



### **Les 10 points à connaître une fois qu'on est dans le logement.**

- ♦ **Dois-je informer le bailleur si je sous-loue mon logement ?**
- ♦ **Est-ce que le bailleur peut accéder au logement ?**
- ♦ **Quels travaux peuvent être exigés par le locataire ?**
- ♦ **Quels sont les travaux à charge du locataire ?**
- ♦ **Le locataire peut-il procéder à ses frais à la rénovation de son appartement ?**
- ♦ **Quels défauts permettent au locataire de se départir immédiatement du contrat ?**
- ♦ **Qu'est-ce qui justifie une réduction du loyer ?**
- ♦ **Le bailleur peut-il augmenter le loyer ?**
- ♦ **Le locataire peut-il prétendre à une baisse de loyer en cours de bail ?**
- ♦ **Quels sont mes droits face au décompte de chauffage ?**

## 1. Dois-je informer le bailleur si je sous-loue mon logement ?



*Oui. Toute personne qui souhaite sous-louer tout ou partie de son logement doit obtenir le consentement du bailleur.*

Bien plus qu'un simple devoir d'information, le locataire a l'obligation de demander, par écrit, à son bailleur une autorisation de sous-louer. En revanche, la loi permet à ce dernier de s'y opposer seulement :

- Si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location, comme le montant du loyer ou la durée de la sous-location.
- Si les conditions de la sous-location sont abusives. Tel sera le cas si le montant du loyer demandé au sous-locataire est trop élevé.
- Si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur, par exemple lorsque les logements sont réservés à des employés d'une entreprise et que le locataire souhaite sous-louer à un tiers.

Hormis ces trois cas de figure, le bailleur ne peut pas valablement refuser au locataire de sous-louer son logement. Certains cantons peuvent néanmoins se montrer plus restrictifs. Ainsi, dans le canton de Vaud par exemple, il n'est possible de sous-louer l'entier de l'objet que pour une durée limitée.

Il est important de relever que le locataire qui sous-loue son logement devient alors le bailleur du sous-locataire, avec tous les droits et obligations qui en découlent.

## 2. Est-ce que le bailleur peut accéder au logement ?



*Oui. Le bailleur doit pouvoir visiter le logement loué. En revanche, il lui est interdit d'y accéder sans l'accord préalable du locataire.*

Le bailleur peut avoir besoin de visiter le logement loué en raison d'une future vente de l'objet, de sa relocation ou pour vérifier si des travaux d'entretien sont nécessaires.

Le locataire, quant à lui, doit tolérer les visites, pour autant qu'elles ne soient pas en nombre excessif et qu'il en ait été avisé au moins 5 jours à l'avance. En cas de refus injustifié, il s'expose à des dommages-intérêts.

En revanche, le bailleur qui s'introduit chez un locataire sans son accord préalable commet une violation de domicile au sens pénal.

### 3. Quels travaux peuvent être exigés par le locataire ?



*Le locataire peut exiger du bailleur qu'il procède à tous les travaux destinés à l'entretien et à la réparation de l'objet loué. Les travaux de rénovation, c'est-à-dire ceux qui visent à l'amélioration du logement, sont alors exclus.*

Le bailleur doit mettre à disposition de ses locataires un logement qui se trouve dans un état approprié et l'entretenir pendant toute la durée du contrat. Tout défaut, c'est-à-dire tout ce qui entrave ou restreint l'utilisation du logement, doit être éliminé à ses frais. Toute clause contractuelle stipulant le contraire n'est jamais valable.

La réparation du réfrigérateur, du chauffage, d'un problème d'isolation, ou encore la réfection des peintures constituent des travaux que le locataire est en droit d'exiger. Cela dit, et contrairement aux idées reçues, le fait que les installations atteignent un certain âge ne justifie pas à lui seul un droit à obtenir des travaux. Par exemple, une peinture de plus de 10 ans peut être encore en parfait état et ne permet donc pas aux locataires d'en exiger le rafraîchissement.

En revanche, la personne qui loue un appartement ancien ne peut pas prétendre à une isolation aussi efficace que celle présente dans les immeubles récents, de même qu'elle devra supporter quelques défauts esthétiques, une cuisine et une salle de bain d'époque, etc. Dans ces cas, il lui est uniquement possible d'exiger du bailleur l'entretien et la réparation des installations, si ces dernières le nécessitent.

