9 février 1979

Règlement d'application des décrets concernant l'aide à la construction de logements à loyer modeste des 24 mai 1954, 12 février 1957, 21 mai 1959, 23 octobre 1961, 13 avril 1965 et 25 mars 1968

Etat au 1er mars 2024

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,

vu les décrets concernant l'aide à la construction de logements à loyer modeste, des 24 mai 1954[1)], 12 février 1957[2)], 21 mai 1959[3)], 23 octobre 1961[4)], 13 avril 1965[5)] et 25 mars 1968[6)];

sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du département des Travaux publics,

arrête:

Montant des loyers
a) en règle générale

Article premier[7)] [1]Le montant maximum des loyers mensuels est le suivant, avec effet au prochain terme contractuel et moyennant le respect des clauses relatives à la résiliation du bail:

		Fr.
a)	pour un logement de 1 pièce	346.–
b)	pour un logement de 2 pièces	418.–
c)	pour un logement de 3 pièces	473.–
d)	pour un logement de 4 pièces	544.–

[2]Les conseils communaux sont autorisés à réduire de 10% ces loyers maxima, à la condition que les fonds propres investis par le propriétaire puissent être rémunérés aux taux de 5% au moins.

[3]Le produit de l'augmentation des loyers décidée en vertu du présent règlement et des règlements antérieurs doit être versé intégralement dans la réserve pour entretien de l'immeuble, après paiement des frais d'entretien courants et après attribution d'une rémunération au taux maximum de 5% l'an aux fonds propres investis par le propriétaire.

b) en cas de transformation de l'immeuble

Art. 2[8)] [1]Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'une transformation, un supplément de loyer ayant pour effet de dépasser le montant maximum prévu à l'article premier ne peut être perçu que si:

RLN **VII** 229

1) RSN 841.20
2) RSN 841.21
3) RSN 841.22
4) RSN 841.23
5) RSN 841.24
6) RSN 841.25
7) Teneur selon A du 5 juillet 1995 (FO 1995 N° 52) et A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)
8) Teneur selon A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39). La désignation du département a été adaptée en application de l'article 12 de l'A fixant les attributions et l'organisation des départements et de la chancellerie d'État, du 26 juillet 2013 (FO 2013 N° 31) et de l'A portant modification de

a) la transformation a reçu l'accord de la majorité des locataires;

b) elle n'a pas un caractère luxueux;

c) elle a été approuvée par le Département de la santé, des régions et des sports (ci-après: le département).

[2]Le supplément de loyer est fixé dans chaque cas par le département.

2. Rendement des bâtiments construits à l'aide du décret du 25 mars 1968

Art. 3 Le rendement annuel des bâtiments construits à l'aide du décret du 25 mars 1968 est fixé compte tenu:

a) des charges courantes et des frais d'entretien évalués forfaitairement au 2,5% du coût total et initial de la construction;

b) d'un amortissement du prêt de l'Etat égal au 1% du coût total et initial de la construction.

3. Revenu des locataires

Art. 4[9)] [1]Au moment où un locataire entre en possession d'un logement, son revenu brut annuel (y compris, le cas échéant, celui de son conjoint, mais abstraction faite du revenu de ses enfants mineurs et du revenu de ses enfants majeurs célibataires) ne peut dépasser le montant suivant:

	Fr.
a) pour un logement de 1 pièce	34.000.–
b) pour un logement de 2 pièces	40.700.–
c) pour un logement de 3 pièces	54.500.–
d) pour un logement de 4 pièces	59.100.–

[2]Sous réserve du cas où les clauses contractuelles sont violées, le bail ne peut être résilié par le propriétaire tant et aussi longtemps que le revenu brut annuel du locataire ne dépasse pas:

	Fr.
a) pour un logement de 1 pièce	40.200.–
b) pour un logement de 2 pièces	48.000.–
c) pour un logement de 3 pièces	58.000.–
d) pour un logement de 4 pièces	61.900.–

[3]Le bail est reconduit moyennant paiement d'un supplément de loyer de 50 francs par mois et par pièce autre qu'une cuisine ou une salle d'eau, permettant de couvrir le sacrifice financier consenti par l'Etat et la commune, si le revenu brut annuel du locataire oscille entre les montants suivants:

	Fr.		*Fr.*
a) pour un logement de 1 pièce	40.200.–	/	46.300.–
b) pour un logement de 2 pièces	48.000.–	/	54.900.–
c) pour un logement de 3 pièces	58.000.–	/	66.100.–
d) pour un logement de 4 pièces	61.900.–	/	73.200.–

l'A fixant les attributions et l'organisation des départements et de la chancellerie d'État, du 6 mars 2024 (FO 2024 N° 10), avec effet au 1er mars 2024

9) Teneur selon A du 5 juillet 1995 (FO 1995 N° 52) et A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)

[4]Le bail est résilié dès qu'une personne remplissant les conditions d'admission désire occuper un logement, si le revenu brut annuel du locataire dépasse le montant suivant:

	Fr.
a) pour un logement de 1 pièce	46.300.–
b) pour un logement de 2 pièces	54.900.–
c) pour un logement de 3 pièces	66.100.–
d) pour un logement de 4 pièces	73.200.–

[5]Aux revenus indiqués dans le présent article, il convient d'ajouter une somme de 4.800 francs par an et par personne autre que le conjoint se trouvant à la charge du locataire.

[6]En cas de perception d'un supplément de loyer conformément à l'alinéa 3 du présent article, le propriétaire peut déduire à son profit une commission d'encaissement de 2%.

4. Conditions d'occupation des logements

a) Durée du bail

Art. 5 Les baux doivent être conclu au plus pour deux ans et contenir une clause permettant à une partie de donner son congé à l'autre pour le plus prochain terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'usage, pour la fin d'un terme de six mois, dans les deux cas moyennant un avertissement préalable de trois mois.

b) Logement de 3 pièces ou davantage

Art. 6 [1]Les logements de trois pièces ou davantage sont destinées, dans l'ordre:

a) à des couples vivant avec des enfants ou d'autres personnes qui sont en tout ou en partie à leur charge;

b) à des personnes seules vivant avec leurs enfants ou d'autres personnes qui sont en tout ou en partie à leur charge.

[2]A qualités égales, la préférence est accordée aux familles nombreuses.

[3]Si le locataire est mis par la suite au bénéfice d'une rente de l'assurance-invalidité ou de l'assurance-vieillesse et survivants fédérales, il peut continuer à occuper le logement tant et aussi longtemps qu'il y vit avec son conjoint, avec une autre personne qui est en tout ou en partie à sa charge ou avec l'un de ses enfants et qu'il remplit les conditions prévues à l'article 4.

[4]Dans l'éventualité envisagée à l'alinéa précédent, le bail doit toutefois être résilié immédiatement par le propriétaire si le logement comprend quatre pièces ou davantage, s'il n'est plus occupé que par une ou deux personnes seulement et s'il fait l'objet d'une demande de la part d'une famille comprenant au moins quatre personnes et remplissant les conditions prévues à l'article 4.

c) Cas exceptionnels

Art. 7 [1]Lorsqu'un logement est inoccupé et qu'aucune personne remplissant les conditions prévues par le présent règlement ne manifeste le désir d'y entrer, il peut être loué à une personne ne remplissant pas ces conditions moyennant le respect de l'article 5 et moyennant, le cas échéant, le paiement du supplément de loyer prévu à l'article 4, alinéa 3.

[2]Le bail doit toutefois être résilié par le propriétaire dès que le logement fait l'objet d'une demande de la part d'une personne répondant aux conditions en question.

5. Sous-location

Art. 8[10)] Un logement ne peut être sous-loué sans l'autorisation du département.

6. Réquisition

Art. 9[11)] Lorsqu'un logement est inoccupé depuis plus d'un mois, la commune peut, avec l'accord du département, le réquisitionner et le louer à un locataire remplissant les conditions prévues par le présent règlement.

