



MARIE-EVE GUILLOD
Avocate
ASLOCA Fribourg

Peut-on encore contester son loyer initial?

Même si le locataire n'est plus automatiquement informé du montant précédent du loyer, il peut bien sûr encore contester son loyer, mais la procédure est plus compliquée.

La formule de fixation du loyer initial n'est désormais plus obligatoire à Fribourg. Dès lors, peut-on encore contester son loyer initial?

Dans le canton de Fribourg, depuis le 1^{er} janvier 2021, les bailleurs n'ont plus l'obligation de notifier la formule de fixation du loyer initial lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Par conséquent, le locataire n'est plus automatiquement informé du montant du loyer payé par le locataire précédent. Ainsi, il ne sait pas si son loyer a été augmenté ou non. Il n'est par ailleurs plus informé de la possibilité de contester son loyer initial.

Contestation encore possible!

Bien que l'usage de cette formule officielle ne soit plus obligatoire, il reste possible de contester son loyer initial. Pour cela, le locataire dispose d'un délai de 30 jours qui court en principe dès la remise des clés, cela même si elle a lieu avant la date prévue sur le contrat de bail. Dans ce délai, le locataire doit s'adresser par écrit directement à la Commission de conciliation, et non au bailleur ou à la gérance. Pour que la contestation du loyer initial soit recevable, le locataire doit se trouver dans l'un des cas de figure suivants: il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. En d'autres termes, le locataire s'est retrouvé dans une situation d'urgence pour se reloger, ce qui ne lui a pas vraiment laissé le choix de signer le bail. Tel peut être le cas par exemple à la suite d'une séparation ou lorsque le logement précédent était grevé d'un défaut tel qu'il rendait la continuation du bail intolérable. Dans tous les cas, il convient de conserver les recherches de logement.

Comment savoir s'il y a eu hausse de loyer?

Seconde hypothèse qui rend la contestation recevable: le loyer (brut en principe) a été sensiblement augmenté, c'est-à-dire s'il a été augmenté de 10% ou plus par rapport au loyer précédent.

Puisque le locataire n'est plus automatiquement informé du loyer précédent, il ne peut pas vérifier l'ampleur d'une éventuelle hausse de loyer. Par conséquent, le locataire qui veut connaître le loyer précédent doit s'adresser à son bailleur ou à la gérance et lui demander de lui communiquer, par écrit, le montant du loyer précédent, en détaillant le loyer net et l'acompte ou le forfait de charges. Le bailleur a l'obligation de communiquer le montant du loyer précédent (art. 256a al. 2 CO). Il faut exiger une réponse rapide (une semaine). Si le bailleur ne répond pas rapidement, il ne faut pas attendre sa réponse si le délai de 30 jours arrive à échéance. En effet, ce délai court même si le bailleur ne répond pas! Pour sauvegarder ses droits, il faut impérativement adresser une requête à la Commission de conciliation, dans laquelle il conviendra de réitérer sa demande d'information sur le loyer précédent.

Même lors d'une procédure de contestation, on doit payer le montant prévu par le bail

On rappellera que le locataire qui a contesté le loyer initial doit payer le loyer prévu par le contrat de bail durant toute la procédure. A défaut, le bailleur peut résilier le bail pour défaut de paiement.

Pour finir, le locataire qui conteste son loyer initial est protégé contre une résiliation de bail. Si le bailleur y procède tout de même, le locataire devra la contester auprès de la Commission de conciliation dans un délai de 30 jours.



Dans tous les cas, n'hésitez pas à prendre contact avec l'ASLOCA afin que l'on vous conseille dans vos démarches!



Depuis le 1^{er} janvier 2021, la formule officielle indiquant au nouveau locataire le loyer du locataire précédent n'est plus obligatoire dans le canton de Fribourg, puisque l'état de pénurie de logements a été levé.