

# BAIL A LOYER

42

Rappel annuel	Loyer net	Suivant art. 6 et 7: Finance approximative	Divers	Total à percevoir	
	27'120.-	1'440.-	..-	28'560.-	par an
trimestriel	6'780.-	360.-	..-	7'140.-	par trim.
mensuel	2'260.-	120.-	..-	2'380.-	par mois
					par

GERFIDEX, rue Chaucreu 3 - Lausanne, en qualité de — gérant — ~~propriétaire~~ —  
de l'immeuble appartenant à la CITY BLECHERETTE C S.A. —  
sis au chemin de Maillefer 52-54 à <sup>commune</sup> Lausanne  
loue à M. Direction des Ecoles, Commune de Lausanne —  
domicile

qui accepte

#### Désignation des locaux

environ 300 m<sup>2</sup> de locaux sis au rez-de-chaussée. —  
comprenant: quatre locaux, avec deux groupes WC, salon plans communs par  
les parties, à l'usage de classes d'école. —

Ce bail est conclu aux conditions suivantes :

1. Il commencera le treize avril mil neuf cent septante. — à midi,  
pour finir le trente avril mil neuf cent huitante. — à midi.

Sauf avis de résiliation donné par l'une ou par l'autre des parties douze mois à  
l'avance, par lettre chargée, soit le 30 avril 1979 au plus tard, le présent bail  
sera renouvelé de plein droit, aux mêmes conditions, soit de deux ans en deux ans. —

2. Le loyer net, toute prestation comprise, sauf celle du chauffage et de l'eau chaude, est de  
Fr. vingt-sept mille cent vingt & 00/00 — par an,  
payable sans frais, — au compte de chèques N° 10-223 49 — au domicile du bailleur ou de son  
représentant, par trimestre à l'avance, mais recevable chaque mois d'avance  
s'il est acquitté ponctuellement. —

Il est dû de plein droit un intérêt de 5 % l'an sur tout terme de loyer qui n'est pas acquitté  
dans les délais stipulés.

Le présent bail vaut d'ailleurs comme reconnaissance de dette, dans le sens de l'art. 82 L.P.

3. Le preneur ne peut sous-louer son appartement ou des chambres, changer la destination ou  
l'état des lieux, céder son bail à un tiers, sans le consentement du bailleur.

4. Il s'engage à garnir en tout temps les locaux loués de mobilier lui appartenant, ceci en  
quantité suffisante pour garantir sa location.

Le bailleur fera usage de son droit de rétention en faveur de toutes les redevances du  
présent bail.

5. L'inobservation des clauses de ce dernier, de la loi, des usages locatifs et du règlement de  
maison donne le droit au bailleur de résilier le présent bail, en respectant les délais légaux  
d'avertissement (C. O. art. 265 sv.).

Le bailleur disposera du même droit, si une réquisition de vente, de tout ou partie des  
meubles ou objets garnissant les lieux loués, est faite pendant la durée du bail.

## CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

6. Le locataire s'engage à participer, avec les autres locataires de l'immeuble, à la couverture des dépenses occasionnées par le service du chauffage général — distribution d'eau chaude — y compris toutes les charges autorisées.

7. A valoir sur cette participation, le bailleur percevra chaque trimestre / mois  
— en même temps que le paiement du loyer —, une somme de Fr. 360.— / 120.—  
payable en même temps que le loyer.—

8. Chaque année, le compte de chauffage (et d'eau chaude) de l'immeuble sera bouclé le 30 avril et les locataires recevront leur décompte au plus tard le 15 juin suivant. La différence en plus ou en moins sera réglée ~~en mars~~ dans les 30 jours suivant l'envoi du décompte.—

9. Pour tous les cas non spécialement prévus dans le présent bail, les parties s'en réfèrent à la loi, aux usages locatifs, aux dispositions de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble et au règlement de maison, qui font partie intégrante du présent bail.

10.- Le loyer net indiqué sous chiffre 2) pourra être modifié en cours de bail, sans dénonciation de celui-ci, moyennant préavis d'un mois donné sous pli recommandé par la partie la plus diligente, dans les cas suivants :  
a) si des impôts, taxes ou charges (tels que participation à la construction d'abris, augmentation des prix de la fourniture d'eau, taxe de voie, etc.) sont introduits ou augmentés en cours de bail;  
b) chaque variation de l'indice suisse des prix à la consommation de 5 % par rapport à l'indice 110.6 permet également une modification de loyer de 5 %;  
c) une variation du taux de l'intérêt hypothécaire permet de modifier le loyer dans la proportion de 5 % par 1 % d'augmentation ou de diminution des taux. (taux de base : 5.25 %);  
d) les effets de modifications de l'indice du coût de la vie et du taux de l'intérêt hypothécaire, ainsi que ceux de l'augmentation des charges en général, peuvent être cumulés.  
En aucun cas le loyer ne pourra être inférieur au prix mentionné sous chiffre 2).

