

# Informations aux gérances

Ce que vous devez savoir pour la gérance de votre immeuble LCAP

Le décompte est achevé, l'Office fédéral du logement (OFL) vous a remis les plans définitifs des charges et des loyers et les avances sont garanties: vous commencez maintenant à administrer l'immeuble. Ce dernier restera soumis à la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) jusqu'au remboursement intégral des avances, mais certainement pendant 25 ans au moins.

Nous vous résumons brièvement les points essentiels pour la gérance d'un immeuble LCAP. L'Office cantonal se tient volontiers à votre disposition pour des informations complémentaires.

Veuillez toujours indiquer le numéro WEG de l'immeuble concerné lorsque vous vous adressez par écrit à l'Office cantonal ou à l'OFL.

Encore une information importante: si, pour une quelconque raison, vous deviez connaître des difficultés financières avec votre immeuble, veuillez prendre immédiatement contact avec l'OFL afin de chercher rapidement une solution au problème.



## Le début de l'aide fédérale

En règle générale, le premier versement de l'aide fédérale (avances et abaissements supplémentaires) intervient dans les 2 mois qui suivent la constitution du gage garantissant les avances. Le paiement est effectué rétroactivement à partir de la date du début de l'aide fédérale figurant dans le plan des charges, c.-à-d. depuis l'échéance des intérêts de la banque accordant le financement qui précède immédiatement la date d'entrée moyenne dans les logements. Les versements suivants ont lieu tous les 6 mois à l'échéance d'intérêts.

Etant donné qu'un certain temps peut s'écouler entre la consolidation du crédit de construction et le premier virement de l'aide fédérale, il est possible que le premier versement vous parvenant couvre plus d'une période. Il est important que vous entamiez rétroactivement les amortissements fixés dans le plan des charges à partir de la date du début de l'aide fédérale.

## Le plan des charges

Le plan des charges constitue pour vous la base obligatoire pour la fixation des loyers. Il est ensuite redéterminé à chaque fois en fonction de l'évolution de l'intérêt hypothécaire moyen. Des modifications du taux d'intérêt demeurent réservées. Ces dernières n'influent cependant que le montant des paiements des avances de l'abaissement de base et de leur remboursement.

Etudiez attentivement le plan des charges: il contient d'autres indications importantes. Le plus simple est de recalculer vous-même divers exemples, ce qui facilite la compréhension.

## Modifications de l'intérêt hypothécaire et du droit de superficie

L'OFL fixe un taux de référence pour les intérêts hypothécaires. Les modifications de ce taux sont pris automatiquement en compte dans le plan des charges. Dans le cas d'intérêts spéciaux (hypothèques à taux fixe, etc.) et de rentes du droit de superficie, vous êtes tenue de communiquer les modifications de l'intérêt à l'OFL. Le taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe peut être maximum de 1 % supérieur à celui des hypothèques à taux variable. Si le taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe est supérieur à 5 %, ce financement ne peut s'appliquer qu'à 30 % du coût de revient par affaire.

## Listes des loyers

Les loyers des divers types de logements sont déterminés dans les listes de loyers sur la base du coût de revient indiqué sur le formulaire WEG 8.2. Vous pouvez fixer des loyers au bénéfice de l'abaissement de base d'un montant différent à l'intérieur d'un même type de logements (étage, situation, équipement intérieur, ensoleillement). Ceci requiert cependant l'autorisation anticipée de l'OFL. L'écart vers le haut ou vers le bas entre les loyers mensuels ne doit cependant pas dépasser 100 fr. par rapport à la liste des loyers du type de logements concerné (150 fr. pour un appartement spécial, p.ex. en attique ou en maisonnette). En outre, la somme des loyers au bénéfice de l'abaissement de base par type de logements ne peut excéder le montant fixé dans le plan des charges (colonne "Loyers avec ab. de base"). Veuillez dresser une liste particulière des loyers pour chaque logement, dans laquelle vous indiquerez les écarts par rapport au type de base en les motivant. Ceci est particulièrement important pour l'information de vos locataires (remise de la liste des loyers avec le bail à loyer ou droit de regard du locataire).

