



Louer un appartement

Pas d'appartement sans contrat de bail

Dès que l'appartement approprié est trouvé, le bail est conclu. Dans un contrat de bail sont mentionnés les droits et les obligations des propriétaires et des locataires. Le Code suisse des obligations (CO) en définit le cadre.

Les éléments clés du contrat sont les deux parties, bailleur et locataire, l'objet de la location, la période de location, le loyer et les frais accessoires (charges) ainsi que la caution. À la conclusion du contrat de location les agences immobilières exigent généralement une preuve de solvabilité, un extrait du registre de recouvrement (extrait de l'office des poursuites), une copie du contrat de travail ou du certificat de salaire, une copie du permis de séjour et une copie de l'assurance responsabilité civile. Le cas échéant, un extrait du casier judiciaire peut être demandé. Si on rencontre des obstacles linguistiques ou si on ne comprend pas certains points du contrat, on doit le signaler et solliciter une traduction. S'il y a des passages qui ne paraissent pas clair, ne pas signer avant d'avoir demandé des précisions.

Brochure : Le Logement en Suisse (OFL, 2018)

Association des locataires / www.mieterverband.ch

Extrait du casier judiciaire / www.e-service.admin.ch

Loyer

Le loyer se compose normalement du loyer net et des frais accessoires, les charges (eau, chauffage, électricité). Seuls les frais accessoires énumérés dans le contrat de location peuvent être facturés. En règle générale, le loyer doit être payé à l'avance au début de chaque mois. Le propriétaire ne peut augmenter le loyer que dans des cas justifiés, par exemple à la suite de travaux d'assainissement. Il est tenu d'annoncer l'augmentation en temps utile au moyen d'un formulaire officiel. Si on estime l'augmentation injustifiée, on peut s'adresser à l'autorité cantonale de conciliation pour les baux (SICT, Service de l'industrie, du commerce et du travail) à Sion dans les 30 jours.

Dépôt de loyer (caution)

Avant de pouvoir emménager dans un appartement, on demande généralement de déposer une caution d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum. La somme est versée sur un compte bloqué et sert de garantie au propriétaire. Lorsque le locataire déménage, le montant de la caution est remboursé avec les intérêts. Une caution ne doit être versée que si cela est expressément convenu dans le contrat de location. Si on n'est pas en mesure d'en assumer la charge financière, on peut obtenir des renseignements au sujet des solutions possibles auprès de certaines compagnies d'assurance.

État des lieux

Lors de la reprise d'un appartement, le propriétaire et le locataire vérifient ensemble l'état de l'objet à louer et consignent tous les défauts dans un « état de lieu d'entrée » (liste des défauts). Si des défauts sont découverts après la prise de possession du logement, ils doivent être signalés dans un délai de 14 jours. Les dommages qui ne peuvent pas être attribué à l'usure normale, pourront être facturés au locataire à la résiliation du bail.

Résiliation du bail

Dans la plupart des cas, les dates de et les délais de résiliation sont précisés dans le contrat de location. Le préavis minimum pour les appartements est de 3 mois. Si le propriétaire annule le contrat de bail, un formulaire officiel doit impérativement être utilisé. En tant que locataire, on dispose alors d'un délai de 30 jours pour contester en s'adressant à l'autorité de conciliation. Si on souhaite résilier le contrat soi-même, on doit le faire par écrit et par lettre recommandée. Les couples mariés doivent signer ensemble l'avis de résiliation. Il est possible de remettre l'appartement à une autre date que celle définie dans le délai de résiliation, en désignant de nouveaux locataires. Le propriétaire a 30 jours pour vérifier si les personnes proposées sont fiables et solvables. En cas d'incertitude à propos de la résiliation, il est conseillé de consulter l'association des locataires au préalable (p.ex. ASLOCA)./

Plus d'informations / www.ch.ch

Commission de conciliation Canton du Valais / www.vs.ch

Source : www.hallo-aargau.ch