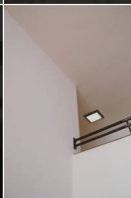




Guide du locataire



Régie Ed. Braun sa

BIENVENUE

Madame, Monsieur,

Nous sommes heureux de pouvoir vous souhaiter la bienvenue.

Vous trouverez dans les pages suivantes des réponses à quelques questions que vous vous poserez certainement.

Nous vous suggérons de conserver le présent document avec votre bail.

SOMMAIRE

1. Présentation de la Régie Ed. Braun SA	page 3
2. www.regiebraun.ch	page 3
3. Quelles démarches entreprendre à votre arrivée ?	page 4
4. Que faire en cas d'urgence ?	page 5
5. La vie dans l'immeuble	page 5 -6
6. Le paiement du loyer	page 6
7. Les assurances	page 7
8. L'entretien de l'objet loué	page 7
9. Parlons d'énergie !	page 8
10. La résiliation de votre bail ?	page 8 -10
11. L'état-des-lieux de sortie	page 11 -14
12. Questions de droit ?	page 15

1. PRÉSENTATION DE LA RÉGIE ED. BRAUN SA

Notre société a été fondée en 1942. Nous gérons des immeubles, villas et lots de PPE sur Lausanne et les environs. Nous nous occupons également de courtage.

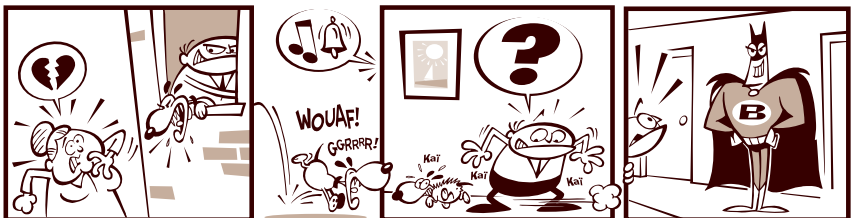
Nos bureaux se situent à Lausanne, à la Rue Centrale 5 - 3^e étage (location + technique) et 2^e étage (comptabilité). Ils sont ouverts du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et 13h30 à 16h30. Vous pouvez également nous joindre par téléphone, durant les mêmes horaires au **021 342 52 52**, par fax **021 320 89 80** ou par courriel sur notre site **www.regiebraun.ch**.

De nombreuses lignes de bus arrivent à Saint-François ainsi qu'au Flon. Pour plus de renseignements: www.t-l.ch. Des parkings sont également à proximité, le plus pratique est celui de la Riponne: www.parking-riponne.ch.

2. www.regiebraun.ch

Le site www.regiebraun.ch vous présente notre entreprise. La rubrique regieonline locataire vous est plus spécialement destinée: En inscrivant le numéro de votre contrat (12 positions: xxxx: immeuble xx: entrée xxxx appartement xx fréquence) vous accéderez à de nombreuses informations très utiles: échéance de votre contrat, préavis de renouvellement, plan de votre appartement, le nom du gérant technique de votre immeuble, etc...

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



3. QUELLES DÉMARCHES ENTREPRENDRE À VOTRE ARRIVÉE ?

CONTRÔLE DES HABITANTS

Lors de la prise du logement vous devez vous présenter au contrôle des habitants de la commune, ceci indépendamment du formulaire de changement d'adresse déjà rempli lors de la signature du bail.

RACCORDEMENT TÉLÉPHONIQUE

Vous pouvez dorénavant conserver votre numéro de téléphone précédent pour autant que l'indicatif soit identique à celui de la région d'où vous venez. Renseignez-vous auprès de votre opérateur.

TÉLÉVISION

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

INTERNET

Adressez-vous à votre gérant technique qui vous communiquera les coordonnées nécessaires et les possibilités de raccordement.

REDEVANCES

Tout détenteur d'une radio ou d'une TV doit s'acquitter d'une taxe pour la réception radio-télévision à titre privé. N'oubliez pas de vous annoncer et communiquer également tout changement d'adresses à votre opérateur pour éviter des encaissements rétroactifs.

CLÉS

Pour pouvoir vous remettre les clés lors de l'état-des-lieux d'entrée nous vous demanderons d'avoir payé le 1er loyer et d'avoir constitué la garantie de loyer. Les différentes clés de votre appartement possèdent un numéro à nous communiquer si vous devez en faire des doubles.

Attention les clés combinées sont protégées et ne peuvent être commandées que par notre intermédiaire. En cas de perte de clé combinée, c'est le cylindre qui devra être remplacé à vos frais, ceci est également valable pour la porte d'entrée de l'immeuble.

