

# Le logement en Suisse

Informations sur la location  
d'un appartement





# Le logement en Suisse

## Contenu

<b>Répartition des rôles</b> .....	<b>5</b>
Qui fait quoi ?	
<b>Trouver un logement</b> .....	<b>7</b>
Où chercher ?	
<b>Louer un appartement</b> .....	<b>9</b>
Du dossier de demande à la sortie du logement	
<b>Vie en location</b> .....	<b>13</b>
Comment assurer une bonne cohabitation et que faire en cas de dégâts ?	
<b>Résiliation du bail et déménagement</b> .....	<b>17</b>
Comment procéder ?	
<b>En cas de difficultés</b> .....	<b>19</b>
Renseignements et conseils	
<b>Bon à savoir</b> .....	<b>21</b>
Quelques suggestions pour le quotidien	
<b>Informations supplémentaires</b> .....	<b>22</b>
Liens	



## **Informations sur la location d'un appartement**

En Suisse, la majorité des habitants vivent dans un logement locatif. Plus précisément, près de deux personnes sur trois sont locataires. Les conditions de location d'un appartement sont définies d'une part par la loi et d'autre part dans le contrat de location concret, le bail. Toutefois, les lois et les conditions figurant dans le bail ne sont pas toujours faciles à comprendre. C'est la raison de cette brochure, qui vise à expliquer les points les plus importants auxquels prêter attention et à indiquer où trouver les réponses à d'éventuelles questions. À cet égard, le site [www.ch.ch](http://www.ch.ch) (mots-clés : logement, location) est lui aussi une source de renseignements intéressante.



# Répartition des rôles

- **L'appartement appartient au propriétaire, appelé aussi bailleur.** Il ne l'habite pas lui-même, mais en cède l'usage à quelqu'un d'autre contre rémunération.
- **Le locataire** n'achète pas l'appartement, il l'occupe pendant une période donnée. En contrepartie, il verse un loyer au propriétaire, généralement à la fin du mois pour le mois suivant.
- Le bailleur peut mandater une **régie immobilière** pour s'occuper de la gestion de la location. Dans pareil cas, c'est la régie immobilière qui sera l'interlocutrice du locataire.
- En particulier dans les immeubles de grande taille, il peut y avoir un **concierge**, qui se charge d'effectuer de petites réparations et d'assurer la sécurité et l'entretien de l'immeuble. Le concierge se tient également à disposition pour répondre aux questions des locataires.

Dans les zones urbaines avant tout, il peut y avoir des **coopératives d'habitation**. Pour pouvoir louer un de leurs logements, il faut en principe être membre de la coopérative. L'adhésion implique généralement un coût financier. Les membres de coopératives d'habitation ont certains avantages : ils peuvent participer à de nombreuses prises de décision concernant leur habitation et disposent de droits spécifiques. Ils ont aussi certaines obligations.



# Trouver un logement

La recherche d'un logement peut être plus ou moins facile en fonction du lieu et du budget. Les loyers des appartements situés en ville ou en agglomération sont souvent plus élevés que ceux des logements en dehors des centres ou à la campagne. **Il faut toujours faire preuve d'un peu de patience avant de réussir à obtenir un logement qui convienne.** Il existe plusieurs canaux pour trouver un logement :

- **Internet :** plusieurs plateformes offrent la possibilité de configurer un abonnement de recherche répondant aux critères souhaités.
- **Journaux locaux et régionaux, feuilles d'annonces gratuites :** eux aussi proposent des annonces de logements.
- **Régies immobilières et coopératives d'habitation :** les coopératives d'habitation appliquent des conditions spéciales et ont une liste d'attente souvent plus longue.
- **Autorités de la commune ou de la ville, associations et organisations :** les personnes qui disposent d'un très petit budget ou qui ont des difficultés à trouver un logement adéquat peuvent également s'adresser à ces organes.



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

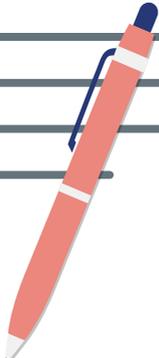
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



*M. Lunn*

.....

# Louer un appartement

Les personnes intéressées par un logement doivent remplir en général un **formulaire d'inscription** et devront fournir entre autres les informations suivantes :

- profession / activité
- revenu mensuel
- nombre d'enfants
- nationalité, autorisation de séjour ou permis d'établissement
- employeur

Toute personne qui possède un animal de compagnie doit se renseigner à l'avance et vérifier si le propriétaire autorise les animaux domestiques dans son appartement.

La plupart du temps, le bailleur exige un extrait du registre des poursuites. Ce document lui prouve que le locataire est en mesure de payer ses factures et qu'il n'est pas endetté. Il peut être obtenu :

- **Online:** en ligne par exemple sur le site de [la Poste](#) > extrait de poursuite
- **Au guichet:** en personne au guichet de l'office des poursuites du canton de domicile. Liste disponible sur [www.ch.ch](http://www.ch.ch)

Aucun frais relatif à la recherche d'un logement (réservation du logement, retrait de la candidature, p. ex.) ne peut être facturé au locataire, **même si cela est prévu dans le formulaire d'inscription.**

Le propriétaire peut décider lui-même de qui occupera ses logements et donc choisir librement parmi les candidats. En vertu du droit constitutionnel à l'égalité de traitement, il ne peut toutefois pas recourir à des critères de sélection discriminatoires. Les personnes qui seraient malgré tout victimes de discrimination ont la possibilité de bénéficier d'offres de conseil dans le cadre des programmes d'intégration cantonaux (PIC) : [www.kip-pic.ch/fr](http://www.kip-pic.ch/fr)

## Conclusion d'un contrat de location

Le propriétaire et le locataire signent un contrat de location. Il comprend en règle générale aussi les conditions générales et le règlement intérieur.

En signant le contrat, le locataire s'engage à le respecter. Il est important de bien comprendre tout ce qui est dit dans le contrat et de poser des questions pour élucider les points obscurs avant de le signer. Plusieurs communes disposent d'un service en charge du logement qui peut si nécessaire donner des explications au sujet des formulations figurant dans le bail.

Dans certains cantons, le bailleur est tenu de joindre au contrat un formulaire informant le locataire des moyens de contester un loyer initial trop élevé. [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Droit du bail > Faites défiler la page jusqu'aux documents > Formule obligatoire pour le loyer initial (sous la rubrique Documents)

## Dépôt d'une caution

Après la conclusion du contrat, le locataire doit normalement verser une somme fixe, que l'on appelle caution, pour servir de garantie. **Ce montant**

**s'élève au maximum à trois mois de loyer et est placé sur un compte bancaire spécial, appelé compte de garantie de loyer, au nom du locataire.**

La caution représente une garantie pour le propriétaire.

Lorsqu'il quitte le logement, le locataire récupère sa caution, intérêts compris.

Dans le cas des coopératives de logement, le locataire ne paie généralement pas de caution, mais acquiert une part pour en devenir membre.

## Emménagement

Le locataire a le droit d'exiger que le logement dans lequel il va emménager soit propre et en bon état. Avant que le nouveau locataire n'emménage, il est procédé à la remise de l'appartement. Le propriétaire et le locataire effectuent ensemble l'état des lieux et constatent dans un rapport écrit les éventuels défauts, y compris ceux qui sont minimes comme une prise électrique défectueuse ou un miroir de salle de bain endommagé.

**Nota bene : si le locataire reprend des meubles ou d'autres objets du locataire précédent, il se peut qu'à sa sortie du logement, il doive les faire enlever à ses frais.**

### **Paiement du loyer et des charges**

Généralement, le locataire verse le loyer chaque mois, à l'avance pour le mois à venir. Dans la plupart des cas, il paie aussi des charges accessoires, par exemple pour le chauffage, l'eau chaude ou le câble (télévision). Le propriétaire dispose de plusieurs possibilités de facturer les charges.

Quand elles sont facturées par acompte (c'est-à-dire à l'avance), le propriétaire est tenu d'établir un décompte détaillé, au moins une fois par an. En fonction de ce décompte, il se peut que le locataire doive payer un montant supplémentaire, mais il est aussi possible que de l'argent lui soit remboursé. Le décompte des charges doit faire l'objet d'un contrôle attentif.

Si le bailleur entend augmenter le loyer (p. ex. suite à des travaux ou à une hausse des taux hypothécaires), il doit le faire au moyen d'une formule officielle.

Un locataire jugeant une augmentation du loyer injustifiée dispose de 30 jours pour saisir, par écrit, l'autorité de conciliation (voir le chapitre « En cas de difficultés »). L'autorité de conciliation sert d'interlocuteur pour les locataires et les propriétaires en cas de litige dans le cadre d'un contrat de location.

**Certaines circonstances justifient que le locataire demande une réduction de loyer, notamment lorsque le taux hypothécaire baisse.** Cela peut aussi être le cas lors de travaux d'entretien : si les travaux limitent ou rendent impossible l'utilisation du logement, le locataire peut demander une réduction temporaire du loyer.

