

Louer un appartement

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

Contrat de bail

Dans la règle, 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 Code des obligations (Obligationenrecht) s'appliquent aux contrats de bail.

Loyer

Le loyer se compose généralement du montant net du loyer ainsi que des charges (Nebenkosten) (chauffage, eau chaude, etc.). Seules les charges mentionnées dans le contrat de bail peuvent être exigées. Dans la règle, il se paie chaque mois en 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 (Schlichtungsbehörde). Le bailleur peut, en plus du loyer, demander une caution (Kautio) d'un montant maximal de 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 (Wohnungsabnahmeprotokoll), 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. Quiconque possède des animaux domestiques doit s'informer à l'avance s'il a le droit de les garder dans l'appartement. Attention: Il est nécessaire d'annoncer son arrivée auprès de la nouvelle commune de domicile dans les 2 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, on a besoin d'une assurance responsabilité civile privée. Si quelque chose se casse ou si l'on souhaite apporter un changement dans l'appartement (p.ex. peindre les murs), on devrait contacter le bailleur. Lors d'un défaut important existant dans l'appartement (p.ex. un chauffage ou une machine à laver le linge défectueux, du bruit pendant les travaux, etc.), le locataire a droit à une réduction du loyer jusqu'à la fin des travaux.

Résiliation

Le locataire et le bailleur peuvent résilier un contrat de bail uniquement à certaines dates. Dans le canton d'Argovie, les dates conventionnelles sont le 31 mars, le 30 juin et le 30 septembre. La résiliation doit être envoyée dans les délais. 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 3 mois. Lorsque le bailleur résilie le contrat, il doit obligatoirement utiliser un document officiel. En tant que locataire, vous avez alors 30 jours pour faire recours auprès des autorités de conciliation.

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

www.zdravo-aargau.ch/fr/vivre/louer-un-appartement