

Vu l'art. 10 des statuts de la Fondation Maisons pour Etudiants Lausanne, le Conseil de Fondation édicte le présent

# Règlement interne à l'usage des locataires (RIUL)

Il s'applique aux maisons propriétés de la FMEL et aux résidences gérées par la FMEL



## TABLE DES MATIERES

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 : INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
Art. 1.    Champ d'application	5
Art. 2.    A propos du parc immobilier de la FMEL	5
Art. 3.    Types de logement	5
<b>CHAPITRE 2 : CRITÈRES D'ADMISSION</b>	<b>5</b>
<b>I. Principes généraux</b>	<b>5</b>
Art. 4.    Droit d'accès à la location	5
Art. 5.    Compétence d'attribution d'un logement	5
<b>II. Conditions pour l'accès à un logement</b>	<b>6</b>
Art. 6.    Cursus	6
Art. 7.    Critères d'éligibilité	6
Art. 8.    Personnes à mobilité réduite	6
Art. 9.    Personnes étudiantes mineures	6
<b>CHAPITRE 3 : RÉSERVATION D'UN LOGEMENT</b>	<b>6</b>
<b>I. Conditions de réservation</b>	<b>6</b>
Art. 10.   Inscription sur l'application électronique dédiée à la réservation d'un logement	6
Art. 11.   Objets à louer	7
Art. 12.   Réservation du logement	7
<b>II. Annulation d'office de la réservation</b>	<b>7</b>
Art. 13.   Annulation de la réservation	7
<b>CHAPITRE 4 : A PROPOS DES LOCATIONS</b>	<b>7</b>
<b>I. Généralités</b>	<b>7</b>
Art. 14.   Objet du contrat	7
Art. 15.   Types de contrats de bail de la FMEL	7
Art. 16.   Changement de type de logement et/ou de maison (surclassement)	8
<b>II. Conditions ordinaires de location</b>	<b>8</b>
Art. 17.   Conditions générales associées au contrat	8
Art. 18.   Versement du loyer (art. 257c CO)	8
Art. 19.   Charges	8
Art. 20.   Couverture d'assurances	9
Art. 21.   État des lieux d'entrée (EDL-E)	9

<b>III. Conditions particulières de location</b>	<b>9</b>
Art. 22. Sous-location (art. 262 CO)	9
Art. 23. Conditions de sous-location	10
Art. 24. Responsabilités en cas de sous-locations	10
Art. 25. Hébergement de personnes invitées/visiteuses	10
Art. 26. Restrictions à l'hébergement de personnes invitées/visiteuses	10
<b>IV Conditions extraordinaires de locations</b>	<b>10</b>
Art. 27. Prolongation du bail au-delà de la durée maximale du contrat (art. 272 CO)	10
Art. 28. Déni de prolongation du bail	11
<b>V. Frais fixes</b>	<b>11</b>
Art. 29. Annonce à la commune de résidence	11
Art. 30. Taxe de séjour	11
Art. 31. Redevances TV et Radio	11
<b>VI. Entretien de la chose louée</b>	<b>11</b>
Art. 32. Obligations de la FMEL	11
Art. 33. Obligations de la personne locataire	11
Art. 34. Restrictions liées au logement	12
Art. 35. Entretien à charge de la personne locataire	12
Art. 36. Contrôles périodiques (art. 257h CO)	12
Art. 37. Constat de dégâts	13
Art. 38. Manquements au devoir d'entretien	13
Art. 39. Absence de la personne locataire	13
<b>CHAPITRE 5 : MISE EN LOCATION DE PLACES DE PARC EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES</b>	<b>13</b>
Art. 40. Principe	13
Art. 41. Places de parc	14
Art. 42. Sous-location de place de parc	14
Art. 43. Résiliation de la location d'une place de parc	14
<b>CHAPITRE 6 : PARTIES COMMUNES</b>	<b>14</b>
Art. 44. Définitions	14
Art. 45. Usage des parties communes privatives	14
Art. 46. Usage des parties communes partagées	15
Art. 47. Règles de sécurité	15
Art. 48. Annonce de dégâts dans les parties communes privatives	15
<b>CHAPITRE 7 : DIVERS</b>	<b>15</b>
Art. 49. Déchets	15
Art. 50. Tabac, alcool et consommation ou détention de produits stupéfiants et d'armes	15
Art. 51. Devoir de diligence envers le voisinage (art. 257f CO et 10 RULV)	16
Art. 52. Alarme et matériel de lutte contre les incendies	16
Art. 53. Dispositifs de vidéo surveillance	16
Art. 54. Animaux domestiques	16
Art. 55. Parasites et autres nuisibles	16
Art. 56. Usages nécessitant l'accord écrit de la FMEL	17

<b>CHAPITRE 8 : RÉSILIATION</b>	<b>17</b>
<b>I. Par la personne locataire</b>	<b>17</b>
Art. 57. Résiliation anticipée	17
Art. 58. Résiliation extraordinaire	17
<b>II. Par la FMEL</b>	<b>18</b>
Art. 59. Résiliation anticipée	18
Art. 60. Motifs de résiliation anticipée	18
Art. 61. Nullité de la résiliation	18
Art. 62. Voie de droit	18
<b>CHAPITRE 9 : RESTITUTION DE LA CHOSE LOUÉE</b>	<b>18</b>
Art. 63. Généralités	18
<b>I. Restitution de la chose louée</b>	<b>18</b>
Art. 64. Restitution de la chose louée	18
Art. 65. Restitution des clés et badges d'accès	19
Art. 66. Nettoyages en vue de l'état des lieux de sortie	19
<b>II. État des lieux de sortie</b>	<b>19</b>
Art. 67. État des lieux de sortie	19
Art. 68. Présence de la personne locataire et représentation	19
<b>III. Responsabilités</b>	<b>19</b>
Art. 69. Nettoyages insuffisants et dégâts constatés	19
Art. 70. Délai d'annonce des défauts pour la personne locataire entrante	19
<b>IV. Formalités administratives</b>	<b>20</b>
Art. 71. Libération de la garantie de loyer	20
Art. 72. Annonce de départ à la commune de résidence	20
Art. 73. Changement d'adresse	20
Art. 74. Suppression des données personnelles (RGPD)	20
<b>CHAPITRE 10 : SUR LE PRÉSENT RÈGLEMENT</b>	<b>20</b>
Art. 75. Modifications	20
Art. 76. For	20
Art. 77. Approbation et entrée en vigueur	20

## Préambule

Les articles constituant ce règlement sont fondés sur le cadre légal fédéral (Code des obligations [CO - Droit du bail, art. 253 et suivants]), et complétés par les Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV)<sup>1</sup>.

## Chapitre 1 : INTRODUCTION

### Art. 1. Champ d'application

Le présent règlement concerne les conditions de location de logements de la Fondation Maisons pour Étudiants Lausanne (ci-après FMEL), et s'applique aux locataires ayant établi avec elle un contrat de bail à durée déterminée.

Ce règlement est complété par une directive intitulée « Directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires ».

### Art. 2. A propos du parc immobilier de la FMEL

Le parc immobilier de la FMEL est constitué de différentes maisons et résidences. Les premières sont propriétés de la FMEL ; les secondes ne sont que gérées par elle. Le présent règlement s'applique indifféremment aux unes comme aux autres. Dans le texte, le terme de *maison* est privilégié.

### Art. 3. Types de logement

La FMEL met à disposition les types de logement meublés suivants :

- chambre individuelle ;
- chambre individuelle en colocation ;
- studio (1 ou 2 personnes – ci-après 1P ou 2P) ;
- appartement.

## Chapitre 2 : CRITÈRES D'ADMISSION

### I. Principes généraux

#### Art. 4. Droit d'accès à la location

Les logements des maisons de la FMEL sont réservés aux personnes étudiantes immatriculées à l'Université de Lausanne (UNIL), ou à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), ou dans une Haute École Spécialisée (HES) du canton de Vaud ou la Haute Ecole Pédagogique (HEP). La liste complète des HES est indiquée dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

En dehors des périodes de cours universitaires, les chambres et les studios peuvent être temporairement loués par la FMEL à d'autres catégories de personnes.

#### Art. 5. Compétence d'attribution d'un logement

La FMEL est seule habilitée à accepter ou refuser le droit d'accès à un logement dans l'une ou l'autre de ses maisons.

---

<sup>1</sup> Ce contrat-cadre précise les droits et devoirs des propriétaires et locataires dans le canton.

## II. Conditions pour l'accès à un logement

### Art. 6. Coursus

Peuvent effectuer une demande de logement auprès de la FMEL :

- les personnes étudiantes inscrites dans les cycles *Bachelor* ou *Master* des écoles mentionnées à l'Art. 4 ;
- les personnes étudiantes de l'UNIL inscrites auprès de l'École de français langue étrangère (EFLE) ;
- les personnes étudiantes de l'EPFL inscrites au Cours de Mathématiques Spéciales (CMS).

Les personnes inscrites dans un cursus de type doctorat ou post-doctorat, de même que celles qui possèdent déjà un titre académique de type *Master* (reconnu par une Haute école), ne peuvent prétendre à un logement auprès de la FMEL.

### Art. 7. Critères d'éligibilité

#### • Immatriculation de la Haute école

Au moment de son inscription sur l'application dédiée à la réservation d'un logement, la personne candidate doit être inscrite en tant que personne étudiante, et présenter une attestation valable de l'UNIL, ou de l'EPFL, ou de la HES qu'elle fréquente. Si son immatriculation est en cours, elle doit fournir une lettre/attestation de confirmation de la haute école auprès de laquelle elle s'est annoncée pour étudier.

#### • Exmatriculation de la Haute école

Les personnes étudiantes qui ont été exmatriculées, ou qui n'ont pas été immatriculées pour des raisons administratives, ne sont plus autorisées à loger à la FMEL. Dès leur exmatriculation connue ou prévue, elles doivent immédiatement l'annoncer à la FMEL et résilier leur bail. Les conditions et délais de résiliation, tels que présentés à l'Art. 57 et Art. 58, sont applicables.

### Art. 8. Personnes à mobilité réduite

Les personnes à mobilité réduite (ou qui nécessitent un animal d'assistance), qui remplissent les critères définis à l'Art. 6, peuvent disposer de chambres spécialement aménagées pour faciliter leur quotidien.

### Art. 9. Personnes étudiantes mineures

Les personnes étudiantes mineures sont éligibles au même titre que les personnes étudiantes majeures. Dans les cas d'incidents, de litiges, ou pour toute situation engageant la responsabilité de la personne étudiante mineure, la FMEL s'adressera à l'autorité parentale qu'elle aura désignée lors de son inscription sur l'application dédiée à la réservation d'un logement.

## Chapitre 3 : Réservation d'un logement

### I. Conditions de réservation

#### Art. 10. Inscription sur l'application électronique dédiée à la réservation d'un logement

La demande de logement passe par l'inscription sur l'application dédiée à la réservation d'un logement. La personne candidate à un logement doit créer un compte, et suivre un processus électronique défini. Les informations fournies par la personne candidate doivent être complètes et véridiques. La FMEL se réserve le droit de demander à la personne candidate tout document permettant de vérifier les données liées à l'inscription, et/ou au contrat de bail.

### **Art. 11. Objets à louer**

Les logements disponibles sont proposés aux personnes qui se sont inscrites via l'application dédiée à la réservation d'un logement, au fur et à mesure des résiliations de bail. Les périodes précédant les fins de semestres correspondent à celles où les résiliations sont les plus nombreuses<sup>2</sup>.

### **Art. 12. Réservation du logement**

La personne candidate au logement est responsable de la réservation du type de logement. L'attribution du logement sera validée lorsque la procédure (détaillée dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires) sera complétée.

Une fois la réservation validée par la FMEL, toutes modifications portant sur le type de logement, ou sur la date de début de contrat de bail, sont impossibles.

Un délai de 48 heures est cependant laissé pour finaliser le processus de réservation jusqu'à la signature électronique des documents contractuels.

Lorsque la personne locataire annule sa réservation, elle devra alors recommencer une nouvelle procédure. Aucune garantie n'est donnée quant à la possibilité de bénéficier rapidement d'un autre logement.

