

Chronique

Par Fabien Anex,
membre du comité de l'USPI Vaud*



Bail à loyer: le danger de vouloir l'uber et l'argent du beurre

La gestion d'une relation entre un locataire et un propriétaire n'est pas une mince affaire. Tout d'abord, il s'agit de définir un prix de mise en location, dont la détermination est influencée à la fois par la rémunération des fonds propres, les exigences du droit du bail, les rendements des travaux entrepris et les éléments liés aux conditions du précédent locataire. Il serait en outre délicat d'ignorer la situation du marché locatif environnant.

Il faut y ajouter les contraintes découlant du droit public, en particulier la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), la loi sur l'aménagement du territoire et les

constructions (LATC) ou d'autres spécificités pouvant impacter le montant du loyer ou la date de mise en location.

Le plus gros risque réside probablement dans le respect de la forme: l'oubli d'usage d'un formulaire officiel ou le non-respect d'un délai de notification en cas de retard de paiement du loyer sont autant d'erreurs pouvant coûter très cher à son auteur puisque le loyer ou la requête pourrait être déclaré(e) nul (le) par les autorités.

La place manque ici pour développer d'autres aspects connexes tels que les notions de défauts de la chose louée, l'établissement d'un décompte de frais accessoires ou encore la charge émo-

tionnelle que peut générer un conflit entre bailleur et locataire, ce d'autant plus lorsqu'ils sont parents ou amis.

À l'heure où se développent les tutoriels d'aide à l'établissement d'un bail ou des programmes de régie locative en autodidacte, il est utile de rappeler que la gestion d'un patrimoine immobilier requiert des connaissances, de l'expérience et une organisation qui ne «s'uberisent» pas sans risque. Pour éviter les faux pas, il faut savoir s'adresser au bon professionnel.

www.uspi-vaud.ch

* Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud