

# RÈGLEMENT

## sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM)

840.11.2.5

du 17 janvier 2007

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi sur le logement du 9 septembre 1975 <sup>A</sup>  
vu le préavis du Département de l'économie

*arrête*

### Chapitre I Conditions d'occupation

#### SECTION I CHAMP D'APPLICATION ET AUTORITÉ COMPÉTENTE

##### Art. 1 Champ d'application, définition et principe

<sup>1</sup> Le présent règlement régit les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire et dans le cadre de la mixité sociale au sens du règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (ci-après : le règlement) <sup>A</sup>.

<sup>2</sup> Les logements prévus à l'alinéa 1 sont des logements à loyers modérés.

<sup>3</sup> Les locataires des logements à loyers modérés doivent respecter les conditions d'occupation du présent règlement..

<sup>4</sup> Sauf disposition contraire du présent règlement, la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises <sup>B</sup> et son règlement d'application <sup>C</sup> sont applicables.

##### Art. 2 Exceptions

<sup>1</sup> Les conditions d'occupation définies dans le règlement ne sont pas applicables aux locataires des logements construits ou rénovés avec le concours de prêts à la création et à l'amélioration de logements.

<sup>2</sup> Lorsque l'immeuble bénéficie d'une aide à la pierre dégressive, les locataires demeurent soumis aux dispositions du règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) <sup>A</sup>.

##### Art. 3 Autorité compétente

<sup>1</sup> Le service en charge du logement (ci-après : le service) <sup>A</sup> est l'autorité compétente pour statuer sur les candidatures des locataires des logements à loyers modérés ou les demandes d'autorisation de sous-location. Il prend les mesures qu'impose la modification de la situation des locataires et sous-locataires.

<sup>2</sup> Le service peut déléguer les compétences prévues à l'alinéa 1 aux offices communaux du logement lesquels communiquent au service copie de toutes leurs décisions prises en application de l'article 12 du règlement.

#### SECTION II CONDITIONS

##### Art. 4 Location

<sup>1</sup> Un logement à loyer modéré peut être loué :

- a. à une personne physique majeure ou à un ménage comprenant au moins une personne physique majeure ;
- b. à titre exceptionnel, à une personne morale selon les articles 52 et suivants du Code civil suisse <sup>A</sup>, à charge pour celle-ci d'attribuer le logement à une personne ou à un groupe de personnes âgées, au sens de la législation fédérale sur l'assurance-vieillesse et survivants <sup>B</sup> ou à un ou plusieurs étudiants ou apprentis majeurs pour autant que ces personnes ou ces groupes de personnes remplissent les conditions d'occupation fixées dans le présent règlement.

##### Art. 5 Sous-location

<sup>1</sup> La sous-location, complète ou partielle, d'un logement à loyer modéré est soumise à autorisation.

<sup>2</sup> L'autorisation est refusée :

- a. en cas de sous-location complète, lorsque le sous-locataire ne remplit pas les conditions d'occupation fixées dans le présent règlement ;
- b. en cas de sous-location partielle, lorsque le revenu du sous-locataire, ajouté à celui du locataire, excède les limites des articles 6 et suivants ou que l'occupation du logement ne respecte pas les normes prévues à l'article 10 du règlement ; il est précisé que le montant du sous-loyer à verser par le sous-locataire est compris dans le revenu du

locataire.

<sup>3</sup> L'autorité compétente contrôle le loyer net du logement ou des chambres sous-loués. Celui-ci ne peut être modifié sans le consentement de ladite autorité.

<sup>4</sup> L'article 262 du Code des obligations <sup>A</sup>est réservé.

#### **Art. 6 Revenu déterminant et limites de revenu**

<sup>1</sup> Le revenu déterminant au sens du présent règlement est constitué comme suit :

- a. la somme des revenus déterminants unifiés au sens du règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises <sup>A</sup>de chaque personne qui occupe le logement, y compris les prestations catégorielles octroyées au sens de cette loi,
- b. les prestations octroyées en application de la loi sur les prestations cantonales pour les familles et les prestations cantonales de la rente-pont <sup>B</sup>sont déduites du montant obtenu selon la lettre a.

<sup>2</sup> Le revenu déterminant calculé selon l'alinéa 1 ne doit pas dépasser les limites fixées par le département en charge du logement (ci-après : le département) <sup>C</sup>dans un barème établi en fonction du loyer net du logement (sans les frais de chauffage et d'eau chaude).

<sup>3</sup> Dans les cas de sous-location complète, les alinéas précédents sont applicables pour le calcul du revenu déterminant du sous-locataire.

<sup>4</sup> Dans les cas de sous-location partielle, le loyer payé par le sous-locataire s'ajoute au revenu déterminant du locataire.

<sup>5</sup> ...

