



# Règlement de location

Société coopérative de construction et d'habitation Le Bled

Vu l'art. 6 et l'art 33 al.4 des statuts, l'administration de la SCCH Le Bled adopte le règlement de location suivant :

## Art. 1 Conditions générales

Le règlement de location complète les statuts et autres règlements de la coopérative, en particulier le « règlement d'attribution des surfaces » et le « règlement sur les conditions d'octroi des logements et les critères d'attribution des logements construits sur un DDP d'un terrain appartenant à la Ville de Lausanne ».

Les Règles et usages locatifs vaudois (RULV) s'appliquent de façon subsidiaire.

## Art. 2 Application

Le règlement s'applique aux locataires des surfaces de logements et d'activités de la coopérative. Le règlement de location n'est pas applicable aux propriétaires de PPE louant leur logement. Des conditions de location particulières peuvent être fixés dans les actes de PPE et/ou les actes de DDP.

## Art. 3 Gérance

L'administration se charge de louer, attribuer, gérer, résilier les baux des logements de la coopérative. Les tâches de l'administration décrites dans le présent règlement sont déléguées à la gérance.

## Art. 4 Location

Chaque locataire doit être membre de la coopérative pour signer un bail avec cette dernière. Sauf circonstance particulière justifiant une exception, le contrat de bail est résilié lorsque le membre est exclu de la coopérative.

Les conditions de location diffèrent d'une catégorie à l'autre (régulé Bled, régulé-Ville, subventionné, activités, etc.). Ces conditions sont fixées dans le programme de l'appel à candidature.

Les locataires sont tenus d'occuper eux-mêmes le logement qu'ils louent et d'y établir leur domicile civil. Ils sont tenus d'informer la gérance de tous les changements au sein du logement.

La gérance tient à jour la liste des occupants du logement et informe le Conseil d'administration des situations irrégulières au sens des statuts, du présent règlement ou des conditions de location imposées.

Le bail à loyer se renouvellera aux mêmes conditions pour 12 mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre recommandée au moins 3 mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de 12 mois en 12 mois.

En contradiction de l'art. 35 des RULV et en complément de l'art. 3 du bail à loyer, la résiliation anticipée est possible sans présentation d'un-e locataire solvable aux mêmes conditions. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis de 3 mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

## **Art. 5 Sous-occupation**

L'art 6. al.7 des statuts définit la sous-occupation d'un logement.

Des règles d'attribution et/ou de location plus sévères peuvent être imposées selon les conditions particulières de chaque opération.

Lorsqu'un logement se retrouve en situation de sous-occupation, le-s locataire-s peuvent y rester jusqu'à ce que la coopérative lui-leur propose un autre logement dans le même quartier. Le logement de remplacement est proposé par la coopérative directement, sans passer par un appel à candidature.

S'il-s refuse-nt l'offre de relogement, le-s locataire-s a-ont alors un an pour se mettre en règle. Il-s peut-peuvent accueillir de nouveaux habitants de trois manières différentes :

1. Habitant faisant ménage commun intégré sur le bail (conjoint, enfant, parent, etc.)
2. Habitant en sous-location (art. 6 du présent règlement)
3. Habitant en colocation (art. 7 du présent règlement)

Après le délai imparti, les locataires qui restent en situation de sous-occupation doivent quitter leur logement et leur bail est résilié.

## **Art. 6 Sous-location**

En complément aux conditions définies dans les statuts (art.6, al.6), la sous-location doit être autorisée par l'administration après contrôle des conditions par la gérance. L'art.22 des RULV s'applique. Les sous-locataires doivent respecter les conditions de location de la coopérative et doivent en être obligatoirement membres cotisant avec ou sans part sociale.

Les sous-locataires font partie intégrante des occupants d'un logement et comptent dans le nombre d'habitants d'un logement. Ils sont membres de la section.

La sous-location est autorisée pour une durée de 2 ans maximum, renouvelable par le CA avec motivation de la part du locataire.

Le prix de la sous-location doit être annoncé à l'administration/gérance. Si ce prix est plus haut que le montant du bail, l'administration/gérance veille à ce qu'il ne couvre que des charges réelles et ne génère pas de bénéfice au locataire.

## **Art. 7 Colocation**

La colocation définit la « location en commun ». Elle règle la situation de ménages dont les membres adultes ne sont pas solidaires sur le bail.

Un logement en colocation est constitué d'unités privées et de parties communes. Les frais et charges de locations des parties communes sont partagées au prorata des surfaces et équipements des unités privées.

Le « groupe d'habitants » est constitué de l'ensemble des membres majeurs de la colocation. Ses décisions sont prises démocratiquement.

Chaque logement en colocation doit se doter d'une « charte interne » propre au logement et à ses occupants. Ce document est élaboré et modifié par le « groupe d'habitants ». La charte est validée par l'administration et annexée aux baux de toutes les unités de la colocation. Elle définit les modalités de décision du groupe d'habitants, les obligations et interdictions propres au groupe et au logement.

L'art.5 du présent règlement concernant la sous-occupation s'applique aussi à la colocation.

L'art.6 du présent règlement concernant la sous-location est applicable. En sus, dans une colocation, la sous-location doit être approuvée par le « groupe d'habitants ». Un-e invité-e ou conjoint-e est considéré-e comme sous-locataire à partir d'un séjour de 3 nuits par mois dans la colocation, consécutivement ou pas.

La typologie de logements « cluster » proposée par la coopérative est un grand logement organisé en colocation.

## **Art.8 Processus d'attribution dans une colocation**

Le processus d'attribution des colocations diffère des autres logements de la coopérative. Il doit être équitable et transparent.

En dérogation au « règlement d'attribution des surfaces (art.6) », les unités ne sont pas attribuées en fonction de l'ancienneté des cotisants soutenant la coopérative. Les règles d'attribution des logements s'appliquent de façon subsidiaire. L'administration/gérance fixe les conditions de locations particulières à chaque unité (qualité de membre de la coopérative, charte interne, loyer, parts sociales, conditions particulières supplémentaires). Le groupe d'habitants ne peut pas refuser d'attribuer une unité.

Le processus d'attribution est organisé conjointement par l'administration et le groupe d'habitants.

Le processus se fait en trois étapes :

1. Appel à candidature : La recherche d'habitants s'effectue en parallèle au sein de la section, de la coopérative et de manière publique. L'appel à candidature est une tâche de l'administration et du groupe d'habitants. Il précise les conditions de location qui sont alors connues des candidats et le délai pour déposer un dossier de candidature.
2. Sélection et auditions : La « commission d'attribution » de la colocation est composée du groupe d'habitants de la colocation et d'un représentant de l'administration. Seules les candidatures en mesure de répondre aux conditions sont étudiées par la commission d'attribution pour sélection et auditions. La commission d'attribution peut auditionner les candidats de son choix puis elle fixe un ordre de priorité parmi le-s candidat-s sélectionné-e-s (minimum 1, maximum 3).
3. Décision d'attribution : sur la base de la sélection de la commission d'attribution, l'administration se charge de faire respecter les conditions nécessaires (qualité de membre, paiement des parts sociales, établissement du bail, etc.) et attribue l'unité. Elle se charge d'informer les candidats non retenus.

## **Art.9 Processus d'exclusion d'une colocation**

En cas de disfonctionnement dans la gestion de la colocation ou de conflit au sein du groupe d'habitants, l'administration prend les mesures nécessaires afin de régler le problème.