7. Entretien

Art. 10[12)] [1]Les immeubles assujettis au présent règlement doivent être convenablement entretenus.

[2]En cas de besoin, la commune ordonne les travaux nécessaires et fixe pour leur exécution un délai raisonnable.

[3]Si les ordres donnés ne sont pas observés par leur destinataire, la commune le signale immédiatement au département.

8. Surveillance

Art. 11[13)] [1]Les communes surveillent l'application du présent règlement sur leur territoire et se font notamment présenter au moins une fois par année les comptes tenus par les propriétaires, ainsi que les pièces à l'appui de ces comptes, notamment les baux conclus avec les locataires.

[2]Elles prennent toutes mesures utiles pour que les logements construits avec l'aide de l'Etat soient attribuées en priorité aux personnes de condition la plus modeste.

[3]En cas de besoin, elles invitent les propriétaires à se conformer aux prescriptions en vigueur.

[4]Elles signalent immédiatement au département toute infraction aux dispositions du présent règlement.

9. Décomptes

Art. 12 Les communes sont tenues de ristourner à l'Etat à la fin de chaque semestre:

a) les sommes qu'elles ont perçues à titre d'intérêt et d'amortissement des prêts accordés aux propriétaires;

b) la moitié du supplément de loyer qui a été perçu en vertu de l'article 4, alinéa 3.

10. Sanctions

Art. 13[14)] [1]Est passible de l'amende jusqu'à concurrence de 2.000 francs celui qui:

a) perçoit un loyer supérieur au montant prévu aux articles premier, 2 et 4;

b) loue un appartement à une personne ne remplissant pas les conditions prévues aux articles 4 ou 6, cela dans des circonstances autres que les circonstances dont il est question à l'article 7;

10) Teneur selon A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)
11) Teneur selon A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)
12) Teneur selon A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)
13) Teneur selon A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)
14) Teneur selon A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)

c) conclut avec un locataire un bail d'une durée plus longue que la durée prévue à l'article 5 ou un bail ne pouvant être dénoncé que pour un terme plus éloigné que le terme prévu à l'article 5;

d) ne perçoit pas le supplément de loyer prévu à l'article 4, alinéa 3, lorsque les conditions de cette perception sont réalisées;

e) ne résilie pas un bail, lorsque le locataire ne remplit plus les conditions prévues aux articles 4, alinéa 4 ou 5, et lorsqu'un tiers réalisant ces conditions manifeste l'intention d'occuper le logement;

f) sous-loue un logement régi par le présent règlement sans l'autorisation du département;

[2]En cas de violation des dispositions du présent règlement, le département peut exiger en outre de la commune qu'elle dénonce immédiatement le prêt accordé au propriétaire à l'aide des fonds fournis par l'Etat.

[3]Dans la même éventualité, la commune peut exiger du propriétaire le remboursement intégral de toutes les prestations qu'elle lui a fournies lors de la construction de l'immeuble.

[4]S'il est fait usage de l'un des facultés prévues aux alinéas 2 et 3 du présent article, les conditions d'occupation des logements restent fixées par le présent règlement.

11. Disposition transitoire

Art. 14 Tout bail soumis aux dispositions du présent règlement et conclu avant la date de son entrée en vigueur doit être adapté le plus rapidement possible en cas de besoin aux dispositions de l'article 5.

12. Règlement abrogé

Art. 15 Le règlement d'exécution du 5 février 1974[15)] des décrets concernant l'aide à la construction de logements à loyer modeste des 24 mai 1954, 12 février 1957, 21 mai 1959, 23 octobre 1961, 13 avril 1965 et 25 mars 1968 est abrogé.

13. Entrée en vigueur et exécution

Art. 16[16)] Le département est chargé de pourvoir à l'application du présent règlement, qui entre immédiatement en vigueur, sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

15) RLN **V** 548

16) Teneur selon A du 19 mai 2004 (FO 2004 N° 39)