

Aide-mémoire

Augmentations de loyer des appartements subventionnés au titre de la loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP)

Pour les logements subventionnés au titre de la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP), la fixation des loyers n'obéit pas aux mêmes règles que pour les contrats de bail ordinaires régis par le code des obligations. Les principales règles d'adaptation valables pour les immeubles locatifs soumis à la LCAP sont présentées ci-après.



1. Forme de la notification

La notification de la majoration du loyer d'un logement soumis à la LCAP ne devrait pas être effectuée au moyen de la formule (officielle) agréée par le canton. En effet, celle-ci indique que l'adaptation du loyer peut être contestée auprès des autorités de conciliation ordinaires, ce qui n'est pas le cas des loyers contrôlés par les autorités. Si la formule officielle est malgré tout utilisée, il convient de modifier l'indication des voies de droit en précisant que toute contestation devra être adressée à l'Office fédéral du logement (OFL).

2. Augmentations de loyer ordinaires

Les hausses de loyer qui surviennent à l'échéance prévue dans le plan des loyers sont considérées comme des augmentations de loyer ordinaires. La loi ne prévoit pas de délai pour procéder à une augmentation de loyer ordinaire. Il est cependant recommandé d'annoncer l'augmentation rapidement, si possible au moins trois mois à l'avance.

Il existe toutefois un cas particulier: si les parties sont convenues par contrat des délais et des échéances concernant la notification des augmentations de loyer ordinaires selon le plan des loyers, le bailleur doit se conformer aux termes du contrat de bail.

3. Augmentations de loyer extraordinaires

Les augmentations de loyer extraordinaires désignent, d'une part, les hausses de loyer découlant d'une adaptation partielle ou totale du loyer pour le rendre conforme au plan des loyers selon la LCAP et, d'autre part, les hausses de loyer résultant de prestations supplémentaires du bailleur (notamment à la suite de travaux entraînant une plus-value). Comme ces dernières induisent une augmentation du coût de revient de l'appartement rénové, l'OFL peut approuver un supplément de loyer.

Contrairement aux augmentations ordinaires, le bailleur est tenu de respecter, en cas de hausse de loyer extraordinaire, les délais et les échéances prévues dans le code des obligations (CO). Cette obligation découle du fait que le locataire peut certes s'attendre à une adaptation de loyer à l'échéance et dans la mesure prévues dans le plan des loyers, mais pas à une hausse décidée à n'importe quel moment ou à une augmentation plus importante que prévue. Une augmentation de loyer extraordinaire au sens de la LCAP est considérée comme notifiée à temps si elle intervient pour un terme de résiliation contractuel et si la notifica-

tion de la hausse parvient au locataire au moins trois mois et dix jours à l'avance. Si ce délai n'est pas respecté, l'augmentation ne prendra effet que pour le prochain terme de résiliation.

Les termes de résiliation contractuels d'une durée supérieure à trois mois sont réservés. Si un tel terme a été convenu dans le contrat de bail, le délai de notification de l'augmentation de loyer devra être allongé d'autant.

4. Exclusion des adaptations rétroactives

En règle générale, les adaptations rétroactives ne sont pas admises, étant donné que le bail implique un rapport continu d'obligation. Pour ce type de contrat, les modifications unilatérales ne peuvent prendre effet qu'à une date ultérieure. C'est la raison pour laquelle les augmentations de loyer ordinaires doivent toujours être notifiées avant d'être effectives. Si ces augmentations n'interviennent pas au moment fixé dans le plan des loyers visé par la LCAP, il convient d'appliquer les délais et les termes prévus pour les augmentations de loyer extraordinaires.

5. Suppression de l'abaissement supplémentaire (AS)

L'abaissement supplémentaire (AS) est un subside lié à des conditions personnelles précises du locataire. Cet abaissement est supprimé lorsque ces conditions ne sont plus réunies. La suppression de l'AS implique, en règle générale, une adaptation du montant dû par le locataire au bailleur. La date de la suppression et le montant de l'AS sont déterminants à cet égard. Si, exceptionnellement, la suppression de l'AS se produit rétroactivement, le bailleur peut en outre demander le remboursement de la différence de loyer qui est survenue pendant la période en question. Si le bailleur et le locataire ne parviennent pas à un accord à ce sujet, l'autorité ordinaire de conciliation en matière de baux à loyer selon le CO est compétente; si la procédure ne mène pas à une conciliation, les parties peuvent saisir le tribunal civil compétent.

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges

tél.: +41 58 480 91 11
fax: +41 58 480 91 10
courriel: info@bwo.admin.ch
site: www.bwo.admin.ch