ARRÊTÉ 221.315.1
sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire (ALFOCL)

du 26 mars 2014

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu l'article 4 de la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire

vu le préavis du Département des institutions et de la sécurité

arrête

Art. 1 Formule obligatoire

[1] Le taux de logements vacants en location au 1er juin 2013 est de 0,6 % du parc locatif pour l'ensemble du canton. Par conséquent, l'utilisation de la formule officielle agréée par le Canton de Vaud est obligatoire.

Art. 2 Abrogation

[1] L'arrêté du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire est abrogé.

Art. 3 Exécution

[1] Le Département des institutions et de la sécurité est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre en vigueur le 1er avril 2014.

Texte de la formule officielle au changement de locataire
pouvant comporter pour seul ajout le logo de celui qui en fait l'usage

NOTIFICATION DE LOYER
LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant : Locataire :

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces :

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit :

LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE :

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	CHF	CHF	CHF
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	CHF	CHF	CHF
Total	CHF	CHF	CHF

NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL :

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	CHF	CHF	CHF
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	CHF	CHF	CHF
Total	CHF	CHF	CHF

Motifs de la hausse éventuelle :

Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso) ; si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.

Lieu et date : Signature :

Formule agréée pour le Canton de Vaud le

Liste des commissions de conciliation

Préfecture d'Aigle
Rue de la Gare 4A
1860 Aigle

Préfecture de la Riviera
Pays-d'Enhaut
Rue du Simplon 22
1800 Vevey

Préfecture de Lavaux-Oron
Rue du Temple 17
1096 Cully

Préfecture de la Broye-Vully
Rue du Temple 6
1530 Payerne

Préfecture du
Gros-de-Vaud
Place Emile Gardaz 8
1040 Echallens

Préfecture de Lausanne
Place du Château 1
1004 Lausanne

Préfecture de l'Ouest
Lausannois
Rue des Verdaux 2-4
1020 Renens

Préfecture de Morges
Place St.-Louis 4
1110 Morges 1

Préfecture du Jura-
Nord Vaudois
Rue des Moulins 10
1401 Yverdon-les-Bains

Préfecture de Nyon
Rue Juste-Olivier 8
1260 Nyon

CODE DES OBLIGATIONS - Extrait des dispositions applicables

Art. 269 - A. Loyers abusifs - I. Règle

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Art. 269a – II. Exceptions

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
d. ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
f. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

Art. 270 – E. Contestation du loyer. I Demande de diminution du loyer. 1 Loyer initial

[1] Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269*a*, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

[2] En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269*d* pour la conclusion de tout nouveau bail.

221.315.1	Tableau des modifications (ALFOCL)			en vigueur Etat au 01.04.2014
Arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire (ALFOCL)				
	du **26.03.2014**	*(RA/FAO 04.04.2014)*	*ev le* **01.04.2014**	*(RA/FAO 04.04.2014)*

221.315.1 **Tableau des commentaires (ALFOCL)** **en vigueur**

lien vers acte en vigueur

Arrêté sur l’obligation de l’utilisation de la formule officielle au changement de locataire (ALFOCL)

du 26.03.2014

Texte de la formule officielle au changement de locataire
pouvant comporter pour seul ajout le logo de celui qui en fait l'usage

NOTIFICATION DE LOYER
LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

Bailleur ou représentant : Locataire :

Commune, rue, numéro, étage, nombre de pièces :

Conformément à l'article 270 al. 2 du Code des obligations (CO), nous vous communiquons ce qui suit :

LOYER DU PAR LE PRECEDENT LOCATAIRE DEPUIS LE :

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	CHF	CHF	CHF
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	CHF	CHF	CHF
Total	CHF	CHF	CHF

NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL :

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	CHF	CHF	CHF
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	CHF	CHF	CHF
Total	CHF	CHF	CHF

Motifs de la hausse éventuelle :

Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso) ; si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.

Lieu et date : Signature :

Formule agréée pour le Canton de Vaud le

Liste des commissions de conciliation

Préfecture d'Aigle
Rue de la Gare 4A
1860 Aigle

Préfecture de la Riviera
Pays-d'Enhaut
Rue du Simplon 22
1800 Vevey

Préfecture de Lavaux-Oron
Rue du Temple 17
1096 Cully

Préfecture de la Broye-Vully
Rue du Temple 6
1530 Payerne

Préfecture du
Gros-de-Vaud
Place Emile Gardaz 8
1040 Echallens

Préfecture de Lausanne
Place du Château 1
1004 Lausanne

Préfecture de l'Ouest
Lausannois
Rue des Verdaux 2-4
1020 Renens

Préfecture de Morges
Place St.-Louis 4
1110 Morges 1

Préfecture du Jura-
Nord Vaudois
Rue des Moulins 10
1401 Yverdon-les-Bains

Préfecture de Nyon
Rue Juste-Olivier 8
1260 Nyon

CODE DES OBLIGATIONS - Extrait des dispositions applicables

Art. 269 - A. Loyers abusifs - I. Règle

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Art. 269a – II. Exceptions

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
d. ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
f. n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

Art. 270 – E. Contestation du loyer. I Demande de diminution du loyer. 1 Loyer initial

[1] Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269*a*, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:

a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

[2] En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269*d* pour la conclusion de tout nouveau bail.