

## « La confiance n'exclut pas le contrôle »

Le document juridique qui réglera la relation avec ton locataire revêt une importance significative. L'établissement du contrat de bail demande des compétences spécifiques et nous te suggérons de contacter les movers pour assurer tes arrières !

### 1 – Modèle de contrat, attention aux cantons / districts

*En Suisse, le droit du bail est vaste et piégeux, il convient d'identifier premièrement dans quel Canton et/ou district se trouve l'objet et quel est le modèle de contrat adapté en fonction. Une fois le bon modèle trouvé, lis attentivement ce qui suit afin de le remplir correctement.*

### 2 – Remplir les éléments essentiels

*Les parties, l'objet, la durée, l'éventuel renouvellement, le préavis, le loyer, les charges, les dispositions particulières, les signatures et le for juridique. Dans certains cas, les annexes sont capitales, notamment la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail dans certaines régions ou les Règles et Usages Locatifs (RUL).*

### 3 – Loyer et charges

*Le loyer net est séparé des charges, qui peuvent être perçues forfaitairement ou sous forme d'acomptes. Le forfait a le mérite de simplifier les démarches, mais s'il est mal estimé, il peut représenter des pertes importantes pour le bailleur ou le locataire. L'acompte demande l'établissement d'un décompte annuel avec les contraintes que cela comporte (directives cantonales). Il est donc recommandé de procéder à un calcul en moyenne sur les 3 dernières années et si cela est impossible, demande conseil !*

### 4 – La clause de frais accessoires

*Élément délicat, il convient de faire très attention lorsque tu rédiges la clause qui précise quelles sont les frais à charge de ton locataire été qui sont couverts par le forfait ou l'acompte (cf ci-dessus). Nous conseillons ici un accompagnement personnalisé.*

### 5 – Dépôt de garantie

*La pratique plafonne la garantie de loyer à 3 mois de loyers nets. Elle peut être constituée auprès d'une Banque sur un compte spécial, ou auprès d'une société de cautionnement (notre partenaire en la matière = FirstCaution).*

### Quelques conseils des movers

- Les RUL donnent des précisions importantes quant à la prise en charge des travaux d'entretien en cours de bail.
- Nous te conseillons vivement de faire appel aux movers pour cette étape cruciale afin de sécuriser ton investissement.

Dans le doute, demande aux movers, on te trouvera une solution !