

Locataire ou bailleur : à qui peut-on facturer les frais de gérance ?

Andreas FABJAN

Avocat, CGI Conseils

Sommaire

- 1 Introduction**
- 2 Types de frais**
- 3 Relations entre les parties**
- 4 Analyse**
- 5 Conclusions**

I. Introduction

- Frais de gérance comme frais accessoires à la charge du locataire?
- Intérêt théorique et pratique.
- Augmentation de la complexité de l'activité de gérance.
- Demandes de plus en plus nombreuses de la part des locataires.
- Facturation de plus en plus fréquente des frais aux locataires. Validité?
- Tendance sociétale: report des coûts sur celui qui en est à l'origine (pollueur-payeur)
- Exemples: extrait de poursuites, établissement d'un passeport, contrôle de pollution du véhicule, libération de son avoir LLP, etc...



II. Types de frais

- Travail d'une régie souvent largement sous-estimé.
- Quelles sont les demandes des locataires?
- Quelles sont les activités des régies?
- Quelle est l'importance du travail requis? → frais effectif ou forfait.
- Absence de pratique quant aux frais et aux montants facturés.
- Mention du temps de travail et du montant des frais estimatifs.
- Examen des seuls frais générés par une demande des locataires.

1. Conclusion du bail

- Travail ne se limite pas à la signature d'un document standardisé.
- Etude des dossiers des candidats-locataires.
- Examen de la solvabilité.
- Soumission au propriétaire ou à la Direction de la régie.
- Lettres d'attribution.
- Etablissement d'un contrat de bail et formule officielle.
- Commande des plaquettes de boîtes-aux-lettres.
- Informations SIG, OCP, OCSTAT.
- Rendez-vous pour la signature.
- Régularisation du bail (timbres fiscaux, mutations système informatique, information au propriétaire, envoi du contrat au locataire, vérification et classement).
- Prestations des services de comptabilité, services des travaux pour l'établissement de l'état des lieux d'entrée.
- Rigueur et précision.
- Total: au moins 5 heures de travail, soit des frais jusqu'à 500.– au moins.
- Répartition des frais 50% - 50% paraît équitable.



2. Renonciation tardive à un bail

- Renonciation du locataire après l'attribution du logement par la régie.
- Régie doit recommencer le processus de sélection.
- Tardif = si candidat n'a pas informé la régie dès qu'il savait qu'il ne voulait ou ne pouvait plus conclure un bail.
- Travail de 1 à 2 heures, soit des frais jusqu'à CHF 300.–.

3. Etablissement d'un avenant

- En cas d'adhésion au bail du conjoint ou du partenaire enregistré, d'attribution du logement familial ou du logement commun à l'un des époux ou des partenaires enregistrés suite à un divorce ou à une séparation, de décès, de changement de nom, d'ajout ou de suppression d'un colocataire ou de renouvellement d'un bail de durée déterminée.
- Etude du dossier et des documents (jugement, acte d'état civil, ...).
- Eventuelles modifications à la garantie bancaire et à l'assurance RC.
- Régularisation de l'avenant.
- Travail d'une heure environ, frais de CHF 100.– à 150.–.

4. Demande de copie ou d'attestation

- Copie d'un document relatif au bail.
- Attestation:
 - de paiement régulier du loyer;
 - de l'existence du bail;
 - d'être un locataire n'ayant jamais posé de problème;
 - etc...
- Revue du dossier.
- Etablissement de la copie ou de l'attestation.
- Travail jusqu'à une heure, frais de CHF 20.– à 100.–.

5. Etablissement de clés supplémentaires ou remplacement d'une plaque de boîte-aux-lettres

- Frais effectifs.
- Travail administratif (gestion de la requête, commande auprès d'un fournisseur, réception et vérification, envoi au locataire, paiement des fournisseurs, refacturation).

6. Frais postaux

- Frais occasionnés par le paiement du loyer au guichet postal au moyen d'un bulletin de versement.

7. Timbre fiscal

- Droits d'enregistrement obligatoires.
- CHF 2.50 pour les baux d'appartements et de villas.
- CHF 4.50 pour les baux de locaux commerciaux et les garages.

8. Frais de suppression de raccordement à un téléseuil

- Demande du locataire de ne plus bénéficier du téléseuil.
- Augmentation de l'offre (prestation via fibre optique et ligne téléphonique).
- Traitement et suivi de la demande.
- Frais effectif de plombage du prestataire de service du téléseuil.
- Frais totaux entre CHF 100.– et 200.–.

9. Frais de rappel ou de mise en demeure

- Notamment en cas de retard dans le paiement du loyer.
- Etude du dossier.
- Règles très strictes quant aux montants, délais, destinataires.
- Pli recommandés.
- Frais de CHF 20.– à 50.–.

10. Absence non excusée du locataire à l'état des lieux de sortie

- Temps de déplacement du gérant technique.
- Contact avec le locataire, organisation d'un nouveau rendez-vous.
- Frais de CHF 100.– à 200.–.

11. Demande de sous-location

- Examen de la demande et du respect des conditions de la sous-location.
- Informations du locataire quant à ses obligations.
- En cas d'acceptation, lettre au locataire, mutations informatiques, inscription des échéances, vérification et classement.
- Travail de 1 à 2 heures, soit des frais de CHF 150.– à 300.–.

12. Restitution anticipée

- Examen du dossier du locataire de remplacement.
- Diverses démarches administratives.
- Conclusion d'un nouveau contrat de bail.
- Travail supplémentaire? OUI, car cela augmente le taux de rotation des locataires, notamment en cas de bail de longue durée.
- 3 heures de travail, soit des frais de CHF 300.– à 450.–.
- Pourcentage admissible, notamment pour locaux commerciaux.

13. Transfert de bail

- Examen du cessionnaire, notamment sa solvabilité.
- Démarches similaires à celles liées à la conclusion d'un bail.
- Frais, en général 1% du loyer annuel, mais au moins CHF 50.–.

14. Echange d'appartements

- Démarches similaires à la conclusion de deux baux.
- Frais de CHF 200.– à 300.– par bail.

III. Relations entre les parties

1. Relations entre le bailleur et le locataire

a) Qualification juridique

- Contrat de bail à loyer: cession de l'usage contre paiement du loyer.
- Obligations financières du locataire?

b) Paiement du loyer:

- couvre notamment les charges immobilières, soit les charges financières, les charges courantes (frais d'exploitation) et les charges d'entretien.
- Honoraires de gérance sont compris dans les charges courantes.
- Taux généralement admis entre 3.5% et 5% des loyers nets.

c) Paiement des frais accessoires:

- Prestations en rapport avec l'usage de la chose.
- Parties peuvent librement décider des frais accessoires dans cette limite.
- Frais de gérance sont liés à l'usage de la chose.
- Interdiction de facturer des frais accessoires déjà compris dans le loyer.



d) Cas particuliers

- Art. 4 al. 3 OBLF: Frais d'administration pour l'établissement du décompte de frais accessoires.
 - Art. 5 al. 3 OBLF: Frais de maintenance et d'administration pour le chauffage et l'eau chaude.
- Peuvent être inclus dans les frais accessoires.
- Calculés selon dépenses effectives ou selon les taux usuels.
 - Admission du principe de faire supporter les frais de gérance directement au locataire.

e) Conditions formelles

- Frais accessoires doivent être convenus spécialement (\neq conditions générales).
- Postes doivent être détaillés, de manière claire et précise.
- Introduction en cours de bail selon les modalités applicables aux modifications unilatérales du bail.
- Formule officielle, échéance contractuelle, motivation, réduction du loyer dans la mesure des frais accessoires.

2. Relations entre la régie et le bailleur

a) Qualification juridique

- Contrat de gérance.
- Contenu est librement convenu par les parties.
- Document « Prestations des membres » de l'USPI Genève définit les prestations.
- Bientôt Règlement romand.
- Régie agit au nom et pour le compte du bailleur: représentation civile (32 CO).

b) Obligation financières

- Taux d'honoraires de gérance convenu librement entre les parties.
- Distinguer entre prestations comprises dans le mandat de base et en sus.
- Préciser qui prend en charge les prestations en sus: bailleur ou locataire.
- Si rien n'est précisé, frais sont présumés être assumés par le bailleur.
- Frais ne peuvent pas être mis deux fois à la charge locataire, une fois dans le loyer et une fois dans les frais accessoires.
- **Contrat de gérance doit préciser quels frais sont à la charge du locataire.**



3. Relations entre la régie et le locataire

a) Qualification juridique

- Lien juridique?
- Cela dépend.
- Interprétation selon la volonté des parties.
- En principe, il n'y a pas de volonté ni de la régie, ni du locataire, d'être liés contractuellement.
- *Contra*: Arrêt du 4 octobre 2010 IIème Chambre d'appel du Tribunal cantonal de Fribourg.
- Exceptionnellement, volonté d'être liés est possible. Par exemple locataire qui mandate la régie pour le suivi de travaux (autorisés) dans le logement.

b) Obligation financières

- Faute de lien contractuel, il n'y a pas d'obligation financière entre les parties.
- Les frais de gérance sont dus par le locataire au bailleur en vertu du contrat de bail.
- Ils restent acquis à la régie en vertu du contrat de gérance conclu entre la régie et le bailleur.



IV. Analyse

1. Frais de conclusion de bail / échange d'appartements

- Si exigences formelles respectées, pas de problème de principe ;
- Interdiction d'une facturation à double (loyer et frais accessoires).
- Montant facturé ne constitue en général qu'une partie des frais totaux.
- Cela semble justifié car les deux parties ont un intérêt au contrat.

2. Frais de renonciation à un bail

- Pas de contrat.
- Principe de la bonne foi: obligation de négocier selon ses véritables intentions.
- En cas de violation: *Culpa in contrahendo*.
- Obligation de rompre les pourparlers si la conclusion du contrat n'est plus envisagée.
- Locataire qui a obtenu un logement doit informer les autres régies où il a postulé. Il sait ou devrait savoir que ces régies vont analyser son dossier et effectuer des démarches de nature à générer des frais.
- Dommage = en principe l'intérêt négatif, soit les frais engagés inutilement, voire le gain manqué.

3. Frais relatifs à la mise en œuvre de normes impératives

- Demande de sous-location;
- Restitution anticipée;
- Transfert de bail;
- Etablissement d'un avenant.

→ Dispositions considérées comme (semi)-impératives.

→ Nature impérative porte sur les conditions d'exercice du droit.

→ Question des frais n'a jamais été examinée dans ce contexte.

→ Message est silencieux sur la question des frais.

→ Ces normes n'interdisent pas la facturation de frais.

→ Distinguer conditions d'exercice et autres obligations du bail.

→ ATF 124 II 570: frais administratifs pour le versement de l'avoir LPP admis.

→ Limite: les frais ne doivent pas avoir un effet dissuasif.

4. Frais consécutifs à une violation du contrat de bail

- Frais de rappel ou de mise en demeure;
- Absence non excusée à l'état des lieux de sortie.

→ Frais résultant d'une violation du contrat;

→ Pas de nécessité formelle de le prévoir comme frais accessoire;

→ Interdiction de paiement à double (cf. contrat de gérance).



5. Frais postaux

- Loyer est une dette d'argent, donc portable (art. 74 al. 2 CO).
- Contrat-cadre romand permet le paiement du loyer sur le compte postal ou bancaire.
- Seul le paiement au guichet postal engendre des frais.
- Frais postaux sont en rapport avec l'usage de la chose.
- Facturation comme frais accessoires admissible.
- 2 solutions:
 - Ne pas envoyer de bulletins de versement.
 - Prévoir que les frais postaux sont facturés dans frais accessoires.

MAIS risque que l'on considère quand même l'envoi de bulletin de versement comme une acceptation de payer au guichet postal.

6. Suppression de raccordement à un téléseu

- Distinguer entre contrat d'abonnement individuel et contrat collectif.
- Si contrat individuel → locataire peut résilier selon les termes du contrat.
- Si contrat collectif, locataire ne peut pas demander une modification unilatérale du contrat en cours de bail.
- art. 35a LTC : prestataire de service ou bailleur doit donner suite à une demande de suppression dans un délai raisonnable.
- *Lex specialis* par rapport au droit du bail.
- Toutefois, rien n'interdit de facturer les frais résultant d'une telle demande au locataire.

7. Timbres fiscaux

- Droits de timbre dus pour les baux, sous-baux et autres conventions de location, ainsi que leur prorogation (art. 269 et ss. LCP).
- Conditions générales: chaque partie supporte l'impôt pour son exemplaire.
- Loi est silencieuse sur l'identité du débiteur de l'impôt.

8. Autres frais

- Demande de copie ou d'attestation;
 - Clés supplémentaires ou remplacement plaquette boîte-aux-lettres;
- Frais effectifs ou forfaitaires générés par une demande du locataire;
- Ne soulèvent pas de question particulière.
- Possible de prévoir dans le contrat de bail que le locataire supporte de tels frais.

V. Conclusion

Frais de gérance à la charge des locataires sont en règle générale admissibles moyennant le respect d'un certain nombre de formalités:

- Prescriptions relatives aux frais accessoire respectées;
- Frais de gérance en relation avec l'usage de la chose;
- Frais prévus dans le contrat de bail → liste détaillée dans les dispositions particulières du contrat ≠ conditions générales;
- Montant égal aux frais effectifs ou forfait;
- Interdiction de facturer à double → cf. contrat de gérance;
- Pas d'effet dissuasif pour l'exercice d'un droit de nature impérative.

Merci de votre attention

Andreas Fabjan
Avocat CGI Conseils

Andreas.fabjan@uspi-ge.ch
www.uspi-ge.ch

