

Ai-je droit à une baisse de loyer ? voici comment procéder

Le taux hypothécaire de référence ayant baissé, vérifiez si vous avez droit à une réduction de loyer ! En effet, rares sont les bailleurs/baillereses (ci-après, les propriétaires) à l'accorder automatiquement. C'est donc aux locataires de s'en charger en déposant une requête en baisse de loyer.

Première étape : Vérifier si vous y avez droit

Vous pouvez calculer si vous avez droit à une baisse de loyer sur le site <https://www.asloca.ch/calculateur>. Avant d'écrire à votre propriétaire, il est important de le vérifier, car une baisse dépend non seulement du taux de référence, mais également du renchérissement et éventuellement d'une augmentation des coûts d'exploitation et d'entretien. Il arrive (rarement) que, malgré une baisse du taux de référence, votre propriétaire puisse augmenter votre loyer pour d'autres raisons. En cas de doute, demandez conseil à l'Asloca BE.

1. Taux de référence

Afin de vérifier votre droit, vous devez savoir quel taux de référence détermine votre loyer net actuel : vous le trouvez dans la dernière augmentation de votre loyer ou, s'il n'a pas été modifié depuis le début de votre contrat de bail, c'est le taux de référence en vigueur à ce moment-là.

Par contre, les baisses de loyer, même si votre propriétaire vous les a communiquées sur un formulaire officiel, ne sont pas contraignantes : il n'est donc pas nécessaire d'en tenir compte pour calculer votre droit à une baisse. Le tableau ci-après définit le montant de la baisse :

Droit à une baisse

Le loyer actuel se base sur un taux d'intérêts de	1.75%	2.00%	2.25%
Baisse de loyer au taux de référence actuel : 1,5%	-2.91%	-5.66%	-8.26%

Attention : votre propriétaire peut invoquer une hausse des coûts ou le renchérissement à l'encontre de votre droit (voir ci-après, point 2)..

2. Renchérissement et hausse générale des coûts

Votre propriétaire peut compenser votre éventuel droit à une baisse, par 40% du renchérissement ou une hausse générale des coûts. Le calculateur de loyer tient automatiquement compte du renchérissement. De plus, certain-e-s propriétaires déduisent un pourcentage défini pour hausse générale des coûts. Cette pratique n'est pas forcément licite. En effet, une telle hausse comprend le relèvement des coûts d'entretien et de gestion, des taxes, les impôts fonciers, primes d'assurance et autres tâches semblables.

Selon le Tribunal fédéral, le ou la propriétaire doit prouver une hausse générale des coûts à l'aide d'un calcul comparatif. Ce calcul étant fastidieux, certaines autorités de conciliation admettent une répercussion forfaitaire des coûts, si les locataires ne la contestent pas. La pratique diffère d'une région à l'autre. Savoir si un forfait est acceptable (et de quel montant) dépend des frais accessoires payés séparément : plus on en paie, moins il est probable qu'un-e propriétaire arrive à prouver une hausse des coûts. Même l'âge de l'immeuble peut jouer un rôle : plus un immeuble est neuf, moins il y a de frais de remise en état.

3. Demandez-nous d'évaluer votre calcul

Nous vous le recommandons, en particulier si :

- une « réserve » figure dans votre contrat de bail ou la dernière modification de votre loyer.
- vous avez l'impression que le contrat de bail mentionne de faux taux de référence, etc. ou que votre loyer a été insuffisamment réduit lors de sa dernière baisse.
- vous êtes locataire d'une coopérative.
- le loyer de votre appartement est officiellement contrôlé (p.ex. logements subventionnés, etc.)
- votre contrat de bail est conclu pour une longue durée.
- votre contrat de bail prévoit un loyer indexé sur l'indice des prix (d'une durée de 5 ans au minimum).

À propos, si le contrat ne mentionne aucun taux de référence, c'est celui en vigueur lorsque vous l'avez signé qui est déterminant. Pour le détail, veuillez vous reporter ici: www.mietrecht.ch/hypo-referenzzins/ubersicht (en all.)

Deuxième étape : envoyer une requête en baisse de loyer à votre propriétaire

S'il résulte de votre vérification que vous avez droit à une baisse, envoyez une requête en ce sens à votre propriétaire. Cette requête ne prendra effet qu'à la prochaine échéance de résiliation, c'est pourquoi votre lettre devrait lui parvenir sans faute avant le début du délai de résiliation : par exemple, fin mars déjà si vous avez un délai de résiliation de 3 mois au 1er juillet. Veuillez envoyer votre lettre en recommandé afin d'en garder la preuve.

Troisième étape : attendre la réponse de votre propriétaire et la vérifie

Votre propriétaire a 30 jours pour prendre position. S'il ou elle ne vous accorde qu'une baisse partielle, elle est souvent motivée par une hausse inacceptable des coûts. Une pratique, illicite – car ne reposant sur aucune base légale, mais très répandue, consiste à appliquer un taux de répercussion forfaitaire. Dans ce cas, l'Asloca vous recommande de contester un forfait surestimé.

Si vous contestez le forfait, votre propriétaire doit prouver la hausse effective des coûts (sans frais accessoires) à l'aide de la valeur moyenne de deux périodes de 3 ans (ou de 5 ans). Faites-vous conseiller par votre section régionale.

Il arrive souvent qu'un-e propriétaire refuse de baisser un loyer en raison d'un rendement insuffisant, du manque de loyers usuels dans la localité ou le quartier ou pour d'autres raisons indéfendables. En cas de doute, faites sans faute vérifier sa réponse par l'Asloca et agissez sans délai, car vous n'avez que 30 jours. Pour vous conseiller, nous avons besoin des documents suivants :

- contrat de bail et toutes les modifications du loyer
- requête en baisse de loyer
- réponse de votre propriétaire

Quatrième étape : déposer une requête en baisse auprès de l'autorité de conciliation

Si vous n'êtes pas d'accord avec la réponse de votre propriétaire, vous avez 30 jours à compter de sa réception pour déposer une requête en baisse auprès de l'autorité de conciliation de votre district. La procédure est gratuite. Autre cas de figure : si votre propriétaire n'a pas répondu à

vos requête, vous pouvez la déposer auprès de l'autorité de conciliation, dans les 60 jours au plus tard après l'envoi à votre propriétaire.

Un modèle de requête en baisse auprès de l'autorité de conciliation peut être téléchargé sur www.mieterverband.ch (Top-Thema Mietzinssenkung, en all.) ou sur la page d'accueil de l'Asloca BE <https://www.mieterverband.ch/mv-be/Referenzzins-.html>.

N'hésitez pas à nous demander conseil : nous recommandons à tou-te-s les locataires de se faire conseiller par un-e spécialiste de l'Asloca avant de déposer une requête en baisse de loyer, ou au plus tard avant l'audience de l'autorité de conciliation. Vous trouvez les coordonnées de votre section cantonale ici www.mieterverband.ch.

Le calculateur de loyer de l'Association des locataires

Vérifiez en 5' votre droit à une baisse de loyer :
<https://www.asloca.ch/calculateur> (en fr.),
www.mieterverband.ch/senkung (en all.)

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

lundi de 9h à 15h

mardi à vendredi de 9h à 12h30

Des juristes spécialisé-e-s répondent à vos questions