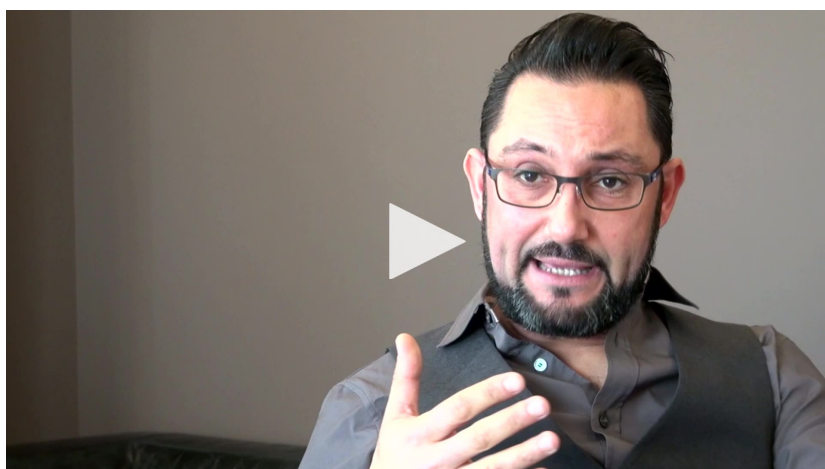


Les loyers contestés peuvent parfois baisser de moitié

Logement Plusieurs décisions de justice donnent raison à des locataires qui contestent leur loyer. Avec des baisses spectaculaires à la clé.



Vidéo: Romain Michaud

Qui n'a jamais rêvé de diviser par deux son loyer? Si une telle éventualité peut paraître utopique, il suffit de consulter la jurisprudence pour constater qu'elle est tout à fait plausible. Par jugement du 29 avril 2016, le Tribunal des baux et loyers du Canton de Genève a, par exemple, fait passer le loyer d'un appartement neuf d'une surface de 114 m², avec une terrasse de 78 m², de 4400 à 2480 francs par mois.



Raphaël Cand 28.01.2019

Sondage

Avez-vous demandé une baisse de loyer?

Oui

16.4%

Non

52.3%

Je ne suis pas locataire

31.3%

195 votes au total

Articles en relation

«Le rendement net est défavorable aux propriétaires»

Logement Directeur adjoint de la Chambre vaudoise immobilière, Jacques Ansermet voit d'un mauvais œil la contestation du loyer initial. [Plus..](#)
Par Raphaël Cand 28.01.2019

Deux modèles s'affrontent pour baisser les loyers

Immobilier L'initiative visant à augmenter le nombre de logements abordables est jugée trop contraignante. [Plus...](#)
ABO+ Par Lucie Monnat 15.12.2018

Lausanne n'a pas peur de jouer les promoteurs


Logement La Ville a construit à tour de bras et équilibré ses loyers. Les objectifs fixés en 2012 sont atteints. Reste à construire encore, à rendre l'habitat flexible et à pouvoir rénover. [Plus...](#)
ABO+ Par Cindy Mendicino 19.11.2018

Les loyers sont 40% trop chers

Immobilier D'après Raiffeisen, si les gérances avaient suivi les réductions prescrites par le Code des obligations, le prix du locatif serait loin des sommets actuels. [Plus...](#)
Par Olivier Wurlod 01.03.2017

La méthode pour connaître son loyer

Exemple de fixation d'un loyer initial selon le calcul de rendement net: achat d'un appartement de 3,5 pièces de 85 m² pour 600 000 francs, avec un apport de 120 000 francs en fonds propres et un emprunt de 480 000 francs à 3,5% sur dix ans.

ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS 	2008	2018
Taux d'intérêt hypothécaire de référence majoré de 0,5%	4%	2%
Rendement des fonds propres	4800 fr. (120 000 x 4%)	2400 fr. (120 000 x 2%)
Intérêts payés à la banque	16 800 fr. (480 000 x 3,5%)	7200 fr.* (480 000 x 1,5%)
Estimation des charges d'exploitation	5000 fr.	5000 fr.
Loyer mensuel maximum (charges comprises)	2217 fr. (26 600 fr. par an)	1217 fr. (14 600 fr. par an)

Le loyer mensuel admissible selon le calcul de rendement net a baissé de **1000** francs par mois entre 2008 et 2018

* Taux renégocié avec la banque

I. CAUDULLO. DONNÉES: R. CAND

Pour voir l'infographie en grand, cliquez ici.

Le 3 février 2017, le Tribunal des baux du Canton de Vaud a, quant à lui, fixé le loyer d'un trois-pièces et demi de 82 m² à 800 francs par mois, alors que le bailleur en demandait 2100 jusqu'ici.

De tels cas ne sont pas isolés. En périphérie lausannoise, Fabrice (*prénom d'emprunt*) vient de voir le loyer de son logement fondre d'un seul coup. «On a dès le départ eu un souci avec cet appartement, raconte le principal intéressé. Nous n'avons pas pu y entrer tout de suite, car il n'était pas à niveau. On a requis de manière conciliante que les défauts de la chose soient rectifiés.

Faute d'avoir un retour dans les délais, j'ai saisi officiellement la Commission de conciliation pour dénoncer un loyer abusif. Ce qui était l'unique possibilité de nous protéger.» Après plus de deux ans de procédure judiciaire, le Tribunal cantonal a dernièrement diminué son loyer d'environ 1000 francs. Dorénavant, c'est un montant à trois chiffres que dépensera chaque mois Fabrice pour son logement.

À lire : Des locataires lausannois paient des loyers gonflés

À l'origine de toutes ces impressionnantes diminutions se trouve invariablement une contestation du loyer initial. Si l'on en croit César Montalto, président de la section vaudoise de l'Asloca (Association suisse des locataires), chacun devrait d'ailleurs systématiquement le faire. «Je n'ai jamais eu de cas où la démarche n'a pas abouti. Le juge a toujours prononcé une baisse en faveur du locataire», affirme celui qui est également avocat spécialisé dans le droit du bail. Mais comment est-ce possible? «Vis-à-vis de la loi, la plupart des gens paient aujourd'hui des loyers trop élevés, car injustifiés et injustifiables!» assure le défenseur des locataires.

Sans entrer dans les détails, le montant que peut réclamer chaque mois le propriétaire d'un logement, à condition que le bien ait été construit il y a moins de trente ans, est directement lié au taux hypothécaire de référence.

Ce pourcentage est établi chaque trimestre par la Confédération en fonction du taux hypothécaire moyen des banques. Plus le taux hypothécaire de référence diminue, plus les loyers sont censés faire de même. Et ce taux, actuellement fixé à 1,5%, n'a jamais été aussi bas. «Grâce à l'effondrement du taux ces dernières années, les loyers auraient dû être réduits de 20%, estime César Montalto. Ils ont au contraire augmenté de 20%, on peut dès lors affirmer qu'ils sont surfaits de 40% sur l'arc lémanique.»

Des règles claires

Contester un loyer initial n'est néanmoins pas sans condition. Plusieurs cas de figure peuvent permettre au nouvel occupant d'un appartement ou de locaux commerciaux de démarrer une procédure en s'adressant à la Commission de conciliation dans un délai de 30 jours dès la réception des clés. C'est notamment envisageable si son loyer a été augmenté d'au moins 10% par rapport au précédent locataire, quand il peut démontrer avoir conclu le bail dans une situation d'urgence ou alors, pour les baux d'habitation, lorsqu'une pénurie est officiellement constatée comme actuellement dans le canton de Vaud.

«Concernant cette dernière hypothèse, chaque nouveau locataire doit recevoir une formule officielle de son bailleur dans laquelle il est informé de son droit de contester le loyer initial, ajoute César Montalto. Le document doit également comporter le montant payé par l'ancien occupant ainsi que le motif d'une éventuelle hausse. Si, comme c'est parfois le cas, la formule officielle n'a pas été remise, le loyer initial est alors considéré comme nul. Ce qui signifie qu'il peut être contesté en tout temps. Il en va de même lorsque ce document n'est pas correctement rempli.»

Bien que le président de l'Asloca Vaud assure que le signataire d'un bail devrait systématiquement contester son loyer, les démarches ne sont dans les faits pas légères. La procédure peut en effet se révéler être un véritable parcours du combattant. «On se dit si je perds, les propriétaires vont nous mettre à la porte, confie Fabrice. Il faut donc être opiniâtre, courageux et ne pas se laisser abattre.»

«Les gens ont peur de la vengeance. Ils ont tort»

«Les gens ont peur de la vengeance, reprend César Montalto. Ils ont tort, car lors d'une contestation de loyer initial, le locataire est protégé pendant la procédure. Si dans le cadre de celle-ci, un accord est trouvé avec le bailleur, il est alors protégé pour une durée de trois ans. Et si le locataire obtient même partiellement gain de cause devant un tribunal, il ne risque également rien pendant trente-six mois. Un congé donné en guise de représailles est en effet sanctionné par le Code pénal.»

Les risques sont en revanche davantage élevés pour le propriétaire. En plus de devoir diminuer le loyer, ce dernier sera en plus contraint de rembourser l'éventuel trop-perçu. Et, comme dans le cas de Fabrice, les montants s'articulent parfois en dizaine de milliers de francs. «Le locataire ne gagne pas au loto, commente César Montalto. Ce n'est que justice rendue.» (24 Heures)

Créé: 28.01.2019, 12h18

Votre avis

Avez-vous apprécié cet article?

Oui

Non