

## Aide à la pratique

### Hausse du taux hypothécaire de référence et hausse de loyer

#### Préambule

En juin 2023, le taux hypothécaire de référence a augmenté pour la première fois depuis 2009 en raison de l'inflation. Le taux hypothécaire de référence est publié tous les trois mois par l'Office fédéral du logement et sert de base pour adapter les loyers. La prochaine publication est prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2023 et pourrait entraîner une nouvelle hausse du taux susmentionné.

#### 1. Comment savoir si une hausse est justifiée ?

Etapes	Action	Critères	Possibilités
Etape n°1	Vérifier que la gérance ou le propriétaire a respecté la forme	L'augmentation doit parvenir au moins dix jours avant le délai de résiliation du bail.	Si l'une de ces règles n'est pas respectée, <b>la hausse peut être contestée.</b>
		La hausse doit être notifiée à l'aide d'une formule officielle	
		L'augmentation doit être motivée.	
		La hausse de loyer peut commencer au plus tôt à la prochaine échéance du bail.	
Etape n°2	Vérifier si la hausse est justifiée sur le fond	Hausse de loyer suite à la hausse du taux hypothécaire de référence.	Il faut vérifier le taux hypothécaire inscrit sur le dernier contrat de bail : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si le taux qui y figure est supérieur ou égal au taux hypothécaire actuel<sup>1</sup>, <b>la hausse peut être contestée.</b></li> <li>• Si le taux qui y figure est inférieur au taux actuel<sup>1</sup>, <b>la hausse est validée et ne peut pas être contestée.</b></li> </ul> <u>Situation particulière</u> : l'immeuble a été construit ou acquis il y a moins de 30 ans, le rendement peut être abusif et dans ce cas la hausse peut être contestée.
		Hausse forfaitaire des charges d'exploitation	Les bailleurs n'ont pas le droit d'augmenter un loyer sur cette base, <b>la hausse peut être contestée.</b>

#### 2. Comment procéder pour contester la hausse de loyer ?

La hausse envoyée sous pli recommandé doit être contestée dans les 30 jours dès sa réception au domicile ou dès le jour où elle a été récupérée à la Poste (dans le délai de retrait, et en conservant

<sup>1</sup> Le taux actuel peut être consulté en tout temps sur le site de l'Office fédéral du logement : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

l'enveloppe). Le courrier de contestation doit être adressé à l'autorité de conciliation du lieu de domicile. Vous trouverez la liste des préfectures sur le site de l'Etat de Vaud :

<https://www.vd.ch/themes/etat-droit-finances/districts-prefectures/competences-des-prefets-et-prefectures>.

Le site de l'*Asloca-Vaud* et *Bon à savoir* fournissent des lettres types pour contester les hausses de loyer :

- <https://vaud.asloca.ch/actualit%C3%A9s/hausses-loyer-ne-sont-pas-fatalite>
- <https://www.bonasavoir.ch/services/lettres-types>

Le courrier est à envoyer en recommandé accompagné des documents suivants :

- Copie du courrier de hausse de loyer ;
- Copie du contrat de bail et des éventuels avenants ;
- Extrait du Registre foncier indiquant le propriétaire d'immeuble.

### **3. Que risque le locataire en cas de contestation ?**

Les locataires qui ouvrent une procédure sont protégés par une procédure de trois ans contre toute résiliation abusive qui interviendrait suite à leur contestation. A noter que nombre de cas de contestations de hausses se règlent même par un accord pré judiciaire entre le bailleur et le locataire.

### **4. Autres ressources**

Il existe également plusieurs ressources en ligne pour se renseigner et disposer d'outils adaptés :

- L'*ASLOCA* donne une série de conférences dans le canton afin de renseigner la population (elles sont également ouvertes à des professionnels comme vous) : <https://vaud.asloca.ch/conferences>
- Le site de l'*ASLOCA* propose une marche à suivre et un courrier-type de contestation de la hausse : <https://vaud.asloca.ch/actualit%C3%A9s/hausses-loyer-ne-sont-pas-fatalite>
- Le site *Bon à savoir* propose lui aussi des courriers-types : <https://www.bonasavoir.ch/services/lettres-types>