

## NOTE EXPLICATIVE – HAUSSE DES CHARGES

Suite à l'annonce de la hausse des prix des combustibles, et donc des charges de logement, cette note explicative vous indique les démarches possibles pour la répercussion de cette hausse sur vos locataires.

Il existe plusieurs types de contrat et les démarches sont propres à chacun d'eux.

### 1) Bail à loyer avec acompte de charges et décompte de charges en fin d'année.

Ce contrat est le plus favorable aux bailleurs en ce sens que le locataire s'acquitte des charges effectives et que le bailleur ne doit ainsi pas supporter la hausse des prix annoncée.

Il est ainsi possible de proposer aux locataires de convenir d'une augmentation de l'acompte de charge mensuel, afin d'éviter que les locataires se retrouvent avec un solde important à payer au moment de la réception du décompte annuel. Dans un tel cas, un document signé par les parties et faisant état du montant de hausse de l'acompte et de la date d'entrée en vigueur suffit à mettre en place ce nouveau système.

Nous précisons cependant qu'il n'est pas possible d'exiger une telle hausse.

### 2) Bail à loyer avec « forfait » de charge

- a) Dans un tel contrat, aucun décompte de charges n'est établi. Ainsi, pour augmenter ce forfait, le propriétaire doit pouvoir prouver une augmentation significative des charges selon la moyenne **des trois dernières années**. Cette hausse doit être notifiée aux locataires, par courrier recommandé séparé à chacun, sur formule officielle de hausse de loyer, moyennant un préavis minimum de 10 jours avant le délai de résiliation (soit en principe 3 mois et 10 jours [attention au délai de garde de la Poste]) pour la prochaine échéance contractuelle. Cette hausse ne prendra effet qu'au renouvellement du contrat.

Compte tenu du fait qu'il n'est pas possible d'estimer cette hausse sur des coûts futurs, le propriétaire-bailleur est tenu d'attendre plusieurs années (2024 par exemple, avec une moyenne des charges 2021-2022-2023).

- b) Une seconde possibilité s'offre au bailleur, soit celle de modifier les conditions du contrat et transformer le forfait en un acompte et ainsi établir un décompte annuel. Les locataires paient ainsi les charges effectives et supportent les variations de prix de combustible. Pour y procéder, le bailleur doit utiliser la même formule officielle de hausse de loyer. Il doit respecter les mêmes délais, soit un préavis minimum de 10 jours avant le délai de résiliation (soit en principe 3 mois et 10 jours [attention au délai de garde de la Poste]) pour la prochaine échéance contractuelle. Cette modification ne prendra effet qu'au renouvellement du contrat.

### 2) Bail à loyer avec charges comprises

- a) Dans un tel contrat, aucun décompte de charges n'est établi. Ainsi, pour augmenter ce loyer avec charges comprises, le propriétaire doit pouvoir prouver une augmentation significative des charges selon la moyenne **des trois dernières années**. Cette hausse doit

être notifiée aux locataires, par courrier recommandé séparé à chacun, sur formule officielle de hausse de loyer, moyennant un préavis minimum de 10 jours avant le délai de résiliation (soit en principe 3 mois et 10 jours [attention au délai de garde de la Poste]) pour la prochaine échéance contractuelle. Cette hausse ne prendra effet qu'au renouvellement du contrat.

Compte tenu du fait qu'il n'est pas possible d'estimer cette hausse sur des coûts futurs, le propriétaire-bailleur est tenu d'attendre plusieurs années (2024 par exemple, avec une moyenne des charges 2021-2022-2023).

- b) Une seconde possibilité s'offre au bailleur, soit celle de modifier les conditions du contrat et transformer loyer « charges comprises » en loyer + acompte de charges et ainsi établir un décompte annuel. Pour y procéder, le bailleur doit
- Calculer, sur une moyenne des 3 dernières années, un montant d'acompte de charges ;
  - Diminuer de ce montant le loyer charges comprises (*voir modèle ci-dessous*)
  - Utiliser à nouveau la formule officielle de hausse de loyer. Il doit respecter les mêmes délais, soit un préavis minimum de 10 jours avant le délai de résiliation (soit en principe 3 mois et 10 jours [attention au délai de garde de la Poste]) pour la prochaine échéance contractuelle. Cette modification ne prendra effet qu'au renouvellement du contrat.

#### Modèle

Loyer charges comprises :	CHF	1'000.00
Selon moyenne sur les 3 dernières années, les charges s'élèvent à	CHF	200.00

#### **Informations à noter sur la formule officielle**

Nouveau loyer	CHF	800.00
Acompte sur frais accessoires	CHF	200.00

Il n'est en effet pas possible d'augmenter les loyers (sauf hausse des bases de calculs et autres plus-values). Ceci permettra ainsi aux locataires de payer les charges effectives, sur décompte, et ainsi de supporter la hausse de combustibles annoncée.

Notre association se tient à disposition de ses membres pour des compléments : [info@civ.ch](mailto:info@civ.ch).