

Guide et dossier de candidature pour louer un logement en Suisse

espanolesensuiza.ch · Édition de juillet 2026

Tout ce qu'il faut comprendre du marché locatif suisse et tous les documents à préparer pour présenter une candidature solide, de la première recherche jusqu'à la remise des clés — et que faire si une candidature n'aboutit pas.

1/3

le loyer, charges comprises, ne devrait pas dépasser un tiers des revenus bruts du ménage

3 mois

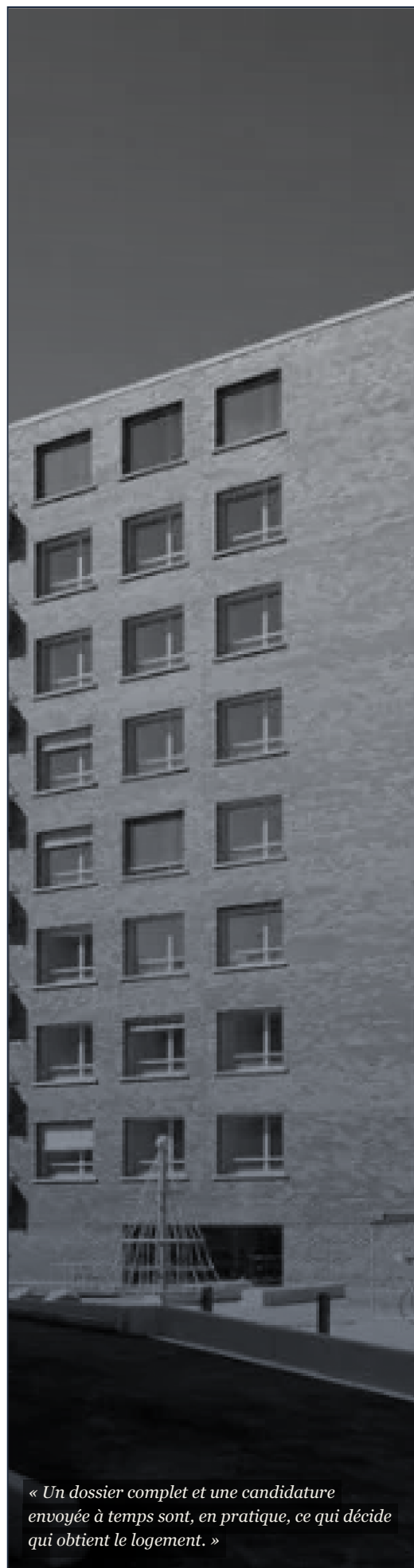
dépôt de garantie locative maximal que la loi permet d'exiger

30 jours

délai pour contester le loyer initial là où existe la formule officielle

Sommaire

01	Comment fonctionne la location · Critères de solvabilité	2
02	Portails de recherche de logement	3
03	Le dossier de candidature professionnel	4
04	Modèle de dossier à remplir	5
05	Liste des documents	6
06	Après l'envoi de la candidature · les refus	7
07	Garantie de loyer · état des lieux	8
08	Charges · loyer initial · sous-location · résiliation	9
09	Erreurs fréquentes, avec exemples	10
10	Checklist finale · sources officielles	11



« Un dossier complet et une candidature envoyée à temps sont, en pratique, ce qui décide qui obtient le logement. »

Le marché suisse fonctionne par candidature compétitive : il ne suffit pas de vouloir un logement, il faut être sélectionné parmi plusieurs candidats. La majorité des logements sont gérés par des **régies** (Verwaltung/Immobilien AG en Suisse alémanique, amministrazione au Tessin), qui administrent l'immeuble et sélectionnent le locataire selon des critères de solvabilité standardisés. Le reste relève de **propriétaires privés**, avec des rapports plus souples mais moins formalisés.

Les étapes du processus

1. Recherche de l'annonce ; les biens au bon rapport qualité-prix disparaissent en quelques jours.
2. Visite, individuelle ou collective avec d'autres candidats.
3. Dépôt du dossier complet, en général au format numérique ou par courrier électronique.
4. Sélection du locataire selon les garanties de solvabilité et de stabilité ; aucune obligation légale de justifier un refus.
5. Signature du contrat de bail / Mietvertrag / contratto di locazione et constitution de la garantie de loyer.

CONSEIL PRATIQUE

Prépare le dossier complet avant de visiter des logements. Sur les marchés tendus (Genève, Zurich, Bâle, Lausanne), déposer sa candidature dans les heures suivant la visite donne un réel avantage.

02 Critères de solvabilité

La pratique la plus répandue exige que le loyer, charges comprises, ne dépasse pas environ **un tiers des revenus bruts du ménage** : les revenus devraient représenter, au minimum, environ trois fois le loyer mensuel. Ce n'est pas une règle légale mais un usage commercial généralisé, appliqué de façon quasi systématique.

Loyer mensuel (charges comprises)	Revenu brut mensuel recommandé
CHF 1200	à partir de CHF 3600
CHF 1600	à partir de CHF 4800
CHF 2000	à partir de CHF 6000
CHF 2500	à partir de CHF 7500

La stabilité professionnelle compte aussi : un contrat à durée indéterminée (CDI) pèse plus qu'un contrat temporaire. Si un seul revenu n'atteint pas le seuil requis, il est courant d'apporter un second revenu du ménage ou une caution d'un tiers solvable domicilié en Suisse.

ATTENTION

Si tu viens d'arriver en Suisse et n'as pas encore de contrat de travail signé, certaines régies acceptent des candidatures conditionnées à la signature, mais la plupart privilégieront un candidat justifiant déjà de revenus stables.



Les portails suivants concentrent la grande majorité de l'offre locative en Suisse. Il convient de s'inscrire sur plusieurs à la fois et d'activer des alertes dès le premier jour, car les logements au bon rapport qualité-prix disparaissent souvent en quelques jours.

Portail	Ce que tu y trouveras
 Homegate.ch	Le portail généraliste le plus utilisé en Suisse, avec une couverture dans les trois régions linguistiques et des annonces de régies comme de particuliers.
 ImmoScout24.ch	Un grand volume d'annonces, des filtres de recherche avancés et des alertes par e-mail paramétrables par zone et budget.
 Flatfox.ch	Permet de créer un profil de candidature et de l'envoyer directement depuis la plateforme à plusieurs régies, sans refaire le dossier à chaque fois.
 Comparis.ch	Un comparateur qui agrège les annonces de plusieurs portails dans un seul moteur de recherche, utile pour éviter de consulter chaque site séparément.
 Anibis.ch	Des petites annonces entre particuliers, avec une présence plus forte de propriétaires privés que de régies.

CONSEIL PRATIQUE

Crée un compte sur plusieurs portails à la fois et active des alertes par e-mail ou SMS pour ta zone et ton budget dès le premier jour de recherche. Plus vite l'annonce t'arrive, plus vite tu pourras demander une visite et déposer ton dossier.

Autres pistes utiles

Outre les portails, de nombreuses régies publient leurs propres annonces exclusivement sur leur site institutionnel, sans passer par les grands agrégateurs : il vaut la peine d'identifier les principales régies/Verwaltungen de la zone recherchée et de s'inscrire aussi à leurs listes de nouveautés. Les groupes de communautés espagnoles et hispanophones sur les réseaux sociaux partagent aussi fréquemment des annonces de sous-location ou de reprise de bail avant même leur publication sur les portails.

« Les logements au bon rapport qualité-prix disparaissent souvent en quelques jours. »

RÉAGIR VITE À UNE BONNE ANNONCE FAIT TOUTE LA DIFFÉRENCE

Le dossier n'est pas qu'un simple formulaire : c'est la première impression que reçoit la régie ou le propriétaire, et sur un marché compétitif il se compare directement à ceux des autres candidats. Un dossier bien présenté inspire confiance et facilite la sélection.

Ordre recommandé des documents

- 1 Lettre de motivation, adressée à la régie ou au propriétaire et adaptée au logement précis.
- 2 Modèle de dossier de candidature, avec tous les champs remplis.
- 3 Pièce d'identité valide.
- 4 Permis de séjour ou, à défaut, contrat de travail en cours de démarche.
- 5 Contrat de travail en vigueur et les trois dernières fiches de salaire.
- 6 Extrait de l'office des poursuites.
- 7 Confirmation de l'assurance responsabilité civile, si tu en disposes déjà.
- 8 Références d'une location précédente, si tu en disposes.

Présentation et format

Réunis tous les documents dans un **seul fichier PDF**, dans l'ordre ci-dessus, plutôt que d'envoyer plusieurs pièces jointes séparées. Donne au fichier un nom clair, par exemple *Nom_Prénom_Dossier_Adresse.pdf*, pour qu'il soit identifié immédiatement parmi des dizaines de candidatures.

