

Comment contester un loyer initial ?

Dans le canton de Berne, la partie bailleresse doit, depuis le 1^{er} décembre 2025, remettre une formule pour tout nouveau contrat de bail (ci-après, bail), sur laquelle elle communique le loyer précédent et motive une éventuelle hausse du loyer. Il est ainsi plus facile de contester une augmentation devant l'autorité de conciliation. En général, le loyer initial est augmenté en raison des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

Un loyer initial nettement plus élevé non motivé par des rénovations préalables est souvent abusif et peut être contesté. Nous vous conseillons volontiers sur la manière de procéder et vos chances de succès. Même si nous ne pouvons garantir que l'autorité de conciliation vous donne raison, il vaut la peine de bien vous préparer à l'audience devant l'autorité de conciliation.

- Aux locataires ayant une protection juridique, nous recommandons de faire rapidement appel à un-e avocat-e, pour vous représenter, car cela améliore souvent le résultat. Il faut être membre de l'ASLOCA bernoise depuis au moins 30 jours avant la signature du bail pour bénéficier de sa protection juridique (délai de carence). Prenez contact avec nous pour savoir si un mandat est possible et comment procéder.
- Même les locataires sans protection juridique devraient se demander s'il vaudrait la peine de faire appel à un-e avocat-e à leurs frais.
- S'il n'en est pas question, nous vous conseillons volontiers. Nous analysons votre cas et vous aidons à vous préparer (coaching) en vue de votre audience devant l'autorité de conciliation. Vous pouvez nous contacter à l'aide de notre formulaire en ligne (www.mvbern.ch/francais), par téléphone ([031 378 21 21](tel:0313782121)) ou courriel (mv@mvbern.ch).

Contester le loyer initial

La partie bailleresse doit vous fournir la formule pour communiquer le loyer initial dans les 30 jours suivant la remise du logement (la charge de la preuve lui incombant). Par conséquent, le délai de contestation de 30 jours court à partir de la remise de la formule et non du logement. Si vous ne l'avez pas reçue dans les 30 jours, votre loyer est nul. Le loyer doit être alors déterminé par un-e juge (autorité de conciliation). Vous ne pouvez contester un loyer que si vous avez déjà repris le logement. Exception importante : pour les sous-locataires qui reprennent un logement dans lequel ils ou elles habitent déjà, le délai court à partir de la signature du bail.

Une simple lettre suffit pour contester le loyer. Vous en trouvez un modèle à une de nos permanences juridiques ou sur notre site internet, qu'il s'agit d'adapter à votre situation. La lettre comporte déjà une argumentation suffisante. Toutes les parties au contrat ou membres d'un couple ou d'un partenariat enregistré doivent signer la lettre. Annexes : copie de votre bail et de la *formule destinée à communiquer le loyer initial*. Envoyez le tout en recommandé avant l'expiration du délai à l'autorité de conciliation compétente. La procédure est gratuite. Elle est financée par l'argent des contribuables.

Nous vous conseillons de contester le nouveau loyer en raison de son caractère abusif. Exigez en outre la déclaration du rendement que procure l'immeuble.

De même, les modifications des frais accessoires peuvent être souvent contestées. L'ASLOCA bernoise vous conseille sur la démarche exacte.

Après réception de votre contestation, l'autorité de conciliation vous convoque ainsi que votre partie bailleresse.

Préparations importantes

1. Objets comparables concrets

Si l'augmentation est justifiée par les loyers usuels dans la localité ou le quartier, vous pouvez essayer de trouver des objets comparables pour les présenter lors de l'audience. De tels objets sont des logements comparables dans les environs dont le loyer est inférieur au vôtre. Ces logements devraient se trouver dans le même quartier, avoir une situation similaire (bruit, etc.) Leur aménagement (balcon, cuisine-séjour, salle de bains, etc.), ancienneté et état devraient également être semblables.

Ces objets comparables ne peuvent pas appartenir à la même partie bailleresse. Les annonces de logement ne sont pas à proprement parler des objets comparables, mais vous pouvez les présenter à l'audience.

Utilisez notre modèle de lettre pour rechercher des objets comparables. Déposez-le dans les boîtes aux lettres de vos voisin-es habitant des immeubles comparables ou parlez-en directement avec elles ou eux. Plus vous pouvez présenter d'exemples et plus leurs données sont précises (photos de la cuisine, de la salle de bains, copie du contrat de bail), mieux c'est. Expérience faite, même peu d'objets comparables ou ayant peu de données précises sont utiles.

2. Autorité de conciliation

Avant l'audience, demandez à l'autorité de conciliation, si la partie adverse a fait appel à un-e avocat-e ou si elle a déposé des documents (p.ex. un calcul du rendement), car vous avez le droit de consulter le dossier en amont. Ces informations sont indispensables pour un coaching de l'audience.

3. Statistiques des loyers

Il arrive parfois que l'autorité de conciliation s'appuie sur des statistiques pour évaluer un loyer. Nous vous conseillons de les utiliser pour comparer votre loyer. Vous pouvez imprimer les résultats et les emporter à l'audience si la comparaison parle en votre faveur.

Enquête sur les prix du logement - ville de Berne
www.bern.ch (en allemand)

Logements loués - Office fédéral de la statistique
www.bfs.admin.ch

4. Rendement net

Le rendement net désigne ce que gagne votre partie bailleresse grâce au loyer. Y jouent un rôle important les coûts d'acquisition et de construction, de même que les frais d'exploitation courants, le coût des dettes et à quel point l'immeuble est grevé d'hypothèques.

Si, dans votre lettre de contestation, vous avez exigé que le rendement soit déclaré, la partie bailleresse devrait présenter les documents durant la procédure de conciliation au plus tard. Mais souvent tel n'est pas le cas. L'ancienneté de l'immeuble ou le dernier changement de propriétaire (vente, partage successoral, etc.) peut être ici décisif. Si l'un ou l'autre a moins de 30 ans, la partie bailleresse est en fait obligée de communiquer les données du rendement.

Avant l'audience, vous pouvez procéder vous-même à quelques clarifications :

- vérifiez quel âge a l'immeuble ou quand il a pour la dernière fois été vendu.
- dans le Grudis public (www.belogin.apps.be.ch) ou avec le visualiseur de cartes (www.geo.admin.ch), vous pouvez vérifier si votre immeuble a moins de 30 ans. Vous pouvez également demander des renseignements par téléphone au *Bureau du registre foncier*.
- si vous n'obtenez aucune information, vous pouvez exiger – à vos frais – un extrait du registre foncier de l'immeuble auprès de ce Bureau. Indiquez expressément que vous avez besoin de données sur un changement de propriétaires et le type d'acquisition.

Propositions d'arrangement

Si votre partie bailleresse vous propose un arrangement avant l'audience, exigez-le par écrit. N'hésitez pas à nous contacter pour savoir si vous avez intérêt à l'accepter.

Si vous arrivez à un arrangement écrit, vous pouvez en tout temps retirer votre contestation sans frais. Dès que vous avez informé l'autorité de conciliation par écrit que vous avez trouvé un arrangement extrajudiciaire, l'audience est annulée.

Devenir membre de l'ASLOCA bernoise

L'Association des locataires du canton de Berne est une organisation d'utilité publique. Notre aide peut vous éviter des frais ou tracas et de perdre du temps.

Avantages d'une affiliation :

- consultations juridiques gratuites
- assistance à un prix réduit lors de l'état des lieux de sortie
- fiches d'information et livres à prix réduit
- newsletter et journal de l'association (4 x / an, en allemand)
- défense des intérêts des locataires sur le plan politique

Inscrivez-vous ici :

<https://bienne.asloca.ch/adhesion>

ASLOCA du Canton de Berne

Secrétariat
Monbijoustrasse 61
3007 Berne

lu – je 9h00–12h30 et 14h00–17h00

ve 9h00–12h30 et 14h00–16h00

[031 378 21 21](tel:0313782121)

www.mvbern.ch/francais

mv@mvbern.ch