



ASLOCA Vaud

Le kit des locataires

UN GUIDE PRATIQUE POUR VENIR
EN AIDE AUX LOCATAIRES



SOMMAIRE

UN KIT PRATIQUE	2-3
1 - À LA SIGNATURE DU BAIL	4-15
2 - EN COURS DE BAIL	16-27
3 - À LA FIN DU BAIL	28-39
LES SECTIONS RÉGIONALES	40-41
LES LETTRES TYPES	42

«UN KIT PRATIQUE»

L'ASLOCA Vaud propose ce kit pour venir en aide aux nouvelles et nouveaux locataires.

Ce kit reprend les 3 phases du bail (à la signature, en cours de bail, et à la fin du bail) et répond à des questions concrètes et fréquemment posées qui se poseront très probablement à vous un jour ou l'autre.

Tout le monde s'est retrouvé confronté à une hausse de loyer un jour, mais savez-vous qu'il est possible de contester toute hausse de loyer ou de demander une baisse de celui-ci ?

Il en va de même avec de nombreuses autres questions auxquelles les nouvelles et nouveaux locataires sont confronté-e-s lors de leur premier appartement :

Est-il obligatoire de constituer une garantie bancaire ? Est-il possible de changer de colocataire en cours de bail ? Dois-je informer le bailleur si je sous-loue mon logement ? Comment se défendre face à une résiliation ? Que faut-il savoir sur l'état des lieux de sortie ? Quels défauts sont à la charge du bailleur ?

Nous vous apportons ici les réponses les plus claires possibles.

César Montalto
Président de l'ASLOCA Vaud

Fabrice Berney
Secrétaire général de l'ASLOCA Vaud

Afin de faciliter la lecture du présent texte, nous avons employé le masculin comme genre neutre pour désigner aussi bien les femmes que les hommes.

À LA SIGNATURE DU BAIL

KIT N°1

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

LE CONTRAT DE BAIL DOIT-IL ÊTRE FAIT PAR ÉCRIT ?

1.1

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.

UN CONTRAT DE BAIL PEUT-IL ÊTRE DE DURÉE DÉTERMINÉE ?

1.2

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 s'il souhaite par ce moyen contourner les règles de protection contre les congés et loyers abusifs et que sa volonté réelle est de s'engager pour une durée indéterminée.

Dans un tel cas, le locataire peut contester la durée du contrat 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 cependant 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.

DE QUOI EST COMPOSÉ LE LOYER ?

1.3

Le loyer comprend en général 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 supplémentaires liées à l'utilisation de la chose louée comme le salaire du concierge, l'eau chaude des communs, l'entretien des espaces extérieurs, etc. 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.

EST-IL POSSIBLE DE CONTESTER LE LOYER ?

1.4

Le montant du loyer 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 (il peut même avoir baissé) 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 (dans certains districts ou villes), 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.

EST-IL OBLIGATOIRE DE CONSTITUER UNE GARANTIE BANCAIRE ?

1.5

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, le montant de trois mois de loyer. 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 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.

EST-IL POSSIBLE DE RENONCER À UN CONTRAT APRÈS L'AVOIR SIGNÉ?

1.6

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 aux mêmes conditions.

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

QUAND LE LOYER DOIT-IL ÊTRE PAYÉ ?

1.7

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

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.

EST-IL POSSIBLE D'ADOPTER UN ANIMAL DOMESTIQUE ALORS QUE LE CONTRAT ME L'INTERDIT ?

1.8

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.

EST-IL POSSIBLE DE CHANGER DE COLOCATAIRE EN COURS DE BAIL ?

1.9

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.

UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE EST-IL OBLIGATOIRE ?

1.10

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

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, l'absence de l'état des lieux d'entrée 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.

EN COURS DE BAIL

KIT N°2

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

DOIS-JE INFORMER LE BAILLEUR SI JE SOUS-LOUE MON LOGEMENT ?

2.1

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 pour le bailleur des inconvénients majeurs, 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.

EST-CE QUE LE BAILLEUR PEUT ACCÉDER AU LOGEMENT ?

2.2

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.

QUELS TRAVAUX PEUVENT ÊTRE EXIGÉS PAR LE LOCATAIRE ?

2.3

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 causé 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. Il est toutefois tenu compte de son amortissement.

QUELS SONT LES TRAVAUX À CHARGE DU LOCATAIRE ?

2.4

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. Toute clause contraire du bail est nulle.

LE LOCATAIRE PEUT-IL PROCÉDER À SES FRAIS À LA RÉNOVATION DE SON APPARTEMENT ?

2.5

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 et/ou de devoir tout remettre dans l'état initial au moment de son départ.

QUELS DÉFAUTS PERMETTENT AU LOCATAIRE DE SE DÉPARTIR IMMÉDIATEMENT DU CONTRAT ?

2.6

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.

QU'EST-CE QUI JUSTIFIE UNE RÉDUCTION DU LOYER ?

2.7

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. Le locataire doit prouver le défaut et la connaissance du bailleur d'où l'importance de signaler le défaut et de garder des preuves des nuisances (photos, vidéos, enregistrements audios). 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.

LE BAILLEUR PEUT-IL AUGMENTER LE LOYER ?

2.8

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 invoquer des travaux de rénovation de l'immeuble ou une hausse des coûts, avec le calcul de la hausse à l'appui. Exceptionnellement, il peut aussi invoquer les loyers du quartier ou un rendement insuffisant.

- 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.

LE LOCATAIRE PEUT-IL PRÉTENDRE À UNE BAISSÉ DE LOYER EN COURS DE BAIL ?

2.9

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 qu'un rendement abusif, 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, ne peuvent être invoqués que dans des cas exceptionnels (p.ex. sortie d'un immeuble du statut de subventionné).

Peu importent 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.

QUELS SONT MES DROITS FACE AU DÉCOMPTE DE CHAUFFAGE ?

2.10

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, eau chaude 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.

À LA FIN DU BAIL

KIT N°3

1. Comment résilier le contrat de bail ?
2. Comment se défendre face à une résiliation ?
3. Qu'arrive-t-il à l'échéance des baux de durée déterminée ?
4. Le bailleur peut-il résilier hors échéance ?
5. Comment se départir du contrat de bail avant l'échéance ?
6. Que faut-il savoir sur l'état des lieux de sortie ?
7. Les frais de résiliation de bail sont-ils dus ?
8. Quand le locataire peut-il récupérer la garantie locative ?
9. Le bailleur peut-il émettre des prétentions envers le locataire plusieurs mois après la fin du contrat de bail ?
10. Comment réagir à la réception d'un commandement de payer ?

COMMENT RÉSILIER LE CONTRAT DE BAIL ?

3.1

Chaque partie peut résilier le contrat pour la prochaine échéance contractuelle, en respectant le délai imparti.

Tant le locataire que le bailleur peuvent se départir du contrat, mais pas à n'importe quel moment. En effet, il est nécessaire de respecter le délai et l'échéance prévus par le contrat de bail. Si le contrat ne mentionne rien ou est imprécis, les délais et échéances prévus par l'usage local ou la loi s'appliquent.

Le délai de préavis est le temps minimum qu'il faut respecter pour annoncer la résiliation. L'échéance, ou le terme, est la date pour laquelle on le fait. Par exemple, si le contrat de bail prévoit que la résiliation doit être notifiée avec un préavis de 3 mois (délai) pour le 30 septembre (terme ou échéance), elle devra alors être reçue par l'autre partie au plus tard le 30 juin.

Une résiliation doit obligatoirement respecter la forme écrite et être signée par tous les locataires figurant sur le contrat de bail (colocataires, garants, etc.). Quant au bailleur, la loi lui impose de notifier le congé à tous les locataires au moyen d'une formule officielle qui informe le locataire de la possibilité de contester le congé dans les 30 jours et indique les autorités compétentes, faute de quoi la résiliation ne sera pas valable et considérée comme non avenue.

COMMENT SE DÉFENDRE FACE À UNE RÉSILIATION ?

3.2

Le locataire qui reçoit la résiliation de son contrat de bail peut en demander l'annulation ou une prolongation.

Malgré la liberté contractuelle, la loi offre aux locataires une protection en cas de résiliation. Cette dernière peut être contestée dans les 30 jours auprès de l'autorité de conciliation compétente.

Un congé peut être annulé s'il contrevient aux règles de la bonne foi. C'est le cas lorsque le bailleur résilie dans le but de pouvoir louer le logement plus cher, pour punir le locataire d'avoir émis des prétentions, ou le fait sur un coup de tête, dans un excès de mauvaise humeur. Dans ces cas, la résiliation sera annulée et le locataire pourra alors rester dans le logement.

À noter encore que le congé qui intervient en cours de procédure judiciaire ou dans les trois ans qui suivent la fin d'une telle procédure, et pour autant que le locataire ait eu partiellement gain de cause, sera également considéré comme abusif et devra être annulé.

En principe, le bailleur n'est pas obligé de donner les raisons pour lesquelles il souhaite résilier le contrat de bail. Toutefois, lorsque le locataire demande à les connaître afin de déterminer la légitimité du congé, le bailleur est tenu de lui en faire part.

Si le congé est valable et, par conséquent, ne peut pas être annulé, le locataire dispose d'un droit à une prolongation, c'est-à-dire un délai supplémentaire afin de pouvoir retrouver un nouveau logement. Le délai octroyé ne peut dépasser quatre ans pour les locaux d'habitation et est déterminé en fonction de l'ensemble des circonstances, notamment de la situation sur le marché du logement ainsi que de la situation personnelle, familiale et financière du locataire.

QU'ARRIVE-T-IL À L'ÉCHÉANCE DES BAUX DE DURÉE DÉTERMINÉE ?

3.3

Un bail de durée déterminée prend automatiquement fin à la date préalablement convenue par les parties, sauf dans certaines hypothèses.

Le locataire au bénéfice d'un contrat de bail de durée déterminée dispose de certains droits à l'approche de l'échéance:

- Il peut déposer une demande de prolongation auprès de l'autorité de conciliation au plus tard 60 jours avant la fin du contrat. Toutefois, dans cette hypothèse, la prolongation accordée au locataire est généralement de courte durée.
- Lorsque le locataire a un doute quant à la légitimité du bailleur d'avoir proposé un bail de durée déterminée, il peut saisir l'autorité de conciliation, s'il ne l'a pas déjà fait en début de bail, afin de faire requalifier le contrat en un bail de durée indéterminée (cf. kit 1).
- Il arrive parfois que le locataire ne quitte pas le logement à l'expiration du contrat, notamment en cas d'oubli de chacune des parties à la date prédéfinie, et continue à payer son loyer sans que le bailleur ne s'y oppose. Dans un tel cas, le contrat de bail est reconduit tacitement, c'est-à-dire que la situation créée d'elle-même un nouveau bail de durée indéterminée entre les parties.

LE BAILLEUR PEUT-IL RÉSILIER HORS ÉCHÉANCE ?

3.4

En principe, le bailleur n'a pas la possibilité de résilier le contrat de bail avant l'échéance contractuelle, sauf dans certains cas particuliers.

Selon les circonstances, la loi permet au bailleur de résilier le contrat de bail dans un délai relativement court. En pratique, il s'agit principalement de :

- La résiliation en cas de non-paiement du loyer : le bailleur peut résilier le contrat de bail moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois si, après lui avoir octroyé un ultime délai de paiement de 30 jours, le locataire ne s'est toujours pas acquitté de son loyer. Le contrat de bail prend alors fin. Le locataire reste néanmoins tenu de payer les loyers jusqu'à la relocation du logement, mais au maximum jusqu'à la prochaine échéance du contrat.
- La résiliation pour violation du devoir de diligence : si le maintien du contrat de bail devient insupportable pour le bailleur ou les autres personnes habitant l'immeuble en raison du comportement du locataire, ce dernier peut se voir résilier

son contrat de bail dans les 30 jours, après avertissement. Une telle résiliation peut notamment intervenir si le locataire endommage ou modifie le logement sans l'accord du bailleur, en cas de nuisances sonores ou encore de conflits de voisinage. Toutefois, une telle résiliation n'est envisageable qu'en cas de violations graves.

Lorsque le locataire reçoit ce type de congé, il dispose d'un délai de 30 jours pour le contester. L'autorité compétente analyse alors si la résiliation extraordinaire est juridiquement valable, tant en ce qui concerne les exigences formelles que le motif du congé.

Si le congé extraordinaire n'est pas valable, le locataire sera en droit de demeurer dans le logement. En revanche, si la validité du congé extraordinaire est reconnue, le locataire n'aura droit à aucune prolongation de bail et devra quitter le logement à relativement brève échéance.

COMMENT SE DÉPARTIR DU CONTRAT DE BAIL AVANT L'ÉCHÉANCE ?

3.5

Le locataire qui souhaite quitter son logement avant l'échéance doit trouver un locataire de remplacement.

La loi accorde au locataire la possibilité de se départir du contrat de bail dans un délai de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, pour autant qu'il présente au bailleur un candidat solvable, c'est-à-dire apte à payer le loyer (salaire suffisant et absence de poursuites), prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions (financières et état du logement) et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser (pertinent principalement pour les locaux commerciaux).

Contrairement aux idées reçues, il n'est pas nécessaire de présenter au minimum trois dossiers solvables, un seul candidat suffit. Toutefois, afin de s'assurer de pouvoir être libéré à temps, il est conseillé de présenter plusieurs candidats, au cas où le locataire de remplacement se désiste au dernier moment. Il convient de

présenter au moins un candidat le plus rapidement possible, soit au moment même de donner sa résiliation anticipée, dès lors que le bailleur doit avoir au moins 30 jours pour examiner le dossier qui lui est soumis.

Lorsque le locataire ne trouve pas de remplaçant, il est tenu de s'acquitter des loyers jusqu'à la relocation de l'appartement, mais au plus tard jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. Quant au bailleur, il ne peut pas rester passif et doit l'aider activement dans ses recherches.

Le bailleur est ensuite libre de poursuivre ou non le contrat de bail avec le candidat proposé. En revanche, si une personne acceptable lui est présentée, il ne peut pas refuser de libérer le locataire sortant.

QUE FAUT-IL SAVOIR SUR L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE ?

3.6

L'état des lieux de sortie est une inspection du logement à la fin du contrat de bail. Il a pour but de constater par écrit l'état des locaux.

Le locataire a l'obligation de restituer le logement au bailleur dans le même état que celui dans lequel il l'a reçu. Ainsi, il devra procéder aux travaux de nettoyage et de réparation des dégâts qu'il a causés. En revanche, il n'est pas tenu de remédier aux défauts provenant de l'usure normale, c'est-à-dire causé par le temps et l'usage normal des locaux. Il doit par exemple reboucher les trous dans les murs et remplacer les éléments du réfrigérateur endommagés, mais non pas repeindre les murs défraîchis ou remplacer un four ancien qui dysfonctionne.

Toutes les parties au contrat doivent être présentes à l'état des lieux et constatent, dans un procès-verbal, l'état de l'appartement. Les tablettes électroniques sont de plus en plus utilisées à ces fins, ce qui peut poser d'éventuels problèmes quant à la modification ultérieure du document par l'une des parties. Il doit donc pouvoir être imprimé immédiatement ou envoyé sous un format non modifiable par e-mail au moment

même de l'état des lieux. À noter encore que le locataire n'a aucune obligation de signer le procès-verbal d'état des lieux de sortie s'il ne lui convient pas, que ce soit sur le fond ou sur la forme.

Si le bailleur souhaite mettre à charge du locataire certains dommages, il doit lui faire parvenir un avis des défauts, par courrier recommandé, dans les deux à trois jours ouvrables qui suivent l'état des lieux de sortie. Si ces formalités ne sont pas respectées, le bailleur ne pourra plus faire supporter les frais de réparation au locataire.

En pratique, les gérances proposent fréquemment au locataire de signer une convention de sortie. Cette dernière est un accord entre les parties par lequel le locataire se reconnaît responsable des dommages listés dans le document. Il est important de savoir que ces conventions ne sont absolument pas obligatoires et il est généralement déconseillé au locataire non assisté juridiquement de les signer.

LES FRAIS DE RÉSILIATION DE BAIL SONT-ILS DUS ?

3.7

Non, le bailleur ne peut pas imposer au locataire des frais administratifs en raison de la résiliation du contrat, même si ce dernier le prévoit.

Il est fréquent que le bailleur, par le biais d'une gérance, stipule dans le contrat de bail que le locataire est tenu de payer des frais, généralement autour d'une centaine de francs, s'il procède à la restitution anticipée de la chose louée, sous prétexte que cela entraîne des démarches administratives particulières.

Le Tribunal fédéral s'est penché sur la question et a statué que le bailleur ne peut pas légalement imposer le paiement de ces frais au locataire désirant remettre son logement. En effet, cela n'entraîne aucune démarche administrative supplémentaire pour le bailleur, la fin de contrat de bail devant intervenir tôt ou tard. Ce principe souffre toutefois d'une exception : lorsque le locataire veut se départir du bail avant la première échéance contractuelle.

QUAND LE LOCATAIRE PEUT-IL RÉCUPÉRER LA GARANTIE BANCAIRE ?

3.8

La garantie bancaire est restituée au locataire lorsque le bailleur donne son accord, qu'un jugement le prévoit ou si une année s'est écoulée depuis la fin du bail.

Lorsque le contrat de bail prend fin, la banque est tenue de restituer la garantie au locataire :

- Si le bailleur donne son accord : les deux parties s'entendent sur la libération de la garantie, totale ou partielle, en faveur du locataire.
- Si un jugement définitif ordonne la libération, totale ou partielle, en faveur du locataire.
- Lorsqu'une année s'est écoulée depuis la fin du contrat de bail et que le bailleur n'a pas saisi l'autorité de conciliation pour réclamer le paiement d'une somme d'argent correspondant aux prétendus dommages causés par le locataire.

Certains bailleurs introduisent des poursuites contre leur anciens locataires pour tenter de faire obstacle à la libération de la garantie de loyer. Il faut toutefois savoir que, dans le canton de Vaud, ce procédé n'est pas suffisant. Dans cette hypothèse, la banque a donc l'obligation de libérer la garantie entièrement en faveur du locataire, sans avoir besoin de consulter le bailleur.

Toutefois, si la garantie locative a été constituée à travers une société de cautionnement, comme Swisscaution ou Firstcaution, aucune somme d'argent ne sera restituée au locataire car dans ce cas, ce dernier paie une prime annuelle « à perte » en échange du service rendu.

LE BAILLEUR PEUT-IL ÉMETTRE DES PRÉTENTIONS ENVERS LE LOCATAIRE PLUSIEURS MOIS APRÈS LA FIN DU CONTRAT DE BAIL ?

3.9

Oui. La durée dépend du délai de prescription applicable à la prétention du bailleur.

En principe, le bailleur et le locataire règlent leurs dettes respectives lors de l'état des lieux de sortie et mentionnent dans le procès-verbal ce qui est encore dû. Si des dégâts sont constatés au moment de la restitution des clés, le bailleur doit faire parvenir au locataire, dans les deux à trois jours ouvrables, la liste des frais qu'il désire lui mettre à charge.

Toutefois, certains défauts, appelés défauts cachés, ne peuvent pas être découverts par une simple vérification des locaux par le bailleur. Ce serait par exemple le cas d'une installation électrique bricolée par le locataire qui ne dysfonctionnerait que plusieurs mois après la fin du contrat de bail. Le bailleur peut alors agir contre le locataire dès qu'il a connaissance du défaut, mais au plus tard 10 ans après la fin du contrat.

En outre, il est fréquent que la fin du contrat de bail ne coïncide pas avec la fin d'un exercice de chauffage. Dans ce cas, il faut attendre que la période en cours se termine afin que le bailleur puisse établir le solde du décompte de chauffage. Les décomptes doivent généralement parvenir aux locataires une fois par année civile, mais au plus tard dans les 5 ans, faute de quoi le bailleur ne pourra plus les facturer aux locataires.

Dans toutes les autres hypothèses, il n'est pas possible pour le bailleur de prétendre à un quelconque paiement de la part du locataire, comme lui mettre à charge des frais de nettoyage jamais mentionnés à l'état des lieux de sortie.

COMMENT RÉAGIR À LA RÉCEPTION D'UN COMMANDEMENT DE PAYER ?

3.10

Si le bailleur envoie un commandement de payer au locataire, ce dernier doit formuler une opposition totale dans le but de sauvegarder ses droits.

À la fin du contrat de bail, le bailleur qui désire mettre à charge du locataire le paiement de certains frais peut décider d'introduire une procédure de poursuite en faisant notifier un commandement de payer.

Un commandement de payer signifie que le bailleur exige du locataire le paiement d'une somme, peu importe si cette dernière est justifiée ou non. En faisant opposition totale, le locataire oblige ainsi le bailleur à saisir l'autorité compétente en matière de bail à loyer afin de prouver que la somme demandée est effectivement due.

L'autorité saisie analyse alors la situation et décide, sur la base des règles en vigueur, si les prétentions figurant dans le commandement de payer sont ou non exigibles.

NOS SECTIONS RÉGIONALES

ASLOCA

L'ASLOCA Vaud a pour but de réunir et d'organiser les locataires domiciliés sur le territoire du canton de Vaud, d'assurer leur information, la promotion et la défense de leurs intérêts ainsi que leur représentation notamment face aux pouvoirs publics et aux propriétaires. L'ASLOCA Vaud est une association privée indépendante. Son secrétariat général est à Lausanne.

Défense individuelle

L'ASLOCA assiste ses membres dans les problèmes qu'ils rencontrent grâce à un système de permanence juridique établi dans chaque région. Elle met également à la disposition des locataires toutes les informations en lien avec leurs droits.

Défense collective

L'ASLOCA vise aussi à améliorer les droits des locataires et à favoriser la construction et la préservation de logements abordables pour toutes et tous, en étant active en politique au

niveau communal, cantonal et national. Elle s'engage en faveur des locataires en lançant initiatives, des pétitions et en menant des actions ciblées selon les régions.

Soutenue par ses membres

Avec l'ASLOCA, depuis 50 ans, les locataires se sont donnés les moyens de défendre et de représenter leurs intérêts, individuels et collectifs, auprès des milieux immobiliers, des banques, des associations de bailleurs et des autorités. L'ASLOCA vit grâce aux cotisations de ses membres: elle a donc besoin de votre soutien!

Les sections régionales

L'ASLOCA Vaud est composée de sections régionales. Celles-ci, au nombre de 8, disposent chacune d'une ou plusieurs permanences à votre service pour répondre à vos questions. Veuillez prendre contact directement avec la section qui vous concerne pour y trouver les informations utiles.

BROYE VAUDOISE
Avenue de la gare 9
Case postale 16
1522 Lucens

021 922 79 62
Lundi et mercredi
08:00 – 11:00

LA CÔTE
Ch. des Plantaz 13a
1260 Nyon

022 361 32 42
Lundi 08:15 – 10:15
Mardi et jeudi
08:15 – 10:15 / 15:00 – 17:00

LAUSANNE
Rue Jean-Jacques Cart 8
Case postale 56
1006 Lausanne

021 617 16 17
Lundi – jeudi 09:00 – 12:00 et
13:30 – 16:30
Vendredi 09:00 – 13:30

MONTREUX-EST VAUDOIS
Avenue des Alpes 5
Case postale 1024
1820 Montreux

021 963 34 87
Lundi – jeudi
08:30 – 11:00

MORGES
Rue de la Gare 3
Case postale 24
1110 Morges 1

021 617 16 17
Lundi – jeudi 09:00 – 12:00 et
13:30 – 16:30
Vendredi 09:00 – 13:30

NORD VAUDOIS
Av. des Sport 28
1400 Yverdon-les-Bains

021 617 16 17
Lundi – jeudi 09:00 – 12:00 et
13:30 – 16:30
Vendredi 09:00 – 13:30

RENENS
Rue de Lausanne 31b
1020 Renens

021 617 16 17
Lundi – jeudi 09:00 – 12:00 et
13:30 – 16:30
Vendredi 09:00 – 13:30

VEVEY - LA TOUR-DE-PEILZ
Rue du Simplon 40
Case postale 38
1800 Vevey

021 922 79 62
Lundi 14:00 – 17:00
Mardi 14:00 – 17:00;
Mercredi 9:00 – 11:45 et
14:00 – 17:00
Jeudi 8:00 – 11:45, 14:00 – 16:30

LES LETTRES TYPES

LETTRES

Vous voulez faire une demande de baisse de loyer ou contester une hausse de loyer? Téléchargez les lettres types ci-dessous et envoyez-les à votre bailleur. N'hésitez pas à faire appel à l'ASLOCA pour vous conseiller sur la marche à suivre.



- Résiliation de bail
- Contestation de hausse de loyer
- Demande de baisse de loyer
- Contestation du loyer initial
- Avis de défauts
- Avis de nuisances pour travaux

(Pour télécharger nos lettres types, il suffit de scanner le QR Code ou de se rendre sur www.premier-appart.ch)



IMPRESSUM

Rédaction des textes :

Les textes juridiques ont été rédigés par Tiffany Smith avec l'appui de Nicole Tille, Nicole Wiebach, Renaud Jaccard, Xavier Rubli, Fabrice Berney, Laura Emonet et César Montalto.

Concept :

Rilliet Consulting

Graphisme :

ASLOCA Vaud

Édition :

Février 2022

Papier :

135g/m² papier couché FSC®

Tirage :

3'500 exemplaires





ASLOCA Vaud

Association suisse des locataires
Rue J-J Cart 8, 1006 Lausanne
vaud@asloca.ch
www.asloca.ch/vaud