Enfin, le bailleur ne doit pas remédier aux défauts provoqués par une utilisation anormale de l'objet loué, c'est-à-dire causés fautivement par le locataire qui est alors tenu de les réparer à sa charge. C'est par exemple le cas lorsque la tapisserie nécessite d'être changée en raison des dommages causés par le chat du locataire.

## 4. Quels sont les travaux à charge du locataire ?



*Le locataire doit assumer à ses frais les menus travaux d'entretien et de réparation.*

*Les simples travaux de nettoyage ainsi que l'entretien et la réparation des installations que le locataire est capable d'effectuer sans compétences ou connaissances techniques particulières font partie des menus travaux. Il s'agit par exemple de changer les ampoules, le filtre de la hotte de ventilation, de remplacer le flexible de douche ou encore de graisser les serrures.*

*Tous travaux qui nécessitent l'intervention d'un professionnel ou qui exposent le locataire à des frais plus ou moins élevés ne font pas partie de ce qui peut être considéré à charge du locataire. C'est en effet au bailleur qu'il revient d'entretenir le logement loué.*

## 5. Le locataire peut-il procéder à ses frais à la rénovation de son appartement ?



*Oui, mais uniquement si le bailleur lui donne préalablement son accord par écrit.*

Toute location impose au locataire d'user de la chose avec soin et exige qu'il la rende en fin de bail dans le même état que celui dans lequel il l'a reçue, sous réserve de l'usure normale. Partant, aucune modification irréversible n'est autorisée, tels que le remplacement de la cuisine, l'aménagement d'une nouvelle salle de bain ou la réfection des peintures.

La loi prévoit toutefois que le locataire peut procéder à certaines rénovations pour autant qu'il obtienne préalablement un accord écrit de la part de son bailleur. Ce dernier est totalement libre de consentir ou non, de faire dépendre son autorisation de conditions ou de n'accepter qu'une partie seulement des travaux demandés. Celui qui effectue des rénovations ou modifications du logement loué sans accord préalable du bailleur risque de se voir notifier une résiliation du contrat.

## 6. Quels défauts permettent au locataire de se départir immédiatement du contrat ?



*Seuls les défauts qualifiés de graves justifient une résiliation avec effet immédiat par le locataire.*

Sont des défauts graves tous les défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage de la chose, c'est-à-dire qui empêchent objectivement d'imposer au locataire de continuer à y vivre car cela est impossible ou représenterait un danger pour sa santé ou sa sécurité ou celles de sa famille. L'absence totale d'eau chaude, une toiture qui menace de s'effondrer ou encore un incendie constituent des défauts graves.

Dans ces cas, la loi octroie au locataire la possibilité de se défaire du contrat de bail avec effet immédiat lorsque le bailleur a connaissance du défaut et qu'il ne l'a pas réparé dans un délai raisonnable.

En pratique, la notion de défaut grave est interprétée de manière restrictive, c'est pourquoi il est déconseillé au locataire de faire usage de ce droit sans assistance juridique. Utilisée à tort, la résiliation avec effet immédiat peut avoir de lourdes conséquences financières, comme le paiement du loyer jusqu'à la prochaine échéance contractuelle ainsi que des dommages-intérêts envers le bailleur.

## 7. Qu'est-ce qui justifie une réduction du loyer ?



*Lorsque le logement est affecté par un défaut qui entrave ou restreint son usage normal, le locataire peut prétendre à une réduction de son loyer.*

Une personne qui signe un contrat de bail pour un appartement peut légitimement s'attendre à ce que ce dernier puisse être utilisé normalement.

Ainsi, à partir du moment où un défaut, telles que des mauvaises odeurs, des nuisances sonores, des moisissures ou tout défaut esthétique, entrave ou restreint cet usage normal, le locataire peut exiger du bailleur une réduction de loyer pour autant que ce dernier ait connaissance des problèmes en cours. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit responsable des défauts pour permettre au locataire d'obtenir gain de cause, raison pour laquelle un chantier sur une parcelle voisine donne droit à des prétentions pour les nuisances subies.

