

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



Loyers échelonnés ou indexés, mode d'emploi

«Je suis propriétaire d'un appartement, que je souhaite louer pour une assez longue période. Par conséquent, j'aimerais savoir s'il y a un moyen de tenir compte de l'évolution du coût de la vie dans le cadre du loyer qui sera fixé entre le futur locataire et moi, ou si je peux prévoir des paliers par avance. Il me semble que cette possibilité existe pour les locaux commerciaux, mais qu'en est-il pour les logements?». (Aymeric G., Genève)

En règle générale, le loyer convenu entre le bailleur et le locataire est fixé pour la durée du contrat. Il ne peut pas être augmenté, ni diminué unilatéralement en cours de bail. En cas de reconduction, une fois la durée initiale écoulée, le loyer peut toutefois être augmenté, en fonction des motifs prévus par la loi.

Le législateur a néanmoins prévu deux hypothèses particulières dans le cadre desquelles

le loyer peut évoluer en cours de bail, avant l'échéance: il s'agit des clauses d'échelonnement et d'indexation.

Loyer échelonné

Les loyers échelonnés sont des loyers fixés à l'avance, pour toute la durée du bail, par paliers et par période.

Le bailleur peut vouloir s'assurer un loyer qui progresse régulièrement pour différentes raisons

ou, pour un immeuble récent, un loyer qui rejoint progressivement le rendement brut afin de couvrir ses frais. Il peut également prévoir l'évolution probable des charges de l'immeuble, ou tout autre motif, sans que celui-ci ne doive être précisé.

Pour l'application de la clause d'échelonnement, le bail doit avoir été conclu pour trois ans au moins, et le loyer ne doit pas être majoré plus d'une fois par an. Les parties définissent librement la date d'entrée en vigueur de chaque échelon, pour autant qu'un espace de douze mois, au moins, sépare chaque adaptation du loyer. Ce dernier doit être fixé à l'avance, en francs. L'entrée en vigueur de l'échelon devra en outre être signalée au locataire au moyen de la formule ad hoc et dans les délais prescrits.

A l'échéance du contrat échelonné, le bailleur pourra demander une modification du loyer,

par exemple dans l'éventualité où il souhaite se prévaloir de travaux à plus-value qu'il n'a pu répercuter durant la période d'échelonnement. S'il entend appliquer une nouvelle clause d'échelonnement, il devra le faire en respectant les prescriptions de forme.

Ces clauses d'échelonnement peuvent s'appliquer aussi bien dans le cas de logements que de locaux commerciaux.

Loyer indexé

Les clauses d'indexation sont des dispositions contractuelles qui prévoient que le loyer sera adapté aux variations d'un indice officiel. Elles ont pour but de garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie. L'indice de référence est l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC). La durée du bail doit être d'au moins cinq

Brèves

Les pourparlers ne valent pas conclusion d'un nouveau bail

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé qu'il ne suffisait pas que des pourparlers fussent en cours sur la conclusion d'un nouveau bail pour que l'on pût aussitôt admettre qu'un nouveau bail avait été conclu. Le fait que des bulletins de versement pour le loyer aient été adressés aux locataires n'y change rien. Dans cette affaire, les discussions n'avaient pas abouti et les locataires ont saisi l'autorité de conciliation pour demander une prolongation de leur premier bail et pour faire constater l'existence d'un nouveau bail, conclu tacitement. Ils ont échoué, et c'est plutôt rassurant: à défaut, les bailleurs n'oseraient même plus tenter des négociations avec leurs locataires.

