



Les Estudiantines
Coopérative d'habitation

RÉGLEMENT

de location et d'utilisation
des immeubles de la
Coopérative d'habitation
Les Estudiantines

La Léchire, Route Cantonale 33 à 39
CH-1025 St-Sulpice

La Coopérative d'habitation a confié le mandat de gérance locative de ses immeubles à



www.foncia.com

La filiale FONCIA en charge du mandat est dénommée ci-après "la gérance".

Vous pouvez la trouver à Lausanne:

FONCIA Léman SA
Place Benjamin-Constant 2
Case postale
CH-1002 Lausanne



BIENVENUE A ST-SULPICE

www.st-sulpice.ch

La commune de St-Sulpice se situe à 5 km du centre ville de Lausanne.
www.lausanne.ch

à proximité immédiate de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne ou EPFL.
www.epfl.ch

à proximité de l'Université de Lausanne- Dorigny. www.unil.ch

La Coopérative d'habitation Les estudiantines a concrétisé le projet primé par l'EPFL suite à un concours visant à offrir des logements sur le site de l'école.

La première location interviendra le 1^{er} mars 2010.

SITUATION DES BATIMENTS

Adresse: La Léchire, Route Cantonale 33 à 39, CH-1025 St-Sulpice

Les immeubles des Estudiantines se situent à proximité immédiate du complexe de l'EPFL. Un hôtel-restaurant se trouve également à proximité.

Un parking existe sous les bâtiments.

Les bâtiments de l'EPFL sont à 5 minutes à pied, ceux de l'UNIL à 15 minutes.

TRANSPORTS PUBLICS

L'accès au centre-ville de Lausanne est facile: le site de l'EPFL est relié directement par le TSOL, en moins de 15 minutes. Les nombreux magasins du centre-ville, la gare, la poste, les banques, etc. sont alors immédiatement accessibles. www.epfl.ch/tsol/

ACCUEIL SUR PLACE

Dans le hall d'entrée du bâtiment A (Route Cantonale 39A), se trouve un espace d'accueil. L'intendant de la résidence vous accueille lors de votre première visite. Il vous guidera et vous remettra votre logement, au terme de l'état des lieux. Le hall d'entrée est également le centre d'information: courrier postal, affichage, informations officielles, petites annonces. En cas de problème technique, vous pouvez y contacter l'intendant.

PLANS DES IMMEUBLES ET DES OBJETS A LOUER

Vous pouvez consulter les documents et photos sur le site : www.les-estudiantines.ch

POUR ETRE LOCATAIRE ET HABITER CES IMMEUBLES

Les immeubles de la Coopérative Les Estudiantines sont réservés en priorité aux étudiant(e)s immatriculé(e)s à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne.

Les étudiants et les hôtes académiques de l'EPFL, identifiés par une carte d'étudiant, une attestation d'inscription ou autre preuve de rattachement à l'EPFL, jouissent d'un droit de priorité de réservation. Ce droit de priorité n'exclut pas l'acceptation d'autres réservations par la Coopérative d'habitation Les Estudiantines.

Dès l'obtention de leur diplôme universitaire (master) ou dès leur exmatriculation, les résidents ne sont plus autorisés à loger dans les immeubles de la Coopérative. Exceptionnellement, la gérance peut prolonger le bail du(de la) locataire d'un ou deux mois au delà de ces échéances.

La carte d'immatriculation est donc le premier élément à présenter pour vous inscrire.

INSCRIPTION ET DEMANDE DE LOCATION

L'inscription se fait sur la formule de la gérance que vous trouvez sur le site internet www.les-estudiantines.ch sous l'onglet Location, auprès de l'intendant des immeubles (espace d'accueil) ou auprès de la gérance.

Il faut compléter la formule de manière exhaustive, la signer et l'envoyer à

FONCIA Léman SA, Place Benjamin-Constant 2, Case postale, 1002 Lausanne

Par **courrier** , par **fax** +41 21 310 14 15 ou en pdf à leman-location@foncia.ch

CONDITIONS DE LOCATION

- > Etre immatriculé auprès de l'EPFL ou l'UNIL
- > Etre membre de la Coopérative d'habitation Les Estudiantines
- > Etre domicilié en Suisse ou y avoir un garant
- > Disposer de revenus suffisants pour assumer le paiement des loyers et charges

ADHESION A LA COOPERATIVE D'HABITATION LES ESTUDIANTINES

Vous recevez la formule d'adhésion à la Coopérative en même temps que le bail à loyer, à compléter et retourner à la gérance.

