

## Forfaits d'augmentation des coûts en cas de baisse des loyers

L'évolution économique de ces dernières années a entraîné des changements considérables sur le marché de la location. Face à l'imminence d'augmentations de loyer parfois massives, l'ASLOCA du Canton de Berne (l'ASLOCA BE) a décidé de considérer de manière plus différenciée la pratique du dépassement des augmentations de coûts forfaitaires.

L'objectif de cette fiche d'information est de vous familiariser avec les nouvelles directives. Nous souhaitons nous assurer que les reports de coûts forfaitaires sont adaptés aux augmentations de coûts réelles afin de créer une base équitable pour les locataires et les bailleurs.

### Recommandation

Lors des négociations de conciliation, l'ASLOCA BE recommande d'accepter les augmentations forfaitaires des coûts suivants :

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,5%  | ... lorsque le contrat de bail ne mentionne que le chauffage, l'entretien et le raccordement TV comme frais accessoires séparés.                                                                                                                                                 |
| 0,25% | ... lorsque le contrat de bail mentionne d'autres coûts, en plus du chauffage, de l'entretien et du raccordement TV comme frais accessoires séparés.                                                                                                                             |
| 0%    | ...lorsque : <ul style="list-style-type: none"><li>- l'immeuble a moins de 5 ans (construction neuve)</li><li>- aucune réparation n'a été effectuée jusqu'ici</li><li>- le contrat de bail mentionne toutes les charges déterminantes comme frais accessoires séparés.</li></ul> |

### Explication

L'augmentation générale des coûts est un élément qui peut être pris en compte lors d'une baisse (ou d'une hausse) de loyer, en plus du taux d'intérêt de référence et du renchérissement. Une « hausse générale des coûts » résulte d'une augmentation des coûts relatifs :

1. **au financement ne concernant pas le capital propre ou emprunté** : rente du droit de superficie
2. **à l'exploitation** : coûts assimilables à des frais accessoires, taxes, impôts réels, assurances
3. **à l'entretien** : réparation et entretien du logement, et donc de tout l'immeuble

Selon le Tribunal fédéral, le bailleur doit prouver l'augmentation générale des coûts, car les forfaits d'augmentation des coûts ne sont pas prévus par la loi et ne sont en principe pas

autorisés par la jurisprudence du Tribunal fédéral.<sup>1</sup> Par souci de simplification, les autorités de conciliation du canton de Berne se basent toutefois sur un forfait de 0,5% par an. L'ASLOCA BE considère que ce forfait généralisé est élevé et conseille d'accepter, dans le cadre d'une procédure de conciliation, des forfaits allant jusqu'à 0,5% par an au maximum et selon l'échelonnement présenté ci-dessus. L'acceptation de forfaits d'augmentation des coûts sans justificatif constitue déjà une concession de la part des locataires.

Si le bailleur applique un forfait d'augmentation des coûts plus élevé, les locataires peuvent refuser le forfait et demander un calcul concret de l'augmentation des coûts. Dans ce cas, le bailleur doit présenter un calcul comparatif précis montrant le montant des frais d'entretien ou d'exploitation au cours des trois dernières années et de la période de trois ans précédant la dernière fixation du loyer, en tenant compte du taux d'intérêt de référence.<sup>2</sup>

Si le bailleur peut prouver que les coûts sont effectivement plus élevés, une augmentation plus importante des coûts peut être facturée, sinon elle ne peut pas l'être.

Nous vous conseillons volontiers sur votre situation particulière.

Berne, janvier 2025

---

<sup>1</sup> ATF 4C.157/2001 du 1.10.2001

<sup>2</sup> ATF 4A\_530/2012 du 17.12.2012, E. 3.1 f.; ATF 4C.157/2001 du 1.10.2001, E. 2.a.