

ET SI VOUS AVIEZ DROIT À UNE BAISSE DE LOYER?

**Le taux hypothécaire de référence
a baissé, vérifiez votre bail !**

Comment demander une baisse de loyer :

Pourquoi demander une baisse de loyer ?

Si le taux d'intérêt hypothécaire de référence baisse, votre loyer pourrait aussi diminuer. Cela signifie que vous pourriez payer moins cher votre logement. Mais ce n'est pas automatique, vous devez en faire la demande.

Qui peut demander une baisse?

- Tous les locataires, sauf ceux qui vivent dans un logement subventionné.
- Ceux dont le taux de référence pris en compte pour leur loyer est plus élevé que le taux actuel (de 1.5%).

Vérifiez avec notre calculateur de loyer !

En entrant votre loyer sans les charges, votre code postal, la date à laquelle votre loyer a été fixé et sa prochaine échéance contractuelle, vous pouvez vérifier si vous avez droit à une baisse de loyer à l'aide de notre calculateur de loyer !

→ www.asloca.ch/calculateur

Quand faire la demande ?

Vous pouvez demander une baisse de loyer uniquement pour la prochaine échéance du bail (souvent une fois par année), en respectant le préavis de résiliation prévu dans le bail (la plupart du temps 3 ou 4 mois).

Comment faire la demande ?

1. Vérifier le taux de référence de votre loyer (par ex. à l'aide du calculateur de l'ASLOCA).
2. Rédiger une lettre demandant la baisse (tous les locataires du bail doivent la signer).
3. Envoyer la lettre en recommandé au bailleur ou à la régie.
4. Respecter le délai : la lettre doit arriver avant la fin du préavis de résiliation.

Le bailleur ou la régie ont alors 30 jours pour répondre

Que peut faire le bailleur ou la régie ?

A) Accepter la baisse → Vous paierez moins dès la prochaine échéance.

B) Refuser la baisse ou l'accepter que partiellement, en avançant des arguments :

- Votre loyer serait conforme aux prix du marché.
- Le rendement du bailleur serait insuffisant.
- Ses charges auraient augmenté ou des rénovations compenseraient la baisse.

Attention : le propriétaire doit prouver ces arguments avec des justificatifs, sinon ils ne sont pas valables.

→ [Marche à suivre détaillée et modèles de lettres sur : vaud.asloca.ch](http://www.vaud.asloca.ch)

Que faire si le propriétaire refuse ou ne répond pas ?

Vous devez saisir la Commission de conciliation en envoyant une requête en recommandé en respectant un nouveau délai de 30 jours :

- si la régie a répondu avant la fin de son délai de 30 jours : vous avez 30 jours dès sa réponse ;
- si la régie a répondu le dernier jour de son délai : vous avez 30 jours dès sa réponse ;
- si la régie a répondu après la fin de son délai : votre délai de 30 jours commence à courir à partir de la fin de son délai (et non au moment de sa réponse) ;
- si la régie n'a pas répondu : votre délai de 30 jours commence à courir à partir de la fin de son délai.

Que se passe-t-il ensuite ?

- La Commission organise une audience pour trouver un accord;
- Si aucun accord n'est trouvé, elle propose une décision (à laquelle vous et le bailleur pouvez vous opposer dans un délai de 20 jours) ou délivre une autorisation de procéder au bailleur pour agir devant le Tribunal des baux.

Un exemple concret :

Nadia et José louent un appartement de quatre pièces à Lausanne. Leur bail a débuté en juillet 2018 (avec un taux hypothécaire de 1.5%) et se renouvelle automatiquement chaque année. À l'origine, leur loyer était de 2'300.- par mois (sans les charges).

Le 15 mars 2024, la régie a notifié à Nadia et José une hausse de loyer pour le 1er juillet 2024. À l'appui de la hausse, la régie invoquait notamment la hausse du taux hypothécaire à 1.75%. Cette hausse ramène le loyer net que Nadia et José paient pour leur appartement à 2'501.- dès le 1er juillet 2024.

Le 3 mars 2025, le taux d'intérêt hypothécaire de référence a baissé à 1,5%. Nadia et José ont le droit de demander une baisse de loyer pour le prochain terme contractuel, soit le 1er juillet 2025, à condition que leur bailleur ait reçu la demande de baisse au plus tard le 30 mars 2025. Nadia et José pourront alors faire valoir que leur loyer doit être réduit du fait de la baisse du taux hypothécaire, de 1,75 % à 1,5 %, soit une baisse de 2,91%. Le bailleur, de son côté, peut réduire cette baisse en invoquant certains facteurs légaux de hausse de loyer.

Le bailleur a jusqu'au 30 avril 2025 pour se déterminer concernant la demande de baisse faite par les locataires. S'il ne le fait pas ou si sa réponse est insatisfaisante, les locataires disposent alors d'un délai jusqu'au 30 mai 2025 au plus tard pour saisir la commission de conciliation.

Ils n'ont pas contesté la hausse en 2024. En tenant compte de l'IPC valable en janvier 2025, et en partant de l'hypothèse que le bailleur n'arrivera pas à démontrer des hausses des charges d'exploitation, le droit à la baisse serait de 76.-, soit un nouveau loyer net de CHF 2'425.-

L'ASLOCA Vaud est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 45'000 locataires. Chaque section régionale assiste ses membres dans leurs problèmes liés au logement. L'ASLOCA est également active sur le plan politique pour défendre les intérêts des locataires.

Les fiches pratiques comme celle-ci donnent de premières indications sur la manière de faire valoir ses droits. En tant que membre, vous pouvez bénéficier d'une assistance personnalisée et d'un soutien dans les procédures.

Pour des renseignements en matière de droit du bail, des consultations juridiques ou un soutien dans vos démarches liées à votre logement, prenez contact directement avec votre section :

Nous avons des bureaux à :

Lausanne, Lucens, Nyon,
Montreux et Vevey.

Pour consulter les adresses et les horaires :

vaud.asloca.ch/nos-sections



En adhérant, vous soutenez aussi le travail quotidien de l'ASLOCA.

Devenez membre dès aujourd'hui.



Scannez ce QR Code
vaud.asloca.ch