

Comment remplir un contrat de bail ?

Les éléments essentiels à inclure en Valais



*Attention : chaque canton possède ses spécificités cantonales.
Les informations indiquées ci-dessous peuvent différer dans d'autres cantons.*

En Suisse, l'élaboration d'un contrat de bail est une étape essentielle pour tout propriétaire souhaitant louer un logement. Il s'agit d'un document soumis aux dispositions prévues par le droit du bail.

En tant que propriétaire, vous êtes juridiquement considéré comme la partie forte au contrat. Il est donc primordial de rédiger des clauses claires et précises, afin d'éviter toute ambiguïté. À défaut, en cas de litige, les clauses peu claires seront interprétées en faveur du locataire, considéré comme la partie faible au contrat.

Même si un contrat oral reste juridiquement valable, nous vous recommandons fortement d'établir un contrat écrit, détaillé et complet. Voici les éléments indispensables à y faire figurer :

1. Le contrat doit clairement indiquer les informations des deux parties

- Bailleur (propriétaire) : nom, prénom, adresse et coordonnées de contact.
- Locataire(s) : nom complet et coordonnées. Situation maritale du locataire : la protection de la famille prévoit de protéger le conjoint en cas de résiliation, même si celui-ci n'est pas inscrit sur le contrat, raison pour laquelle le bailleur doit connaître l'état civil de son locataire et que celui-ci est régulièrement noté sur les contrats.

2. Une description précise du logement est obligatoire et doit inclure

- L'adresse complète du bien.
- L'étage où est situé le bien
- Le type de logement (appartement, maison, etc.).
- Le nombre de pièces (2 pces ½, 3 pces ½) si possible avec une description détaillée du bien (exemple : une cuisine ouverte sur séjour, un séjour, une chambre, une salle de bains, une salle de douche, un réduit)
- En ce qui concerne les annexes, telles que caves et galetas, ces éléments doivent être inscrits sous dépendances mises à disposition à titre gratuit et à bien plaisir.
- Si une place de parc fait partie du contrat, la mentionner et prévoir la part de loyer y afférente et le spécifier séparément sur le contrat ou faire un bail séparé avec les mêmes échéances que le bail principal

3. Le montant du loyer

Montant net (hors charges) mensuel ou annuel.

4. Le mode de facturation des charges

	Avantages	Inconvénients	Comment changer de système de perception en cas de forte augmentation de charges
Acompte provisionnel	Le locataire paie ce qui a été consommé.	Obligation pour le bailleur d'établir un décompte annuel (art. 4 OBLF).	Pas besoin de changer de système car tous les frais effectifs sont facturés au locataire.
Forfait	Simplicité – pas de décompte à établir.	Imprécision. En cas d'augmentation des charges, le propriétaire ne pourra pas refacturer de supplément à son locataire. Système défavorable pour le locataire si les charges effectives sont inférieures au forfait facturé.	Possibilité d'adapter le forfait au moyen du formulaire officiel dans le respect des délais et échéances du bail. Le bailleur devra établir la moyenne des 3 dernières années de charges pour calculer le nouveau forfait.
Loyer tout compris	Facilité lorsqu'il est difficile de sortir le montant des charges à refacturer (chambre, studios, location étudiante ou de montagne).	Pas d'adaptation possible sur la base de l'augmentation des charges, car le montant des charges n'est pas distinct du loyer net.	Possibilité d'introduire les frais accessoires au moyen de la formule officielle de nouvelles prétentions dans le respect des délais et échéances du bail. Le loyer brut devra rester le même (baisse du loyer net et calcul du montant de l'acompte ou du forfait sur la base d'une moyenne des charges des 3 dernières années.

5. Définition du montant de l'acompte ou du forfait

Le bailleur ne peut réaliser aucun bénéfice sur les charges. Le montant demandé doit correspondre à la **moyenne des charges effectives des 3 dernières années**.

Il est vivement recommandé de réévaluer ces montants à chaque changement de locataire afin d'éviter de lourds soldes de charges et des tensions contractuelles.

6. Liste des frais de chauffage et d'eau chaude, et frais accessoires à préciser obligatoirement en cas de perception de frais accessoires par acomptes ou par forfait

Le bailleur doit impérativement préciser de manière **détaillée** dans le corps du bail, la liste des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires qu'il entend facturer au locataire.

Il ne peut pas s'agir de liste préimprimée, les frais d'entretien des installations mentionnées, doivent réellement exister dans l'immeuble.

Le bailleur a l'obligation d'effectuer une liste exhaustive des frais accessoires qui seront facturés au locataire. Le bailleur qui a omis de mentionner dans le contrat certains frais accessoires ne pourra dès lors pas les facturer à son locataire au moment de l'établissement du décompte de charges. Le locataire doit pouvoir comprendre quels frais sont compris dans les frais accessoires au moment de la signature du contrat.

Quels sont les frais qu'un propriétaire peut facturer au locataire dans les décomptes de charges ? Seuls les frais d'entretien en lien avec l'usage de la chose peuvent être facturés au locataire (eau, électricité, frais de conciergerie, épuration, taxe ordures, frais d'entretien de l'ascenseur – uniquement la part entretien si contrat complet, etc.)

L'USPI conjointement à la CIV ont préparé une liste exhaustive des frais accessoires qu'il est possible de refacturer au locataire vous pouvez disposer de ces derniers gratuitement en tant que membre de l'association. Le bailleur devra reporter dans le contrat les frais en lien avec son immeuble.

Attention, certains frais ne peuvent en aucun cas être refacturés au locataire comme (liste non exhaustive) :

- Frais de réparation des installations
- Frais d'entretien des appartements ou de l'immeuble (peinture, sol, etc...)
- Primes d'assurances bâtiment
- Intérêts hypothécaires et amortissement
- Cotisation au fonds de rénovation des immeubles

7. Les modalités de paiement

Prévoir que le loyer est payable d'avance pour le début de chaque mois.

8. La durée du contrat

- Durée déterminée : un contrat avec une date de fin précise. Ce contrat prend fin sans résiliation.
- Durée indéterminée : reconduit automatiquement jusqu'à résiliation de l'une ou de l'autre des parties. Il est important par souci de clarté et pour éviter toute ambiguïté de prévoir les délais de renouvellement et de résiliation de manière claire, étant précisé que les délais de résiliation minimums légaux sont les suivants :
 - Habitation : 3 mois
 - Commercial : 6 mois

Il s'agit de droit impératif auquel on ne peut pas déroger. Un propriétaire peut prévoir un délai de résiliation plus important mais en aucun cas plus court.

Les délais de renouvellement et les échéances des contrats sont quant à eux librement choisis en Valais.

9. La garantie de loyer

Le bailleur peut demander une garantie de loyer équivalente à :

- Habitation : 3 mois de loyer hors charges au maximum.
- Commercial : pas de limitation

Cette somme doit **impérativement** être déposée sur un compte de dépôt bloqué au nom du locataire.

Le propriétaire ne peut en aucun cas conserver une garantie qui lui aurait été versée en espèce sur son compte ou de mains à mains. Dans un tel cas, il a l'obligation légale de déposer les sûretés qu'il aurait perçues dans les 10 jours au plus tard sur un compte garantie ouvert au nom du locataire.

10. Annexes au contrat

- Les règles et usages locatifs du canton du Valais. À annexer obligatoirement au bail et faire signer par le locataire. Ce document (disponible auprès de la CIV) précise notamment les règles relatives aux délais, assurances, sous-locations, garanties, obligations des parties, etc.
- Si disponible, le plan des locaux.