COFFRE DEPANNAGE Sàrl

Coffres-forts & produits de sécurité

Action 20 ans

-50%

sur la pose de votre produit

www.coffredepannage.ch - info@coffredepannage.ch

Avenue de Richelien 26 b - Case postale 447 - 1290 Versoix

Tél. +41 (0)22 774 03 45

AUBERGE DE CHOULLY

OUVERT DURANT LES FÊTES PASCALES

cuisine de saison «fait maison»

salles pour banquet, menu dominical et buffet de tartes

Tél. 022 753 12 03 - 19, Crêt-de-Chouilly - 1242 Chouilly / Satigny

www.auberge-de-chouilly.com

ans. A noter qu'il est possible de prévoir que le locataire puisse se départir plus tôt du contrat, seul le bailleur étant tenu de s'engager pour cinq ans. Dans ces circonstances, le bailleur peut notifier, au moyen de la formule officielle idoïne, l'éventuelle majoration de loyer basée sur l'ISPC, une fois par année au maximum, moyennant un préavis de 30 jours minimum, pour la fin d'un mois.

Les clauses d'indexation peuvent être prévues aussi bien dans les contrats de bail portant sur des locaux commerciaux que dans ceux portant sur des logements.

Les parties peuvent en outre convenir, dans le contrat de bail, que la hausse pourra exceptionnellement être supérieure à l'évolution de l'ISPC, dans le cas où le bailleur fournirait une prestation supplémentaire à celles qui ont été prises en compte dans l'accord initial passé entre le bailleur et le locataire.

Lorsque le bail a été conclu pour



► Pour l'indexation, la période minimale est de 5 ans.

une durée initiale de cinq ans et qu'il se renouvelle pour cinq ans, par tacite reconduction ou en vertu d'une option, la clause d'indexation peut continuer à s'appliquer. Ceci est valable éga-

lement lorsque le bail de cinq ans peut être résilié avant ce terme par le locataire. L'indexation et l'échelonnement du loyer ne peuvent être cumulés. En revanche, ces deux fac-

teurs de fixation du loyer peuvent se succéder.

Dans votre cas, vous pouvez ainsi opter pour un loyer indexé ou échelonné, lors de la conclusion de votre contrat de bail, afin d'adapter régulièrement le montant du loyer à l'évolution du coût de la vie, ou à tout autre facteur. Votre contrat de bail devra être accompagné de la formule d'avis de fixation de loyer, sur laquelle ces clauses, cas échéant, devront être stipulées. Assurez-vous de l'avoir bien remplie et n'hésitez pas à nous appeler en cas de question! ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.ch
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch



4^e édition

Le Prix littéraire SPG récompense une première œuvre de fiction (roman, nouvelles) d'un auteur romand, écrite en langue française et éditée par une maison d'édition suisse.

Ce prix a pour but de promouvoir la création littéraire romande et sa diffusion, d'encourager de nouveaux auteurs, et de soutenir l'édition romande et ses acteurs.

La remise du Prix littéraire SPG 2017 aura lieu au Salon du livre et de la presse de Genève, le 28 avril 2017 à 18h.

Prix littéraire SPG

www.prixlitterairespg.ch - prixlitteraire@spg.ch

Facebook : Prix littéraire SPG

© iStock.com/Vladika

OFFRE RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS



DU JEUDI 13 AU SAMEDI 15 AVRIL

15€ / 100€
PAR TRANCHE DE
EN BRICOCHÈQUE D'ACHAT

SUR TOUT LE MAGASIN

* Bricochèque = Bon d'achat utilisable dans tout le magasin. Voir conditions en magasin.

La Carte Sourire,
VOTRE FIDÉLITÉ RÉCOMPENSÉE !

- Elle est gratuite et sans engagement.
- Cumulez des Euros sur tous vos achats !
- Utilisez vos gains quand vous le voulez !

Demandez-la à l'accueil de votre magasin.



L'ENTREPÔT DU BRICOLAGE

Le bricolage à prix entrepôt.

ANNEMASSE - Tél. 04 50 95 08 88
MARGENCEL - Tél. 04 50 16 04 82

7h30-19h NON-STOP

Achetez en ligne sur e-brico.fr

BES Services - 07 74 63 12 21 - Agence - Paris 13^e arrondissement