

Louer un appartement

Quiconque loue un appartement a divers droits et devoirs. Ainsi, par exemple, le bailleur de l'appartement n'a pas le droit de résilier le bail de l'appartement du jour au lendemain. Mais les locataires aussi doivent se tenir aux règles.

Contrat de bail

Dans la règle, le bailleur et le locataire concluent un contrat de bail écrit. Il est toutefois également possible de conclure un contrat de bail oral, mais cela n'est pas recommandé. Dans tous les cas, les obligations juridiques minimales du Code des obligations (Obligationenrecht) s'appliquent aux contrats de bail.

Loyer

Le loyer se compose généralement du montant net du loyer ainsi que des charges (Nebenkosten) (chauffage, eau chaude, etc.). Seules les charges mentionnées dans le contrat de bail peuvent être exigées. Dans la règle, il se paie chaque mois en avance. Le bailleur ne peut augmenter le loyer que dans des cas justifiés. Il doit annoncer l'augmentation à temps, sur un formulaire officiel. Si l'on juge que l'augmentation n'est pas fondée, il est possible de faire recours dans les 30 jours auprès de l'autorité de conciliation du district (Schlichtungsbehörde). Le bailleur peut, en plus du loyer, demander une caution (Kautio) d'un montant maximal de trois mois de loyer. Celle-ci sera remboursée au moment du déménagement. En tant que locataire, il est possible dans certains cas de demander une réduction de loyer (baisse de loyer) au bailleur par lettre recommandée. Par exemple, lorsque la base de calcul a considérablement changé.

Emménager dans l'appartement

Lorsqu'on emménage dans un nouvel appartement, il est important de remplir, en plus du bail, un état des lieux (Wohnungsabnahmeprotokoll), dans lequel le bailleur et le locataire dressent en commun la liste des dommages existants dans l'appartement. Ainsi, le locataire n'aura pas à payer pour des dommages causés par le locataire précédent. Quiconque possède des animaux domestiques doit s'informer à l'avance s'il a le droit de les garder dans l'appartement. Attention: Il est nécessaire d'annoncer son arrivée auprès de la nouvelle commune de domicile dans les 2 semaines qui suivent le déménagement.

Dommages dans l'appartement

Les réparations simples (p.ex. nouveau tuyau de douche ou porte-savon) sont à la charge du locataire. En cas de dommages plus importants, c'est au propriétaire de prendre en charge la réparation. Si le locataire est responsable d'un dommage, c'est à lui d'en assumer les coûts. Pour ces cas, on a besoin d'une assurance responsabilité civile privée. Si quelque chose se casse ou si l'on souhaite apporter un changement dans l'appartement (p. ex. peindre les murs), on devrait contacter le bailleur. Lors d'un défaut important existant dans l'appartement (p.ex. un chauffage ou un lave-linge défectueux, du bruit à cause de travaux, etc.), le locataire a droit à une réduction du loyer jusqu'à la fin des travaux.

Résiliation

Les locataires doivent résilier à temps le contrat de location à durée indéterminée de leur logement. En règle générale, il s'agit de trois mois. La plupart du temps, la résiliation se fait pour la fin d'un mois (sauf le 31 décembre). Les dates et délais de résiliation sont indiqués dans le bail de location. La résiliation doit parvenir au bailleur en temps utile, au plus tard un jour avant le début du délai de résiliation (Kündigungsfrist). Il est recommandé d'envoyer la lettre de résiliation par courrier recommandé (Einschreiben). Le délai de résiliation minimum pour un appartement est de 3 mois.

Lorsque le bailleur résilie le contrat, il doit obligatoirement utiliser un document officiel. En tant que locataire, vous avez alors 30 jours pour faire recours auprès des autorités de conciliation.

Plus d'informations (liens, adresses, aide-mémoires, brochures)

www.hallo-baselland.ch/fr/vivre/louer-un-appartement