

Prêts du Fonds de roulement octroyés selon la LOG

Recommandations pour l'adaptation des loyers et la conclusion de nouveaux baux

Ces recommandations s'appliquent dans le cas d'immeubles bénéficiant d'un prêt du Fonds de roulement d'une organisation faitière conformément à la loi sur le logement (LOG) (décision prise après le 1er octobre 2003). Les dispositions de la LCAP restent en vigueur pour les objets LCAP. Quant aux biens-fonds contrôlés par les autorités communales ou cantonales, les dispositions actuelles en matière de calcul et de contrôle des loyers restent applicables.



Principe

Il convient de tenir compte des remarques suivantes lors de la première adaptation de loyer ainsi que lors de la conclusion d'un nouveau bail après l'octroi d'un prêt du Fonds de roulement conformément à la LOG:

- La construction / rénovation des locaux d'habitation ayant été subventionnée par les pouvoirs publics (octroi d'un prêt conformément à l'art. 37 LOG), la fixation et le contrôle du loyer sont régis par des dispositions de droit public.
- L'Office fédéral du logement est compétent en matière de contestation de loyer. Conformément au code des obligations (CO), le contrôle des frais accessoires ressortit aux autorités de conciliation.

Le bailleur respectera par ailleurs les principes suivants:

Loyer et adaptations de loyer

En matière de fixation et d'adaptation de loyer, le principe du loyer couvrant les coûts est applicable, conformément et en référence à l'art. 8 de l'Ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés.

Communication d'une hausse de loyer

Le bailleur peut faire valoir une hausse de loyer à partir du prochain terme de résiliation. Il est tenu d'aviser par écrit le locataire de l'augmentation de loyer, en la motivant et en indiquant les voies de recours, au moins 10 jours avant le délai de résiliation.

Si le bailleur utilise la formule officielle (ce qui n'est pas impératif), il doit biffer la mention indiquant que les autorités de conciliation sont compétentes en cas de contestation de loyer et indiquer qu'il s'agit de l'Office fédéral du logement.

Frais accessoires

Les frais accessoires sont facturés aux locataires sur la base des coûts effectifs conformément aux art. 257a et 257b CO.

Peuvent être notamment facturés:

- l'eau consommée
- les frais d'épuration des eaux usées / d'élimination des déchets
- la conciergerie
- le nettoyage des escaliers
- l'entretien du jardin
- le raccordement de la radio / de la télévision
- les frais d'électricité des locaux communs
- la contribution à l'éclairage public
- les primes des coopératives de cautionnement
- les frais d'entretien des systèmes de chauffage et d'eau chaude
- les frais d'entretien des locaux communs
- les frais d'entretien des ascenseurs

Le bailleur doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives et lui communiquer les clés de répartition des charges.

On veillera à respecter le principe du CO selon lequel ne peuvent être facturés que les frais accessoires mentionnés explicitement dans le contrat de bail. Il est ainsi impératif de mentionner les frais accessoires de manière détaillée dans le bail à loyer.

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4
3003 Bern

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