

Le contrat de bail sous la loupe

» Le conseil des spécialistes

RENÉ LAGGER
DIRECTEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



CHRISTOPHE LAGGER
DIRECTEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



VOS QUESTIONS

«J'ai reçu la confirmation qu'un appartement peut m'être attribué et que je vais recevoir un contrat de bail à loyer pour signature. Quels sont les principaux éléments de ce contrat?»

En préambule, nous signalons que le contrat de bail à loyer n'est soumis à aucune forme particulière même si la forme écrite est vivement conseillée afin de permettre de régler les devoirs et obligations des parties. Il est ici précisé que, par contre, en période de pénurie comme nous la connaissons aujourd'hui, les dispositions légales exigent dans certains cantons que le loyer initial soit notifié sur une formule officielle.

■ **LOCATAIRE(S)** En ce qui concerne la partie locataire au contrat, il peut s'agir d'une personne physique ou morale mais également de plusieurs personnes. Dans ce dernier cas, le bail prévoira que les colocataires répondent solidairement des engagements contractuels. Pour un couple marié, il sera demandé en principe la signature des deux époux, qui devront signaler par écrit tout changement concernant leur état civil.

■ **LA CHOSE LOUÉE** La rubri-

que objet du bail à loyer donne la composition du logement et de ses accessoires permettant ainsi de déterminer le plus précisément possible ce qui est compris dans le prix de location. Compte tenu des différentes méthodes de calcul des surfaces, cette donnée est fournie à titre purement indicatif. La destination des locaux mentionne pour quels types d'activités l'objet a été loué (habitation, bureau, magasin, dépôt, etc.) sachant que tout changement de destination doit faire l'objet d'une autorisation.

■ **LA DURÉE** Le Code des obligations prévoit des baux à durée indéterminée qui se reconduisent tacitement, sauf congé donné par l'une ou l'autre des parties, et des baux à durée déterminée qui eux prennent fin, sans congé, à la date fixe convenue.

■ **LE MONTANT DU LOYER** Le montant du loyer doit être déterminable en francs pour une période donnée; généralement, il est payable par mois d'avance. Les critères de fixation du loyer indiquent sur quelles bases le loyer a été fixé, notamment le taux hypothécaire et/ou l'indice des prix à la consommation.

■ **CHAUFFAGE, EAU ET FRAIS ACCESSOIRES** Au niveau du chauffage, eau chaude et frais accessoires, il existe quatre systèmes de facturation possibles:



BAIL À LOYER Ce contrat n'est soumis à aucune forme particulière même si la forme écrite est vivement conseillée.

ARCHIVES

les acomptes provisionnels qui exigent un décompte avec les frais effectifs; les forfaits qui ne tiennent pas compte des coûts effectifs; comme la variante du loyer tout compris sans distinction du loyer net et des charges. Une dernière possibilité qui concerne principalement les villas et la facturation directe au locataire par les fournisseurs.

■ **LA GARANTIE LOYER** Il s'agit d'une caution afin de couvrir les risques du propriétaire quant au non-paiement du loyer, des frais

accessoires et de la réparation de dégâts occasionnés par le locataire. Son montant est limité selon la loi à trois mois de loyer net pour les baux d'habitation - pas de limite pour les locaux commerciaux. Cette somme est placée sur un compte en banque spécial au nom du locataire; il peut également s'agir d'un cautionnement garantissant au bailleur le versement du montant fixé en cas de besoin.

■ **DISPOSITIONS PARTICULIÈ-**

RES Les dispositions particulières du contrat régissent ou mettent en évidence des points spécifiques à l'objet loué comme, par exemple, les travaux d'aménagement qui seront réalisés par le propriétaire et le locataire; l'interdiction d'effectuer des percements dans les chapes lorsque le logement dispose d'un chauffage par le sol, etc.

■ **CLAUSES GÉNÉRALES** Font partie intégrante du contrat de bail à loyer des clauses générales pré-imprimées appelées,

dans le canton de Vaud, «Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud»; celles-ci ont force obligatoire suite à la signature d'un contrat-cadre entre les représentants des propriétaires et locataires. Pour conclure, il y a lieu d'être particulièrement attentif aux clauses du contrat de bail à loyer afin de fixer le plus précisément possible les relations entre bailleurs et locataires; on évitera ainsi de nombreuses incompréhensions ou conflits en cours de bail ou lors de sa résiliation. ■

Prochaine parution:
mercredi 12 décembre

Avec la collaboration
de Publiaz
Gérance & Courtage
à Renens et à Montreux
tél. 021 633 51 33
www.publiaz.com

» Écrivez-nous

- Vous êtes propriétaire, copropriétaire, locataire d'un bien immobilier?
- Vous recherchez à louer, à acheter ou à vendre un objet qu'il soit résidentiel, commercial ou à titre d'investissement?
- Vous avez une question d'intérêt général?
- Cette rubrique est à votre disposition.
- Nous attendons vos questions à l'adresse suivante:
24 heures, «Vos questions»
24 Immobilier, av. de la Gare 33,
1001 Lausanne.
- Nous ne répondrons qu'aux sujets qui auront été choisis pour être publiés dans 24 Immobilier.