**Art. 7** ...

**Art. 8** ...

**Art. 9** ...

#### **Art. 10 Degré d'occupation du logement**

<sup>1</sup> Le nombre de personnes minimum par logement est fixé comme suit :

Nombre de pièces	Nombre de personnes
1 pièce	1 personne
2 pièces	1 personne
3 pièces	2 personnes
4 pièces	4 personnes
5 pièces	5 personnes

<sup>2</sup> Pour les familles monoparentales, le nombre de personnes minimum par logement est fixé comme suit :

Nombre de pièces	Nombre de personnes
3 pièces	2 personnes
4 pièces	3 personnes
5 pièces	4 personnes

<sup>3</sup> Lorsque les père et mère ont la garde partagée d'un enfant mineur, ce dernier est pris en considération dans les deux logements.

#### **Art. 11 Autres conditions**

<sup>1</sup> Le transfert de bail à un tiers ainsi que l'utilisation à des fins commerciales d'une ou plusieurs pièces du logement, sont, en principe, interdits.

<sup>2</sup> L'application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation <sup>A</sup>est réservée.

#### **Art. 12 Dérogations**

<sup>1</sup> L'autorité compétente peut accorder, en fonction de son appréciation du marché et pour une période déterminée, des dérogations aux règles prévues aux articles 4 à 11 du règlement.

#### **Art. 13 Règles communales spéciales**

<sup>1</sup> Si la situation locale justifie des mesures différentes de celles prévues dans le règlement, la commune peut édicter des prescriptions spéciales applicables sur l'ensemble du territoire communal, pour autant qu'elle participe pour les immeubles en cause à l'abaissement des loyers.

<sup>2</sup> Les prescriptions communales peuvent compléter les règles cantonales ou se substituer à celles-ci, après avoir été approuvées par le chef du département en charge du logement (ci-après : le département) <sup>A</sup>.

<sup>3</sup> Le service veille à l'harmonisation des mesures prises par les communes d'une même agglomération ou d'une même région.

## Chapitre II Procédure

### SECTION I LOCATION

#### Art. 14 Présentation des candidatures

<sup>1</sup> Les candidatures des locataires pour un logement à loyer modéré sont présentées par le bailleur à l'autorité compétente.

<sup>2</sup> Lorsque le logement se situe dans une commune qui a édicté des règles communales spéciales et qui n'a pas un office communal du logement, la commune transmet au service les candidatures des locataires accompagnées du préavis communal portant sur le respect des conditions communales spéciales.

<sup>3</sup> La procédure de demande pour les prestations circonstanciées prévues dans le règlement d'application de la loi sur l'harmonisation et la coordination de l'octroi des prestations sociales et d'aide à la formation et au logement cantonales vaudoises <sup>A</sup>est applicable.

#### Art. 15 Examen des candidatures

<sup>1</sup> L'autorité compétente examine le respect des conditions d'occupation des locataires.

<sup>2</sup> La situation déterminante pour l'examen est celle du moment de la présentation de la requête.

#### Art. 16 Décision

<sup>1</sup> L'autorité compétente communique sa décision sur le respect des conditions d'occupation par les candidats au bailleur.

<sup>2</sup> Le bailleur doit conclure le contrat de bail avec l'un des candidats locataires qui remplissent les conditions d'occupation selon la décision de l'autorité compétente. Le bailleur donne au locataire toutes les précisions utiles concernant les modalités de l'aide octroyée par les pouvoirs publics.

<sup>3</sup> Le bailleur informe les candidats locataires qui ne remplissent pas les conditions d'occupation de la décision de l'autorité compétente, avec indication des délais et voie de recours.

### SECTION II SOUS-LOCATION

#### Art. 17 Présentation de la demande d'autorisation

<sup>1</sup> La demande d'autorisation de sous-location, accompagnée du consentement écrit du bailleur, est présentée par le locataire à l'autorité compétente.

#### Art. 18 Décision

<sup>1</sup> L'autorité compétente examine la proposition de sous-location.

<sup>2</sup> Elle communique la décision d'autorisation de sous-location au locataire, ainsi qu'une copie, pour information, au bailleur. La décision de refus de l'autorisation avec indication du délai et de la voie de recours est communiquée au locataire et, en copie, au bailleur.

## Chapitre III Contrôle des conditions d'occupation

### SECTION I MODIFICATION DE LA SITUATION DES LOCATAIRES ET DES SOUS-LOCATAIRES

#### Art. 19 Vérification de la situation des locataires

<sup>1</sup> L'autorité compétente effectue un contrôle périodique, en principe annuellement, sur les conditions d'occupation des locataires qui occupent des logements à loyers modérés.

<sup>2</sup> Elle peut s'assurer en tout temps que les locataires des logements à loyers modérés satisfont aux exigences du présent règlement.

#### Art. 20 Obligation des locataires

<sup>1</sup> Le locataire doit informer le bailleur de toute modification de revenu déterminant et du degré d'occupation du logement dans le mois qui suit la modification.

<sup>2</sup> Le bailleur communique à l'autorité compétente toutes les modifications au sens de l'alinéa premier qui sont portées à sa connaissance.

#### Art. 21 Non respect des limites de revenu

<sup>1</sup> Lorsque le revenu déterminant du locataire dépasse de 20% la limite de revenu fixée dans le barème cantonal, les aides sont supprimées et le bail est résilié.