La réduction est un pourcentage du loyer net et est calculée en fonction de toutes les circonstances du cas concret, c'est-à-dire notamment la situation de l'immeuble (centre-ville ou campagne), son âge (ancien ou récent) ou encore l'intensité et la fréquence des nuisances.

Ainsi, peuvent notamment donner droit à une réduction de loyer, la présence de travaux dans l'immeuble, un dégât d'eau, les peintures défraîchies, les installations hors-service (ascenseur, buanderie, etc.), le chauffage insuffisant, l'absence de volets ou encore le manque de propreté dans les locaux communs.



## 8. Le bailleur peut-il augmenter le loyer ?



*Oui. Le bailleur peut augmenter le loyer en cours de bail, à certaines conditions.*

Afin de pouvoir augmenter le loyer en cours de bail, le bailleur doit respecter quelques exigences légales :

- Une hausse de loyer doit toujours être notifiée sur une formule officielle qui indiquera le motif de la hausse et les délais pour s’y opposer.
- Il doit mentionner précisément le motif de hausse, comme par exemple invoquer des travaux de rénovation de l’immeuble ou une hausse des coûts, avec le calcul de la hausse à l’appui, ou encore une volonté de s’adapter aux loyers du quartier.
- La hausse doit respecter le préavis de résiliation plus 10 jours pour entrer en vigueur au minimum à la prochaine échéance contractuelle, et non pas avant.
- Pour être valable, la hausse ne doit pas être assortie d’une menace de résiliation du contrat de bail.

Ainsi, lorsque le locataire reçoit une hausse de loyer, il peut dans tous les cas s’y opposer dans les 30 jours, au moins pour s’assurer que cette dernière est légalement admissible et est calculée correctement.

## 9. Le locataire peut-il prétendre à une baisse de loyer en cours de bail ?



*Oui. Principalement en raison de la baisse du taux hypothécaire, tout locataire peut demander à son bailleur une baisse pour la prochaine échéance contractuelle.*

Bien que d'autres motifs permettent au locataire de demander une baisse de loyer, telles que l'adaptation aux loyers pratiqués dans le quartier ou encore une diminution des prestations de la part du bailleur, c'est la baisse du taux hypothécaire de référence qui en constitue la principale cause. Les autres motifs, bien qu'invocables en théorie, sont généralement difficiles à prouver ou n'existent que rarement.

Peu importants les raisons qui poussent le locataire à demander une baisse de loyer, il doit procéder par une demande écrite adressée à son bailleur pour la prochaine échéance contractuelle ou légale. Une baisse n'est donc jamais rétroactive. Cette demande doit parvenir au bailleur dans le délai de préavis contractuel ou légal. Le bailleur quant à lui dispose de 30 jours pour répondre à la demande. En cas de refus, total ou partiel, ou de non réponse, le locataire doit saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours, faute de quoi il perd son droit à la baisse et devra patienter jusqu'au prochain terme.

En présence d'un bail de durée déterminée, une baisse de loyer en cours de bail n'est pas envisageable.

## 10. Quels sont mes droits face au décompte de chauffage ?



*Un décompte de chauffage doit suivre des règles spécifiques et doit être établi dans le respect des prescriptions légales.*

Lorsque le locataire partage l'immeuble avec d'autres personnes et qu'il paie des acomptes de charges mensuels, le bailleur doit lui faire parvenir un décompte de frais accessoires une fois par année, mais au plus tard dans les cinq ans faute de quoi le décompte sera prescrit.

Un décompte de chauffage et frais accessoires est établi selon les lois cantonales et fédérales en vigueur. La règle principale en la matière est que le bailleur peut uniquement facturer les frais prévus par le contrat de bail. Si ce dernier ne mentionne par exemple que les frais de chauffage et d'eau chaude, il ne peut pas mettre à charge du locataire une participation à la taxe d'épuration, aux frais d'abonnements d'ascenseur ou tout autre frais non stipulés dans le contrat.

Afin de vérifier l'exactitude du décompte, notamment le calcul et la répartition des frais, le locataire peut demander au bailleur de recevoir les pièces justificatives puis les faire contrôler auprès d'un conseiller professionnel, les règles en la matière étant relativement complexes. Si le décompte présente des erreurs, il peut en exiger la correction puis, en cas de litige, saisir l'autorité de conciliation compétente.