11.- Si, durant le bail, les locaux loués ou l'immeuble ont besoin de réparations urgentes, le locataire les souffrira sans indemnité ni réduction de loyer. Ces travaux se feront autant que possible pendant les vacances scolaires.

Les interruptions dans le fonctionnement des services généraux de l'immeuble, eau chaude, chauffage, ascenseur, machine à laver, antenne collective, etc., ne donnent pas droit à une réduction du loyer, ni à des dommages-intérêts, sauf si elles sont dues à un acte volontaire et injustifié du bailleur. Le locataire laissera faire toutes réparations ou transformations grosses ou petites jugées nécessaires à l'immeuble. Il renonce de ce fait à toute indemnité ou diminution de loyer découlant des articles 255 et 256 C.O. En cas de retard dans le terminaison de travaux de transformation, le locataire s'engage à ne demander aucune indemnité et à ne faire aucune réclamation.—

12.- Les locaux seront aménagés comme suit, par les soins du bailleur et à sa charge :

### 1) Salles de classes

Soi : étanchéité contre l'humidité, isolation thermique, chepè en ciment d'une épaisseur de 4 cm, revêtement de sol en matière plastique épaisseur 2 mm, plinthes en plastique 5 cm de hauteur.

./.

N.B. Ce bail doit être revêtu de l'estampille de Fr. 0.65, conformément à la loi sur le timbre.

Formule approuvée par la Commission paritaire des locataires et des propriétaires et par l'Office cantonal du contrôle des prix, le 26 octobre 1948.

Murs : conduit en plâtre; peinture levable, appliquée au pistolet. (Pontocol)

Plafonds : béton propre avec fourniture et pose de panneaux acoustiques Devatek perforé, y compris galerie au plafond avec pourtour de retenue du faux-plafond.

Fenêtres : en bois peint à l'huile, verres isolants, compris joints en silicone, ventaux ouvrent latéralement avec fermeture par espièglette à enrouler, contre-cœur en acier inoxydable.

Stores vénitiens : lames non boudinées de 5 cm de largeur, en aluminium laqué. Commande par manivelle.

Portes : cadre et faux-cadre en sapin, panneau de porte lisse. (Genre Stunex).

Installation électrique : aménage des conducteurs électriques jusqu'au raccordement des luminaires. Une prise 220/10 + supplémentaire. Prise radio/TV.

Installations sanitaires : un vidage en grès, double pour salles de classes avec batterie déchargeuse murale pour eau chaude et froide.

Cheuffage : par radiateurs raccordés à l'installation centrale, assurent une température de 20°.

Peinture : 3 couches à l'huile sur les parties en bois.

## 2) Halls salles de classes

Sol : idem salles de classes, y compris tapis brosé

Murs : idem salles de classes

Plafonds : idem salles de classes

Portes d'entrée : avec encadrement métallique à peindre, serrure de sûreté.

Fenêtres : idem salles de classes

Portes intérieures : idem salles de classes.

Installation électrique : installation luminaire idem salles de classes, 1 prise 220/10 +.

Cheuffage : idem salles de classes.

Peinture : 3 couches à l'huile sur les parties en bois.

## 3) Vestiaires

Sol : idem salles de classes.

Murs : idem salles de classes.

Plafonds : idem salles de classes.

Portes : idem salles de classes.

Installation électrique : idem salles de classes, une prise électrique 220/10 à combiner avec l'interrupteur de lumière.

Cheuffage : idem salles de classes.

Ventilation : prise d'air mécanique.

Équipement : banc simple, mural, en bois sur consoles métalliques à peindre.

Crochets en aluminium pour les habits, fixés aux murs.

Peinture : 3 couches à l'huile sur les parties en bois.

## 4) Toilettes

Sol : carrelage en grès 10 x 10 cm.

Murs urinoir et derrière lavabo : 10 rangs de faïence bleu 15 x 15 cm.

Recouvre des murs dans cabine et : peinture à l'huile 3 couches.

Plafonds : idem salles de classes.

Portes : Panneau plein avec cadre d'embrasure et faux-cadre. Serrure à mortaiseer avec poignée en aluminium, clef chiffrée. 3 couches de peinture à l'huile sur la boiserie.

