



Les 10 points à connaître avant de signer son contrat de bail.

- ♦ **Le contrat de bail doit-il être fait par écrit ?**
- ♦ **Un contrat de bail peut-il être de durée déterminée ?**
- ♦ **De quoi est composé le loyer ?**
- ♦ **Est-il possible de contester le loyer ?**
- ♦ **Est-il obligatoire de constituer une garantie bancaire ?**
- ♦ **Est-il possible de renoncer à un contrat après l'avoir signé ?**
- ♦ **Quand doit être payé le loyer ?**
- ♦ **Est-il possible d'adopter un animal domestique alors que le contrat me l'interdit ?**
- ♦ **Est-il possible de changer de colocataire en cours de bail ?**
- ♦ **Un état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?**

1. Le contrat de bail doit-il être fait par écrit ?



Non. Pour être valable, un contrat de bail peut être conclu par écrit, par oral ou encore par actes concluants.

La loi n'impose aucune forme particulière pour conclure un contrat de bail. Le simple fait de posséder les clés d'un logement et de payer une somme d'argent pour pouvoir l'utiliser pendant une certaine durée, sans que le bailleur ne s'y oppose, constitue un contrat de bail avec tous les droits et obligations qui en découlent.

En pratique, la forme écrite est généralement préférée. Elle permet de déterminer clairement la durée du contrat, le montant du loyer à payer et d'y préciser d'éventuelles particularités. Lorsque la forme écrite est utilisée, le contrat est conclu définitivement lorsque toutes les parties l'ont signé de manière manuscrite.

2. Un contrat de bail peut-il être de durée déterminée ?

Oui. Un contrat de bail peut valablement être conclu pour une durée déterminée, sous réserve des cas de fraude à la loi.

La loi présume que les contrats de bail à loyer ont une durée indéterminée, c'est-à-dire qu'ils prennent fin par la résiliation notifiée par le locataire ou le bailleur. Il est toutefois possible de prévoir un contrat de durée déterminée, qui prend fin à une date convenue sans qu'aucune résiliation ne soit nécessaire.

En revanche, le Tribunal fédéral reconnaît qu'il est interdit de conclure des baux de durée déterminée sans que les circonstances ne le justifient, car cela constitue une fraude à la loi. En effet, le bailleur ne peut pas imposer un bail de durée déterminée si sa réelle volonté est de s'engager pour une durée indéterminée.

Dans un tel cas, le locataire peut contester la durée du contrat, dans les 30 jours suivant la réception des clés ou 60 jours au plus tard avant la fin du contrat en ouvrant action auprès de l'autorité compétente. Si le bail de durée déterminée ne se justifie pas, elle requalifiera le contrat en un bail de durée indéterminée. Cette modification a son importance car un bail de durée indéterminée offre une plus grande protection au locataire, notamment contre les congés ou les hausses de loyer.

Un contrat de bail de durée déterminée est par contre tout à fait envisageable lorsque les circonstances s'y prêtent, notamment lorsque le bailleur souhaite louer son logement pendant son absence à l'étranger ou s'il souhaite le louer jusqu'au début de gros travaux de rénovation déjà programmés par exemple.

3. De quoi est composé le loyer ?



Le loyer comprend un loyer net auquel s'ajoute des charges et d'éventuels frais annexes.

Le locataire doit payer un loyer comme contre-prestation à l'utilisation de la chose. C'est ce qu'on appelle communément le loyer net. Le contrat de bail peut en outre prévoir des charges supplémentaires et d'autres frais annexes. La somme de ces montants correspond au loyer brut.

Dans la pratique, le contrat de bail prévoit usuellement qu'au loyer net s'ajoutent des frais accessoires. Il s'agit en règle générale des frais de chauffage et eau chaude, voire d'éventuels frais d'exploitation. Tous ces frais doivent expressément figurer dans le contrat pour pouvoir être imputés au locataire.

