite 20 à 50l d'eau, soit trois fois moins qu'un bain.

> *Machine à laver / lave-vaisselle*

Remplissez complètement vos machines (sans les surcharger) et choisissez si possible un programme économique.

> *Tri*

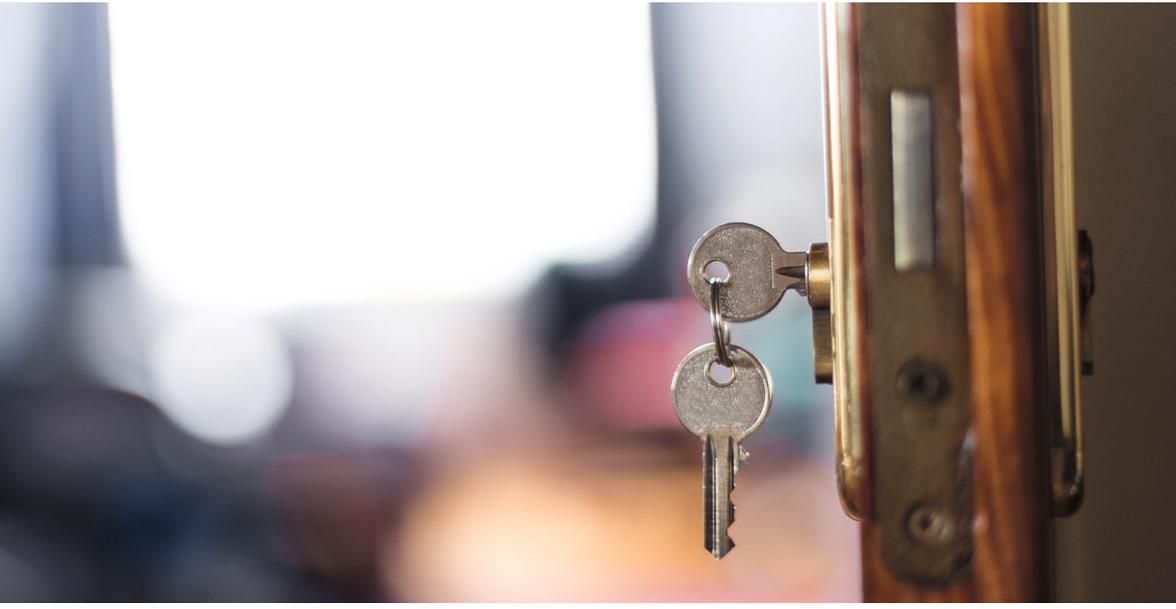
Triez vos déchets et acheminez-les aux endroits prévus à cet effet.



9. Comment résilier son bail ?

Pour être valable, votre courrier doit nous parvenir par recommandé, signé par tous les preneurs du bail (et par le conjoint même s'il ne figure pas sur le bail), en étant attentif au préavis de résiliation prévu dans votre contrat ainsi qu'aux dates d'échéance de votre bail.

Nous vous remercions d'avoir consulté ce guide et n'hésitez pas à faire appel à nos services pour toutes les questions en relation avec votre bail à loyer.



Index alphabétique

Aération.....	12
Animaux.....	8
Antenne extérieure.....	8
Boîte aux lettres.....	8
Buanderie.....	8
Chauffage.....	8
Clés.....	9
Concierge.....	9
Contacts.....	3
Contrôle des habitants.....	6
Décompte de charges / chauffage.....	9
Défauts.....	11
Eau chaude.....	12
Electricité.....	6
Etat des lieux.....	6
Evier bouché.....	11
Grill(ades).....	9
Machine à laver / lave-vaisselle.....	12
Machine à laver / sécher.....	9
Ordures.....	9
Païement du loyer.....	9
Paliers, cages d'escaliers, caves, galetas, sous-sol.....	10
Panne électrique.....	11
Parkings souterrains.....	10
Petits travaux.....	11
Résilier son bail.....	13
Sous-location.....	10
Stores.....	10
Téléphone.....	6
Télévision.....	6
Température.....	12
Toiles de tente.....	10
Tri.....	12
Urgence.....	7
Voisinage.....	10

Lausanne (siège)
Rue Caroline 9
Case postale 288
1001 Lausanne
Tél. 021 348 21 11

Nyon
Rue Neuve 4
1260 Nyon
Tél. 021 348 20 22

Yverdon-les-Bains
Plaine 51
1400 Yverdon-les-Bains
Tél. 021 348 28 21