



---

# Projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBFL)

## Rapport explicatif

5 décembre 2013

---

### Article 14 alinéa 3<sup>bis</sup> OBFL

*3<sup>bis</sup> Les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire.*

Les améliorations énergétiques et les prestations supplémentaires sont soutenues par différents programmes publics d'encouragement. Ainsi, la Confédération et les cantons, se fondant sur la loi sur le CO<sub>2</sub>, encouragent les assainissements de bâtiments et l'utilisation d'énergies renouvelables. Au niveau fédéral un tiers des recettes de la taxe CO<sub>2</sub> sur les combustibles, mais au maximum 300 millions de francs par an sont disponibles pour le Programme Bâtiments. Selon le canton, des programmes d'encouragement complémentaires favorisent l'utilisation des énergies renouvelables, des rejets de chaleur et de composants domotiques. Ces aides publiques entraînent une réduction des coûts d'investissement à la charge des bailleurs pour les prestations supplémentaires correspondantes. Il en va de même des montants distribués par la Fondation Centime Climatique qui sont aussi des aides au sens de l'art. 14 alinéa 3<sup>bis</sup>.

L'article 14 alinéa 3<sup>bis</sup> OBFL introduit sert à mettre en œuvre le principe du loyer basé sur les coûts en liaison avec les aides publiques. Il assurera que le bailleur ne peut pas refinancer les frais d'investissement à double en reportant intégralement sur les loyers des coûts de prestations supplémentaires en partie couverts par les aides publiques. Cela permet également de préciser que la déduction s'applique non pas à l'investissement global, mais directement au montant de la prestation supplémentaire. L'objectif de l'encouragement est ainsi pris en compte, car les aides sont octroyées non pas pour l'entretien de l'immeuble, mais pour la prestation supplémentaire, sous la forme d'une amélioration énergétique. Si, par exception, les aides ne sont pas affectées à des travaux de prestations supplémentaires mais à des interventions d'entretien, la déduction devra s'opérer sur les coûts d'investissement globaux correspondants. La nouvelle disposition de l'ordonnance correspond à la pratique en vigueur du Tribunal fédéral relative à l'article 14 OBFL (TF 4A\_484/2011).

Les aides doivent aussi être prises en compte dans les calculs de rendement au sens des articles 269 et 269a CO (calculs de rendement brut et net). Une adaptation de l'ordonnance dans ce sens n'est cependant pas nécessaire dans la mesure où les

aides sous la forme d'une déduction apparaissent dans le calcul des coûts de revient déterminants.

La formulation de la disposition est sciemment laissée ouverte, des aides pouvant être octroyées non seulement pour des assainissements énergétiques, mais aussi dans d'autres domaines. Il s'agit par exemple des aides versées dans le cadre de la protection du patrimoine ou dans celui du secteur agricole pour l'assainissement de bâtiments destinés à la location.

Les aides générales au logement auxquelles des dispositions légales spécifiques s'appliquent ne sont par contre pas touchées par la présente réglementation.

Une réglementation analogue pourrait être envisagée également pour les déductions fiscales liées à des améliorations énergétiques ou des travaux d'entretien, car celles-ci constituent en fait aussi des aides publiques. Mais, comme l'octroi d'un avantage ne revêt pas ici la forme d'un versement en espèces et qu'un laps de temps considérable peut intervenir entre l'investissement et l'économie fiscale, on renonce à une mention complémentaire relative aux avantages fiscaux. