

Conseils pour faire face à la pénurie énergétique

Fiche d'information pour les bailleurs et bailleresses de logements

L'augmentation du prix de l'énergie et les incertitudes qui pèsent sur les évolutions futures affectent les ménages et compliquent l'estimation des frais accessoires à inscrire au budget. Il y a plusieurs manières de facturer ces frais, ordinairement soit en imputant les coûts effectifs aux locataires sur la base d'un décompte détaillé, soit en prélevant un montant forfaitaire. Si les frais accessoires sont inclus dans le loyer, nous vous recommandons de prendre conseil auprès d'un·e professionnel·le.

Lorsque les locataires s'acquittent des frais accessoires via un montant forfaitaire selon l'art. 4 OBLF, le bailleur ou la bailleresse supporte le risque d'un renchérissement de l'énergie. Il lui incombe de payer les surcoûts qui en résultent. Les forfaits sont calculés à partir des valeurs moyennes des trois années précédentes. La hausse du forfait ne compense donc celle des prix qu'avec un temps de retard, et ne peut être rétroactive. Cette modification unilatérale du contrat doit obligatoirement être communiquée au moyen de la formule officielle avec effet à l'échéance du prochain délai de congé. Les locataires sont libres de la contester. HabitatDurable recommande d'abandonner le modèle du forfait et de passer à la facturation des frais accessoires effectifs avec versement d'acomptes.

Dans ce cas, les locataires s'acquittent des frais accessoires effectifs et versent un acompte mensuel. Le bailleur ou la bailleresse établit un décompte annuel. Si cela vous semble trop compliqué, vous pouvez confier cette tâche à un·e professionnel·le de notre réseau de conseil. N'hésitez pas à nous contacter à ce sujet !

Si vous appliquez déjà le système des acomptes, des versements complémentaires conséquents seront très probablement exigibles à la fin de la période de chauffage. Le bailleur ou la bailleresse ont tout intérêt à vérifier sans tarder le montant des frais accessoires à venir et à adapter les acomptes si nécessaire. Le plus simple est d'obtenir une augmentation volontaire de la part des locataires. Proposez-leur par courrier (comprenant un coupon-réponse) de verser un supplément d'un montant fixe ou à choix à partir d'une certaine date. Le bailleur ou la bailleresse peut aussi ajuster les acomptes par une modification unilatérale du contrat de bail communiquée avec la formule officielle en observant le délai de congé.

HabitatDurable recommande dans tous les cas de prendre les devants et d'informer préventivement les locataires de manière transparente sur l'évolution des frais accessoires. Une augmentation temporaire pour cause de hausse du prix des combustibles fossiles sera mieux acceptée s'il est prévu de remplacer le système de chauffage par une solution plus écologique.

HabitatDurable vous conseille en outre de

- rappeler régulièrement aux locataires ce qu'ils peuvent faire pour économiser l'énergie ;
- gérer la consommation d'énergie en contrôlant les efforts d'économie et en informant périodiquement les locataires des progrès réalisés ; cela met en confiance et aide à se motiver ;
- facturer les frais de chauffage et d'eau indépendamment de la consommation, lorsque cela est possible sans trop de tracas ;
- prendre contact suffisamment tôt avec ses locataires, lorsqu'une hausse des frais accessoires est en vue.
- En cas de doute, faites examiner le contrat de bail par un·e professionnel·le pour vous assurer qu'il est conforme à la jurisprudence en vigueur.