Les charges peuvent être perçues sous forme d'acomptes ou de forfait. Dans la première hypothèse, le locataire paie un acompte chaque mois et reçoit annuellement un décompte qui peut prévoir un supplément à payer ou un remboursement. Le locataire doit alors s'assurer que le montant des acomptes suffit à couvrir les frais effectifs afin d'éviter de mauvaises surprises. En revanche, si les charges sont forfaitaires, elles sont supposées couvrir l'entier des coûts et aucun décompte n'est alors établi.

4. Est-il possible de contester le loyer ?



Afin de renégocier le prix du loyer, ce dernier peut être contesté dans les 30 jours suivant la réception des clés, pour autant que certaines conditions soient remplies.

La loi offre la possibilité au locataire de contester le montant du loyer fixé par le contrat de bail :

- si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial au changement de locataire, c'est-à-dire qu'il soit d'au moins 10% supérieur au précédent loyer perçu.
- s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale.
- ou en raison de la situation sur le marché local du logement.

Ainsi, en cas de pénurie, il est toujours possible pour le locataire d'un logement de contester le loyer en saisissant l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant la remise des clés, même si le loyer n'a pas augmenté par rapport au précédent locataire ou qu'il s'agisse d'une première location.

Les cantons souffrant d'une pénurie de logements peuvent rendre obligatoire l'usage d'une formule officielle. Cette dernière indique le loyer payé par le précédent locataire, le nouveau montant demandé, ainsi que la possibilité de contester le loyer initial dans les 30 jours. Lorsqu'un canton rend l'utilisation de la formule officielle obligatoire, comme c'est notamment le cas à Genève, Vaud, Fribourg ou encore Zurich, le loyer n'est valable que s'il est notifié au locataire par ce biais, faute de quoi le loyer est nul. Le locataire peut alors le contester en tout temps.

5. Est-il obligatoire de constituer une garantie bancaire ?

Uniquement si le contrat de bail le prévoit et sur un compte bancaire au nom du locataire.

Une garantie bancaire doit être prévue par le contrat de bail et ne peut dépasser, pour les baux d'habitation en Suisse romande, le montant de trois mois de loyer net. Cette garantie doit obligatoirement être déposée auprès d'une banque, sur un compte au nom du locataire, mais en aucun cas être versée directement au patrimoine du bailleur. La garantie locative reste propriété du locataire.

Ce n'est qu'en vertu de l'accord du locataire, d'un jugement ou, dans certains cantons seulement, dans le cadre d'une procédure de poursuite, que le bailleur peut se servir de la garantie bancaire.

En pratique, il est fréquent de recourir à des sociétés spécialisées pour constituer une garantie, comme par exemple Swisscaution ou Firstcaution. Le locataire leur paie une somme annuelle et ces dernières constituent la garantie locative. Néanmoins, ce n'est pas un système d'assurance, mais un moyen de dépanner le locataire qui ne peut constituer une garantie bancaire dans l'immédiat. Si la société doit payer un montant au bailleur, elle se retournera contre le locataire afin de récupérer la somme déboursée.

6. Est-il possible de renoncer à un contrat après l'avoir signé ?



Non. Une fois signé, le contrat de bail lie les parties.

Le futur locataire qui change d'avis et souhaite se défaire d'un bail signé doit procéder à la résiliation du contrat, même si cela intervient plusieurs semaines avant d'emménager.

Pour ce faire, le locataire doit résilier pour la prochaine échéance contractuelle ou se départir du contrat dans les 30 jours, pour autant qu'il trouve un locataire de remplacement prêt à reprendre le bail dans les mêmes conditions.

Néanmoins, il reste toujours possible de négocier avec le bailleur, qui est libre d'accepter ou non la renonciation.

7. Quand le loyer doit-il être payé ?



En règle générale, le loyer est dû par le locataire avant la fin du mois pour le mois suivant.

En Suisse romande, la loi prévoit que le bailleur doit avoir reçu le montant du loyer sur son compte au plus tard le premier jour du mois. Le locataire doit alors procéder au virement bancaire avant la fin du mois qui précède, en principe autour du 25ème jour, afin que le montant du loyer parvienne à temps.

Il est important que le locataire suive cette règle à la lettre, car celui qui s'acquitte régulièrement de son loyer de manière tardive, même de quelques jours, s'expose à la résiliation de son contrat de bail.