4. QUE FAIRE EN CAS D'URGENCE ?

Contactez toujours votre concierge en premier lieu.

En dehors des heures d'ouverture de nos bureaux, et pour les urgences uniquement, une permanence est à votre disposition au **021 342 52 52**.

Dans notre organisation, un gérant est toujours à votre disposition.

Police: 117 Pompiers: 118 Ambulance: 144

5. LA VIE DANS L'IMMEUBLE ?

RÔLE DU CONCIERGE

Le concierge assure le lien entre vous, locataire, et nous, gérance immobilière. Il répond à vos questions et assure l'entretien des parties communes et des extérieurs de l'immeuble.

BUANDERIE

Le calendrier des lessives est établi par le concierge en fonction, dans la mesure du possible, des vœux émis par les locataires et il est responsable de la mise à jour de ce calendrier.

Si l'équipement est pourvu d'un système d'encaissement, c'est le concierge qui en assure la gestion.

ORDURES

La plupart des immeubles sont équipés de containers. Pour les immeubles non-équipés, nous vous prions de respecter le planning de ramassage. Veillez également à procéder au tri des déchets.

ANTENNES PARABOLIQUES

Selon l'article 21 des Règles et Usages locatifs du Canton de Vaud, les antennes paraboliques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur.

BOÎTE AUX LETTRES

Chacun apposera une étiquette selon le modèle imposé à chaque immeuble. En cas de modification ultérieure, il y a lieu de faire refaire l'étiquette.

PALIER, CAGES D'ESCALIERS, CAVES, GALETAS, SOUS-SOL

Par respect pour les habitants de l'immeuble, ainsi que pour le travail du concierge et pour des raisons de sécurité, veuillez à ne rien entreposer sur les paliers et les parties communes (chaussures, meubles, vélos).

Veuillez à ne pas entreposer des objets de valeurs et/ou fragiles dans les caves et galetas, qui sont parfois des endroits où peuvent survenir des dégâts (eau, incendie, humidité).

TOILES DE TENTE

Afin d'éviter une usure trop rapide, les toiles de tente doivent être remontées en cas de vent, pluie, neige.

6. LE PAIEMENT DU LOYER

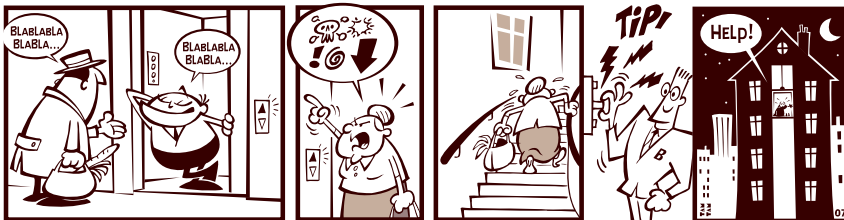
Le loyer se paie par mois d'avance. Attention, le 1er rappel est envoyé le 10ème jour du mois. Il existe plusieurs moyens de payer votre loyer :

- Par BVR, que vous recevez à intervalles réguliers
- Par ordres permanents (bancaires ou postaux)

Si vous avez des difficultés de paiement, n'hésitez pas à contacter notre service contentieux, nous réfléchirons alors ensemble à une solution.

Toute demande spéciale entraînant la modification de votre bail doit être transmise par écrit à notre service location.

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



7. LES ASSURANCES

Vous assurez à vos frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion, dégâts d'eau et vol, tous vos biens et aménagements personnels se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. (c.f Règles et Usages Locatifs du canton de Vaud).

Le bailleur assure l'immeuble en responsabilité civile pour des dommages à des tiers et contre les dégâts des eaux pour les parties fixes à l'immeuble. Il peut conclure d'autres assurances telles que bris de glace, par exemple. L'assurance incendie est obligatoire dans le canton de Vaud en ce qui concerne l'immeuble.

Par contre pour vos affaires personnelles il vous appartient de vous annoncer auprès de l'ECA (Etablissement cantonal d'assurance incendie). De plus, la conclusion d'une assurance responsabilité civile est obligatoire lors de la signature du contrat de bail.

8. L'ENTRETIEN DE L'OBJET LOUÉ ?

LES MENUES RÉPARATIONS

Voici un petit rappel, non exhaustif, des réparations à votre charge, telles que définies dans les Règles et Usages Locatifs du Canton de Vaud :

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.

Pour nous demander des travaux de réfection dans votre appartement, veuillez adresser une demande écrite à votre gérant.

LES DÉFAUTS

Est considéré comme défaut tout ce qui s'écarte de cet état qualifié par la loi d'approprié.

Dès lors, si vous remarquez une défectuosité pouvant s'aggraver avec le temps (infiltrations d'eau, moisissures, joints de baignoire défectueux...), contactez rapidement le service technique au : **021 342 52 52**.

9. PARLONS D'ÉNERGIE

TEMPÉRATURE

Il est recommandé de maintenir une température de 20° à 21° dans les séjours et de 18° à 19° dans les chambres à coucher.

AÉRATION

Aérez brièvement mais largement (sauf pour les immeubles Minergie). Il suffit d'ouvrir la fenêtre pendant quelques minutes seulement, deux ou trois fois par jour. Si vous avez trop chaud, n'entrouvrez pas la fenêtre mais fermez plutôt la vanne du radiateur.

Réduire la température ambiante de 1 degré permet d'économiser entre 5 et 7 % d'énergie de chauffage !

EAU CHAUDE

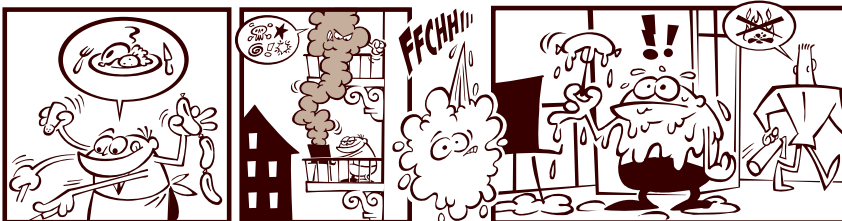
Ne laissez pas couler inutilement l'eau chaude. N'oubliez pas que prendre une douche utilise quatre fois moins d'énergie qu'un bain.

10. LA RÉSILIATION DE VOTRE BAIL ?

Pour être valable, la résiliation de votre bail doit être donnée par lettre signature, signée par tous les preneurs de bail (et par le conjoint même s'il ne figure pas sur le bail), en respectant le préavis de résiliation indiqué par le contrat de bail ou, si rien n'est stipulé, selon l'article 264 du Code des Obligations.

En dehors de ces dates vous vous trouvez dans le cadre d'une résiliation anticipée. La base légale en la matière est la suivante :

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



ART. 264 al. 1 et 2 du Code des Obligations:

«Lorsque le locataire restitue l'objet sans observer le délai ou le terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions.

A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal».

ART. 35 des Règles et Usages Locatifs du Canton de Vaud:

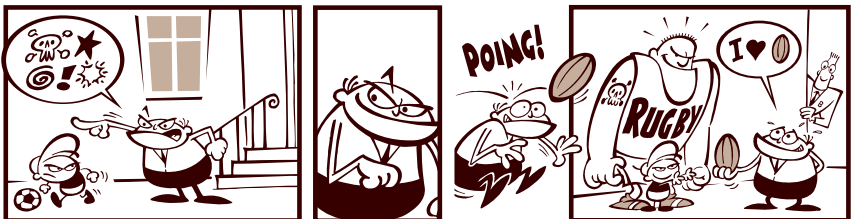
«Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de l'objet (Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois). En aucun cas le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré. (...)».

COMMENT VOUS Y PRENDRE

Informez immédiatement la Régie Ed. Braun SA de votre volonté de résilier votre bail de manière anticipée, en respectant le délai contenu dans l'art. 35 RULV. Ne pas oublier que la résiliation doit être donnée par écrit, signée par tous les preneurs de bail, et notamment par le conjoint s'il s'agit d'un logement de famille. N'oubliez pas de résilier tous les objets dont vous êtes locataires, si tel est votre désir.

Attention: le délai susmentionné commence à courir lorsque la gérance reçoit le courrier (ce n'est pas le timbre postal qui fait foi !).

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



La Régie Ed. Braun S.A. s'engage à vous informer par écrit, dans les meilleurs délais, si vous êtes délié de vos obligations ou s'il vous incombe de trouver un repreneur. De plus, nous vous rendons attentifs qu'il est très important que vous laissiez aux futurs candidats la possibilité de visiter votre logement.

PREMIER CAS:

VOUS ÊTES DÉLIÉ DE VOS OBLIGATIONS POUR LA DATE SOUHAITÉE

Vous n'avez pas à trouver un repreneur. Il est toutefois indispensable que notre service technique puisse accéder à votre appartement afin de déterminer si des travaux sont à prévoir.

DEUXIÈME CAS:

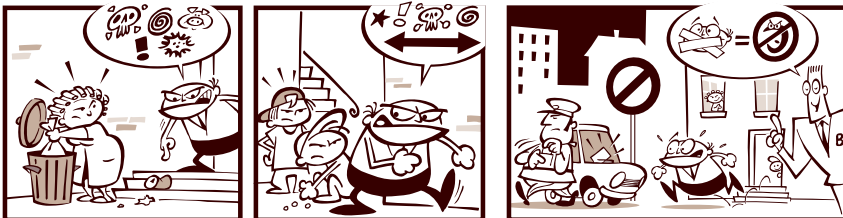
VOUS N'ÊTES PAS DÉLIÉ DE VOS OBLIGATIONS

Il vous incombe de trouver un repreneur solvable et de bonne moralité disposé à reprendre votre bail aux mêmes conditions. Vous serez donc délié de vos obligations seulement lorsque le repreneur aura signé le nouveau bail, mais au plus tôt dans le délai d'un mois (art. 35 RULV).

De même manière, le service technique de la Régie Ed. Braun S.A. devra pouvoir accéder à votre logement, pour effectuer un pré-état-des-lieux, afin de déterminer si des travaux sont à prévoir. Si tel est le cas, et selon leur importance, il est possible que la décision soit prise à ce moment-là de vous délier de vos obligations pour une date à convenir ensemble (varie selon l'importance des travaux à engager).

Dans le même temps, la Régie Ed. Braun S.A. ne restera pas inactive: Votre appartement figurera sur les listes d'objets à louer et sur internet afin de faciliter sa relocation.

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



11. L'ÉTAT-DES-LIEUX DE SORTIE

Si vous décidez de quitter les locaux loués dans l'immeuble que nous gérons, notre gérant procédera à l'état-des-lieux et dressera, si possible en présence du locataire reprenant, un procès-verbal de reprise de vos locaux. Pour faciliter cette opération, nous vous rappelons ci-après les points auxquels vous voudrez bien prêter attention afin d'éviter toute déconvenue.

LOCAUX VIDES

Les locaux doivent être vidés de tout mobilier, complètement et soigneusement nettoyés, même si des travaux de remise en état sont prévus.

PARQUETS

Non vitrifiés : passés à la paille de fer, encaustiqués et polis.

Vitrifiés : soigneusement lessivés. Veillez à ne pas utiliser des produits abrasifs. En cas d'usure anormale (martèlement, griffures, etc.), remise en état par un professionnel.

CARRELAGES, FAÏENCES ET PEINTURE LAVABLES

Lessivés soigneusement avec produits et matériels appropriés (non abrasifs).

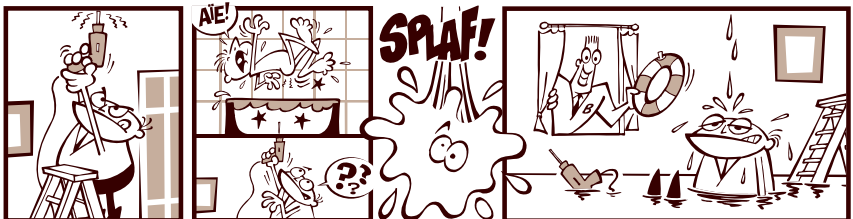
BAIGNOIRES

L'émail doit être lisse. N'utilisez pas de poudre abrasive, ni de papier de verre, mais un produit anti-calcaire.

SUPPORTS FIXÉS AUX PAROIS

Laissez-les plutôt en place que de les enlever et faire de mauvaises retouches qui devront alors être reprises par un professionnel, travail qui entraînera des coûts plus importants.

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



FLEXIBLES DE DOUCHE ET BRISE-JETS

Doivent être dévissés et nettoyés de tout dépôt et trace de calcaire. Si nécessaire, ils doivent être remplacés.

ROBINETS

Ils ne doivent pas «goutter». Si c'est impossible, changez le joint. Ne forcez pas, sinon vous risquez de devoir remplacer le robinet.

ÉCOULEMENTS

Si le débit d'évacuation de l'évier, du lavabo, du bidet ou de la baignoire est insuffisant, faites appel à l'installateur sanitaire.

VERRES ET SAVONNIÈRES

S'ils sont ébréchés ou fendus, ils doivent être remplacés par les mêmes modèles. Si ceux-ci ne se trouvent plus sur le marché, remplacez la garniture complète, les objets dépareillés devenant votre propriété.

VITRES - MIROIRS - LAVABOS

S'ils sont fendus ou ébréchés, ils doivent être remplacés.

STORES ET VOLETS

Ils doivent être brossés et lavés.

INTERRUPTEURS , PRISES ÉLECTRIQUES , PRISES TV ET TT, PLAQUES DE CUISSON

S'ils sont défectueux, ils doivent être remplacés.