Installation électrique : Armatures fluorescentes simples avec voques en plexi au-dessus des lavabos, dans urinoir et SC. 1 prise 220/10 combinée avec interrupteur de lumière.

Installations sanitaires : installation de SC à haute position, cuvette en porcelaine vitrifiée. Urinoir à rigole en grès émaillé blanc.

Levabos ( 2 par groupe toilette) en porcelaine vitrifiée modèle Laloya. Glace 50 x 40 cm. Porte-savon en laiton chromé. Porte-papier. Crochets à linge. Séparations des WC en parois éternit émaillées grises. Batteries mélangeuses murales pour eau chaude et froide. Un poste d'eau de nettoyage en acier inoxydable.

Chauffage : idem salles de classes.

Ventilation : idem vestiaires.

Équipement : une armoire murale pour outils et produits de nettoyage; (une pièce par groupe toilettes) faces, portes, rayons, dos et côtés en bois à peindre. Portes avec fermeture espagnolette pour armoire, poignées à alives avec serrure de sûreté.

13.- L'ameublement, l'agencement d'affichage, les armoires murales et autres, les tablettes de fenêtres élargies, les stores en toile et les luminaires sont à charge du locataire.

14.- L'aménagement du préau sera également à la charge du locataire.-

15.- Toutes modifications, transformations nouvelles, installations et aménagements seront soumis préalablement au bailleur et seront entièrement à la charge du locataire.

16.- Le locataire ne peut sous-louer, prêter tout ou partie des locaux, ni changer la destination ou l'état des lieux. Il n'a pas le droit de céder son bail à un tiers.

17.- Le locataire usera des locaux et installations mis à sa disposition avec tout le soin désirable. Il procédera ou fera procéder à sa charge aux petites réparations d'entretien, cela en conformité de l'usage local, comme également à la remise en état des parties détériorées accidentellement par sa faute. Il signalera sans délai au propriétaire toute anomalie constatée dans ses locaux, toutes dépréciations dues à l'installation de machines et appareils divers devant, en cas de départ, être réparées et les locaux rendus en parfait état, tenant compte de l'usure normale.-

18.- Le bailleur n'est pas responsable des dégâts qui ne sont pas son fait ou qui sont causés par des tiers. Il décline toute responsabilité :

a) en cas de vol ou de détérioration de bien appartenant à des locataires ou à des tiers;

b) pour les dommages causés aux locaux loués ou à leur contenu à la suite d'événements survenant dans l'immeuble ou dans le voisinage, tels que gel, incendie, inondation, explosion, fuite de gaz, orage, coups de vent, etc.-

19.- La police d'assurance bris de glaces sera à la charge du locataire.-

20.- La date d'entrée en jouissance des deux classes est prévue pour le 13 avril 1970, et des deux autres classes, dès la terminaison des travaux. Le locataire paiera le loyer dès que les locaux loués seront mis à sa disposition et il ne pourra pas prétendre à une indemnité ou à une réduction de loyer s'il faut, en cours de bail, faire des travaux ou installations à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.-

21.- Comme le bâtiment ne sera pas terminé lors de l'occupation des locaux par les élèves, le bailleur ainsi que les maîtres d'état intéressés à la construction, déclinent toute responsabilité civile envers les enfants qui subiraient un accident dû aux travaux de finitions.-En dehors des chemins d'accès normaux, des classes d'écoles et du préau, la surveillance des enfants incombe au personnel enseignant, pendant les heures d'école.-

22.- Une priorité de renouvellement du bail, conformément à l'art. 1), est réservée au locataire, à des conditions égales qui pourraient être offertes par un autre preneur éventuel.-

23.- Il est convenu que le locataire a la possibilité de faire inscrire à ses frais le présent bail au Registre Foncier. Le locataire prend l'engagement formel, en tout temps, et à première demande du propriétaire de consentir à toute antériorité, notamment de postposer l'annotation de son bail à toutes charges préférables : gage immobilier, servitudes, etc., présentes ou futures, de quelque chiffre que ce soit, ceci sans contrepartie.-

24.- a) La violation des clauses de ce bail, de la loi, des règles et usages locatifs et autres règlements qui en font partie intégrante donne le droit au bailleur de résilier le bail en respectant les délais légaux d'avertissement (art. 261, 265 ss. C.O.).

b) Les dispositions du code des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et les "Règles et usages locatifs du Canton de Vaud" qui en font partie intégrante, n'en disposent pas autrement.

25.- Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation des immeubles.-

Ainsi fait à Lausanne, en triple exemplaire, le dix-neuf octobre mil neuf cent septante.-

Le bailleur :



Le locataire :

Le Directeur des Ecoles:

