

Baisse de loyer

Mode d'emploi

Le taux hypothécaire de référence a atteint un nouveau plancher record de 1.25%. La quasi-totalité des locataires ont désormais droit à une baisse de loyer. C'est ainsi la règle dès que le loyer se base sur un taux d'intérêt de 1,5% ou davantage. Peu de bailleurs accordant la réduction d'eux-mêmes, vous devez en faire la demande.

Première étape : vérifier et calculer

Vérifiez si vous pouvez prétendre à une diminution de loyer avant d'écrire à votre bailleur. S'il y a diminution et de quelle ampleur dépend de plusieurs facteurs, soit, en plus de la modification du taux de référence, du renchérissement et de la hausse éventuelle des frais d'exploitation et d'entretien. Le plus souvent subsiste une réduction en faveur du locataire.

Calculateur de loyer: vous pouvez calculer une éventuelle baisse de loyer en consultant le site Internet [www.mieterverband.ch /url/mietzinsberechnung](http://www.mieterverband.ch/url/mietzinsberechnung).

Faites-vous conseiller par l'Asloca:

- si le contrat de bail ou le dernier avis de modification de loyer contient une réserve de hausse de loyer ;
- si vous êtes locataire d'une coopérative dont les loyers sont contrôlés par une autorité;
- si vous êtes locataire d'un local commercial et que votre contrat de bail prévoit l'indexation du loyer (le bail est conclu pour une durée déterminée minimale de cinq ans).

1. Taux de référence

La dernière notification de hausse de loyer devrait vous permettre de déterminer le taux hypothécaire et le taux de référence sur lesquels se fonde votre loyer actuel. S'il n'y a pas eu d'augmentation de loyer depuis le début du contrat, le taux d'intérêt fixé lors de sa conclusion s'applique. Le tableau ci-après vous indique la diminution de loyer en pour cent à laquelle vous pouvez prétendre:

Votre loyer actuel se fonde sur un taux d'intérêt de :	1.50%	1.75%	2.00%
Baisse de loyer pour un taux de référence de 1.25 %	-2.91%	-5.66%	-8.26%

2. Renchérissement

Le bailleur peut décompter une partie du renchérissement (40 % au plus) en compensation de votre prétention à la baisse du loyer. Le montant de cette déduction ressort des tableaux relatifs à l'indice suisse des prix à la consommation. Est déterminant à chaque fois l'indice publié à la date de la conclusion du bail ou à la date de l'avis relatif à la dernière modification de loyer. Vous trouverez les tableaux en question sur le site <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/teuerung.html>

3. Charges d'exploitation et d'entretien

En outre, le bailleur peut encore opérer une limitation au titre de l'augmentation des frais d'exploitation et d'entretien, pour autant qu'il fournisse des preuves concrètes. Il arrive très fréquemment aujourd'hui que les propriétaires appliquent des forfaits annuels de hausse, bien que cette pratique ne soit pas admise par la jurisprudence.

Deuxième étape: demander une baisse de loyer au bailleur

Si après cette vérification vous pensez avoir droit à une diminution de loyer, il vous faudra envoyer une demande de baisse à votre bailleur selon la lettre modèle reproduite ci-après et en garder une copie. Cette demande prenant effet au prochain terme de résiliation, votre lettre doit parvenir sans faute au bailleur en respectant le préavis de résiliation.

Exemple: si vous avez un préavis de résiliation de trois mois, vous pouvez, le 15 janvier par exemple, demander une baisse de loyer pour le 1er mai. Votre lettre doit impérativement être envoyée par courrier recommandé, à des fins de preuve.

Lettre modèle de demande de baisse de loyer au bailleur :

(Adresse de l'expéditeur)

Recommandé

(Adresse du bailleur / de la gérance)

(Lieu, date)

Diminution de loyer / (objet loué)

Mesdames, Messieurs,

J'ai appris par la presse que le taux hypothécaire de référence avait baissé.

Par la présente, je vous prie de bien vouloir diminuer mon loyer net en conséquence pour le prochain délai de résiliation. Je vous saurais également gré de me faire parvenir une confirmation par écrit à cet effet dans les 30 jours.

Si vous deviez refuser ou n'accepter qu'en partie ma requête, veuillez m'informer des motifs par écrit dans le même délai.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, mes salutations les meilleures.

(Nom et signature)(Tous les signataires du bail doivent également signer la demande de baisse de loyer)

Troisième étape: examiner la réponse du bailleur

À dater de la réception de votre lettre, le bailleur a un délai de 30 jours pour se déterminer. S'il répercute la baisse, contrôlez si les taux entrant dans ses calculs relatifs au renchérissement et aux coûts d'exploitation sont appropriés. Le doute est permis notamment lorsque les charges d'exploitation sont calculées sur la base d'un forfait annuel de plus de 0,5 %.

Souvent, les bailleurs rejettent la demande de baisse de loyer au prétexte d'un rendement insuffisant, de l'absence de la preuve de l'usage de la localité ou du quartier ou pour d'autres motifs insoutenables. En cas d'incertitude, faites examiner la réponse du bailleur par l'Asloca. Lors d'une consultation personnelle, veuillez apporter les documents suivants:

- copie du contrat de bail;
- copie de la notification de la dernière hausse de loyer, le cas échéant;
- copie de la demande de baisse de loyer;
- copie de la réponse du bailleur;
- copie de la correspondance supplémentaire éventuelle.

Quatrième étape: adresser une requête à l'autorité de conciliation

Si la réponse du bailleur ne vous satisfait pas, vous pouvez saisir l'autorité de conciliation d'une demande de baisse de loyer (cf. la lettre modèle de demande de baisse à l'autorité de conciliation). Le délai est de 30 jours dès réception de la réponse du bailleur.

Si votre bailleur ne répond pas dans ce délai, il convient également d'adresser une lettre de contestation à l'autorité de conciliation, et ce dans un délai de 60 jours depuis la date d'envoi de votre demande de baisse de loyer au bailleur.

Lettre modèle de demande de baisse de loyer à l'autorité de conciliation:

(Adresse de l'expéditeur)

Recommandé

(Adresse de l'autorité de conciliation)

(Lieu, date)

Diminution de loyer / (objet loué)

Mesdames, Messieurs,

En vertu de l'article 270a CO, je conteste le loyer de mon appartement comme étant abusif et demande pour le (prochaine échéance de mon bail) une diminution de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de référence.

J'ai fait parvenir en temps utile à mon bailleur une demande de diminution de loyer en conséquence. En date du (...), je n'ai toujours pas reçu de réponse.

ou / Par courrier du (...), le bailleur m'a répondu qu'il refusait de m'accorder une baisse de loyer.

ou / Par courrier du (...), le bailleur m'a répondu qu'il m'accordait une baisse de loyer, mais inférieure à celle que j'ai calculée.

Je me réserve expressément le droit de préciser ma demande avec justification à l'appui lors de

l'audience de conciliation, sur la base des documents qui devront être produits par mon bailleur.

Je vous prie de bien vouloir réunir votre Commission afin de tenter la conciliation.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, mes salutations les meilleures.

(Nom et signature)

(Tous les signataires du bail doivent également signer la demande de baisse de loyer)

Annexes :

- copie du contrat de bail / le cas échéant : de la notification de la dernière hausse de loyer ;
- copie de la demande de baisse de loyer à mon bailleur ;
- copie de la réponse du bailleur (éventuellement).

Faites-vous conseiller par l'Asloca

Nous recommandons aux locataires de se faire conseiller par un spécialiste de l'Asloca avant de faire une demande de baisse de loyer, mais au plus tard avant l'audience de conciliation.

Vous pouvez vous renseigner au sujet de l'autorité de conciliation compétente pour votre commune à l'adresse suivante : www.mietrecht.ch/Schlichtungsbehörden ou en téléphonant au secrétariat de l'Asloca du Canton de Berne (tél. 031 378 21 21).