



Janvier 2013

---

# Recommandations concernant l'aménagement des baux à loyer selon la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)

---

## Bases légales

Sont applicables les dispositions de la Loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) ainsi que les ordonnances y relatives.

Les dispositions du droit des obligations régissant le bail ne sont applicables que dans le cadre de l'article 2, 2e alinéa de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).

## Loyer

Le loyer se détermine selon le plan des loyers calculés par l'Office fédéral du logement (Office fédéral), qui constitue une partie intégrante du contrat et peut être consulté auprès du bailleur/de la bailleuse.

Au moment de la conclusion du contrat, le loyer mensuel est de ..... fr. après déduction de l'abaissement de base,

### à déduire:

l'abaissement supplémentaire éventuel accordé par la Confédération, ainsi que les abaissments supplémentaires éventuels des cantons et/ou des communes (ne s'applique pas en cas de location de propriétés individuelles).

La décision d'octroyer l'abaissement supplémentaire par la Confédération est prise chaque fois sur la base de la situation personnelle et financière du locataire, ainsi qu'en fonction des prescriptions d'occupation en vigueur. L'abaissement supplémentaire ne fait donc pas partie intégrante du loyer.

En outre, lorsque des abaissments supplémentaires sont octroyés par des cantons et/ou des communes, leurs prescriptions doivent être également observées.

Le loyer de base est périodiquement adapté selon le plan des loyers de l'Office fédéral. Une première adaptation a lieu le ..... . Les prochaines adaptations seront effectuées selon les indications de l'Office fédéral.

### à ajouter:

les frais accessoires. Les frais accessoires font l'objet d'un décompte séparé. Le paiement mensuel d'acomptes est de ..... fr.

### **Loyers provisoires**

Les loyers ont un caractère provisoire et ne sont fixés définitivement qu'après l'approbation des décomptes de construction. En d'autres termes, cela signifie que l'on peut demander le remboursement d'une différence éventuelle entre le loyer provisoire et le loyer définitif, dans la mesure où celle-ci s'avère exigible, et si cette clause figure expressément dans le bail à loyer.

#### **Commentaire:**

Les clauses sur les loyers provisoires ne sont nécessaires que dans le cas de contrats conclus avant l'approbation définitive des décomptes de construction.

### **Hausses de loyers selon le plan des loyers et la liste des loyers**

Des hausses de loyer, selon le plan des loyers et la liste des loyers, sont annoncées au/à la locataire par simple communication écrite du bailleur/de la bailleuse sans qu'il soit nécessaire d'utiliser un formulaire officiel.

#### **Commentaire:**

Les hausses de loyer, selon le plan des loyers et la liste des loyers, doivent être communiquées par écrit au/à la locataire. Il ne faudrait pas utiliser le formulaire officiel car celui-ci contient une indication précisant que les hausses de loyer peuvent être contestées auprès de l'autorité ordinaire de conciliation, ce qui n'est pas le cas pour les loyers contrôlés officiellement. Pour la notification des hausses de loyer, il y a lieu d'observer le délai de congé prévu par contrat. En outre, il est recommandé d'annoncer la prochaine hausse au moins 3 mois auparavant. L'Office fédéral est compétent pour contrôler la conformité des loyers LCAP.

### **Hausse de loyer extraordinaire**

Si l'Office fédéral se voit contraint de modifier les plans des loyers et les listes des loyers pendant leur période de validité, les bailleurs peuvent notifier par écrit aux locataires une hausse de loyer extraordinaire en résultant, ceci pour le prochain terme de résiliation et dix jours avant le début du délai de résiliation.

### **Frais accessoires (art. 38 et art. 25 de l'ordonnance LCAP)**

Les frais accessoires sont portés en compte aux locataires de manière séparée selon le genre de frais. Sont en particulier considérés comme frais accessoires les frais résultant de:

- consommation d'eau
- épuration des eaux usées / élimination des déchets ménagers
- conciergerie
- nettoyage des escaliers
- entretien des abords
- raccordement au réseau de radiodiffusion et de télévision
- consommation d'énergie pour les installations communes
- contributions à l'éclairage public
- assurance-bâtiment
- impôts réels
- primes de coopératives de cautionnement

ainsi que les charges d'exploitation

- d'installations de chauffage et de préparation d'eau chaude
- d'installations communes
- d'ascenseurs.

Sur demande de leur part, les locataires auront la possibilité de prendre connaissance des pièces comptables ainsi que de la clé de répartition.

**Commentaire:**

Il est impératif de mentionner les frais accessoires de manière détaillée dans le bail à loyer.

**Fixation des loyers lors de rénovations avec abaissement de base**

En cas de rénovation avec l'abaissement de base, le propriétaire peut renoncer à l'aide fédérale après une période de 10 ans. Les dispositions du Code des obligations (CO) sont déterminantes pour la fixation des loyers.