Le groupe d'habitants tente de régler ses conflits éventuels. L'administration n'intervient qu'après l'échec d'au moins une tentative interne au groupe d'habitants pour régler le conflit. L'administration agit le plus rapidement possible, selon la procédure suivante :

1. Constat : Le problème doit être reconnu par au moins deux habitants de la colocation. Il doit être constaté, défini, documenté (PV de réunions, témoignages, etc.) et annoncé à la gérance.
2. Médiation : La gérance fait appel à une médiation indépendante pour tenter de régler le problème. Cette médiation est payée par la coopérative.
3. Exclusion : Si la médiation échoue, avec une majorité des 2/3, le groupe d'habitants peut demander à l'administration l'exclusion de la colocation d'un ou plusieurs habitant-s en documentant les étapes précédentes et en justifiant sa demande.

La décision d'exclusion est prononcée par le Conseil d'administration sans voie de recours. La décision doit être motivée (respect du processus et raisons de l'exclusion). Une fois prononcée, l'exclusion implique la résiliation du-des bail-

baux du et des personnes concernées. Les personnes exclues restent membres de la coopérative.

## **Art. 10 Surfaces d'activités**

Les usagers et locataires de surfaces d'activités sont considérés comme des habitants de la section à part entière. Ils ont accès aux espaces communs et aux services qu'ils participent à financer aux mêmes conditions que les habitants, locataires et propriétaires. L'occupation des locaux communs par des usagers des surfaces d'activités ne doit pas servir à une utilisation professionnelle.

## **Art. 11 Parts sociales**

Le nombre de parts sociales varie selon les catégories et la surfaces des locaux loués. Il est fixé dans l'appel à candidatures.

Le versement des parts sociales est dû dans les soixante jours après l'attribution du logement, mais au plus tard à la signature du bail par la coopérative.

Les parts sociales peuvent être acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle.

## **Art. 12 Garantie de loyer**

Une partie des parts sociales, équivalente à la somme de trois loyer net (arrondis à la centaine supérieure) servira de garantie de loyer au sens de l'art. 257e CO. De ce fait, le locataire accepte que les frais de remise en état de l'appartement et de ses dépendances soient déduits de ce montant réservé à la garantie de loyer en cas d'usage non-conforme au contrat du locataire. Il en va de même en cas de demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO.

Pour les locataires dont les parts sont payées par des tiers ou par un retrait de leur caisse de prévoyance professionnelle, le versement d'une caution ou d'une garantie équivalente à trois mois de loyer net est exigé. Cette garantie doit être constituée avant la remise des clés.

## **Art. 13 précision au contrat de bail à loyer, art.9.1., al.5**

En principe Le Bled n'autorise pas d'équiper les logements de lave-linges individuels. Des exceptions sont admises à condition d'être motivées (raisons de santé, par exemple). La classe énergétique doit être au moins équivalente à celle de la buanderie collective. La machine doit être installée par un installateur sanitaire agréé.

## **Art. 14 précision au contrat de bail à loyer, art.9.1., al.9**

La révision du lave-vaisselle au départ du locataire peut être faite par le concierge de la coopérative qui attestera du bon fonctionnement de l'appareil en vue de l'état des lieux.

## **Art. 15 précision au contrat de bail à loyer, art.9.1., al.11**

Si le (s) locataire (s) fait (font) l'objet de poursuites pour dette, en paiement du loyer ou des redevances accessoires, ou d'actions judiciaires, en évacuation des locaux ou emplacement loués, il (s) devra(ont) au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure et dépens, une indemnité forfaitaire pour la réparation du préjudice indûment occasionné, conformément à l'art. 160 du CO, représentant 10% du montant réclamé en poursuite, respectivement 10% du montant annuel du loyer et des redevances accessoires en cas d'action.

## **Art. 16 précision au contrat de bail à loyer, art.9.3., al.11**

Les locataires ne doivent absolument pas percer des trous dans les murs intérieurs de façade en bois (afin d'éviter le percement du pare-vapeur et avoir des conséquences importantes sur la pérennité de l'enveloppe du bâtiment).

Le présent règlement a été adopté par l'administration le 3 février 2023 et entre en vigueur immédiatement.

Samuel Bendahan  
Président de la SCCH Le Bled

Elinora Krebs  
Membre du Conseil d'administration