Les éventuelles aides cantonales sont à déduire du loyer au bénéfice de l'abaissement de base, au même titre que l'abaissement supplémentaire de la Confédération.

## Relevés de compte

Vous recevez, au début de chaque année, un relevé de compte vous indiquant l'état actuel des avances de l'abaissement de base ainsi que les intérêts courus pour chaque affaire.

## Baux à loyer

Comme il a été dit précédemment, la détermination des loyers n'est pas soumise au droit de bail, mais à la LCAP. Veuillez l'indiquer expressément dans le bail à loyer ou utilisez un bail LCAP spécial (s'obtient auprès des organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique). Il est également conseillé de consulter les "Recommandations concernant l'aménagement des baux à loyer selon la LCAP" (à commander auprès de l'OFL).

Les baux, établis sur la base des listes provisoires des loyers, doivent stipuler expressément que les loyers pourront être modifiés après la présentation des listes définitives. Si les loyers sont inférieurs, vous devez rembourser la différence ou exiger leur paiement dans le cas de loyers plus

élevés à condition que le bail mentionne une clause y afférente. Cette réserve vous permet d'adapter les loyers immédiatement après leur fixation définitive.

Il est important que figure, dans les baux à loyer une liste détaillée des loyers bruts et nets au bénéfice de l'abaissement de base, d'éventuels abaissements supplémentaires de la Confédération et du canton, ainsi que les frais accessoires. De plus, il faut mentionner expressément que le droit à l'abaissement supplémentaire cesse lorsque les conditions personnelles et financières ne sont plus remplies.

### Augmentations de loyer hors du plan des loyers

L'adaptation a lieu tous les 2 ans suivant la liste des loyers (en tenant compte d'écarts spécifiques aux logements). Veuillez communiquer l'adaptation à vos locataires en respectant les délais prévus à cet effet. Il est recommandé de notifier la hausse au moins 3 mois au préalable. Il ne faudrait pas utiliser le formulaire officiel car celui-ci contient une indication précisant que les hausses de loyer peuvent être attaquées auprès de l'autorité de conciliation ordinaire.

### Augmentations de loyer hors du plan des loyers

Si des augmentations hors du plan des loyers s'avèrent nécessaires à la suite de rénovations complètes ou d'investissements supplémentaires (installations communes, équipements, plans de quartier, etc.), vous devez préalablement prendre contact avec l'OFL. Le plan des charges sera complété par la rubrique "Suppléments de loyer" où sont indiqués les frais additionnels.

### Frais accessoires

Les coûts qui, selon le code des obligations (CO), sont compris dans le loyer (impôts fonciers, primes d'assurance du bâtiment), seront comptés dans les frais accessoires pour les logements régis selon la LCAP.

Les frais d'entretien et d'administration générale sont par contre compris dans le loyer.

Les frais d'administration découlant de l'établissement du décompte des frais accessoires peuvent cependant être calculés séparément selon les art. 4 al. 3 et 2 al. 2 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux).

Il est impératif que les frais accessoires soient inventoriés en détail dans le contrat de location.

### Sont notamment considérés comme frais accessoires (art. 38 LCAP et art. 25 de l'ordonnance LCAP):

- les impôts fonciers et primes d'assurance du bâtiment,
- le chauffage, l'eau chaude et le droit d'eau,
- l'évacuation des déchets: ordures et eaux usées,
- la consommation de courant des installations communes et les contributions à l'éclairage public,
- la conciergerie, le nettoyage des escaliers et l'entretien des abords,
- les charges d'exploitation des installations communes, le raccordement aux réseaux de radiodiffusion et de télévision, les ascenseurs (y compris l'abonnement au service),
- les primes de coopératives de cautionnement.

Les frais accessoires sont prélevés normalement par acompte et décomptés périodiquement. Les modifications doivent être communiquées aux locataires par formule agréée par le canton en respectant les délais de résiliation et les termes, prolongés de dix jours d'avis.

La loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) prévoit que les autorités de conciliation mentionnées par le code des obligations sont compétentes pour contrôler les frais accessoires (art. 54, al. 4, LOG).

### Abaissements supplémentaires (AS)

En vue d'abaisser encore le loyer, la Confédération peut verser des contributions supplémentaires appelées abaissements supplémentaires. La notice explicative destinée aux locataires vous livre des informations sur les conditions et les modalités liées à leur versement.

Renseignez-vous suffisamment tôt, à l'aide du formulaire WEG 8.5, si vos locataires ont droit à l'AS. Chaque locataire devrait remplir un formulaire WEG 8.5.

Les locataires qui ont perdu leur droit à l'abaissement supplémentaire sont tenus d'en informer immédiatement la gérance. Veuillez communiquer aussitôt la suppression de l'AS à l'Office cantonal.

Veuillez examiner le droit éventuel à l'AS de chaque nouveau locataire (formulaire WEG 8.5). Attirez périodiquement l'attention de vos locataires sur le fait que leur droit à l'AS peut naître ultérieurement lorsque leurs conditions personnelles et financières se sont modifiées. Aucun AS n'est versé pour les logements vacants.

L'abaissement supplémentaire est, en règle générale, versé à partir de la date d'entrée dans le logement, mais au plus tôt au début du semestre durant lequel il a été demandé.

En conséquence à chaque occasion justifiant une nouvelle

demande, suite à une modification des conditions personnelles ou lors d'un changement de locataire, l'AS doit être immédiatement demandé. S'il manque alors des pièces ou des informations requises, le versement de l'AS peut être temporairement suspendu. En revanche, si l'AS est demandé à temps, il sera versé dès l'entrée en vigueur des nouvelles conditions.

### **Entretien et administration**

Selon le plan des charges, vous disposez initialement de 0,7 % du coût de revient, dont 0,3 % est destiné à l'administration et 0,4 % à l'entretien. Si le fonds de rénovation ne suffit pas à couvrir des travaux de rénovation importants, vous devez prendre contact avec l'OFL pour convenir de leur financement.

Le forfait initial de 0,7 % du coût de revient est indexé de 7 % tous les 2 ans. Si le forfait destiné à l'entretien et à l'administration n'ont pas été complètement utilisés, le solde doit être affecté à un fonds spécial ou utilisés pour l'amortissement supplémentaire du capital étranger.

### **Amortissement**

Les prêts hypothécaires doivent être amortis selon le plan des charges, à partir de la date du début de l'aide fédérale. Des amortissements supplémentaires sont possibles. Dans ce cas l'OFL est prêt à examiner dans quelle mesure la part des prêts hypothécaires qui ont été amortis en plus peut être à nouveau sollicitée. Si d'autres fonds étaient encore nécessaires pour des investissements supplémentaires, vous devez prendre contact avec l'OFL.

### **Pertes de loyers**

Si vous ne pouvez pas louer vos logements, une demande d'avances pour pertes de loyers peut être présentée à l'OFL. En règle générale, ces avances pour pertes de loyers sont versées à compter du septième mois jusqu'au vingt-quatrième, et ceci pour chaque nouvelle vacance. Si les difficultés de location devaient durer plus longtemps, l'OFL doit en être impérativement informé.

### **Remboursement des avances au moyen du système de recouvrement direct (LSV)**

Le remboursement des avances s'effectue au moyen du système de recouvrement direct (LSV). L'OFL vous informera du processus en temps opportun lorsque vous entrez en phase de remboursement. En premier lieu, vous devez signer une autorisation de débit de votre compte LCAP qui restera valable jusqu'au remboursement intégral des avances et de leurs intérêts. Les remboursements ont lieu chaque semestre. En second lieu, vous devez absolument veiller à ce que les fonds requis soient virés suffisamment tôt sur le compte LCAP. Si cela devait vous causer des difficultés, vous devez immédiatement prendre contact avec l'OFL. Dans le cas contraire, ce dernier est en droit d'exiger le remboursement intégral des avances après le second rappel de paiement.

