

Louer un appartement

Les personnes qui louent un appartement (le propriétaire et le locataire) ont des droits et des obligations. Par exemple, le propriétaire de l'appartement ou l'agence immobilière n'a pas le droit, en général, de résilier le bail de l'appartement d'un jour à l'autre. Mais les locataires doivent aussi respecter les règles de location.

Le contrat de bail

En général, le bailleur (le propriétaire ou l'agence immobilière) et le locataire signent un contrat de bail écrit. Ainsi ils concluent un contrat de bail. C'est aussi possible de conclure un contrat de bail par oral, mais ce n'est pas conseillé. Dans tous les cas, la loi (le Code des obligations) définit les droits et obligations qu'il faut respecter dans la location d'un logement.

Le loyer et la garantie de loyer

En général, dans le montant du loyer, on compte le loyer net et les charges (chauffage, eau chaude, etc.). Les charges doivent être écrites clairement dans le contrat de bail.

Le locataire doit payer le loyer à la fin de chaque mois, pour le mois suivant.

Souvent, le bailleur demande une garantie de loyer (appelée aussi : caution) en plus du loyer. Il faut la payer une seule fois, en début de location.

En général, la garantie de loyer est égale à 3 fois le montant du loyer.

Par exemple, vous louez un appartement à Fr. 1000.-. Avec votre 1er loyer, vous devrez payer Fr. 3000.- en plus, pour la garantie de loyer.

A quoi sert la garantie de loyer ?

Quand vous quitterez cet appartement, si vous avez abîmé les lieux, la garantie va servir à payer les travaux de réparation.

Si tout est en ordre, vous recevrez cet argent en retour.

Un loyer plus élevé.

Le bailleur peut demander un loyer plus élevé, seulement s'il a des raisons valables.

S'il augmente le loyer, il doit annoncer l'augmentation assez tôt et par écrit, au moins 10 jours avant le début du délai de résiliation, sur un formulaire officiel. Si le locataire pense que l'augmentation n'est pas justifiée, il peut refuser et faire opposition. Il fait opposition par écrit dans un délai de 30 jours, auprès de la commission de conciliation du district.

L'entrée dans son nouvel appartement / l'état des lieux

Lorsqu'on emménage dans un nouvel appartement, c'est important de remplir un état des lieux. Pour cela, le bailleur et le locataire regardent ensemble l'appartement. Ils font la liste des dommages qu'ils voient dans l'appartement : ce qui est abîmé, ce qui ne fonctionne pas.

Quand le locataire quitte l'appartement, cette liste montre qu'il n'est pas responsable de ces dommages. Ainsi il ne devra pas payer pour les dommages.

Cette liste est importante, faites une photo et gardez-la dans vos dossiers.

Si le locataire a des animaux domestiques, il doit l'annoncer à l'avance.

Le propriétaire peut accepter ou refuser.

Quand vous déménagez, vous avez 2 semaines pour annoncer votre nouvelle adresse à l'administration communale.

Les dommages dans le logement

Pendant les années de location, les réparations simples (par exemple, un nouveau tuyau de douche ou le bac pour le savon) sont payées par le locataire.

Pour les dommages plus importants (par exemple, le lave-vaisselle, le four ou le frigo), c'est le propriétaire qui doit payer les réparations.

Si le locataire est responsable d'un dommage, il doit payer lui-même la réparation. Pour cette raison vous devez prendre une assurance responsabilité civile privée. C'est l'assurance qui paye certains frais. Beaucoup de bailleurs exigent que le locataire prenne cette assurance.

Si vous souhaitez apporter un changement dans l'appartement (par exemple, peindre les murs), vous devez contacter votre bailleur.

S'il y a un défaut important dans l'appartement (par exemple, le chauffage ou le lave-linge de la buanderie qui ne fonctionne pas, du bruit pendant les travaux dans le bâtiment, etc.), le locataire peut demander une réduction du loyer jusqu'à la fin des travaux.

La protection des locataires (ASLOCA)

L'ASLOCA (Association Suisse des Locataires) est une association qui défend les droits des locataires. Elle est active dans toute la Suisse.

Si un locataire est membre de l'ASLOCA et a un conflit avec un bailleur, il peut demander de l'aide.

L'ASLOCA propose des permanences juridiques. Le locataire peut prendre rendez-vous pour recevoir des conseils spécialisés sur le droit du bail.

Pour plus d'informations, il est possible de consulter la section FAQ (foire aux questions) de leur site internet.

La résiliation

Quand on veut stopper un contrat, il faut faire une résiliation.

Pour résilier un contrat, il faut respecter certaines dates. Ceci est valable pour le locataire et pour le bailleur.

En général, dans le canton du Jura, les dates prévues sont le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre.

Parfois, dans certains contrats de bail, il y a un autre accord. Très souvent, les dates sont indiquées dans le contrat.

Délai de résiliation : il faut annoncer son départ au minimum 3 mois avant la date de résiliation.

Lorsque le bailleur résilie le contrat (lorsqu'il demande le départ du locataire), il doit utiliser un document officiel. C'est obligatoire.

Le locataire peut refuser. Il peut faire opposition auprès des commissions de conciliation, dans les 30 jours.

Si vous souhaitez quitter votre appartement avant la date fixée, vous pouvez proposer un nouveau locataire au propriétaire ou à l'agence. Si le nouveau locataire peut payer le loyer et s'il veut reprendre l'appartement selon les mêmes conditions, vous pouvez quitter l'appartement avant la date fixée.

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

www.bonjour-jura.ch/fr/habitat/louer-un-appartement