

Comment le loyer d'un logement doit-il être fixé?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Laure Meyer

Avocate,
CGI Conseils



Question de Jean-Paul, à Onex: «Je suis propriétaire d'un appartement en PPE depuis 1991, date depuis laquelle je n'ai cessé de l'habiter. Je serai peut-être un jour amené à le mettre en location pour aller habiter dans un EMS. Est-ce que je peux fixer librement le montant du loyer?»

Il y a certains cas dans lesquels le loyer d'un appartement est fixé par l'Etat. Ce son, t par exemple, les cas des logements subventionnés (HLM, HBM, HM) et des logements construits en zone de développement, durant la période de contrôle de

dix ans dès la date d'entrée moyenne des occupants. Dans ce dernier cas, il convient de prendre contact avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, afin qu'il détermine (au vu au prix d'achat de l'appartement, des plus-values et du mode de financement du bien), le montant du loyer qui sera admissible et qui devra impérativement être appliqué. Une fois la période de protection susmentionnée écoulée, le bailleur pourra alors louer son bien librement.

Dans tous les autres cas, le loyer se détermine de manière parfaitement libre, sur la base d'un accord entre le bailleur et le locataire.

Toutefois, le législateur a prévu un système de contrôle des loyers qui permet aussi de préserver le principe de la liberté contractuelle. En effet, il a exclu tout contrôle systématique des loyers et ce n'est que si un certain nombre de conditions sont remplies, soit notamment si le loyer est abusif, que le locataire sera en mesure de remettre en cause le montant de son loyer. Dans ce cas-là, et si bailleur et loca-

taire ne parviennent pas à se mettre d'accord sur un montant dans le cadre de la procédure de conciliation, le locataire pourra ensuite saisir le Tribunal des baux et loyer. L'instance devra fixer le montant du loyer si le loyer contractuel est abusif. Pour ce faire, soit elle procédera à un calcul de rendement (calcul du montant du loyer qui sera fondé sur les coûts relatifs au bien loué), soit elle prendra en considération les statistiques des loyers pour le quartier concerné et portant sur des biens comparables, soit encore elle effectuera à une visite des lieux.

Dans le cas de notre lecteur, nous ignorons si l'immeuble est situé dans une zone de développement. Mais, même si c'était le cas, la période de protection de dix ans serait écoulée depuis bien longtemps. Notre lecteur sera donc en mesure de fixer le montant du loyer de manière totalement libre en accord avec son locataire, étant précisé que, si les conditions pour ce faire sont remplies, le locataire pourrait envisager de contester son loyer.

www.cgionline.ch

