

# Louer un appartement

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

## Contrat de bail

En règle générale, 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 droit des obligations s'appliquent aux contrats de bail.

## Loyer

Le loyer se compose généralement du montant net du loyer ainsi que des charges (chauffage, eau chaude, etc.). Seules les charges mentionnées dans le contrat de bail peuvent être exigées. Généralement, le loyer doit être payé un mois à l'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. Le bailleur peut, en plus du loyer, demander une caution d'un montant correspondant au maximum à trois mois de loyer. Celle-ci sera remboursée au moment du déménagement.

## Emménager dans l'appartement

Lorsqu'on emménage dans un nouvel appartement, il est important de remplir, en plus du bail, un état des lieux 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. Toute personne qui possède des animaux domestiques doit s'assurer en amont qu'elle est autorisée à les garder dans l'appartement. Attention: il est nécessaire d'annoncer son arrivée auprès de la nouvelle commune de domicile dans les deux semaines qui suivent le déménagement.



## **Dommages dans l'appartement**

Les réparations simples (p. ex. nouveau tuyau de douche ou bac pour le 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, il est nécessaire d'avoir une assurance responsabilité civile privée. Si quelque chose se casse ou si l'on souhaite apporter un changement dans l'appartement (p. ex. repeindre les murs), il faut en avvertir le bailleur. Lorsqu'un défaut important existe dans l'appartement ou en cas de nuisance (p. ex. un chauffage ou un lave-linge défectueux, du bruit dû à des travaux, etc.), le locataire peut demander une réduction de loyer jusqu'à ce que le problème soit réglé.

## **Résiliation**

Le locataire et le bailleur peuvent résilier un contrat de bail uniquement à certaines dates. La résiliation doit être envoyée dans les délais et par écrit. En général, les dates et délais de résiliation sont indiqués dans le contrat de location. Le délai de résiliation minimum pour un appartement est de trois mois. Lorsque le bailleur résilie le contrat, il doit obligatoirement utiliser un document officiel. Le locataire dispose alors 30 jours pour faire recours auprès des autorités de conciliation. Celles-ci offrent aussi un conseil juridique gratuit. Un locataire qui souhaite résilier le bail hors des dates et des délais habituels (résiliation anticipée) peut le faire sous certaines conditions. Il lui incombe en principe de trouver une personne pour lui succéder. Celle-ci doit remplir certaines conditions. C'est pourquoi il est recommandé de se renseigner sur la procédure exacte et les règles à suivre.

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

[www.hallo-bern.ch/fr/vivre/louer-un-appartement](http://www.hallo-bern.ch/fr/vivre/louer-un-appartement)