Rédige la lettre de motivation dans la langue de la région du logement, explique pourquoi ce logement et cet emplacement précis t'intéressent, et évite les formules génériques qui pourraient sembler copiées d'une autre candidature. Soigne l'orthographe et le ton formel dans tous les documents.

CONSEIL PRATIQUE

Garde un modèle de dossier déjà monté en PDF et ne mets à jour que la lettre de motivation pour chaque logement. Tu peux ainsi répondre en quelques minutes dès qu'une annonce intéressante paraît.

04 Modèle de dossier à remplir

À IMPRIMER OU REMPLIR EN LIGNE

Remplis ce modèle et place-le comme deuxième page du PDF, juste après ta lettre de motivation.

Données personnelles

PRÉNOM

NOM

DATE DE NAISSANCE

jj.mm.aaaa



ÉTAT CIVIL

NATIONALITÉ

ADRESSE ACTUELLE

TÉLÉPHONE

E-MAIL

Situation professionnelle

PROFESSION

EMPLOYEUR

TYPE DE CONTRAT

DATE DE DÉBUT

jj.mm.aaaa



REVENUS MENSUELS BRUTS
CHF

NOMBRE D'OCCUPANTS

Habitudes et situation du foyer

ANIMAUX

☐ Oui

FUMEUR

☐ Oui

VÉHICULES

☐ Oui

RÉFÉRENCES PRÉCÉDENTES (PROPRIÉTAIRE OU RÉGIE ANTÉRIEURE)

OBSERVATIONS

Checklist des documents généralement exigés par les régies suisses. Coche chaque case à mesure que tu réunis le document correspondant.

- ☐ Pièce d'identité valide (passeport ou carte d'identité).
- ☐ Permis de séjour (permis B ou C) ou, si la démarche est en cours, le contrat de travail qui la justifie.
- ☐ Contrat de travail en vigueur.
- ☐ Les trois dernières fiches de salaire.
- ☐ Extrait de l'office des poursuites (attestation de non-poursuite / Betreibungsregistrauszug).
- ☐ Lettre de motivation adressée à la régie ou au propriétaire.
- ☐ Confirmation d'une assurance responsabilité civile privée (assurance RC ménage), si tu en disposes déjà.
- ☐ Références d'une location précédente, si tu en disposes.

ATTENTION

L'extrait de l'office des poursuites a une **validité limitée, en général trois mois**, et doit être demandé en personne ou en ligne auprès de l'office compétent du canton de résidence. Si tu viens d'arriver et n'as pas encore de domicile enregistré, précise-le dans la lettre de motivation plutôt que de laisser le document sans explication.

Autres documents parfois demandés

Certaines régies demandent aussi le justificatif d'ouverture de la garantie de loyer ou une copie du dernier bail, surtout si tu résides déjà en Suisse. Prépare-les à l'avance si tu sais que tu vas prochainement changer de logement.



De la sélection à la remise des clés

1. **Accusé de réception** — certaines régies confirment par e-mail avoir reçu le dossier ; beaucoup d'autres ne contactent que les candidats présélectionnés.
2. **Sélection** — les dossiers reçus sont comparés ; un document complémentaire ou un bref appel peut être demandé.
3. **Acceptation** — communication formelle, en général par e-mail ou téléphone, avec les conditions du bail.
4. **Signature du contrat** — contrat de bail, Mietvertrag ou contratto di locazione.
5. **Constitution de la garantie** — ouverture du compte bancaire bloqué ou souscription de l'assurance de garantie.
6. **Remise des clés** — accompagnée de l'état des lieux.

Si ta candidature est refusée

C'est, de loin, le résultat le plus fréquent : la concurrence pour les logements au bon rapport qualité-prix est forte, et rien n'oblige légalement la régie à justifier un refus.

- Ne l'interprète pas automatiquement comme un problème avec ton profil : pour un logement très demandé, des dizaines de dossiers sont reçus.
- Tu peux demander poliment un bref motif à la régie ; certaines le donnent, bien qu'elles n'y soient pas obligées.
- Relis ton dossier avec la checklist de la page 11 avant de le renvoyer pour une autre annonce.
- Continue à candidater en parallèle pour plusieurs logements : n'attends pas la réponse de l'un pour continuer à chercher.
- Si tu soupçonnes un refus lié à une discrimination d'origine ou de nationalité, l'ASLOCA, le MV ou le service cantonal de l'égalité de traitement peuvent te renseigner.

CONSEIL PRATIQUE

Tiens un petit registre des candidatures envoyées (logement, date, régie). Si après plusieurs semaines tu ne reçois aucune réponse positive, c'est en général un problème de dossier, pas un manque de logements disponibles.



Caution / Mietkaution

Pour un logement de résidence habituelle, la loi limite la garantie à un **maximum de trois mois de loyer net**. Elle doit être déposée sur un **compte bancaire bloqué**, ouvert au nom du locataire, où elle produit des intérêts en sa faveur pendant toute la durée du bail. À la fin de la location, en l'absence de dommages dépassant l'usure normale ou de dettes en cours, le dépôt et ses intérêts doivent être restitués au locataire.

Alternative : des sociétés comme **SwissCaution** ou **FirstCaution** proposent une assurance de garantie ; le locataire paie une prime annuelle (généralement 4 à 6 % du montant) et la société émet une caution en faveur du propriétaire.

Option	Avantage	Inconvénient
Compte bloqué	Le capital et les intérêts sont récupérés intégralement	Immobilise jusqu'à 3 mois de loyer
Assurance de garantie	N'immobilise pas de capital	La prime annuelle n'est jamais récupérée

CONSEIL PRATIQUE

Demande à la régie le numéro du compte de garantie ouvert à ton nom et confirme-le directement auprès de la banque. Ne transfère jamais la garantie sur un compte personnel du propriétaire ou de la régie.

État des lieux

Document qui décrit l'état exact du logement à la remise des clés ; il fait référence à la fin du bail (Wohnungsabnahmeprotokoll en allemand).

Quoi vérifier et photographier

Sols, murs et plafonds ; portes et fenêtres ; volets et stores ; installation électrique ; robinets et évacuations ; électroménagers inclus ; chauffage ; balcon, terrasse ou cave attribuée. Photographie chaque pièce dans son ensemble et tout défaut individuellement, avec une bonne lumière et une date.

ATTENTION

Si tu détectes un défaut non mentionné dans le protocole, signale-le par écrit dans un délai bref (généralement quelques jours) et conserve une copie de l'envoi. Passé ce délai, un défaut non signalé peut être imputé au locataire à son départ.

Ne signe le protocole qu'après avoir vérifié le fonctionnement des électroménagers, du chauffage et des installations — jamais avant.

Charges

Le **loyer net** (Nettomiete) rémunère le propriétaire ; l'**acompte de charges** (Nebenkostenvorauszahlung) est une avance mensuelle destinée aux frais communs (chauffage, eau chaude, ascenseur, entretien). La somme des deux est ce qui est réellement payé chaque mois. À la clôture de l'exercice, la dépense réelle est calculée et comparée aux acomptes : si la consommation réelle a été supérieure, le locataire reçoit une facture complémentaire ; si elle a été inférieure, un remboursement.

Loyer net	CHF 1350
Acompte de charges	CHF 150
Total mensuel à payer	CHF 1500

Formule officielle du loyer initial

Dans les cantons où une pénurie de logements est officiellement reconnue, le propriétaire doit notifier, au moyen d'une formule officielle (art. 270 CO), le loyer payé par le précédent locataire et motiver toute augmentation. Selon l'Office fédéral du logement, cela s'applique à **Zurich, Fribourg, Genève, Neuchâtel, Nidwald, Uri, Vaud et Zoug** (liste variable ; à vérifier sur le portail cantonal).

Si la formule manque, est incomplète ou si l'augmentation n'est pas justifiée, tu disposes de **trente jours à compter de la remise des clés** pour contester le loyer devant la commission de conciliation cantonale en matière de baux (démarche gratuite, sans avocat en première instance).

Sous-location

Autorisée, mais le locataire doit en informer le propriétaire par écrit, en indiquant l'identité du sous-locataire, la durée et le montant. Le propriétaire ne peut s'y opposer que dans **trois cas** : refus de communiquer les conditions exactes, conditions abusives par rapport au bail principal, ou préjudice considérable pour le propriétaire. Le locataire principal reste seul responsable du paiement et des dommages.

Résiliation du bail

La résiliation ordinaire exige un **préavis habituel de trois mois** et doit coïncider avec un terme légal cantonal (dans le canton de Vaud, par exemple : fin mars, fin juin et fin septembre). En dehors de ces dates, il peut falloir attendre le prochain terme disponible.

Ordinaire	Préavis de 3 mois, en respectant le terme du contrat ou cantonal
Anticipée	Présenter un nouveau locataire solvable acceptant les mêmes conditions

CONSEIL PRATIQUE

Notifie toujours la sous-location par écrit, même si le propriétaire l'accepte verbalement : c'est la seule preuve d'avoir rempli l'obligation légale d'information préalable.



1. Postuler pour des logements dont le loyer dépasse clairement un tiers de ses revenus. *Exemple : avec CHF 4500 bruts, évite les logements à plus de CHF 1500 par mois charges comprises — même s'ils te plaisent beaucoup.*
2. Envoyer une candidature incomplète, en pensant la compléter plus tard si l'on est sélectionné. *Exemple : envoyer le dossier sans les fiches de salaire « parce qu'on les enverra si on nous appelle » écarte souvent la candidature avant même cet appel.*
3. Verser un acompte avant d'avoir signé un contrat ou vérifié que l'annonce et l'interlocuteur sont réels. *Exemple : un logement très en dessous du prix du marché qui demande un virement avant toute visite est presque toujours une arnaque.*
4. Signer le contrat sans lire les clauses relatives à la sous-location, à la résiliation anticipée ou à la répartition des charges. *Exemple : découvrir après signature que le préavis ne correspond pas aux termes cantonaux habituels.*
5. Ne pas examiner en détail l'état des lieux, ou le signer sans avoir vérifié au préalable les électroménagers et installations. *Exemple : signer sans tester le four et découvrir la panne des semaines plus tard, à sa charge.*
6. Ignorer le droit de contester le loyer initial dans les cantons où existe la formule officielle. *Exemple : ne pas réclamer dans le délai de trente jours alors que l'augmentation par rapport au précédent locataire n'était pas motivée.*
7. Ne pas ouvrir à temps le compte de garantie de loyer, ce qui retarde la remise des clés. *Exemple : attendre d'avoir la date exacte du déménagement pour lancer la démarche, alors que la banque peut prendre plusieurs jours.*
8. Sous-estimer le délai nécessaire pour obtenir l'extrait des poursuites ou le contrat de travail signé, et perdre ainsi des logements par manque de réactivité. *Exemple : demander l'extrait le jour même d'une visite dans un canton où la démarche prend plusieurs jours ouvrés.*

ATTENTION

Chaque année, des arnaques ciblant les personnes cherchant un logement sur internet sont signalées : un prix très inférieur au marché et un propriétaire qui demande un acompte avant toute visite ou signature. En cas de doute, n'envoie jamais d'argent et vérifie l'identité de l'interlocuteur.

Relis cette liste avant de cliquer sur envoyer. Un dossier complet est, de loin, le facteur qui améliore le plus tes chances.

- | | |
|--|--|
| ☐ Le loyer demandé ne dépasse pas un tiers de mes revenus bruts du ménage. | ☐ Fonds disponibles pour la garantie de loyer, ou choix fait entre compte bloqué et assurance. |
| ☐ Pièce d'identité valide, scannée et lisible. | ☐ Vérification que l'annonce et l'interlocuteur sont authentiques avant de transmettre des données bancaires. |
| ☐ Permis de séjour ou contrat de travail justifiant la démarche. | ☐ Documents réunis dans un seul PDF, dans l'ordre recommandé et bien nommé. |
| ☐ Contrat de travail actuel, signé, et les trois dernières fiches de salaire. | ☐ Dossier de candidature complet, avec tous les champs remplis. |
| ☐ Extrait de l'office des poursuites datant de moins de trois mois. | ☐ Lettre de motivation rédigée dans la langue de la région, adaptée au logement précis. |
| ☐ Relecture complète de la candidature avant l'envoi. | |

Sources officielles

Source	Contenu
Code des obligations (CO), art. 253–274g	Cadre légal fédéral du contrat de bail à loyer
Office fédéral du logement (OFL)	Formule officielle de fixation du loyer initial et cantons où elle s'applique
ASLOCA (Association suisse des locataires)	Conseil et défense des droits des locataires, avec sections cantonales
MV (Mieterinnen- und Mieterverband)	Équivalent de l'ASLOCA en Suisse alémanique



Ce guide a une finalité exclusivement informative, élaboré sur la base de la législation fédérale suisse en vigueur et des pratiques habituelles du secteur immobilier. Il ne constitue pas un conseil juridique personnalisé. Certaines règles mentionnées — en particulier la formule officielle de fixation du loyer initial, les termes de résiliation et les délais administratifs — peuvent varier selon le canton de résidence. Vérifie toujours l'information applicable auprès de l'autorité cantonale compétente ou d'une association de locataires avant de prendre une décision. Españoles en Suiza n'assume aucune responsabilité pour des décisions fondées uniquement sur ce contenu.