

Baisse de loyer: marche à suivre

Le taux hypothécaire de référence est passé de 2.25% à 2.0%. Tout comme le bailleur est en droit d'adapter le loyer en cas de hausse dudit taux, les locataires peuvent légalement prétendre à une diminution de loyer lorsque ce taux baisse. A vous de vérifier l'opportunité d'adresser une demande y relative à votre bailleur. Voici comment calculer, en deux étapes, le montant de la réduction que vous pouvez solliciter:

Première étape

Consultez votre contrat dernière formule de notification de hausse de loyer ou, en l'absence, votre contrat de bail, afin de déterminer le taux hypothécaire et le taux de référence pris en considération pour le calcul de votre loyer actuel. Ne tenez pas compte des baisses de loyer intervenues entre-temps.

Le tableau ci-contre indique la diminution de loyer à laquelle vous pouvez prétendre. Important: si vous avez eu dernièrement une baisse de loyer (sur la base du taux de référence de 2.25%), vous pouvez prétendre à une baisse de loyer supplémentaire (sur la base du nouveau taux de référence de 2.0%).

Voici la diminution de loyer à laquelle vous pouvez prétendre:

Votre loyer se fonde sur un taux hypothécaire de ...	Baisse de loyer pour un taux de référence de 2.0%
... 3.75%	-17.36%
... 3.50%	-15.25%
... 3.25%	-13.04%
... 3.00%	-10.71%
... 2.75%	-8.26%
... 2.50%	-5.66%
... 2.25%	-2.91%

Seconde étape

Votre bailleur peut imputer une partie (40%) du renchérissement (inflation) sur votre baisse de loyer. Le tableau ci-après vous indique les pourcentages y relatifs.

Exemple: Si, par exemple, le bailleur avait précisé que le renchérissement était compensé jusqu'en février 2008, il pourrait, selon le pourcentage indiqué ci-dessous sous février 2008, opérer une déduction de 0.39% par rapport à votre prétention.

Déduction pouvant être opérée par le bailleur au titre du renchérissement (40%) depuis (date de la conclusion du bail à loyer ou de la dernière adaptation de loyer)

	Janvier	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2008	0.47%	0.39%	0.27%	-0.04%	-0.38%	-0.42%	-0.27%	-0.15%	-0.19%	-0.42%	-0.15%	0.04%
2009	0.39%	0.31%	0.43%	0.08%	0.00%	-0.04%	0.19%	0.16%	0.16%	-0.08%	-0.15%	-0.04%
2010	0.00%	-0.08%	-0.12%	-0.46%	-0.42%	-0.27%	0.04%	0.04%	0.04%	-0.15%	-0.27%	-0.27%
2011	-0.12%	-0.27%	-0.53%	-0.57%	-0.57%	-0.46%	-0.15%	-0.04%	-0.15%	-0.12%	-0.04%	0.04%
2012	0.19%	0.08%	-0.15%	-0.15%	-0.15%	-0.04%	0.16%	0.16%	0.04%	-0.04%	0.12%	0.19%
2013	0.31%	0.19%	0.08%	0.08%	0.04%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			

Le bailleur peut encore opérer une déduction au titre de l'«augmentation des frais d'entretien». Impossible pour vous de calculer cette déduction, car il appartient au bailleur de la justifier sur la base de l'évolution réelle des coûts.

Troisième étape: la plus importante!

Si, après avoir effectué les calculs susmentionnés, vous arrivez à la conclusion que vous avez droit à une baisse de loyer, **renseignez-vous par écrit auprès de votre bailleur pour savoir dans quelle mesure la baisse du taux hypothécaire de référence va se répercuter sur votre loyer** (→ lettre-type 1, au verso).

Le droit du bail prévoit qu'en cas de baisse du taux hypothécaire de référence, le bailleur est tenu d'accorder une diminution de loyer en conséquence. Malheureusement, beaucoup de bailleurs «oublient» d'entreprendre eux-mêmes la démarche en question. Il appartient dès lors aux locataires de les «rappeler à leurs devoirs». Faites-le en vous basant sur la lettre-type précitée.

Attendez ensuite la réponse du bailleur

Le bailleur a **30 jours** pour se déterminer. S'il ne donne pas suite à votre demande, alors que celle-ci est justifiée, ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, vous avez à votre tour 30 jours pour adresser une requête à l'autorité de conciliation (→ lettre-type 2, au verso).

Adressez une lettre à votre bailleur

Lettre-type 1:

Mesdames, Messieurs,

J'ai appris par les médias que le taux hypothécaire de référence avait baissé. C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir diminuer en conséquence le montant net de mon loyer dès le prochain terme de résiliation, en tenant compte des éventuelles baisses antérieures du taux hypothécaire non encore prises en considération. Je vous saurais également gré de me faire parvenir dans les 30 jours une confirmation écrite y relative (art. 270 a, al 2 CO).

Au cas où vous ne seriez pas en mesure d'entrer en matière sur ma demande de baisse de loyer ou si vous ne pouviez y donner suite que partiellement, je vous prie de me fournir vos raisons dans le même délai.

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

Cette lettre doit parvenir à votre bailleur avant le début du délai de résiliation du bail. Veuillez dès lors à l'envoyer suffisamment tôt!

Si le bailleur ne réagit pas ou si vous n'êtes pas d'accord avec sa réponse

A dater de la réception de votre demande de baisse de loyer, **le bailleur a un délai de 30 jours** pour se déterminer. **S'il ne vous fournit pas de réponse dans le délai prescrit, vous devez adresser une requête à l'autorité de conciliation dans les 30 jours** (→ lettre-type 2).

Si le bailleur vous répond en temps voulu mais que sa réponse ne vous satisfait pas, adressez, **dans les 30 jours à dater de sa réponse**, une lettre de contestation à l'autorité de conciliation. Dans ce cas, vous pouvez compléter la lettre-type par une brève motivation (par exemple : «Je ne suis pas d'accord avec le montant forfaitaire indiqué au titre de l'augmentation des frais d'entretien et j'exige que les frais effectifs soient dûment prouvés» ou «Mon loyer se fonde encore sur un taux hypothécaire de 4% et non de 3,5%» ou «D'après les documents en ma possession, lors de la dernière notification de hausse de loyer, le renchérissement avait été pris en compte jusqu'à hauteur de XX.X points»).

Vous trouverez les adresses des autorités de conciliation sous les pages des sections cantonales du site du « Mieterverband » www.mieterverband.ch/bern sous la rubrique « MietrechtOnline » - « Schlichtungsbehörden ».

Lettre-type 2:

Mesdames, Messieurs,

Me référant à l'art. 270a CO, je conteste le montant du loyer de mon logement¹ et j'en demande la diminution dans une mesure adéquate pour²

Vous trouverez ci-joint des copies de mes conditions de bail ainsi que de la dernière notification d'adaptation de loyer.

J'ai fait parvenir en temps utile à mon bailleur une demande de baisse de loyer. **(Soit [si vous n'avez pas obtenu de réponse de votre bailleur]:)** Je n'ai pas reçu de réponse à ce jour. **(Soit [si vous n'êtes pas d'accord avec la réponse du bailleur]:)** Je ne suis pas d'accord avec sa prise de position [fournir éventuellement une brève explication à ce sujet].

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

1 = indiquer ici l'adresse du logement

2 = indiquer ici le terme de résiliation prévu dans le contrat de bail

3 = ce doit signer dans bail à loyer toutes les personnes mentionnées. Pour les maisons de la famille, les deux conjoints

Service de consultation juridique

En tant que membre de l'ASLOCA, vous pouvez bénéficier de renseignements juridiques gratuits en cas de problème de bail ou en vue d'une séance de conciliation. Nous sommes à votre disposition dans nos permanences de Berne, **Bienne**, Berthoud, Interlaken, Langenthal, Laupen, Münsingen, Urtenen-Schönbühl, Steffisburg et Thoune.

Appelez l'Asloca - heures d'ouverture

En composant le numéro de téléphone de l'ASLOCA – 0848 844 844 –, vous serez sûr d'avoir au bout du fil un interlocuteur et partenaire compétent. Vous pourrez atteindre le secrétariat général de l'ASLOCA du canton de Berne du lundi au vendredi, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.



Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern
Asloca du canton de Berne