La Coopérative vous adressera la déclaration d'acceptation et la facture des parts sociales correspondant à votre logement.

Les parts sociales doivent être payées à la Coopérative dès la réception du bail. Le certificat de la Coopérative vous **dispense de constituer la garantie de loyers** prévue dans le bail.

REVENU, NATIONALITE ET SOLVABILITE

La solvabilité se définit comme la capacité du locataire à assumer pour toute la durée de la location le paiement des loyers et charges.

Si vous êtes **sans revenu**, il vous faut un garant domicilié en Suisse et solvable. Ce dernier devra fournir tous les documents requis stipulés dans la demande de location. Il sera titulaire du bail, l'étudiant étant son sous-locataire.

Si vous êtes de **nationalité étrangère**, vous devrez fournir une copie de votre permis de séjour. Dans le cas où vous êtes dans l'attente de recevoir ledit document, nous nous baserons sur la formule d'immatriculation, pré immatriculation ou encore la lettre d'acceptation de l'EPFL ou autre document de l'université jugé équivalent. Une fois le permis en votre possession, vous devez le transmettre immédiatement à la gérance.

Si vous êtes de **nationalité étrangère, sans revenu et sans pouvoir fournir un garant en Suisse**, vous devez payer deux mois de loyer d'avance, en plus des autres conditions.

Une fois le bail signé, l'adhésion à la Coopérative acquise, le paiement des parts sociales, du premier loyer voire de deux mois supplémentaires d'avance, vous pouvez vous présenter à l'accueil, l'intendant vous y attend.

PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel est payable d'avance au plus tard le 1^{er} du mois.. En cas de rappel, des frais de rappel seront facturés.

Les charges sont forfaitaires: elles correspondent aux dépenses effectives et sont contrôlées périodiquement par la Coopérative pour être adaptées lors des prochaines locations si nécessaire. Il n'y a donc pas de décompte annuel.

ACCES AUX BATIMENTS, CARTES

Vous recevez une carte d'étudiant de type CAMIPRO. www.camipro.epfl.ch

Une fois programmée, votre carte permet l'accès au bâtiment dans lequel se trouve votre logement, au parking si vous avez loué une place de parc, aux machines des buanderies et aux automates Selecta qui se trouvent dans les immeubles.

REMISE DES CLES

Au terme de l'état des lieux d'entrée, l'intendant vous remet la clé de votre logement. Il s'agit d'une clé protégée qui ouvre également votre boîte aux lettres et votre cave.

Pour des questions de sécurité et d'intervention en cas d'urgence, l'intendant dispose d'un passe général permettant l'accès à toutes les pièces.

PERTE D'UNE CLE

En cas de perte ou de vol de votre clé, la gérance doit vous commander une clé de remplacement, les frais étant à votre charge. Pour des raisons de sécurité, il faut changer les cylindres correspondants (caves, boîte à lettres).

CAVE

Chaque appartement et studio dispose d'une cave. Les chambres meublées également, sauf pour les chambres en colocation de 4 qui disposent en commun d'une cave. Les caves ont le même numéro que celui de votre appartement et se trouvent au sous-sol. La cave fait partie du logement : à leur départ, les locataires sont priés de reprendre ce qu'ils y ont entreposé, de ranger et de nettoyer la cave. En aucun cas la cave ne doit faire office de dépôt de meubles d'un locataire sortant!

BUANDERIE

Au sous-sol du bâtiment se trouve une buanderie équipée de machines à laver et de sècheurs. Les machines fonctionnent à l'aide de la carte CAMIPRO. Toute panne sera immédiatement annoncée à l'intendant.

La gérance n'a pas prévu de plan de lavage et compte donc sur votre bonne volonté à tous : après chaque utilisation de la buanderie, le locataire veillera à ce que les machines, les filtres et le sol soient propres et qu'aucun objet (bidon de lessive, linge sec, etc.) ne reste sur place.