Des règles particulières s'appliquent aux adaptations de loyer pour les logements subventionnés par l'État.



# Vie en location

Même si une certaine usure du logement est tout à fait normale au fil des années, le locataire doit prendre soin des équipements, de l'appartement et de l'immeuble. Les locataires peuvent adresser leurs questions portant sur les appareils et les installations (machines à laver, sèche-linge, ventilateurs, chauffage, etc.) soit au concierge, soit au propriétaire.

Si le locataire souhaite apporter des changements dans le logement (repeindre les murs, remplacer la moquette, installer une machine à laver, p. ex.), il doit obtenir au préalable l'autorisation écrite du propriétaire.

Le mariage ou le divorce d'un locataire doit être signalé au propriétaire, de même que lorsque des personnes supplémentaires souhaitent emménager dans l'appartement.

## Règles de bon voisinage

Pour une bonne cohabitation, il est important que les habitants fassent preuve de respect mutuel et qu'ils se tiennent à certaines règles. **Le repos nocturne dure généralement de 22 heures à 7 heures et le repos de midi de 12 heures à 13 heures.**

Pendant ces plages horaires, il faut veiller à :

- mettre les téléviseurs et les appareils de musique en sourdine ;
- ne pas exercer d'activités bruyantes.

Les dimanches et jours fériés, il faut éviter de faire du bruit. Il est conseillé aux locataires qui souhaitent organiser une fête de prévenir les voisins. Le hall d'entrée, la cage d'escalier, la buanderie, les places de stationnement, etc. sont à la disposition de tous les locataires. Il est important de ne pas obstruer ces lieux utilisés en communs en y déposant ses affaires et de veiller à leur propreté. Dans de nombreuses immeubles, les horaires d'utilisation de la buanderie sont fixés pour chaque locataire. Cela figure soit dans le bail, soit directement dans la buanderie.

Dans certains logements, les animaux domestiques tels que les chiens ou les chats ne sont pas autorisés.

**Les personnes qui souhaitent emménager dans un appartement avec un animal de compagnie ou en acquérir un après avoir emménagé doivent impérativement demander au propriétaire si cela est possible et à quelles conditions.**

Il est généralement interdit de fumer dans la cage d'escalier, dans l'ascenseur ou encore dans les espaces communs. De plus, certains appartements ne sont attribués qu'aux non-fumeurs.

Beaucoup de ces règles de vie figurent dans le règlement intérieur. Si des voisins ne parviennent pas à résoudre un conflit, par exemple à la suite de problèmes de bruit ou de désordre, ils peuvent s'adresser au concierge ou au propriétaire.

## Dégâts

Les réparations ou les nettoyages simples doivent être effectués et pris en charge par le locataire lui-même (p. ex. remplacer le filtre de la hotte aspirante, une plaque de four ou un tuyau de douche).

Les dommages plus importants doivent être immédiatement signalés au concierge ou au propriétaire. Si le bailleur ne donne pas suite à cet avis, il est conseillé au locataire de réitérer l'avis par écrit, de préférence par lettre recommandée.

**Si le locataire est responsable d'un dommage, c'est à lui d'en assumer les coûts, du moins partiellement.** En revanche, s'il n'est pas responsable du dommage, c'est au propriétaire de prendre en charge les frais de réparation.





# Résiliation du bail et déménagement

Le bail peut être résilié aussi bien par le locataire que par le propriétaire. Les échéances et les délais à respecter figurent dans le contrat.

**Si le locataire souhaite résilier son bail, il doit le faire par écrit, idéalement par courrier recommandé.** Pour les couples mariés, la résiliation n'est valable que si elle a été signée par les deux époux.

Toute personne souhaitant quitter son logement à une date autre que celle prévue dans le bail doit proposer au propriétaire un nouveau locataire prêt à reprendre le contrat de location. Le propriétaire dispose d'environ un mois pour vérifier si le candidat proposé est en mesure de reprendre le bail. Si ce n'est pas le cas, le locataire devra verser le loyer jusqu'à l'échéance prévue par le contrat.

Si c'est le bailleur qui souhaite résilier le contrat, il est tenu d'utiliser une formule officielle. Dans le cas d'un logement occupé par un couple marié, il doit adresser cette formule à chacun des époux dans deux courriers séparés. Un locataire dont le bail a été résilié dispose de 30 jours pour saisir, par écrit, l'autorité de conciliation.

## Déménagement

Le locataire est tenu de restituer au propriétaire l'appartement qu'il quitte propre et nettoyé. Des listes de contrôle destinées à faciliter le nettoyage final sont disponibles sur internet. Le locataire est parfois tenu de remplacer certains équipements. Pour toute question, le mieux est de s'adresser suffisamment tôt au concierge ou au bailleur.

Lors de la remise du logement, le propriétaire et le locataire examinent ensemble l'état de l'appartement et prennent note, dans un état des lieux écrit, de tous les défauts, y compris les dégâts minimes. Le cas échéant, ils s'accordent pour répartir la prise en charge des réparations. **Les associations de locataires donnent des informations sur les dommages qui sont à la charge du locataire.** Il est important que le locataire comprenne bien tout ce qui est décidé. En effet, par sa signature, il déclare être d'accord pour prendre en charge des frais éventuels.



# En cas de difficultés

Lorsque, en cas de litige, le locataire et le propriétaire ne parviennent pas à se mettre d'accord, ils peuvent s'adresser à un organisme indépendant. Il existe dans chaque canton une autorité de conciliation chargée de cette fonction. Celle-ci joue le rôle de médiateur en cas de litige entre le locataire et le bailleur. Elle fournit également des renseignements sur les résiliations, les augmentations de loyer, etc. Les consultations et les conciliations sont gratuites.

Autorités de conciliation sur [www.ch.ch/fr/logement/location-d-un-logement/droits-et-obligations-du-locataire/defauts-du-logement/](http://www.ch.ch/fr/logement/location-d-un-logement/droits-et-obligations-du-locataire/defauts-du-logement/)

Les associations de propriétaires et de locataires dispensent elles aussi informations et conseils.

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > le logement aujourd'hui > brochure « Le logement en Suisse » > conseils et astuces

Si un locataire est confronté à des difficultés financières, il lui est recommandé de se mettre en relation rapidement avec le propriétaire et les services sociaux de la commune.

**En effet, si le loyer est payé avec du retard, voire pas du tout, le propriétaire peut, après une mise en demeure, résilier le bail.** De nombreuses coopératives d'habitation possèdent leur propre service de consultation sociale, à l'attention de leurs membres.

On trouve en outre, dans l'ensemble de la Suisse, différents services de consultation, publics et privés. Ils peuvent apporter leur aide notamment pour chercher un logement, rédiger une lettre, trouver un traducteur ou résoudre un problème entre voisins.

## Exemples

**Wil :** [fairwil.ch](http://fairwil.ch)

**Berne :** [www.begh.ch](http://www.begh.ch) > Schreibdienste

**Zürich :** [domicilwohnen.ch](http://domicilwohnen.ch)

**Bâle :** [www.ig-wohnen.ch](http://www.ig-wohnen.ch) > anbot > wohnvermittlung

**Lugano :** [www.lugano.ch](http://www.lugano.ch)/temi-servizi/sociale/prestazioni-sociali/servizio-accompagnamento-sociale

**Lucerne :** [www.stadtluzern.ch](http://www.stadtluzern.ch)/dienstleis-tungeninformation/145

**Vaud :** [www.relais.ch](http://www.relais.ch)



# Bon à savoir

- Il est conseillé au locataire de conserver tous les documents qui concernent le contrat de location. Cela concerne autant les documents que le propriétaire lui envoie que ceux qu'il adresse au propriétaire (p. ex. bail, augmentation ou réduction du loyer, état des lieux, décompte des charges).
- Les ordures sont généralement ramassées une ou deux fois par semaine. Dans certaines communes, les sacs-poubelle doivent être déposés dans des conteneurs de collecte spécialement indiqués à cet effet. **L'élimination des ordures ménagères se fait au moyen de sacs-poubelle spéciaux payants ou sur lesquels une étiquette de taxe à ordures doit être collée. Les sacs spéciaux ou les étiquettes sont généralement disponibles dans les magasins d'alimentation locaux.** Le vieux papier, le verre usagé, les métaux, le compost, les bouteilles en PET, etc. font l'objet de ramassages séparés ou doivent être déposés dans des points de collecte centralisés. La commune fournit les renseignements utiles à ce sujet.
- De bonnes habitudes d'aération et de chauffage permettent de faire des économies d'énergie et de frais de chauffage. Le concierge, le propriétaire, la commune ou le canton peuvent donner des conseils à ce sujet.
- Les numéros de téléphone d'urgence en Suisse sont **le 117 pour la police, le 118 pour les pompiers et le 144 pour les urgences santé.**
- Il est vivement conseillé de contracter une assurance ménage et une assurance responsabilité civile. Pour certains contrats de location, ceci constitue même une obligation. Ces assurances couvrent certains dommages, par exemple une fissure de lavabo ou un dégât au sol consécutif au débordement de la baignoire.

# Informations supplémentaires

[www.ch.ch](http://www.ch.ch)

[www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)

[www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Le logement d'aujourd'hui > Brochure « Le logement en Suisse » > [Conseils et astuces](#)

[www.edi.admin.ch](http://www.edi.admin.ch) > Service de lutte contre le racisme > Droit et conseil > [Antennes et centres de conseil](#)

[www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Office fédéral du logement > Marché du logement > Études et publications « marché du logement » > [Discrimination ethnique sur le marché suisse du logement](#)

# Impressum

**Éditeur :**

Office fédéral du logement OFL

Association suisse des concierges (ASC)

[www.sfh.ch](http://www.sfh.ch)

**Graphisme et illustrations :**

[Les graphistes.ch](http://Lesgraphistes.ch)

Asloca Association Suisse des locataires

[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

**Organisations partenaires :**

Berufsverband ausgebildeter Hauswarte

[www.bvah.ch](http://www.bvah.ch)

Association suisse de l'économie immobilière (SVIT)

[www.svit.ch](http://www.svit.ch)

Commission fédérale des migrations (CFM) [www.ekm.admin.ch](http://www.ekm.admin.ch)

Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)

[www.uspi-suisse.ch](http://www.uspi-suisse.ch)

Fédération romande immobilière (FRI)

[www.fri.ch](http://www.fri.ch)

Coopératives d'habitation Suisse, fédération des maîtres d'ouvrage

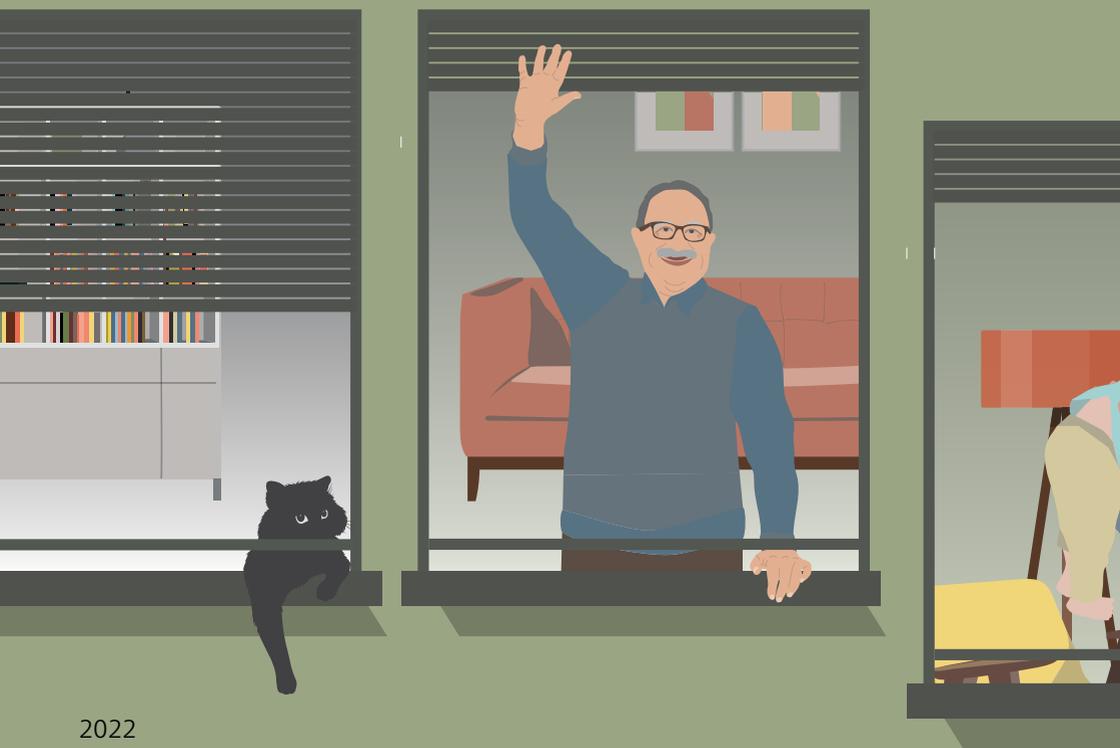
d'utilité publique [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz) [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

HabitatDurable [www.casafair.ch](http://www.casafair.ch)







2022

Disponible en plusieurs langues

Art. Nr. 725.037.f

Adresse de commande et téléchargements sous

**[www.publicationsfederales.admin.ch](http://www.publicationsfederales.admin.ch)**