Toutefois, les parties sont libres de déterminer contractuellement une échéance de paiement plus favorable au locataire que celle prévue par la loi, comme de prévoir, par exemple, que le loyer n'est dû qu'au 5ème jour ou à la fin du mois en cours.

8. Est-il possible d'adopter un animal domestique alors que le contrat me l'interdit ?



Cela dépend si le contrat de bail l'interdit valablement ou non.

En règle générale, le locataire a le droit de détenir des animaux domestiques, pour autant que ce soit en nombre raisonnable. Toutefois, le contrat de bail peut prévoir une interdiction d'en posséder. Dans un tel cas de figure, la restriction n'est valable que si elle repose sur un juste motif, comme le fait que le bailleur habitant l'immeuble y soit allergique.

La majorité des auteurs et tribunaux soutiennent cependant qu'une clause contractuelle prohibant la détention d'animaux est toujours valable, peu importe que l'interdiction soit fondée sur un juste motif ou non. En effet, les parties aux contrats seraient libres d'accepter ou non de telles conditions.

La conséquence de la violation d'une telle interdiction peut mener à la résiliation du contrat de bail par le bailleur, raison pour laquelle il est nécessaire d'appréhender ce genre de situation sérieusement.

Dans les cas où le contrat de bail autorise, ou n'interdit pas, la détention d'animaux, le droit cantonal apporte parfois des précisions. Dans le canton de Vaud par exemple, les règles et usages locatifs stipulent que les animaux sont tolérés à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble et à ses abords.

9. Est-il possible de changer de colocataire en cours de bail ?



Non, il n'est pas possible d'imposer au bailleur un changement de colocataire.

Beaucoup utilisent le terme de colocation pour mentionner le partage d'un logement à plusieurs. Toutefois, il y a colocation uniquement lorsque les locataires ont tous signé le contrat de bail avec le bailleur. Si tel n'est pas le cas, on parle de sous-location, système fréquemment appliqué en pratique et qui ne suit pas les mêmes règles.

Ainsi, toutes les personnes qui signent un même contrat de bail s'engagent ensemble à louer le bien en question. Elles deviennent solidairement responsables des droits et obligations qui résultent du contrat.

Dans ce cas de figure, il n'est pas possible d'imposer au bailleur le départ ou le remplacement d'un des colocataires. En effet, une telle demande s'assimile à une volonté de résilier le contrat de bail en entier et pour tous. Le bailleur peut alors accepter ou refuser, sans autre, le départ ou le remplacement d'un cosignataire, ou le soumettre à des conditions, comme la signature d'un nouveau contrat de bail avec un loyer plus élevé. Si le bailleur refuse, les colocataires n'auront d'autre choix que de maintenir la location en l'état ou résilier le contrat de bail.

10. Un état des lieux d'entrée est-il obligatoire ?



Non, l'état des lieux d'entrée n'est pas obligatoire, sauf dans les cantons romands.

L'état des lieux d'entrée a pour but de déterminer précisément l'état de l'appartement à la réception des clés. Cela permet au locataire de démontrer l'existence de certains défauts présents et d'en exiger la réparation, et au bailleur de prouver que le logement a été loué en parfait état.

Lors de l'état des lieux d'entrée, il est important pour le locataire de faire mentionner tous les défauts constatés afin d'éviter que le bailleur lui reproche ultérieurement de les avoir causés. Toutefois, le locataire dispose de quelques jours supplémentaires pour aviser le bailleur, par courrier recommandé, d'autres défauts constatés dans le logement et qui n'ont pas été protocolés dans le procès-verbal.

En pratique, même si la loi oblige, dans les cantons romands, de procéder à un état des lieux d'entrée, son absence n'a pas de grandes conséquences pour le locataire. En effet, sans état des lieux d'entrée, le bailleur ne pourra pas prouver que les détériorations constatées en fin de bail n'étaient pas déjà présentes auparavant et aura dès lors beaucoup de peine à faire valoir d'éventuelles prétentions envers le locataire potentiellement responsable des dégâts.