Contrat de bail

Sommaire

Généralités
Descriptif
Procédure
Recours
Aide et informations

Généralités

Consulter la Législation cantonale en matière de bail. et la Fiche fédérale correspondante.

Descriptif

Toute personne ou entreprise domiciliée dans le canton de Vaud doit faire assurer son mobilier (ménage, entreprise, etc.) auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA).

La formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 du Code des obligations (CO) est obligatoire dans le Canton de Vaud pour tout changement de locataire.

Elle doit contenir :

- Le montant du loyer et les frais accessoires dus par le.a précédent.e locataire, ainsi que la date de leur entrée en vigueur ;
- Le montant du nouveau loyer et des nouveaux frais accessoires ;
- Les motifs précis de la hausse éventuelle ;
- Le droit de contestation du locataire au sens de l'art. 270 al. 1 CO
- Le délai de contestation et l'adresse des commissions de conciliation en matière de baux à loyer.

La formule officielle doit être notifiée lors de la conclusion du contrat.

Elle est également obligatoire lors de la résiliation de bail.

L'agrément de ces formules officielles par la Direction du logement (DIL) est subordonné au paiement d'un émolument administratif, régi par le Règlement fixant les émoluments en matière administrative (RE-Adm), à savoir.

- La modification d'une formule officielle déjà agréée par l'autorité cantonale est de CHF 50.- à CHF 200.-.
- L'examen préalable d'un projet de formule : CHF 160.-/heure, avec un minimum CHF 100.- et un maximum CHF 500.-.
- L'agrément d'une formule officielle est de CHF 400.-.

La Direction du logement tient à jour la liste des formules officielles.

Les règles et usage locatifs du Canton de Vaud régissent notamment l'entrée du ou de la locataire, l'utilisation de la chose durant le bail, les frais accessoires, le chauffage et l'eau chaude ainsi que la restitution de la chose louée.

Il existe par ailleurs des directives pour le décompte annuel de chauffage et d'eau chaude.

Procédure

la Commission paritaire en matière de droit du bail (COPAR) réunit les milieux de locataires et de bailleurs au niveau cantonal. Elle a pour mission de discuter de divers sujets liés au droit du bail et de proposer des solutions.

Recours

Les litiges en matière de baux à loyer sont en principe portés devant **l'autorité de conciliation en matière de baux à loyer**, sauf dans les cas visés aux art. 198 et 199 du Code de procédure civile suisse (CPC), où le litige est directement porté devant le Tribunal des baux.

Dans le canton de Vaud, l'autorité de conciliation est la Préfecture du district de situation de l'immeuble. Si aucun accord n'est trouvé entre les parties (locataire et bailleur.esse), le litige doit être porté :

- En première instance devant le Tribunal des baux,
- En deuxième instance devant la Cour d'appel civile ou la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, dans les 30 jours suivant la notification de l'arrêt du Tribunal des baux

En dernière instance, un recours peut être déposé devant le Tribunal fédéral dans les 30 jours qui suivent la notification de l'arrêt du Tribunal cantonal, si la valeur litigieuse est d'au moins CHF 15'000.-.

Aide et informations

L'Association suisse des locataires (ASLOCA - Vaud) offre conseil et assistance aux locataires concernés (Voir sous adresses utiles).

Des informations complémentaires peuvent également être obtenues auprès des :

- Préfectures des districts du canton de Vaud

Sources

Recueil systématique de la législation vaudoise

Adresses

Association suisse des locataires - ASLOCA Vaud (Lausanne)

Lois et Règlements

Pas de loi pour cette fiche

Sites utiles

Asloca Vaud
Législation cantonale en matière de bail