

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

En règle générale, le bailleur ou la bailleuse et les locataires 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) (p. ex., chauffage, eau chaude, etc.). Seules les charges mentionnées dans le contrat de bail peuvent être exigées. En règle générale, il se paie chaque mois en avance. Le bailleur ou la bailleuse ne peut augmenter le loyer que dans des cas justifiés. L'augmentation doit être annoncée 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 (Schlichtungsbehörde) du canton.

Le bailleur ou la bailleuse 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, Mietzinssenkung) au bailleur ou à la bailleuse par lettre recommandée. Par exemple, lorsque la base de calcul a considérablement changé.

Emménager dans l'appartement

Lorsque l'on emménage dans un nouvel appartement, il est important de remplir, en plus du bail, un état des lieux (Wohnungsabnahmeprotokoll), dans lequel le bailleur ou la bailleuse et le ou la locataire dressent en commun la liste des dommages existants dans l'appartement. Ainsi, le ou la locataire n'aura pas à payer pour des dommages causés par les locataires qui habitaient là avant. Toute personne qui possède des animaux domestiques doit s'informer à l'avance si elle 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.

Dommmages dans l'appartement

Les réparations simples (p. ex. nouveau tuyau de douche ou porte-savon) sont à la charge des locataires. En cas de dommages plus importants, c'est aux propriétaires de prendre en charge la réparation. Si les locataires sont responsables d'un dommage, il leur faut 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), il faut contacter le bailleur ou la bailleresse. 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.), les locataires ont 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. La résiliation doit parvenir au bailleur ou à la bailleresse 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.

Pour résilier le contrat, le bailleur ou la bailleresse 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-baselstadt.ch/fr/vivre/louer-un-appartement