## **II. Annulation d'office de la réservation**

### **Art. 13. Annulation de la réservation**

Passé le délai de 48 heures, et en l'absence de réponses aux demandes de la FMEL, la réservation en cours est annulée d'office et le compte de la personne candidate au logement bloqué pour 30 jours.

Les personnes souhaitant pouvoir réactiver leur compte de manière anticipée devront s'acquitter de frais administratifs comme indiqué dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

## **Chapitre 4 : A propos des locations**

### **I. Généralités**

#### **Art. 14. Objet du contrat**

Les contrats de location de la FMEL sont soumis au droit du bail suisse. Ils sont à durée déterminée maximale de 3 ans (cf. Art. 17).

L'objet du contrat de location correspond à l'un des types de logement décrit à l'Art. 3.

Le droit d'utiliser les locaux ou parties communes à l'objet loué (séjour, hall, balcon, cuisine, buanderie, salle d'étude, fitness, etc.) y est subséquent.

#### **Art. 15. Types de contrats de bail de la FMEL**

Deux types de contrats sont proposés :

- EASY : contrat d'une durée minimum de 3 mois et maximum de 3 ans ;
- SUMMER : contrat de courte durée en été (au plutôt 1<sup>er</sup> mai au plus tard 31 août) d'une durée minimum de 1 mois.

---

<sup>2</sup> La FMEL se réserve le droit de procéder à des réservations manuelles lorsque le système informatique est indisponible. Dans ce cas, la FMEL applique la procédure décrite dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

## **Art. 16. Changement de type de logement et/ou de maison (surclassement)**

Après une année de séjour au sein de la FMEL, un changement de logement<sup>3</sup> et/ou de maison, peut être demandé par la personne locataire.

Le changement de maison est possible uniquement si un logement correspondant à la demande de la personne locataire est disponible dans la maison souhaitée et pour autant que la personne locataire n'ait pas eu un comportement contraire aux dispositions contractuelles régulant la prolongation du bail (cf. 0).

Pour le logement, le changement s'opère uniquement dans le sens d'un surclassement – la personne locataire passe d'une chambre (individuelle ou colocation) à un studio ou un appartement. Les locataires d'un studio ne peuvent pas changer de logement. Ce changement occasionne des frais, tel qu'indiqué dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires, à régler de manière anticipée.

Le dépôt de garantie de loyer est réglé dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

## **II. Conditions ordinaires de location**

### **Art. 17. Conditions générales associées au contrat**

Les conditions générales suivantes s'appliquent au contrat de location :

- la durée minimale du contrat est de 3 mois<sup>4</sup> ;
- tout contrat débute le 1<sup>er</sup> ou le 16<sup>ème</sup> jour du mois pour lequel la réservation a été effectuée ;
- pour les résiliations anticipées un préavis de 2 mois pour le 15 d'un mois ou pour la fin d'un mois est requis ;
- la durée maximale est de 3 ans.

A l'échéance ordinaire correspondant à la date indiquée sur le contrat, le bail prend fin sans nécessité d'une résiliation (manifestation de volonté) par l'une ou l'autre des parties.

La personne locataire recevra de la FMEL une information écrite au plus tard 2 mois avant l'échéance du bail.

### **Art. 18. Versement du loyer (art. 257c CO)**

Les loyers sont dus en avance pour le mois à venir, en francs suisses, et selon les instructions contenues dans la directive sur d'application du règlement interne à l'usage des locataires<sup>5</sup>. Le service comptabilité ne confirme pas la réception des versements.

A moins d'un accord spécial écrit avec le service comptabilité, le non-respect des instructions de paiement engendrera des frais administratifs, selon les barèmes indiqués dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires. Une mise en demeure sera sanctionnée d'un avertissement<sup>6</sup>.

Les personnes qui partagent un studio 2P (cf. Art. 3) ou un appartement 2 pièces doivent payer le loyer en une seule fois et non pas chacun leur part. Le non-respect de cette clause entraîne des frais administratifs.

### **Art. 19. Charges**

Les charges telles que : chauffage, eau chaude, eau froide, électricité, WI-FI ou LAN, sont comprises dans le loyer. Aucun décompte n'est effectué par la FMEL sur ces éléments.

<sup>3</sup> cf. Art. 3 pour le détail des types de logement.

<sup>4</sup> Uniquement pour les baux signés à partir du 01.01.23

<sup>5</sup> Également disponibles sur le site internet [www.fmel.ch/stay](http://www.fmel.ch/stay)

<sup>6</sup> Le cumul d'avertissements peut conduire à une résiliation extraordinaire du contrat de bail.

## Art. 20. Couverture d'assurances

Le montant du loyer comprend trois couvertures d'assurances<sup>7</sup> :

- assurance incendie et dégâts naturels : les effets personnels de la personne locataire sont assurés jusqu'à concurrence de CHF 5'000.- auprès de l'ECA (Etablissement Cantonal d'Assurance) mais le formulaire ECA reçu par courrier doit néanmoins être rempli et retourné à l'ECA par la personne locataire ;
- assurance vol par effraction dans un logement de la FMEL : les effets personnels de la personne locataire sont assurés jusqu'à concurrence de CHF 5'000.-. La franchise est à la charge de la personne locataire ;
- assurance responsabilité civile (RC) : elle couvre les préjudices occasionnés par la personne locataire à des tiers, aux infrastructures, ou aux espaces extérieurs. La franchise est à la charge de la personne locataire.

## Art. 21. État des lieux d'entrée (EDL-E)

L'Etat des lieux d'entrée (EDL-E) est fait par la personne locataire au moyen du document ad-hoc. Celui-ci doit être renvoyé à l'intendance dans les 24 heures (72 heures si l'arrivée se fait durant le week-end). Une fois validé par l'intendance, ce document d'État des lieux d'entrée fait partie intégrante du contrat de bail.

## III. Conditions particulières de location

### Art. 22. Sous-location (art. 262 CO)

Par sous-location, il est entendu la mise à disposition de tout ou partie de l'objet loué à un tiers, pendant l'absence de la personne locataire, pour une durée déterminée, et contre rémunération.

