



PIERRE MAURON
Avocat-conseil
ASLOCA Fribourg

Des baisses de loyer totalement justifiées

Les demandes de baisse de loyer sont souvent refusées pour des arguments qui se révèlent erronés. Quelques explications.

Depuis quelques années, les taux hypothécaires ont atteint leur niveau le plus bas. Pour les propriétaires, cette baisse s'est fortement ressentie et a grandement augmenté leur pouvoir d'achat.

Par contre, pour plus de la moitié de la population de ce pays, constituée par les locataires, cette baisse historique des taux hypothécaires non seulement ne s'est pas concrétisée par une baisse de loyer, mais s'est souvent transformée en une hausse totalement injustifiée, en raison de la pénurie de logements.

En attendant la votation...

L'initiative de l'ASLOCA «*Davantage de logements abordables*» corrigera en partie cette pénurie, mais, dans l'intervalle, les locataires doivent impérativement demander des baisses de loyer à leurs bailleurs. Lors des consultations, nous constatons que ceux-ci opposent toute une série d'arguments pour refuser de manière souvent injustifiée la baisse demandée. Il est donc utile de passer en revue les plus fréquents:

– baisse accordée partiellement sans justification: certaines régies accueillent favorablement la demande de baisse, qui est par exemple 100 fr. par mois, mais n'accordent que 70 fr., de manière totalement aléatoire, dans le but d'amadouer le locataire pour l'inciter à en rester là. Dans ce cas, il faut saisir la commission de conciliation dans les 30 jours dès la réception de la réponse du bailleur, pour obtenir entièrement cette baisse;

– le bailleur accepte la baisse, partiellement ou entièrement, mais ne la répercute pas sur le loyer, en prétendant qu'il «diminue la réserve de hausse contenue dans le contrat». Cependant, dans la plupart des cas, personne n'a contrôlé la légalité de cette réserve au début du bail, puisque le loyer convenait au locataire, qui n'y a pas prêté attention. Là encore, ces réserves sont souvent injustifiées, provoquant la plupart du temps de l'imagination des

régies. En effet, si un bailleur n'obtient pas un rendement suffisant avec son immeuble, il augmentera simplement les loyers en se fondant principalement sur un calcul de rendement. Sa réserve sera donc parfaitement inutile, hormis pour tenter de s'opposer à tort à une baisse de loyer ultérieure. Dans ce cas également, il faut saisir la commission de conciliation dans les 30 jours dès la réponse du bailleur;

– le bailleur accepte la baisse mais y oppose «une adaptation des coûts d'exploitation» à hauteur de 0,5 à 1% par année. Ainsi, si vous avez droit à une baisse de 2,91% en raison de la baisse du taux de 1,75% à 1,5%, mais que votre loyer n'a pas été adapté depuis trois ans, votre régie vous répond que la baisse est accordée, mais compensée par les 3% de hausse des coûts d'exploitation. Là encore, ces taux forfaitaires sont illégaux et les tribunaux exigeront

des bailleurs qu'ils produisent des chiffres attestant de ces augmentations de coûts. Il faudra encore saisir la commission de conciliation, qui, dans un esprit d'apaisement, proposera souvent aux parties de s'entendre sur un taux moyen de 0,25% d'augmentation par année. Ce que les assesseurs locataires conseillent en général d'accepter dans le canton de Fribourg. Mais pas davantage. La baisse sera donc de 2,16% (2,91-0,75).

Faire face aux réponses des régies

Ces exemples pratiques vous permettront, je l'espère, de faire face à certaines réponses des régies dans de nombreux cas de demande de baisse de loyer, pour autant que l'échéance soit respectée et que votre contrat de bail le permette. Et l'ASLOCA vous conseillera gratuitement dans tous les cas.



Pour faire face à certaines réponses des régies, mieux vaut connaître son sujet! Et pour cela, l'ASLOCA est là...