Le logement en Suisse

Informations sur la location d'un appartement

En Suisse, 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 par le contrat de location. Mais peut-on prétendre connaître tous les droits et toutes les obligations?

La présente brochure apporte des informations utiles et indique les services habilités à répondre aux questions des locataires.

Seront abordés les points suivants:

- **Qui fait quoi?** les principales personnes concernées
- **Location d'un appartement:** du dossier de demande à la sortie du logement
- **Bon à savoir:** quelques conseils pour le quotidien
- **Services d'information et de conseil:** ils vous dispensent des informations et des conseils personnels

Hommes et femmes ont les mêmes droits. Si les pages suivantes utilisent la forme masculine, c'est uniquement pour faciliter la lecture. Elles s'adressent toutefois autant aux femmes qu'aux hommes.

Qui fait quoi ?

- L'appartement appartient **au propriétaire**. Il ne l'habite pas lui-même. Il 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 paie un loyer au propriétaire, généralement chaque mois.
- Beaucoup de propriétaires chargent une **régie immobilière** de gérer à leur place les affaires courantes. Dans pareil cas, c'est la régie immobilière qui sera l'interlocutrice du locataire.
- Le **concierge** est la personne à laquelle les locataires peuvent adresser leurs questions, en particulier dans les immeubles de grande taille; il est préposé aux petites réparations, mais également à la sécurité et à l'entretien.
- Beaucoup d'appartements appartiennent à ce qu'on appelle des **coopératives d'habitation,** surtout dans les régions urbaines. Généralement, les locataires sont membres de la coopérative d'habitation. Ils participent aux décisions et ils ont des obligations et des droits particuliers.

Location d'un appartement

Dépôt d'une demande de logement

Toute personne s'intéressant à un appartement doit tout d'abord remplir un **formulaire d'inscription**. Doivent être fournis des renseignements tels que l'âge, l'état civil, la profession, le nombre d'enfants, le type d'autorisation de séjour, l'employeur, le salaire, les animaux de compagnie. Afin de prouver qu'elle est en mesure de payer le loyer, la personne doit souvent présenter un **extrait du Registre des poursuites**. Ce document peut être obtenu auprès de l'Office des poursuites du lieu de domicile.

Conclusion d'un contrat de location

Généralement, le locataire et le propriétaire concluent le **contrat de location** par écrit. En le signant, ils s'engagent à observer les clauses du contrat. 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.

Dans la plupart des cas, le contrat de location comprend aussi des Conditions générales et un Règlement d'immeuble.

De plus, dans certains cantons (p. ex. Uri, Nidwald, Zoug, Fribourg, Neuchâtel, Genève et Vaud), le propriétaire est tenu de joindre au contrat de location un formulaire informant le locataire des moyens de contester un loyer initial trop élevé.

Dépôt d'une caution

Les locataires sont souvent tenus de verser à l'avance une somme, appelée **caution**. D'un montant maximal de trois mois de loyer, cette somme est placée sur un compte en banque spécial (Compte de garantie de loyer) au nom du locataire. La caution représente une garantie pour le propriétaire. A sa sortie de l'appartement, le locataire récupère sa caution, intérêts compris. Dans le cas des coopératives de logement, le locataire ne paie généralement pas de caution, mais acquièrt une part pour devenir membre. Celle-ci peut être nettement supérieure à trois mois de loyer.

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 examinent ensemble l'état de l'appartement et prennent note, dans un document intitulé «état des lieux», de tous les défauts éventuels (même ceux qui sont minimes!).

Nota bene: si le locataire reprend des meubles ou des moquettes du locataire précédent, il se peut que, à sa sortie du logement, il doive les faire enlever à ses frais.

Paiement du loyer et des charges

Généralement, le locataire paie 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). Pour le propriétaire, il existe différentes façons 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. A l'issue de ce décompte, il se peut qu'il y ait une différence en faveur ou en défaveur du locataire, ou qu'elle lui soit remboursée. Comme toutes les factures, le décompte des charges doit faire l'objet d'un contrôle attentif.

Si le propriétaire veut augmenter le loyer (p. ex. suite à des travaux ou lorsque les taux hypothécaires augmentent), il doit le faire en utilisant une formule officielle. Un locataire jugeant une augmentation du loyer injustifiée dispose de 30 jours pour saisir, par écrit, l'autorité de conciliation.

Certains circonstances justifient que le locataire demande au propriétaire une réduction du loyer (p. ex. lorsque les taux hypothécaires baissent).

Certains logements ont été construits avec une aide publique. Des règles particulières s'appliquent à l'augmentation du loyer de ces logements.

Logement

Au fil des années, tout logement vieillit; une certaine usure est tout à fait normale. Il est important d'être soigneux des installations, du logement 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, changer les tapis, installer une machine à laver, etc.), il doit en avoir obtenu l'autorisation écrite préalable 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.

S'il y a des dégâts

En cas de survenance d'un dommage important: le signaler immédiatement au concierge ou au propriétaire. Si le propriétaire ne donne pas suite à cet avis, il est conseillé au locataire de réitérer l'avis par écrit, et par lettre recommandée (LSI).

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

Si le locataire est responsable d'un dommage, c'est à lui d'en assumer les coûts, du moins partiellement. S'il n'est pas responsable du dommage, c'est au propriétaire de prendre en charge la réparation. Si, lors de travaux d'entretien, une partie de l'appartement n'est pas utilisable, le locataire peut demander une réduction du loyer.

En cas de difficultés

Lorsque, en cas de litige, le locataire et le propriétaire ne parviennent pas à se mettre d'accord, un service indépendant peut leur venir en aide. Il existe dans chaque canton une autorité de conciliation chargée de cette fonction.

Si un locataire est en difficulté financière, 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 contrat et expulser le locataire du logement, et ce, dans des délais brefs.

Résiliation du contrat de location

Le contrat de location peut être résilié par le locataire et par le propriétaire. Les échéances et les délais à respecter figurent dans le contrat.

Quand un locataire résilie le contrat, il doit le faire par écrit. Un envoi en recommandé (LSI) est conseillé. Les époux ont les mêmes droits. Ceci signifie que la résiliation du contrat n'est valable que si elle a été signée par les deux époux. Toute personne souhaitant quitter le logement à une date autre que celle prévue par le contrat doit proposer au propriétaire un nouveau locataire qui soit prêt à reprendre le contrat de location. Le propriétaire dispose d'un mois pour vérifier que le nouveau locataire est réellement en mesure d'assumer le contrat de location et de payer le loyer. Si ce n'est pas le cas, le locataire doit payer le loyer jusqu'à l'échéance prévue par le contrat.

Quand le propriétaire résilie le contrat, il est tenu d'utiliser une formule officielle. Pour les couples, il doit envoyer une formule à chacun des époux, dans deux enveloppes séparées. Dans des cas particuliers, le propriétaire peut résilier le contrat avec un préavis bref, par exemple lorsque le loyer n'est pas payé. Un locataire dont le contrat de location a été résilié dispose de 30 jours pour saisir, par écrit, l'autorité de conciliation.

Sortie du logement

En quittant un appartement, le locataire rend au propriétaire l'appartement propre et nettoyé. Si le locataire veut savoir ce qu'il est éventuellement tenu de réparer avant de quitter le logement, le mieux est qu'il s'adresse au concierge ou au propriétaire en temps voulu.

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 (même ceux qui sont minimes!). Ensemble, ils s'accordent pour répartir la prise en charge des éventuelles réparations. 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.

Cohabitation

Pour assurer une bonne cohabitation, il est important que les habitants fassent preuve de **respect mutuel** et qu'ils se tiennent à certaines règles. Par exemple:

- Le **repos nocturne** dure généralement de 22 heures à 7 heures, le **repos de midi** de 12 à 13 heures. Pendant ces plages horaires, il faut veiller à mettre les téléviseurs et les appareils de musique en sourdine et ne pas exercer d'activités bruyantes.
  Les dimanches et jours fériés, il faut éviter de faire du bruit. Il est conseillé aux locataires souhaitant organiser une fête de prévenir les voisins.
- Les entrées, les cages d'escalier, les buanderies, les caves et greniers, etc., sont à la disposition de tous les locataires. Il est important de ne pas obstruer ces **lieux utilisés en commun** en y déposant ses affaires et de veiller à leur propreté.
- Dans de nombreuses maisons, un règlement prévoit des horaires d'utilisation de la **buanderie** pour chaque locataire.
- Dans certains logements, **les animaux domestiques**, tels que les chiens ou les chats, ne sont pas autorisés. Le contrat de location fournit des indications sur ce point.
- Dans beaucoup d'immeubles, il est interdit de **fumer** dans la cage d'escalier, dans l'ascenseur ou encore dans les salles communes. Certains appartements ne sont attribués qu'à des non-fumeurs.

Beaucoup de ces règles de vie figurent dans le règlement d'immeuble. Si des voisins ne parviennent pas à régler un litige entre eux (p. ex. en raison du bruit ou du désordre), ils peuvent s'adresser au concierge ou au propriétaire.

Bon à savoir

Il est conseillé au locataire de conserver tous les papiers que le propriétaire lui envoie et les copies de ce qu'il fait adresser au propriétaire (p. ex. contrat de location, augmentation ou réduction du loyer, état des lieux d'entrée, décompte des charges).

- Les ordures sont généralement ramassées une fois par semaine. Dans certaines communes, des sacs poubelle spéciaux payants ou des étiquettes de taxe à ordures doivent être utilisés. Les vieux papiers, le verre usagé, les métaux, le compost, etc., font l'objet de ramassages séparés ou doivent être apportés à des déchetteries centralisées. La commune fournit les renseignements voulus.
- De bonnes habitudes d'aération et de chauffage permettent de faire des économies d'énergie et de frais de chauffage. Le concierge et le propriétaire, comme la commune ou le canton donnent des conseils à ce sujet.
- En Suisse, les numéros de téléphone d'urgence sont les suivants:
  117 police, 118 pompiers, 144 urgence sanitaire.

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 (p. ex. ceux causés quand une baignoire déborde et abîme le sol ou un lavabo est fissuré).

Services d'information et de conseil

Les **autorités de conciliation** fournissent des informations sur tous les problèmes de location, par exemple en cas de résiliation du contrat, d'augmentation du loyer, etc. De plus, en cas de litige, elles jouent un rôle d'intermédiaire entre locataires et propriétaires. Les consultations et les conciliations sont gratuites.

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

On trouve en outre, dans l'ensemble de la Suisse, différents **services de consultation**, publics et privés. Ils aident par exemple à rechercher un logement, à écrire des lettres, à trouver un traducteur, ou encore à régler un litige entre voisins.

De nombreuses coopératives d'habitation possèdent leur propre service de consultation sociale, à l'attention de leurs locataires.

Vous trouverez les adresses des services mentionnés ci-dessus en vous adressant aux communes ou sur le site www.bwo.admin.ch

La présente brochure d'information est publiée par :

Association suisse-romande des locataires www.asloca.ch
Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch
Bundesamt für Wohnungswesen www.bwo.admin.ch
Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen EKM www.ekm.admin.ch
Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch
Hausverein Schweiz www.hausverein.ch
Migros-Kulturprozent www.kulturprozent.ch
Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch
Schweizerischer Hauseigentümerverband HEV www.hev-schweiz.ch
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch
Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW www.svw.ch
Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI www.uspi.ch
Verband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft www.svit.ch

Juin 2006
Disponible en allemand, français, italien, albanais, anglais, croate, espagnol, portugais, serbe, tamoul et turc
Adresse de référence et téléchargements à l'adresse www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zurich