

ASLOCA Régions

Lausanne, Morges

Nord Vaudois, Renens

Madame, Monsieur,

Vous n’êtes pas sans savoir que nous faisons actuellement face à une surcharge de travail à la suite de l’annonce du nouveau taux hypothécaire de référence et par conséquent l’arrivée des hausses de loyers.

Une marche à suivre a été mise en place afin de vous guider dans les actions à entreprendre. **Seuls nos membres sont autorisés à obtenir des conseils juridiques.** Auquel cas vous ne l’êtes pas, nous vous invitons à adhérer sur notre site internet [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch) ou dans nos bureaux à Lausanne.

* **Pour obtenir des conseils sur votre hausse de loyer, il vous faut adresser une requête de contestation de hausse de loyer à la Préfecture de votre district par courrier recommandé, comme mentionné en bas de page/verso de votre notification de hausse de loyer. Nous vous rendons attentifs qu’un délai de 30 jours dès réception de celle-ci vous est octroyé. Aucune hausse ne sera examinée si elle n’a pas été contestée.**

La liste des districts et des préfectures est disponible sur le site de l’Etat de Vaud [www.vd.ch/themes/etat-droit-finances/communes/liste-des-communes-et-districts](http://www.vd.ch/themes/etat-droit-finances/communes/liste-des-communes-et-districts)

[www.vd.ch/themes/etat-droit-finances/districts-prefectures/competences-des-prefets-et-prefectures](http://www.vd.ch/themes/etat-droit-finances/communes/liste-des-communes-et-districts)

Une fois la requête de contestation de hausse de loyer déposée à la Commission de Conciliation (Préfecture) de votre district, nous vous remercions de nous transmettre les documents suivants:

* Copie de la notification de hausse de loyer
* Copie de la lettre accompagnant la notification de hausse de loyer
* Copie de **toutes** les pages du bail à loyer et des éventuels avenants au bail
* Copie de la dernière modification de loyer, baisse ou hausse
* Copie de la notification du loyer à la conclusion d’un nouveau bail
* Copie de la lettre de contestation envoyée à la Commission de Conciliation
* Copie de la convocation à l’audience **(à nous remettre minimum 10 jours avant l’audience)**
* Extrait du Registre Foncier

**Ces documents doivent nous être remis uniquement par courrier postal** **à ASLOCA CP 56.1001 / Lausanne ou en main propre dans nos bureaux à Rue Jean-Jacques Cart 8, 1006 Lausanne**

Vous trouverez aux pages suivantes un modèle de lettre à envoyer à la Commission de Conciliation pour contester votre hausse ainsi que le formulaire de demande d’assistance à nous retourner si vous souhaitez être assisté à l’audience.

Nous attirons votre attention sur le fait que l’assistance à l’audience de conciliation constitue une prestation payante et n’est garantie que sous réserve de disponibilité de nos consultants.

Dans l’intervalle, nous vous prions d’agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Lausanne, le 1er mars 2024 / LW

Nom/Prénom : ...................................................................

Rue/N° : .............................................................................

NPA/localité : .....................................................................

E-mail/Téléphone : .............................................................

 **Recommandé**

 Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district ……………………………………………………….……………………

 ………………………………………………………………………………………..

 ………………………………………………………………………………………..

 Lieu, date .........................................

**Contestation de hausse de loyer**

Madame, Monsieur le Préfet, Mesdames, Messieurs,

En date du ............................................, j'ai (nous avons) reçu une hausse de loyer.

Je (nous) conteste(ons) cette hausse de loyer comme étant abusive.

Je (nous) conclu(ons) à ce qu’il soit dit que la majoration est injustifiée.

Dans le cas où un calcul de rendement est possible, je (nous) nous prie(ons) de bien vouloir inviter le (les) bailleur(s) à produire ce calcul et toutes les pièces justificatives permettant d’effectuer celui-ci.

Cette action est ouverte contre le /les bailleur(s) désigné(s) dans les documents annexés.

Dans l'attente de votre citation et en vous remerciant par avance de votre obligeance, je (nous) vous prie (prions) d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'assurance de ma (notre) considération distinguée.

 Signature(s) (de tous les titulaires du bail) :

Annexes : copies de

* Hausse de loyer contestée
* Bail à loyer
* Précédente modification du loyer
* Extrait du registre foncier

Asloca Régions

***DEMANDE D'ASSISTANCE***

Le, la soussigné-e : ...…...……………………………………………………………………………………………………………………..…

Rue/n° : …………………………………………………………….. NPA/localité :…………………………………………....……………

Tél. privé. : ……….………....………….….......................... Tél. prof. :……….………………………....…….........................