### **Remboursement anticipé / conversion des avances en hypothèques**

Il est possible, à tout moment, de rembourser la totalité des avances (p.ex. pour une conversion en hypothèques). Toutefois, même après le remboursement, l'immeuble reste soumis à la LCAP (plan des loyers, restrictions à la propriété). Les abaissements supplémentaires continueront d'être versés jusqu'à l'expiration de leur durée.

### **Vente / conversion en propriétés par étage**

La vente d'un immeuble LCAP est possible, mais ce dernier reste soumis aux conditions de la loi (plan des loyers existant, reprise de la dette de l'abaissement de base, restrictions à la propriété). En tant qu'acheteurs, les maîtres d'ouvrage bénéficient d'un avantage. La Confédération peut leur céder le droit de préemption qu'elle exerce sur l'immeuble.

La conversion des logements en propriétés par étage est possible, mais doit être discutée avec les locataires. Pour des renseignements sur le processus à suivre, veuillez prendre contact avec l'OFL qui fixe, entre autres, le prix de vente des logements.

## Changement de banque

Vous pouvez changer de banque. Toutefois, les dettes hypothécaires amorties selon le plan des charges ne pourront pas être augmentées, ni réactivées. Tout changement de banque ainsi que le nouveau numéro de compte sont à communiquer immédiatement à l'OFL.

## Questions fiscales et tenue de comptes

Le traitement fiscal et la tenue de comptes d'immeubles LCAP présente quelques particularités que vous devez observer. Nous vous renvoyons à ce sujet à la circulaire de l'Administration fédérale des contributions (AFC) du 04.04.1995 ("Traitement fiscal des abaissements de base et des abaissements supplémentaires des loyers au sens de la loi fédérale du 04.10.1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements").

## Réglementations particulières pour les rénovations de logements

Pour les rénovations de logements, l'abaissement de base et l'abaissement supplémentaire ont été octroyés séparément ou en combinaison.

Si l'abaissement de base a été octroyé, il est possible de renoncer à l'aide fédérale après une période de 10 ans pour autant que le cautionnement soit libéré et toutes les avances remboursées.

L'aide fédérale versée sans abaissement de base ne donne lieu à aucun plan des charges, les loyers étant fixés sur la base d'une liste des loyers particulière. Vous ne pouvez adapter les loyers que sur la base des dispositions concernant les loyers couvrant les coûts conformément à l'article 269a, lettres b, d, e et f, du CO. Si vous devez adapter les loyers, vous devez en informer l'OFL au préalable. Les locataires peuvent faire contrôler la conformité de leur loyer par l'OFL. Les frais accessoires seront adaptés selon le CO. Cela signifie que les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment ne seront pas comptés dans les frais accessoires. Ces derniers doivent toujours être présentés séparément.

## Information des locataires

Il est très important que vous transmettiez une information de qualité à vos locataires sur les règles spéciales qui régissent l'habitation d'un immeuble LCAP. Leur connaissance sera encore meilleure si vous leur rappelez, de temps à autre, les principales conditions concernant la fixation des loyers, les frais accessoires et les abaissements supplémentaires. A cet effet, une feuille d'information spéciale de l'OFL destinée aux locataires, est à votre disposition.

## Protection juridique des locataires

Les locataires peuvent faire contrôler par l'OFL la conformité de leur loyer ainsi que les adaptations de leur loyer. Le contrôle est effectué gratuitement. En cas de contestation d'un décompte de frais accessoires, sont compétentes les autorités de conciliation selon le code des obligations.

## Changement de gérance

L'OFL doit être immédiatement averti du changement de gérance d'un immeuble.

Un exemplaire du contrat avec la gérance doit être transmis à l'OFL.

Office fédéral du logement OFL  
Storchengasse 6  
2540 Granges

tél.: +41 32 654 91 11  
fax: +41 32 654 91 10  
courriel: info@bwo.admin.ch  
site: www.bwo.admin.ch