PARC A VELOS

A l'extérieur de chaque immeuble se trouvent des râteliers pour entreposer les vélos. Il n'est pas possible de les entreposer ailleurs (dans le hall de l'immeuble, les couloirs ou les chambres par exemple).

PARC A MOTOS

Les motos, mobylettes, scooters et autres engins motorisés peuvent être stationnés dans le parking de l'immeuble.

VOITURES

Un grand parking privé existe sous les bâtiments, les locataires peuvent y louer une place de parc pour leur voiture.

VISITEURS

Il y a quatre places de parc pour visiteurs à l'extérieur.

ELECTRICITE

Les frais d'électricité des immeubles, des installations communes et des logements sont compris dans les charges forfaitaires.

RADIO ET TELEVISION

Chaque logement dispose d'une prise de raccordement via Cablecom au réseau analogique. Les frais d'abonnement et droit d'auteur sont compris dans les charges forfaitaires.

Le paiement de la redevance à Billag est réservé. www.billag.ch

TELEPHONE

Chaque logement est équipé d'une prise de téléphone. Le locataire qui souhaite un abonnement prend contact directement avec un opérateur pour conclure un abonnement.

INTERNET

Chaque locataire peut souscrire à un accès internet. L'intendant vous renseigne sur les possibilités existantes et leurs modalités.

INTENDANCE

Un intendant professionnel s'occupe de l'accueil, de l'information, du suivi d'entretien et de la surveillance générale des immeubles. Vous le trouvez dans l'espace d'accueil au rez de l'immeuble A, Route Cantonale 39A. Les heures d'accueil comme son téléphone y sont affichés. Il vous remet une fiche de contact lors de votre arrivée.

DOMMAGES ET DEGATS

Il peut arriver qu'un dommage ou un dégât se produise dans votre logement, dans les parties communes, les espaces communautaires, le parking ou les alentours des immeubles.

Nous invitons l'auteur du dommage à les signaler immédiatement à notre intendant de telle sorte qu'il puisse prendre immédiatement les mesures nécessaires. Les petits dégâts peuvent être réglés directement avec l'intendant.

Le locataire est responsable du logement loué et des installations mises à sa disposition. Il en va de même pour ses visiteurs et auxiliaires.

ASSURANCES

La Coopérative a souscrit les assurances collectives suivantes:

Assurance Responsabilité Civile (RC) privée pour tous les locataires: la prime est facturée dans le bail.

Assurance des effets personnels contre l'incendie et les éléments naturels: obligatoire dans le canton de Vaud auprès de l'ECA. La Coopérative a conclu une assurance collective à concurrence de frs 15'000.- par locataire. La prime est facturée dans le bail. Le locataire qui désire une couverture supplémentaire prend contact directement avec l'ECA. www.eca-vaud.ch

Assurance du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels: la Coopérative a conclu l'assurance directement.

Les assurances vol, les assurances maladie, santé, vie, pour les véhicules, etc sont contractées et réglées directement par les locataires.

Les conditions générales et le détail des polices sont disponibles à l'accueil.

GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets est l'affaire de tous. L'EPFL est particulièrement sensible à cette question. La Coopérative s'inscrit dans la même ligne.

Le concept de gestion des déchets est affiché dans l'espace d'accueil. Il est remis distinctement à chaque locataire lors de son arrivée.

CONTROLE DE L'HABITANT

Dans la semaine qui suit votre emménagement, vous avez l'obligation de vous présenter personnellement au bureau du Contrôle de l'habitant de la commune de St-Sulpice et de remettre une attestation de domicile de votre commune de domicile.

Rue du Centre 47 à St-Sulpice

LA VIE DU LOCATAIRE ET DU BAIL A LOYER

SOUS-LOCATION

La sous-location est interdite. Une sous-location de courte durée peut être envisagée. Pour cela, vous contactez l'intendant qui vous renseignera et vous remettra les documents nécessaires. Le locataire principal reste seul responsable du bail et du paiement du loyer.

COHABITATION

Les chambres et studios sont conçus et loués pour une seule personne. La violation de cette règle est un motif de résiliation du bail à loyer.

RESILIATION ORDINAIRE

Vous pouvez résilier votre bail à loyer pour les échéances prévues dans les contrats, en respectant le préavis de résiliation. Il s'agit d'une résiliation dite légale. La résiliation doit toujours être annoncée par écrit (recommandé) auprès de la gérance.

