

Quand puis-je demander une baisse de loyer ?

1. Suite à un abaissement du taux hypothécaire :

Tous les locataires - sauf ceux des logements subventionnés – ont le droit d'exiger une baisse de loyer. Mais attention: à la sortie du contrôle de l'Etat – dont la date figure sur le bail ou peut être demandée à l'office du logement – le locataire doit demander une baisse du loyer sur la base d'un calcul de rendement.

En général, les régies signifient des hausses lorsque les taux augmentent mais ne signifient pas toujours les baisses. DEMANDEZ-LES!

Et demander ne suffit pas : en cas de réponse négative ou d'absence de réponse de la régie, il faut rapidement saisir la Commission des baux (veiller à respecter les délais légaux, très courts !)

. Si le loyer est indexé au coût de la vie : tous les 5 ans (4 mois avant l'échéance des 5 ans), demander à réévaluer le loyer en fonction de la baisse du taux hypothécaire.

. Chaque année (pour les autres types de baux), 4 mois avant l'échéance du bail, demander une baisse de loyer.

2. A l'entrée dans un appartement, après signature du bail :

Opposition possible dans les 30 jours après la remise des clés.

3. Réduction de loyer temporaire ou définitive, en cas de défauts tirés de la jurisprudence

Exemples : température insuffisante, dégâts d'eau, humidité excessive, construction et rénovation, installations défectueuses, immissions, installations défectueuses.

Pour plus de détails : Asloca.ch

L'entretien normal du logement par le propriétaire ne doit pas entraîner une hausse de loyer.

Exigez du propriétaire qu'il entretienne correctement votre logement.

Le logement que vous occupez, en tant que locataire, ne vous appartient pas. Cet état de fait signifie des contraintes pour vous mais également des devoirs pour le propriétaire. Il s'agit de son bien et c'est à lui de l'entretenir.

Si votre logement est en mauvais état, si les peintures sont jaunies, les parquets usés, si les fenêtres laissent passer les courants d'air, si la baignoire est en mauvais état etc., n'hésitez pas à exiger des travaux à la charge du propriétaire.

Pour plus de détails : Asloca.ch