La sous-location n'est pas autorisée lors des 3 premiers mois en début de bail. La durée de la sous-location ne peut être inférieure à un mois.

La sous-location de plus de deux mois (délai d'annonce de résiliation anticipée) n'est pas autorisée en fin de bail.

La sous-location ne peut en aucun cas excéder la durée contractuelle du bail.

Les locataires de la FMEL qui partent pour plus d'un mois, mais au maximum pour une période de 12 mois peuvent sous-louer leur logement à une autre personne répondant aux critères indiqués aux Art. 6 et Art. 7.

La FMEL se réserve le droit de sous-louer elle-même le logement.

Les conditions de sous-location sont :

- la personne locataire doit compléter et renvoyer à la FMEL le formulaire « sous-location » conformément à la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires ;
- la FMEL doit être informée au minimum deux semaines avant le début souhaité de la sous-location ;
- la FMEL doit avoir donné un accord formel (courriel de confirmation) pour la sous-location ;

Une sous-location non annoncée entrainera la résiliation anticipée du bail (cf. Art. 22 et Art. 59 et suivants). La FMEL est autorisée à effectuer des contrôles.

---

<sup>7</sup> Les assurances, franchises et contacts sont indiqués dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

### **Art. 23. Conditions de sous-location**

En fin de bail, la sous-location n'est autorisée que si la personne locataire transmet à la FMEL avant l'arrivée de la personne sous-locataire une procuration signée lui permettant d'engager la personne locataire lors de l'EDL-S (cf. Art. 68).

La personne sous-locataire doit répondre aux mêmes critères d'éligibilité que la personne locataire (cf. Art. 4).

Les locataires qui partent pour plus de douze mois ne peuvent pas sous-louer leur logement et doivent résilier leur bail (cf. Art. 57).

### **Art. 24. Responsabilités en cas de sous-locations**

En cas de sous-location, la personne locataire signataire du bail initial reste seule responsable vis-à-vis de la FMEL pour ce qui concerne :

- le paiement des loyers ;
- le maintien du bon état de l'objet sous-loué, des locaux communs, cas échéant de la place de parc (cf. Art. 42) ;
- l'information à la personne sous-locataire du respect des règles de comportement dans les maisons ;
- la transmission, à la personne sous-locataire, des communications de la FMEL ;
- la gestion des clés et badges d'accès au logement ;

### **Art. 25. Hébergement de personnes invitées/visiteuses**

L'hébergement de courte durée de tierces personnes doit rester exceptionnel. Il ne peut en aucun cas se poursuivre au-delà de 3 jours par mois et ne doit pas générer de nuisances ni de désagréments pour les colocataires, voisines et voisins de la personne locataire.

La personne détentrice du bail est responsable des personnes invitées ou des personnes visiteuses qu'elle reçoit. Aucun moyen supplémentaire d'accès (clés, badges) n'est fourni pour les personnes invitées ou les personnes visiteuses.

En cas de problème et/ou sur demande de l'intendance, la personne hébergée devra quitter le logement sans délai.

### **Art. 26. Restrictions à l'hébergement de personnes invitées/visiteuses**

L'hébergement d'une personne n'ayant pas un bail avec la FMEL est interdit dans les colocations et chambres individuelles pendant le mois précédant les examens et durant la période des examens (voir la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires).

La FMEL peut, dans des cas extraordinaires (manifestation importante aux alentours du bâtiment, etc.) et pour des questions de sécurité, interdire l'accès aux bâtiments à toutes personnes n'ayant pas un bail, ou n'étant pas personnes sous-locataires (cf. Art. 22 et suivants) ou colocataires inscrites au bail.

## **IV Conditions extraordinaires de locations**

### **Art. 27. Prolongation du bail au-delà de la durée maximale du contrat (art. 272 CO)**

Les demandes de prolongation de bail ne sont pas acceptées sauf cas spéciaux validés par la direction de la FMEL.

En cas d'acceptation, cette prolongation a pour unique but de permettre à la personne locataire de terminer ses examens en cours, et ne pourra en aucun cas excéder six mois.

### **Art. 28. Déni de prolongation du bail**

La personne locataire ne peut prétendre à aucune prolongation en cas de :

- mise en demeure lors des 6 derniers mois, et/ou retards dans le paiement de loyer ;
- créances exigibles ;
- violation grave de son devoir de diligence (ex. : non-respect des mesures sanitaires) ;
- avertissement ;
- ou pour graves manques d'égards envers ses voisins/voisins/colocataires/personnel FMEL.
- délai non respecté ou logement déjà reloué

## **V. Frais fixes**

### **Art. 29. Annonce à la commune de résidence**

A son arrivée en Suisse, la personne locataire devra s'annoncer à l'office de la population de la commune de résidence, dans les 8 jours ouvrables.

### **Art. 30. Taxe de séjour**

La taxe de séjour est suspendue jusqu'à nouvel avis.

### **Art. 31. Redevances TV et Radio**

En plus de la taxe de séjour (cf. Art. 15), il existe en Suisse une taxe sur la redevance audiovisuelle. Cette taxe *Radio-TV* a un caractère légal, et s'applique à tous les ménages privés suisses – indépendamment du fait qu'ils possèdent ou non un média sonore, audiovisuel, ou électronique.

La redevance est perçue par une entreprise mandatée par l'office fédéral de la communication (OFCOM). Le nom de l'entreprise ainsi que le montant, déterminés par la Confédération, sont indiqués dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

## **VI. Entretien de la chose louée**

### **Art. 32. Obligations de la FMEL**

La FMEL a la charge des frais suivants :

- établissement du bail ;
- entretien des parties communes aux différents logements et des infrastructures (couloirs, escaliers, ascenseurs, coursives, locaux à vélos, casiers, caves, ...) ;
- éclairage (cages d'escaliers, locaux communs, abords de la maison) ;
- service d'intendance.

### **Art. 33. Obligations de la personne locataire**

La personne locataire est tenue d'user de la chose louée avec tout le soin nécessaire. Durant la période de location, elle participe à ses frais à l'entretien de sa chambre – ainsi que des espaces communs de l'appartement, si elle vit en colocation (art. 257g et 259 CO).