<sup>2</sup> L'autorité compétente transmet au bailleur la décision sur la suppression des aides et la résiliation de bail au sens de l'alinéa 1.

<sup>3</sup> Le bailleur doit notifier au locataire la hausse de loyer consécutive à la suppression des aides dans les 30 jours dès la décision de l'autorité. Les aides sont supprimées à la fin du sixième mois suivant la date de la décision. La hausse de loyer consécutive entre elle en vigueur le 1er jour du septième mois.

<sup>4</sup> Le bailleur doit notifier au locataire, dans les 30 jours dès la décision de l'autorité, la formule officielle de résiliation de bail agréée par le canton. La résiliation doit parvenir au locataire avant le début du délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

<sup>5</sup> Le service établit une directive applicable pour les cas où le non respect de la limite de revenu est la conséquence de circonstances d'exception.

#### **Art. 22 Non respect du degré d'occupation**

<sup>1</sup> Lorsqu'un logement de 3 pièces est occupé par une personne, les aides sont supprimées et le bail est résilié, sauf si le locataire qui demeure dans le logement est au bénéfice d'une rente vieillesse au sens de la LAVS<sup>A</sup>.

<sup>2</sup> Pour les logements de 4 pièces et plus, lorsque le nombre d'occupants est inférieur de 1 par rapport au nombre de pièces admis selon l'article 10 du règlement, l'autorité compétente informe le locataire qu'il bénéficie des aides et du logement en dérogation aux règles de l'article 10.

<sup>3</sup> Pour les logements de 4 pièces et plus, lorsque le nombre d'occupants est inférieur de 2 par rapport au nombre de pièces admis selon l'article 10 du règlement, les aides sont supprimées et le bail est résilié.

<sup>4</sup> L'autorité compétente transmet au bailleur la décision sur la suppression des aides et la résiliation de bail.

<sup>5</sup> Le bailleur doit notifier au locataire la hausse de loyer consécutive à la suppression des aides dans les 30 jours dès la décision de l'autorité. Les aides sont supprimées à la fin du sixième mois suivant la date de la décision. La hausse de loyer consécutive entre elle en vigueur le 1er jour du septième mois.

<sup>6</sup> Le bailleur doit notifier au locataire, dans les 30 jours dès la décision de l'autorité, la formule officielle de résiliation de bail agréée par le canton. La résiliation doit parvenir au locataire avant le début du délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

#### *SECTION II DÉROGATIONS EN COURS DE BAIL*

**Art. 23** ...

#### **Art. 24 Maintien des aides**

<sup>1</sup> Lorsque le contrat de bail a été résilié en vertu de l'article 22, que le locataire respecte les limites de revenu et qu'il a déposé une requête de prolongation de bail, l'autorité compétente peut, sur requête du locataire, maintenir les aides pour une année au plus.

#### **Art. 25 Sous-location**

<sup>1</sup> Les dispositions du présent chapitre sont applicables en cas de sous-location.

### **Chapitre IV Recours et sanctions**

#### **Art. 26 Décisions des offices communaux du logement**

<sup>1</sup> Les décisions des offices communaux du logement qui agissent en vertu de l'article 3 du règlement peuvent faire l'objet d'un recours adressé à l'autorité dont ceux-ci dépendent dans les 30 jours dès leur communication. La loi sur la procédure administrative <sup>A</sup>est applicable.

<sup>2</sup> ...

#### **Art. 27 Décisions du service**

<sup>1</sup> Les décisions du service peuvent faire l'objet d'un recours auprès du département dans les 30 jours dès leur communication. La loi sur la procédure administrative <sup>A</sup>est applicable.

#### **Art. 28 Sanctions**

<sup>1</sup> L'autorité compétente peut demander au bailleur la résiliation du bail, lorsque le locataire :

- a. obtient ou conserve un logement à loyer modéré grâce à des déclarations erronées,
- b. refuse de fournir les renseignements demandés par l'autorité compétente dans le délai fixé par cette dernière,
- c. ne respecte pas son obligation d'information prévue à l'article 20 du règlement ou les termes des dérogations accordées par l'autorité compétente,
- d. sous-loue complètement ou partiellement son logement sans autorisation,
- e. refuse de dénoncer le bail de sous-location sur réquisition de l'autorité compétente.

<sup>2</sup> Dans tous les cas mentionnés à l'alinéa 1, l'autorité compétente peut supprimer les aides dans le délai de 3 mois dès la date fixée dans la seconde sommation adressée au locataire, sous pli recommandé, ou dès la découverte par l'autorité compétente des déclarations erronées.

<sup>3</sup> La résiliation de bail prévue à l'alinéa 1 doit respecter de délai légal de congé de 3 mois pour les termes usuels cantonaux.

#### **Art. 29 Disposition finale**

<sup>1</sup> Le Département de l'économie est chargé de l'exécution du présent règlement qui entre en vigueur le 1er mars 2007.