

Suppléments de frais de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires

Modèles de conventions

proposés par

d'une part,

la Chambre vaudoise immobilière (CVI),

l'Union des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) et

l'Association de l'économie immobilière (SVIT Romandie),

et

d'autre part,

l'Association des locataires (ASLOCA Vaud)

L'augmentation récente des coûts de l'énergie engendre souvent des suppléments de frais de chauffage, d'eau chaude et des frais accessoires importants par rapport aux acomptes versés.

Un retard dans le paiement de ces suppléments permet au bailleur de notifier au locataire une lettre comminatoire le sommant de payer l'arriéré de charges dans un délai de 30 jours, sous menace de résiliation du bail (art. 257d CO).

Afin de permettre au locataire concerné de payer ledit supplément dans un délai supérieur à 30 jours, la CVI, l'USPI Vaud, le SVIT Romandie et l'ASLOCA Vaud, réunis au sein de la Commission paritaire en matière de bail à loyer (COPAR), ont établi les modèles de convention suivants :

- 1. Convention prévoyant un paiement du supplément dans un délai déterminé**
- 2. Convention prévoyant un paiement du supplément selon un plan de paiement précis**

Ces modèles ne concernent pas un éventuel retard dans le paiement des loyers échus, permettant lui aussi une procédure de résiliation du bail (art. 257d CO).

Convention 1

Paiement du supplément dans un délai déterminé

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. *Le supplément de CHF xxx.xx, résultant du décompte 2022/2023 adressé le xx.xx.202x, est reconnu par le locataire.*

Toutefois, si après l'examen du décompte, il ressort qu'une partie de la somme n'est pas due, le bailleur procède au remboursement du montant perçu en trop. Ce remboursement fait l'objet d'une compensation si la convention est en cours d'exécution.

- II. *Le locataire est fondé à le payer d'ici au xx.xx.202x.*

- III. *En cas de non-paiement de l'entier du montant précité dans le délai imparti au point II. ci-dessus, le bailleur a la faculté de recourir à la procédure de résiliation extraordinaire du bail, au sens de l'article 257d CO.*

- IV. *Le bailleur renonce à toute facturation de frais et d'intérêts moratoires en lien avec la perception de ce montant.*

- V. *Le montant de l'acompte de frais accessoires est provisoirement augmenté au montant mensuel de CHF xxx.xx, à partir du xx.xx.202x. A la demande du locataire, cette hausse sera diminuée ou supprimée en fonction de l'évolution probable des coûts de l'énergie.*

- VI. *Si une lettre comminatoire au sens de l'article 257d CO a déjà été notifiée pour le supplément dû selon point I., au moment de la signature de la présente convention, elle est sans effets.*

En cas de non-paiement du montant dans le délai indiqué au point II., le bailleur pourra notifier une nouvelle lettre comminatoire au sens de l'article 257d CO et ainsi suivre la procédure indiquée au point III. ci-dessus.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur

.....

Lieu, date, signature locataire

.....

Convention 2

Paieiment du supplément selon un plan de paieiment précis

Les parties conviennent de ce qui suit :

- I. *Le supplément de CHF xxx.xx, résultant du décompte 2022/2023 adressé le xx.xx.202x, est reconnu par le locataire.*

Toutefois, si après l'examen du décompte, il ressort qu'une partie de la somme n'est pas due, le bailleur procède au remboursement du montant perçu en trop. Ce remboursement fait l'objet d'une compensation si la convention est en cours d'exécution.

- II. *Le locataire est fondé à le payer selon le plan de paieiment suivant :*

CHF xx.xx... d'ici au

CHF xx.xx. d'ici au

CHF xx.xx. d'ici au

CHF xx.xx. d'ici au

- III. *En cas de retard de plus de 10 jours dans le paieiment d'une des tranches précitées, le bailleur a la faculté de recourir à la procédure de résiliation extraordinaire du bail (art. 257d CO) en lien avec la (les) tranche(s) échue(s).*

- IV. *Le bailleur renonce à toute facturation de frais et d'intérêts moratoires en lien avec la perception de ce montant.*

- V. *Le montant de l'acompte de frais accessoires est provisoirement augmenté au montant mensuel de CHF xxx.xx, à partir du xx.xx.202x. A la demande du locataire, cette hausse sera diminuée ou supprimée en fonction de l'évolution probable des coûts de l'énergie.*

- VI. *Si une lettre comminatoire, au sens de l'article 257d CO, a déjà été notifiée pour le supplément dû selon point I., au moment de la signature de la présente convention, elle est sans effets.*

En cas de non-paieiment de l'un des montants indiqués au point II., le bailleur peut notifier une nouvelle lettre comminatoire au sens de l'article 257d CO et ainsi suivre la procédure indiquée au point III. ci-dessus.

Ainsi fait en deux exemplaires

Lieu, date, signature bailleur(s)

.....

Lieu, date, signature locataire(s)

.....