La personne locataire est tenu de ne pas faire sécher du linge dans les logements, mais a l'obligation d'utiliser les séchoirs gratuits qui sont à sa disposition.

La personne locataire ne doit pas déposer de vélos dans les logements, mais uniquement aux endroits prévus à cet effet (supports à vélos, couverts à vélos, locaux à vélos, etc...).

Elle veille par ailleurs à ne causer aucun dommage lorsqu'elle utilise les parties et infrastructures communes existantes dans la maison.

#### **Art. 34. Restrictions liées au logement**

Pour des questions d'hygiène, les personnes locataires ne sont pas autorisées à laisser trainer des restes de nourriture dans leur chambre ou leur studio.

Pour des questions de consommation d'énergie (charges forfaitaires) et de sécurité, les personnes locataires ne sont pas autorisées à utiliser dans leur chambre ou leur studio des chauffages, des frigos d'appoint ou des climatiseurs.

La personne locataire est tenue d'adopter un comportement permettant d'éviter le gaspillage de l'énergie (fermeture des fenêtres lors de la saison froide, lumières éteintes en son absence, etc.). En cas de manquement, elle se verra sanctionnée d'un avertissement<sup>8</sup>, conformément à la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

Pour des questions de sécurité, il n'est pas autorisé :

- de cuisiner dans les chambres ;
- d'étendre ou de suspendre du linge ou tout autre objet aux fenêtres. Les objets entreposés sur les balcons ne doivent pas en dépasser le rebord (plantes bien entretenues exceptées) ;
- d'entreposer des objets dans les cages d'escaliers, les paliers, les corridors et les coursives.

#### **Art. 35. Entretien à charge de la personne locataire**

L'entretien, régulier, à charge de la personne locataire porte notamment<sup>9</sup> sur :

- le nettoyage de la chose louée et des parties communes à l'appartement (cf. Art. 44) ;
- le colmatage des trous faits dans les murs, plafonds, portes ;
- le nettoyage et détartrage des sanitaires (réservoir et cuvette des WC) ;
- le détartrage des robinets (évier, lavabo, douche) ;
- le nettoyage de l'équipement électro-ménager (four, plaque de cuisson, grille du four, hotte d'aspiration, réfrigérateur, congélateur, micro-ondes, etc.) ;
- l'évacuation régulière des objets en tout genre déposés sur les balcons et terrasses.

#### **Art. 36. Contrôles périodiques (art. 257h CO)**

Afin de garantir l'entretien de la chose louée, la FMEL peut effectuer des contrôles périodiques des parties communes privées (cf. Art. 44).

Si, à l'occasion des contrôles périodiques, l'intendance constate une insatisfaction de la part de la personne locataire, elle se réserve le droit d'en faire état à la direction de la FMEL.

Ces contrôles sont systématiquement annoncés aux locataires (cf. Art. 45)<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Le cumul d'avertissements peut conduire à une résiliation extraordinaire du contrat de bail.

<sup>9</sup> Pour une liste exhaustive, se référer à l'art. 9 des RULV

<sup>10</sup> La procédure des contrôles périodiques est décrite dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

### **Art. 37. Constat de dégâts**

La personne locataire répond des dégâts qu'elle a causés et est responsable de tous les dégâts survenant dans les locaux et dans les autres parties de l'immeuble, lorsque ces dégâts résultent d'une faute, de négligence de sa part, ou sont causés par des tiers à son service / par toutes autres personnes (famille, personne amie, etc.), présentes, même temporairement, en ces locaux.

En cas de colocation, les dégâts peuvent être facturés à l'ensemble de la colocation si aucun responsable n'est identifié (principe de solidarité).

La personne locataire s'engage à laisser entrer le personnel de la FMEL dans son logement pour y effectuer des travaux en lien avec une demande de réparation, un contrôle technique, ou une visite de chantier en vue du chiffrage de travaux. Il doit aussi laisser des accès libres pour tout chantier dans son logement. La FMEL est tenue d'annoncer les travaux avec un préavis d'une semaine.

En cas d'urgence ou lorsqu'elle fait une demande de réparation, la personne locataire accepte de facto que le personnel de la FMEL et ses sous-traitants accèdent sans préavis à son logement pendant les heures de travail (8h00-17h00). A cet égard, la personne locataire fera le nécessaire pour libérer les espaces où une intervention est nécessaire.

### **Art. 38. Manquements au devoir d'entretien**

Si durant la période de location la FMEL constate des manquements au devoir d'entretien de la chose louée par la personne locataire, elle lui accorde un délai raisonnable pour remédier à la situation.

A l'issue du délai offert et si les manquements demeurent, les travaux de remise en état de conformité seront facturés à la personne locataire.

Celle-ci se verra en outre sanctionnée d'un avertissement<sup>11</sup>, conformément à la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

### **Art. 39. Absence de la personne locataire**

En cas d'absence, la personne locataire prendra 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 (ex. : gel, fuite d'eau, incendie, explosion, obstruction des conduites, chutes d'objets placés sur les fenêtres/balcons, etc.).

En outre, toute personne locataire qui s'absente de son logement doit veiller à bien fermer sa fenêtre et sa porte à clé. La FMEL décline toute responsabilité en cas de vol simple.

Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité du site, ou à celle de ses locataires, ou encore pour des travaux préalablement annoncés, la FMEL est autorisée à y pénétrer. En pareil cas, la personne locataire est avisée au plus tôt.

## **Chapitre 5 : Mise en location de places de parc extérieures et intérieures**

### **Art. 40. Principe**

Le bail de la place de parc est lié au bail du logement et est régi par le Code des obligations (art. 266e CO), par les autres dispositions légales en la matière, ainsi que par les dispositions générales ci-après.

---

<sup>11</sup> Le cumul d'avertissements peut conduire à une résiliation extraordinaire du contrat de bail.

#### **Art. 41. Places de parc**

A la demande de la personne locataire, et pour autant que la FMEL en dispose, une place de parc peut lui être mise en location.

La demande de location est initiée par la personne locataire, puis confirmée par courriel par la FMEL.

Une seule place de parc par locataire ayant signé un bail peut être attribuée. Le bail sera alors lié au logement.

#### **Art. 42. Sous-location de place de parc**

Il est interdit de sous-louer une place de parc, exception faite à la personne sous-locataire du logement dont le bail de place de parc est lié au bail du logement.

#### **Art. 43. Résiliation de la location d'une place de parc**

La résiliation de la location d'une place de parc peut être effectuée par la personne bénéficiaire de la place de parc, ou par la FMEL.

Un délai de résiliation de deux semaines pour la fin d'un mois s'applique (art. 266e CO).

En cas de résiliation du bail du logement, le bail de la place de parc sera automatiquement résilié pour la même échéance (baux liés).

En cas de résiliation par la FMEL, aucune indemnité n'est due si le délai de résiliation a été respecté.

## **Chapitre 6 : Parties communes**

#### **Art. 44. Définitions**

Par partie commune, il est entendu tout lieu ou espace partagé régulièrement ou de manière ponctuelle par des locataires de la FMEL.

Il existe 2 types de parties communes :

- Les parties communes privatives : cuisine/séjour/couloir dans les colocations, cuisines communautaires et collectives, locaux sanitaires, balcons. Ces parties sont soumises aux règles applicables pour les chambres en colocation et pour les chambres individuelles. La convention régissant l'accès aux parties communes privatives fait partie intégrante du bail à loyer ;
- Les parties communes partagées : couloirs, escaliers, ascenseurs, coursives, locaux à vélo, buanderies, salles d'études, salles polyvalentes, locaux de fitness, locaux boîtes aux lettres, salles de musique, caves, espaces verts, etc.

#### **Art. 45. Usage des parties communes privatives**

Dans les parties communes privatives des appartements en colocation, les locataires sont libres d'ajouter des meubles au mobilier de base fourni par la FMEL, pour autant que ces meubles aient été enregistrés au moyen d'un formulaire ad-hoc et transmis à l'intendance du site. Lors de l'EDL-S, chaque personne locataire s'engage à reprendre le mobilier qu'elle a apporté.

Durant son séjour, la personne locataire n'est pas autorisée à sortir le mobilier de la FMEL de sa chambre ou de son studio.

La FMEL fait des contrôles périodiques de propreté des parties communes privatives des appartements en colocation (cf. Art. 36), les personnes locataires sont informées en avance de la date prévue pour ces contrôles ; celle-ci est basée sur les disponibilités du personnel de la FMEL et ne peut en aucun cas être modifiée.

L'intendance est autorisée, pour les besoins du service, à entrer dans les parties communes privatives afin d'accéder à des dépôts même en l'absence des locataires.

#### **Art. 46. Usage des parties communes partagées**

Au quotidien, l'usage des parties communes partagées est strictement réservé aux locataires de la maison. Des restrictions d'utilisation de ces espaces peuvent être notifiées en tout temps par la FMEL (ex. : problèmes techniques, sanitaires, dégâts, déprédations, autres besoins, ...).

#### **Art. 47. Règles de sécurité**

Le stockage d'objets ou de matériaux est interdit tant dans les parties communes privatives, que dans les parties communes partagées.

Le jet d'objets ou de débris par les fenêtres, les balcons ou les coursives, est strictement interdit et peut conduire, en cas de faits avérés, à une résiliation anticipée de bail (cf. Art. 59).

La confection de feu (yc. grillades, barbecues, etc.) en n'importe quel endroit (intérieur, extérieur) des bâtiments de la FMEL est strictement interdite et peut conduire à une résiliation anticipée de bail (cf. Art. 59). Seuls les lieux spécifiquement mis à disposition par la FMEL doivent être utilisés.

Les contrevenants à ces règles de sécurité s'exposent à un avertissement et/ou une résiliation anticipée de leur bail (cf Art. 59).

#### **Art. 48. Annonce de dégâts dans les parties communes privatives**

La personne responsable de dégâts dans les parties communes privatives est tenue de s'annoncer à l'intendance de la maison qu'elle occupe. Les frais découlant de la réparation des dégâts lui seront facturés. L'annonce peut être faite par courriel ou directement auprès de l'intendance de la maison.

Dans le cas où des dégâts sont constatés par l'intendance sans qu'aucune personne locataire ne se soit annoncée comme étant responsable du dommage, les frais seront imputés à l'ensemble des locataires ayant la jouissance des parties communes privatives dans lesquelles les dégâts ont été observés.

## **Chapitre 7 : Divers**

#### **Art. 49. Déchets**

La personne locataire est tenue de trier ses déchets et de les déposer aux endroits prévus à cet effet sur le site où elle loge. Elle se conforme par ailleurs aux instructions données à ce sujet lors de l'accueil des nouvelles personnes locataires.

Le stockage de déchets dans le logement est considéré comme un manquement au devoir d'entretien et de nettoyage de la chose louée. La FMEL se réserve le droit de le sanctionner d'un avertissement<sup>12</sup>.

#### **Art. 50. Tabac, alcool et consommation ou détention de produits stupéfiants et d'armes**

Il est strictement interdit de fumer et/ou devapoter dans les parties privées (chambres, studios, etc.)<sup>13</sup>, les parties communes privatives, comme dans les parties communes partagées (cf. Art. 44 pour une définition) exception faite des coursives et des balcons. Des espaces fumeurs sont mis à disposition dans chacune des maisons.

La consommation d'alcool menant à des comportements délictueux et/ou dangereux pour la sécurité des personnes fera l'objet d'un avertissement.

---

<sup>12</sup> Le cumul d'avertissements peut conduire à une résiliation extraordinaire du contrat de bail.

<sup>13</sup> Uniquement pour les baux signés à partir du 01.01.23

La détention, comme la consommation et/ou le trafic de produits stupéfiants ou encore d'armes, sont interdits dans les maisons de la FMEL. Les contrevenants seront signalés à la police de proximité et leur contrat de bail résilié avec effet anticipé (cf. Art. 59).

### **Art. 51. Devoir de diligence envers le voisinage (art. 257f CO et 10 RULV)**

La personne locataire est tenue d'avoir pour les autres locataires de la maison les égards qui leur sont dus. Tout acte troublant le bon voisinage, ou en rupture avec les habitudes ou pratiques communément admises, est inconvenant.

A ce titre, la personne locataire doit éviter les bruits excessifs susceptibles d'incommoder ses voisins.

Il est également tenu de respecter les horaires de repos de 22 heures à 7 heures.

En cas de non-respect de ce devoir de diligence, la personne locataire se verra sanctionnée d'un avertissement<sup>14</sup>, et les frais en cas d'intervention d'une société de sécurité lui seront facturés selon la liste des frais existants inscrite dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

### **Art. 52. Alarme et matériel de lutte contre les incendies**

La personne locataire veille à ne pas déclencher, volontairement ou par inadvertance, les alarmes-incendie qui équipent certains bâtiments.

Les interventions inutiles du service du feu sont facturées aux personnes responsables du déclenchement de l'alarme. Un avertissement viendra par ailleurs sanctionner cette action.

Les locataires qui endommagent volontairement des extincteurs ou d'autres appareils de sécurité, se verront facturer les frais de remise en état de ce matériel. La résiliation anticipée de leur contrat de bail pourra leur être signifiée (cf. Art. 59).

### **Art. 53. Dispositifs de vidéo surveillance**

Dans le but d'éviter la perpétration d'infractions contre des biens ou contre des personnes, la FMEL s'est équipée de dispositifs de vidéosurveillance sur certains de ses sites. Ces moyens sont déployés conformément à la loi du 11 septembre 2007 sur la protection des données personnelles<sup>15</sup> et font l'objet d'une autorisation des autorités communales ou cantonales concernées.

Les personnes locataires concernées par ces dispositifs reçoivent une information<sup>16</sup> de la part de la FMEL.

### **Art. 54. Animaux domestiques**

La présence d'animaux est interdite dans les maisons de la FMEL.

La FMEL se réserve toutefois le droit d'autoriser la présence de chiens d'assistance pour les locataires pouvant justifier d'un besoin particulier. La demande sera formulée par la personne locataire et soumise à l'approbation de la direction de la FMEL.

### **Art. 55. Parasites et autres nuisibles**

La personne locataire est tenue de signaler à l'intendance de sa maison l'apparition de parasites, d'insectes, de rongeurs, ou d'oiseaux nichant dans les stores, balcons, etc. L'intendance prendra toutes les dispositions nécessaires pour leur extermination, et prendra en charge les frais y associés – sauf si la personne locataire est responsable de l'apparition de ces nuisibles, ou si elle a omis de signaler rapidement leur présence.

<sup>14</sup> Le cumul d'avertissements peut conduire à une résiliation anticipée du contrat de bail.

<sup>15</sup> Loi sur la protection des données personnelles (LPD).

<sup>16</sup> Directive d'exploitation de l'installation de vidéosurveillance.

La personne locataire ne peut pas s'opposer à la désinfection de son logement lorsque celle-ci est faite dans l'intérêt général de la maison.

La personne locataire ne peut demander une réduction de son loyer si l'intendance agit avec diligence lorsqu'un cas lui est signalé.

#### **Art. 56. Usages nécessitant l'accord écrit de la FMEL**

Une autorisation préalable et écrite de la FMEL est nécessaire pour :

- la sous-location
- l'accueil de visites prolongées (plus de 3 jours) ;
- la détention d'un animal d'assistance ;
- l'adhésion du conjoint / du partenaire enregistré en cours de bail.

## **Chapitre 8 : Résiliation**

### **I. Par la personne locataire**

#### **Art. 57. Résiliation anticipée**

La résiliation anticipée du bail s'effectue par écrit ou via l'application dédiée à la réservation d'un logement – rubrique résiliation.

Elle peut se faire au minimum deux mois à l'avance pour le 15 du mois ou la fin d'un mois et doit être reçue par la FMEL au plus tard deux mois avant la date de résiliation souhaitée.

Passé ce délai, la résiliation anticipée ne sera pas enregistrée, et le bail se poursuivra conformément au contrat. Les loyers restants sont dus.

Dès que la FMEL a connaissance de la résiliation anticipée, l'intendance effectue une visite du logement afin d'évaluer les travaux à effectuer. La personne locataire ne peut s'opposer à cette visite annoncée qui pourrait avoir lieu en son absence.

La personne locataire qui quitte son logement pour une durée supérieure à douze mois doit résilier son contrat de bail (cf. Art. 23).

#### **Art. 58. Résiliation extraordinaire**

Par extraordinaire, il est entendu toute situation considérée comme imprévisible au sens de l'art. 266g CO<sup>17</sup>.

La survenance inattendue d'une situation conduisant le pays à une crise (guerre, pandémie, catastrophe naturelle, etc.), des activités du voisinage entraînant des désagréments considérables et préjudiciables pour la personne locataire (ex : prostitution, trafic de drogue), ou le décès de la personne locataire, sont des motifs de résiliation extraordinaire par la personne locataire que la FMEL peut prendre en considération, au cas par cas.

---

<sup>17</sup> Art. 266g CO :

<sup>1</sup> Si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal.

<sup>2</sup> Le juge statue sur les conséquences pécuniaires du congé anticipé, en tenant compte de toutes les circonstances.

## II. Par la FMEL

### Art. 59. Résiliation anticipée

En vertu des articles 257 et suivants du CO, la FMEL peut résilier le bail de manière anticipée, avec effet à la fin du mois suivant.

### Art. 60. Motifs de résiliation anticipée

Les raisons ci-dessous constituent les principaux motifs de résiliation anticipée :

- mise en demeure dans le paiement du loyer au sens de l'art. 257d du CO ;
- violation du devoir de diligence et d'égards envers les voisins au sens de l'art. 257f du CO, notamment en cas de :
  - refus/manquement à l'obligation d'entretien et de réparation de la chose louée ;
  - comportement délictueux et/ou dangereux pour la sécurité des personnes (cf. Art. 52) ;
- situation de justes motifs au sens de l'art. 266g du CO ;
- cumul de 3 avertissements ;
- exmatriculation de la personne locataire (cf. Art. 7) ;
- non immatriculation en raison de problème administratif ;
- sous-location non annoncée (cf. Art. 22).

### Art. 61. Nullité de la résiliation

La résiliation qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux Art. 57, Art. 58 et Art. 60 du présent règlement et qui n'est pas notifiée à l'aide du formulaire officiel est nulle.