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



INSTALLATIONS PARTICULIÈRES

Contactez le gérant technique de votre immeuble avant l'état-des-lieux.

MOQUETTES

Si les moquettes vous appartiennent, l'état-des-lieux porte sur le revêtement de sol qui existait à l'origine. Si vous avez convenu avec le locataire entrant la reprise de ses moquettes, présentez au gérant l'engagement écrit du locataire entrant de reprendre l'état du fond, sous les moquettes.

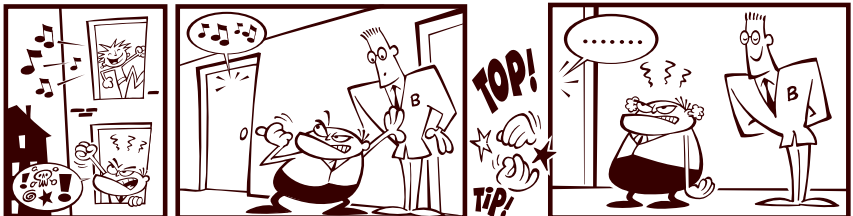
CLÉS DE LA PORTE PALIÈRE

Le locataire doit remettre toutes les clés, y compris les éventuelles copies qui auraient été confectionnées. En cas de perte, le cylindre devra impérativement être remplacé aux frais du locataire sortant et ceci pour des raisons évidentes de sécurité.

CAVES ET GALETAS

Si en cours de bail, à l'insu du gérant, vous avez échangé la cave ou le galetas attribué à votre appartement ou si vous avez « hérité » d'un de ces locaux, faites en sorte que l'ordre d'attribution soit rétabli au jour de l'état-des-lieux. Caves et galetas doivent être vidés et balayés.

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



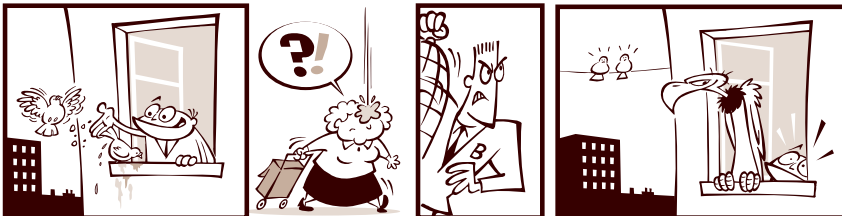
AUTRES SUGGESTIONS

- Relisez votre bail et les Règles et Usages Locatifs
- Avisez dans un délai convenable les services officiels pour les relevés tels que : électricité, gaz, téléphone, etc..
- Lors de l'état-des-lieux, ayez à disposition du gérant la dernière quittance de paiement de votre loyer et du ramonage de la cheminée s'il a eu lieu.
- Avisez votre assurance RC en cas de dégâts causés par votre faute ou par votre animal.
- Si possible présenter la quittance de la révision du lave-vaisselle s'il appartient au bailleur.
- Si possible ne pas faire couper le courant pour faciliter l'état-des-lieux.

MAIS SURTOUT :

faites vous-même ou faites faire les réparations et les remplacements nécessaires avant le jour fixé pour l'état-des-lieux et en cas de doute, appelez-nous . Dans le cas contraire, vous vous exposez à devoir payer les frais élevés d'interventions d'entreprise et les démarches auxquelles vous aurez contraint le gérant.

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE



12. QUESTIONS DE DROIT ?

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

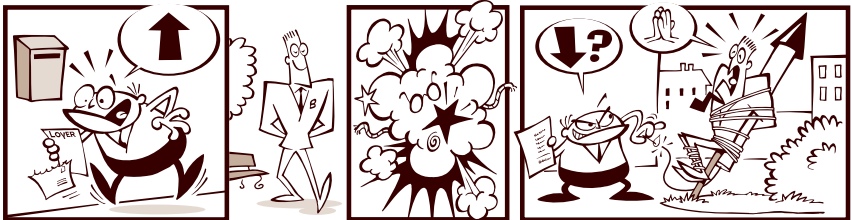
- **Le Code des Obligations (CO), titre huitième, au niveau fédéral + OBLF**
- **Les Règles et Usages Locatifs du Canton de Vaud (RULV), force obligatoire depuis le 1er décembre 2001, au niveau cantonal.**

Les informations contenues dans le présent document se fondent principalement sur ces deux sources, ainsi que sur la jurisprudence les concernant.

CONCLUSION

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.

SUPER BRAUN & PABLO CATAIRE





Régie Ed. Braun sa

Rue Centrale 5 - 1002 Lausanne - Case postale 5479
Tél.: 021 342 52 52 - Fax: 021 320 89 80 - www.regiebraun.ch