



# Adaptation des acomptes pour charges en raison de la hausse des prix de l'énergie

Recommandation sectorielle 08.22fr, Version 1.0

## Situation de départ

**Compte tenu de la forte hausse des prix de l'énergie (électricité, mazout, gaz naturel) sur les marchés internationaux, il faut s'attendre à ce que les frais annexes des logements locatifs, des logements en propriété et des surfaces commerciales augmentent également dans un avenir proche. Cela peut placer les locataires et les propriétaires devant une charge financière nouvelle. C'est pourquoi le SVIT Suisse invite ses membres à rechercher suffisamment tôt le contact avec les locataires et les propriétaires, dans la mesure où une augmentation des frais annexes se dessine pour les immeubles concernés.**

En règle générale, les charges pour la période de juillet à juin de l'année suivante ou pour la période de janvier à décembre sont décomptées selon les coûts effectifs et facturées sous forme d'acomptes mensuels ou trimestriels. Les forfaits de charges ou les charges incluses dans le loyer sont moins répandus.

## Situation juridique dans le domaine de la location

La présente recommandation de la branche part du principe que les exigences légales relatives au décompte des frais accessoires et au versement d'acomptes sont remplies conformément à la jurisprudence actuelle (notamment la mention détaillée des frais accessoires dans le contrat de bail, voir en outre [l'art. 257a al. 2 CO](#) en relation avec la [section 4 de l'OBLF](#), art. 4-8 OBLF ainsi que SVIT-Mietrechtskommentar/Biber, N 24 ss. ad art. 257a CO).

Pour les forfaits de frais accessoires, il convient de tenir compte en particulier de l'art. 4, al. 2, OBLF, selon lequel le relevé forfaitaire doit se baser sur des valeurs moyennes de trois ans. Cela vaut en particulier pour les adaptations des forfaits.

L'augmentation des acomptes ou l'augmentation des frais accessoires forfaitaires est considérée, selon l'art. 269d CO comme une modification unilatérale du contrat par le bailleur. Conformément à l'art. 269d al. 2 CO en

relation avec l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 1 OBLF, la modification du contrat doit en principe être effectuée au moyen de la formule officielle. Le locataire a la possibilité de contester le contrat par voie juridique.

Il est possible de passer de forfaits à un décompte des charges effectives avec paiement d'acomptes. Celui-ci est également soumis aux dispositions légales relatives à la modification unilatérale du contrat par le bailleur.

## Situation juridique des communautés de propriétaires par étage

Dans la propriété par étages (PPE), les frais et charges communs (entre autres les frais de chauffage et d'eau chaude, l'électricité générale, etc.) sont généralement répartis entre les différents propriétaires en fonction de la quote-part de valeur (art. 712h al. 1 CC). Les propriétaires par étage peuvent toutefois s'écarter de la répartition proportionnelle aux quotes-parts et introduire une autre clé de répartition pour tous les frais et charges (p. ex. selon les surfaces ou le volume des unités d'étage) ou déterminer une clé de répartition différente uniquement pour certains frais et charges (p. ex. pour les frais de chauffage et d'eau selon la consommation effective par l'installation de compteurs individuels).

Pour que les frais et charges communs puissent être payés à des tiers, la communauté des propriétaires par étage a besoin de moyens financiers. Ceux-ci sont fournis en premier lieu par ce que l'on appelle les créances de cotisations envers les différents copropriétaires par étages. Afin de garantir les liquidités, les créances de cotisations sont régulièrement exigées dans la pratique par le biais d'acomptes. En général, l'administrateur soumet à la communauté des propriétaires par étage, sur la base des chiffres des années précédentes, un budget sur les recettes et les dépenses prévues comme proposition pour les acomptes de l'année comptable à venir. Mais la fixation des acomptes peut aussi être entièrement déléguée à l'administrateur.

## Procédure pour l'augmentation des acomptes dans le domaine de la location

Pour augmenter les acomptes dans le cas actuel, le SVIT Suisse déconseille, pour diverses raisons, de modifier unilatéralement le contrat au moyen de la formule officielle (exemples : [canton de Berne](#), [canton de Zurich](#)). D'une part, l'exécution, la signature et l'envoi en recommandé entraînent un travail considérable et par conséquent des coûts. D'autre part, l'adaptation ne peut avoir lieu qu'à une date de résiliation et une contestation réussie ou partiellement réussie de la modification du contrat peut déclencher une période de blocage de la résiliation.

L'association recommande à ses membres de miser sur le caractère volontaire du paiement plus élevé par le locataire. Une lettre argumentée et accompagnée d'un talon peut être envoyée aux locataires pour les inciter à verser, à partir d'une date déterminée, un acompte mensuel plus élevé, librement choisi ou proposé de manière fixe. Il convient de préciser qu'il n'est pas nécessaire d'utiliser la formule officielle, qui doit normalement être utilisée pour les adaptations de loyer ou de charges, car le locataire n'est pas davantage sollicité au final. En signant et en renvoyant le talon correspondant, le locataire se déclare d'accord avec cette procédure. La date dépend de la période de décompte au cours de laquelle il faut effectivement s'attendre à des frais accessoires plus élevés. Le montant maximal proposé doit être basé sur une estimation réaliste des futurs frais accessoires pour ne pas mettre non plus la partie concernée en difficulté.

Si le locataire ne souhaite pas entrer en matière sur l'offre, il n'a rien à faire. Dans le cas contraire, il peut renvoyer le talon rempli cas échéant proposer lui-même un montant différent et signé par toutes les parties au bail au bailleur. Dans ce cas, la voie juridique est exclue puisqu'il s'agit uniquement d'une offre.

## Remarque sur les retards de paiement

Si un locataire donne son accord à une augmentation de l'acompte en renvoyant le talon et qu'il se retrouve ensuite en retard de paiement, le SVIT recommande de

ne mettre en demeure, outre l'impayé de loyer, que les acomptes dus conformément au contrat de bail ou à la dernière modification du contrat notifiée au moyen du formulaire, en fixant un délai et en menaçant de résilier le contrat. Dans le cas contraire, il existe un certain risque que le locataire oppose, dans le cadre de la procédure d'expulsion, que l'augmentation de l'acompte sans utilisation de la formule officielle était nulle malgré sa déclaration d'accord et donc inapplicable. Cela pourrait entraîner la nullité de la résiliation. Cette procédure n'entraîne aucune perte financière pour le bailleur, puisque ce sont les charges effectives qui sont déterminantes dans le décompte final.

## Procédure en cas de frais accessoires forfaitaires dans le domaine de la location

Si des frais accessoires forfaitaires ont été convenus dans le contrat de location, ceux-ci ne peuvent être adaptés que par le biais d'une modification unilatérale du contrat. Le nouveau montant des charges doit être calculé sur la base de la valeur moyenne des trois dernières années. Cela signifie toutefois que les prix plus élevés de l'énergie ne se répercutent qu'avec un certain retard sur la valeur moyenne. La question se pose donc de savoir si :

- a) de ne pas appliquer un forfait plus élevé uniquement lors de la conclusion de nouveaux contrats de location (qui devra toutefois être justifié en cas d'éventuelles procédures judiciaires) ; ou
- b) de passer en principe, pour tous les contrats de location en cours et les nouveaux contrats, à un décompte effectif avec des acomptes. Dans ce cas, c'est la procédure de modification unilatérale du contrat qui s'applique.

## Procédure en cas de paiement d'acomptes dans la PPE

Si l'administration perçoit périodiquement des acomptes de la part des propriétaires par étages pour les frais et charges communs et que des dépenses extraordinaires, comme notamment la hausse des prix de l'énergie, entraînent un déficit, l'administration peut demander aux propriétaires par étages de verser une contribution complémentaire.

Les contributions supplémentaires peuvent en principe être exigées par simple écrit et sans décision préalable de la communauté des propriétaires par étage. En effet, selon l'art. 712h al. 1 CC, la communauté des propriétaires par étage a une créance de contribution directe envers les propriétaires par étage. L'augmentation devrait toutefois être suffisamment motivée.

L'association conseille à ses membres, compte tenu de l'augmentation des prix de l'énergie, de ne pas se baser sur les chiffres des années précédentes, mais de tenir compte de l'augmentation des prix de l'énergie dès le budget et d'en informer la communauté des propriétaires par étage avant la prise de décision. Cela permet de préparer suffisamment tôt les différents propriétaires par étage à l'augmentation des charges financières. Cela permet également d'éviter des difficultés de paiement et un surcroît de travail administratif pour l'administrateur. Il est en tout cas interdit de surmonter des difficultés financières avec des moyens provenant du fonds de rénovation. Le fonds de rénovation est lié à un but précis. Il ne peut être utilisé que sur la base d'une décision prise par la communauté pour des mesures de construction sur les parties communes et ne sert pas à payer les frais d'administration ou d'entretien courants. Un prélèvement sur le fonds de rénovation peut même, le cas échéant, entraîner des conséquences pénales.

## Lettre type aux locataires de logements

(variante détaillée)

Chère Madame ... / Cher Monsieur ...

Comme vous l'avez appris par les médias, les prix de l'énergie pour l'électricité, le gaz et les huiles minérales ont considérablement augmenté sur les marchés internationaux. Cela se répercute également sur les charges de l'immeuble que vous occupez. Nous partons actuellement du principe que les charges effectives pour la période de décompte ... à ... (décompte au ...) et éventuellement aussi pour les périodes suivantes seront nettement plus élevées que jusqu'à présent. Il est encore difficile de faire des prévisions à l'heure actuelle. Nous prévoyons toutefois pour l'immeuble XY une augmentation des coûts de XX% pour les frais de chauffage et

d'eau chaude ainsi que pour l'électricité générale (éclairage des parties communes comme les cages d'escalier, ascenseur, etc.).

Il nous tient à cœur que vous ne soyez pas surpris par une demande supplémentaire importante à la fin de la période de décompte. C'est pourquoi nous vous soumettons une offre pour augmenter volontairement l'acompte selon le contrat de location de XX CHF/mois actuellement à XX CHF/mois au maximum.

Nous renonçons à une adaptation formelle de l'acompte avec l'utilisation de la formule officielle, parce qu'en fin de compte, vous ne serez pas plus lourdement pénalisé par des paiements anticipés plus élevés et parce que nous renonçons à l'adaptation si vous n'êtes pas d'accord. En signant et en renvoyant le formulaire ci-joint, vous nous confirmez votre accord avec la procédure que nous vous proposons.

Vous pouvez également nous communiquer la date de l'augmentation et le nouveau montant au moyen du formulaire mentionné. Nous prions toutes les personnes respectivement les parties prenante par le contrat de location (locataires, pour les couples et les partenariats enregistrés : les deux partenaires) de signer le talon à la main et de nous le retourner par courrier.

Si vous ne souhaitez pas d'augmentation des acomptes, vous n'avez rien à faire.

Il est important pour nous de souligner que le loyer net de votre appartement reste inchangé et que les charges seront réglées comme auparavant à la fin de la période de décompte selon les coûts effectifs. Le décompte des charges peut être consulté et contrôlé par vos soins. Les acomptes payés en trop sont remboursés. Les charges effectives non couvertes par des acomptes seront facturées séparément.

Dès réception du formulaire, nous vous fournirons une nouvelle facture avec un code QR pour l'adaptation de l'ordre permanent. Veuillez noter que le traitement peut prendre 1 à 2 semaines.

(Modèle de formulaire)

Nom du locataire\*

Adresse\*

NPA Lieu\*

Immeuble/appartement\*

Acompte selon le contrat de location jusqu'à présent en CHF\*

Nouvel acompte (maximum XX CHF\*) en CHF

A partir du mois/de l'année

(pour le mois suivant)

Remarques

Date, lieu

Signature

Signature

Signature

Signature

\*à utiliser par la gestion

Editeur :

SVIT Suisse

Greencity, Maneggstrasse 17

8041 Zürich

Téléfon 044 434 78 88

[info@svit.ch](mailto:info@svit.ch), [www.svit.ch](http://www.svit.ch)

Avec l'aimable soutien de Stefanie Hausmann  
et Dr. Beat Rohrer

Contact :

SVIT Romandie

Avenue de Rumine 13

1005 Lausanne

Téléphone 021 331 20 95

[info@svit-romandie.ch](mailto:info@svit-romandie.ch), [www.svit.ch/svit-romandie](http://www.svit.ch/svit-romandie)