Tél portable : ………………….………....………………………. E-mail :……………………….....………....…………………………..

membre de l'ASLOCA, demande l'assistance de l’ASLOCA Régions devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer dans le cadre du litige qui l'oppose à (propriétaire ou gérance) :

..................………………………………………………………………………………….…………………………………………………………

Date et heure de l’audience : ………………………………………………………………………………………………………………..

Nom du consultant ayant traité mon dossier :…………………………………………...……….…………………………………

* Je fais confiance à l'Asloca Régions pour choisir un mandataire qualifié pour m'assister devant la Commission de conciliation.
* J’ai pris connaissance et accepte les « règles et recommandations pour l’assistance en Commission de conciliation » du 1 janvier 2023, figurant au dos de ce document.
* Je m’assure que toutes les pièces utiles de mon dossier sont déjà en mains de l’Asloca Régions où sont jointes à cette demande, y compris la copie de la citation.

Lieu et date : ……………………………………………………………………………………...…...….

Signature (s) : ……………………………………………………………………………………………..

**A retourner à: ASLOCA RÉGIONS, rue Jean.-Jacques Cart 8, case postale 56, 1001 Lausanne**

**ASLOCA Régions**

# Règles et recommandations pour l’assistance en commission de conciliation

Sur demande, l’Asloca Régions assiste ses membres devant les autorités de conciliation, dans la mesure de ses disponibilités. Elle reste libre de refuser un mandat.

L’assistance à une audience n’est pas une prestation ordinaire de l’Asloca Régions et n’est pas comprise dans le prix de la cotisation. Elle est facturée aux membres selon le barème suivant :

1. Si, à la date du début du litige, le locataire est membre de l’Asloca depuis moins de deux ans, l’assistance est facturée au prix correspondant au **10% du loyer net** de l’objet concerné **avant audience**. Le prix minimum facturé est de CHF 80.- et le prix maximum de CHF 300.-
2. Si, à la date du début du litige, le locataire est membre de l’Asloca depuis plus de deux ans, l’assistance est facturée au prix correspondant au **8% du loyer net** de l’objet concerné **avant audience**. Le prix minimum facturé est de CHF 80.- et le prix maximum de CHF 300.-

Le locataire qui souhaite une assistance de l’Asloca Régions est tenu d’informer le consultant en charge de son dossier, de la date de l’audience en lui faisant parvenir au plus vite une copie de la convocation et des pièces du dossier. Il doit dans tous les cas s’assurer que le consultant est bien en possession de tout le dossier.

Si l’Asloca Régions accepte le mandat, elle confie ensuite à l’un de ses consultants, disponible lors de l’audience, la charge de défendre le locataire devant l’autorité de conciliation. En cas de report ou d’annulation de l’audience, le locataire en informe immédiatement le secrétariat de l’Asloca Régions et s’assure que l’information a bien été reçue faute de quoi l’assistance sera facturée.

Tous les locataires concernés doivent être présents à l’audience. En cas d’empêchement justifié, les locataires doivent le plus tôt possible demander par écrit à la Commission de conciliation une dispense de comparution personnelle, accompagnée de justificatifs. L’Asloca Régions tient à disposition des formules de demande de dispense.

Au cas où une dispense de comparution personnelle est accordée par la Commission de conciliation, une procuration doit être signée par tout locataire dispensé en faveur d’un locataire participant à l’audience. Si aucun locataire ne peut être présent à l’audience, une procuration peut être donnée en faveur de l’Asloca Régions selon un modèle disponible sur demande.

Le consultant désigné prend en charge le dossier du locataire pendant l’audience et mène les négociations avec le bailleur, selon les instructions du locataire. En cas de suspension d’audience, une participation supplémentaire de CHF 50.- peut être demandée si le consultant est sollicité par l’une ou l’autre des parties.

Sauf accord exprès contraire, l’assistance de l’Asloca Régions prend fin dès la réception par le locataire du procès-verbal de l’autorité de conciliation. Le locataire peut demander une appréciation de la situation à l’Asloca Régions.

Dès lors, si la conciliation n’a pas abouti et que le locataire souhaite poursuivre le litige devant le Tribunal des baux, il doit en informer le consultant qui l’a assisté dans les plus brefs délais, afin que le délai pour saisir le tribunal soit respecté. Si une requête n’est pas déposée auprès du Tribunal des baux dans les délais, l’Asloca Régions ou l’un de ses consultants ne peuvent en être tenus pour responsables, sauf si l’Asloca Régions s’est expressément engagée à le faire.

1er janvier 2023