

LES APPARTEMENTS AVEC ENCADREMENT

PAR LORIS MAGISTRINI, AVOCAT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU BAIL

LE 13 JUIN 2022

I. Contexte

Du fait du vieillissement de la population, les autorités neuchâteloises travaillent depuis une dizaine d'années à la mise en place de conditions favorisant la création d'appartements adaptés aux personnes âgées : les appartements avec encadrement.

Ce travail s'est notamment traduit par l'adoption d'un règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (abrégé « REpra ») en 2015 et par la fixation d'ambitieux objectifs (2000 appartements avec encadrement d'ici à 2040).

II. Qu'est-ce qu'un appartement avec encadrement ?

C'est un appartement qui remplit plusieurs critères en terme architectural, qui garantit certaines prestations d'encadrement et qui est ouvert à un cercle de bénéficiaires déterminé (à ce sujet, il suffit de bénéficier d'une rente AVS ou d'une rente AI pour être éligible, aucune limite de revenu n'étant appliquée).

Les critères architecturaux sont notamment liés à l'absence d'obstacles et à la situation générale de l'immeuble tandis que les prestations garanties dans un appartement avec encadrement ont trait à la sécurité (notamment : montre de sécurité), au lien social (notamment : présence dans l'immeuble) et à la détection des difficultés.

DOCUMENTATION

www.athemis.ch

NEUCHÂTEL

Rue du Môle 3
Case postale 2176
2000 Neuchâtel

T : +41 (0)32 722 70 22
F : +41 (0)32 722 70 23

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jaquet-Droz 32
Case postale 1548
2300 La Chaux-de-Fonds

T : +41 (0)32 910 61 10
F : +41 (0)32 910 61 11

LA GRANDE BÉROCHE

Rue de la Poste 4
Case postale 233
2024 Saint-Aubin-Sauges

T : +41 (0)32 836 26 70
F : +41 (0)32 836 26 71



ATHEMIS

AVOCATS ET NOTAIRES
FIDUCIAIRE ET FISCALITÉ
CONSEIL PATRIMONIAL

III. Quel intérêt pour le propriétaire ?

Tout propriétaire, quel qu'il soit, peut obtenir la reconnaissance d'appartement avec encadrement, ce qui lui offre non seulement une certaine visibilité et un argument commercial de location, mais également des possibilités d'aide à la pierre sous la forme notamment de prêts sans intérêt ou d'autres soutiens financiers (pour autant que le propriétaire soit considéré comme un maître d'ouvrage d'utilité publique). Une aide au démarrage pour tout propriétaire est également prévue dans son principe par le règlement. Celle-ci doit encore être concrétisée par le Conseil d'Etat.

IV. Comment se déroule la procédure de reconnaissance ?

La demande de reconnaissance est traitée par le service de la santé publique (SCSP) et se fait au moyen d'un formulaire qui doit être accompagné notamment d'un contrat-type de bail à loyer et d'une attestation de conformité à la norme SIA 500 produite par un architecte. L'autorité procède alors notamment à une vision locale.

La procédure terminée, une décision de reconnaissance est rendue et consigne toutes les recommandations de l'autorité. Cette décision concerne le propriétaire et n'est pas transmissible.

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf, une pré-demande de reconnaissance devra également être déposée par le requérant dans le cadre de la demande de permis de construire. Dans ce contexte, le SCSP, de même que l'Office cantonal du logement, émettront des préavis contenant des recommandations.

V. Quelles implications en droit du bail ?

Le droit du bail s'applique au contrat de location conclu entre propriétaire et locataire, y compris en ce qui concerne les prestations d'encadrement.

Les prestations d'encadrement prévues par le REpra sont des frais accessoires à mesure qu'elles sont en rapport avec l'usage de la chose. Comme tous les frais accessoires, elles doivent notamment être clairement spécifiées dans le contrat de bail.

D'autres prestations que celles prévues par le catalogue du REpra sont envisageables (soins, repas à domicile, blanchisserie, etc.). Toutefois, ces prestations, qui ne sont pas en lien direct avec l'usage de la chose louée, devront restées facultatives et distinctes du contrat de bail car le droit du bail interdit les transactions couplées et, en pratique, la décision de reconnaissance de l'Etat interdit au bailleur de facturer d'autres prestations dans le cadre du contrat de bail.



NEWSLETTER N°13

Le règlement impose une facturation de manière forfaitaire. Selon le principe du coût effectif, le forfait devra toutefois correspondre aux coûts réellement engagés par le bailleur.

Lorsqu'un immeuble se fait labéliser alors que des baux sont déjà en cours, le propriétaire peut alors modifier les contrats de manière consensuelle avec le locataire (moyennant l'information du locataire de son droit de contestation) ou au moyen de la formule officielle. Dans ce dernier cas, une motivation suffisante devra l'accompagner. Il faut préciser qu'en cas de contestation, une telle modification n'a de chance d'être acceptée que si les locataires retirent un avantage réel des prestations d'encadrement.

VI. Quelle prise en charge par les prestations complémentaires ?

Le loyer d'un appartement et les frais accessoires y relatifs font partie des dépenses reconnues dans le cadre du calcul du droit aux prestations complémentaires. Les prestations d'encadrement étant des frais accessoires, elles sont donc incluses dans le calcul du droit aux prestations complémentaires, pour autant que l'appartement bénéficie de la reconnaissance étatique et que le loyer brut reste dans la limite des plafonds fixés par la loi.

Cela étant, il existe actuellement une certaine incohérence entre la situation prévalant pour une personne séjournant en EMS et dont les frais sont pris en charge en intégralité et la situation de la personne en appartement avec encadrements, dont les frais ne seront pris en charge que s'ils respectent les plafonds fixés par la loi.

VII. Conclusion

Les appartements avec encadrements sont sans aucun doute appelés à gagner en importance à l'avenir. Ce type de logement permet en effet à une population vieillissante d'obtenir le soutien nécessaire, tout en conservant un maximum de liberté et ainsi éviter ou retarder l'entrée en EMS.

À cet égard, le canton de Neuchâtel fait figure de précurseur à mesure qu'il vise un important développement et ouvre ce type de logement à tous les types de locataires et de propriétaires, sans considération quant à leur profil économique pour les premiers et à leur volonté ou non de faire du rendement pour les seconds.

Certains progrès restent à espérer, notamment au niveau des prestations complémentaires, quant à la prise en charge des prestations d'encadrement. Une motion allant dans ce sens a d'ailleurs récemment été adoptée par les chambres fédérales.

Loris Magistrini, avocat
Spécialiste FSA droit du bail



ATHEMIS

AVOCATS ET NOTAIRES
FIDUCIAIRE ET FISCALITÉ
CONSEIL PATRIMONIAL