Sauf motif de nullité de la résiliation, celle-ci est validée par la direction de la FMEL.

### Art. 62. Voie de droit

En cas de désaccord entre la FMEL et la personne locataire, cette dernière peut saisir la commission de conciliation en matière de baux à loyer du district où est située la maison dans laquelle elle loge. La personne locataire dispose d'un délai de 30 jours pour ce faire (art 273 CO). Les coordonnées des commissions de conciliation sont indiquées dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

## Chapitre 9 : Restitution de la chose louée

### Art. 63. Généralités

Une confirmation de résiliation de bail est systématiquement transmise sur l'adresse courriel que la personne locataire a inscrite dans l'application dédiée à la réservation d'un logement.

Les modalités de restitution du logement sont communiquées à la personne locataire une fois la résiliation enregistrée.

## I. Restitution de la chose louée

### Art. 64. Restitution de la chose louée

La personne locataire restitue la chose louée et les parties communes privatives en bon état de propreté et d'entretien, débarrassées de tout objet lui appartenant.

Les dégâts éventuellement commis, et qui ne sont pas dus à l'usure normale, doivent avoir été réparés avant l'état des lieux de sortie.

S'il reste des objets dans le logement, ceux-ci sont débarrassés aux frais de la personne locataire sortante.

Les éventuels objets abandonnés ou oubliés dans les endroits mis à disposition à bien plaisir (parties communes partagées) seront recyclés ou détruits passé un délai d'un mois après l'EDL-S.

#### **Art. 65. Restitution des clés et badges d'accès**

La personne locataire restitue les clés (y compris celles qu'elle aurait fait confectionner) et badges d'accès lors de l'EDL-S.

La remise des clés ne libère cependant pas la personne locataire de ses obligations envers la FMEL.

#### **Art. 66. Nettoyages en vue de l'état des lieux de sortie**

En prévision de l'état des lieux de sortie, la personne locataire se réfère à la liste de nettoyage envoyée par la FMEL avec la convocation à l'EDL-S.

Les parties communes privatives sont également restituées dans un état vide ou rangé, et propre.

En cas de location d'une place de parc, cette dernière devra être rendue, en même temps que le logement (cf. Art. 43), propre et dépourvue de mobilier.

## **II. État des lieux de sortie**

#### **Art. 67. État des lieux de sortie**

Pour des questions d'organisation, la date et l'heure de l'état des lieux de sortie sont fixées par la FMEL.

Indépendamment de la présence de la personne locataire ou de la personne la représentant (cf. Art. 68), la FMEL établit un état des lieux de sortie et en remet une copie à qui de droit.

#### **Art. 68. Présence de la personne locataire et représentation**

La personne locataire sortante est tenue de participer à l'EDL-S.

Si elle en est empêchée, elle peut se faire représenter. Dans ce cas, une procuration doit être établie et remise par courriel à l'intendance de la maison avant l'EDL-S. Cette procuration sera annexée au document de l'état des lieux de sortie.

Avec l'EDL-S et la remise des clés ou du badge, la personne locataire met un terme à la relation contractuelle avec la FMEL, renonce définitivement à habiter le logement et libère la FMEL de toute obligation à son égard.

## **III. Responsabilités**

#### **Art. 69. Nettoyages insuffisants et dégâts constatés**

En cas de nettoyages insuffisants, les frais de nettoyage seront facturés à la personne locataire sortante. Les tarifs sont indiqués dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

Il en va de même pour les défauts et dégâts constatés lors de l'EDL-S. Les frais de remise en état seront facturés à la personne locataire sortante à leur coût réel.

Le cas échéant, les colocataires répondent solidairement des frais découlant de la nécessité de recours à une entreprise externe pour la remise en état des espaces communs privatifs.

#### **Art. 70. Délai d'annonce des défauts pour la personne locataire entrante**

La nouvelle personne locataire peut annoncer, par écrit à l'intendance de la maison, et dans les dix jours suivant son arrivée, les défauts découverts après l'état des lieux d'entrée (EDL-E).

## IV. Formalités administratives

### Art. 71. Libération de la garantie de loyer

La FMEL procède aux formalités de remboursement de la garantie de loyer au plus tôt après la réalisation de l'EDL-S et au plus tard lorsque l'ensemble des frais ont été payés par la personne locataire (dégâts, mise en demeure, etc.).

### Art. 72. Annonce de départ à la commune de résidence

La personne locataire sortante est seule responsable de respecter l'obligation de s'annoncer à l'office de la population de la commune de résidence, dans les 8 jours ouvrables, pour remplir les formalités de départ (de la commune, du pays).

### Art. 73. Changement d'adresse

La personne locataire sortante est seule responsable d'annoncer son changement d'adresse à La Poste, afin que son courrier soit réexpédié à sa nouvelle adresse. La FMEL ne pourra en aucun cas être tenue responsable de ne pas renvoyer une lettre ou un colis. La procédure de destruction des lettres et colis reçus après le départ de l'ex-locataire est effectuée conformément à la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

### Art. 74. Suppression des données personnelles (RGPD)

Les données personnelles des locataires ayant quitté la FMEL sont automatiquement supprimées conformément à la loi sur la protection des données (LPD), à l'art 958f du Code des obligations (CO) et à l'ordonnance concernant la tenue et la conservation des livres de comptes (Olico).

## Chapitre 10 : Sur le présent règlement

### Art. 75. Modifications

Le Conseil de fondation peut, en tout temps, modifier le présent règlement.

### Art. 76. For

Tant pour les locataires que pour la FMEL, le for est le lieu dans lequel se trouve la maison où habite la personne locataire. La liste des fors judiciaires est indiquée dans la directive d'application du règlement interne à l'usage des locataires.

### Art. 77. Approbation et entrée en vigueur

La modification du présent règlement a été approuvée par le Conseil de fondation le 30 août 2023. Il abroge la précédente version du règlement interne des locataires des maisons de la FMEL, et entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2023. La version française fait foi.

Chavannes-près-Renens, le 30 août 2023

Présidente de la FMEL



Andrea Faucherre

Directeur de la FMEL



Yves Ferrari