RESILIATION EXTRAORDINAIRE

Vous pouvez résilier votre bail pour une autre échéance ou hors préavis de résiliation, mais en respectant toujours un préavis de 30 jours pour le 1^{er} du mois. Il s'agit d'une résiliation anticipée. La résiliation doit également être notifiée par écrit auprès de la gérance.

Dans ce cas, vous êtes responsable du paiement du loyer jusqu'à la fin de la durée convenue dans votre contrat, sauf si vous trouvez un successeur adéquat (solvable, qui doit remplir les mêmes conditions personnelles que ci-dessus) et qui reprenne effectivement le contrat.

CHANGEMENT DE CHAMBRES

C'est l'exception. Le locataire qui en fait la demande contacte d'abord l'intendant afin de trouver une solution immédiate. Si cela peut se faire, le locataire demandeur informe la gérance par écrit afin que les contrats soient modifiés. Il en coûte des frais administratifs de frs 120.-

Un locataire peut se voir attribuer un logement pour personne à mobilité réduite. Si la gérance en a besoin pour un nouveau locataire et qu'un logement équivalent existe ailleurs, la gérance peut exiger le changement. Les frais administratifs sont pris en charge par la Coopérative.

LA RESTITUTION DU LOGEMENT

Au début ainsi qu'à la fin de la période de location, l'intendant effectue un constat de l'état des lieux du logement et des espaces communautaires correspondants. Pour ce faire, les

locaux doivent être propres. Les frais de nettoyage et de réparation sont à la charge du locataire sortant.

QUELQUES REGLES DE VIE

Les **Règles et Usages Locatifs** sont affichés dans l'espace d'accueil. Ils font partie intégrante du bail à loyer que vous avez signé. Nous relevons ces quelques règles particulières, issues de notre expérience:

Il est interdit 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). Les radiateurs électriques, réchauds, bouilloires, grille-pain ne doivent en aucun cas être utilisés en dehors des cuisines. Les repas ne doivent pas être préparés dans les chambres meublées. Il est interdit de faire du feu (grillades, barbecue, etc..) sur les balcons et terrasses.

La présence et/ou la détention d'animaux est interdite.

Le complexe est non-fumeur.

Les locataires veilleront à ne pas déclencher volontairement ou par inadvertance, les alarmes incendie qui équipent les bâtiments. Les interventions du service du feu seront facturées à la(les) personne(s) responsable(s) du déclenchement de l'alarme. Les locataires qui auront volontairement endommagé des extincteurs ou autres appareils de sécurité, se verront facturer les frais de remise en état et leur bail sera résilié pour le prochain terme.

Tout(e) locataire qui s'absente de sa chambre / studio doit veiller à bien fermer sa porte à clé. Les systèmes de ventilation des fenêtres et les fenêtres doivent être fermés. En l'absence des locataires, même pour une courte période (lessive, visite à des voisins), la porte de l'appartement doit être fermée à clef. La Coopérative décline toute responsabilité en cas de vol. La clé de la chambre est réservée à l'usage exclusif du(de la) locataire et ne doit en aucun cas être confiée à un tiers.

L'usage des cuisines et des buanderies est strictement réservé aux locataires de l'immeuble. Les dégâts causés aux locaux communs (cuisines, couloirs, escaliers, séjours, buanderies) et abords des bâtiments seront facturés à l'ensemble des locataires qui en ont la jouissance, si le ou les fautifs ne se dénoncent pas. L'intendant peut retirer temporairement l'usage de la cuisine, de la salle des loisirs ou de la buanderie en cas de dégâts répétés dans ces locaux.

SECURITE

Les couloirs des immeubles sont des chemins de fuite en cas d'alarme incendie. Aucun mobilier, matériel ne doit y être entreposé. Le plan d'évacuation prime sur toute considération.

La consommation et/ou la détention de produits stupéfiants sont strictement interdites. Les contrevenant(e)s verront leur contrat de bail résilié pour le prochain terme. La consommation excessive d'alcool peut également faire l'objet de mesures identiques.

En cas de désaccord entre l'intendant et les étudiant(e)s, ces dernier(e)s peuvent recourir auprès de la gérance puis de l'administration de la Coopérative.



Les Estudiantines
Coopérative d'habitation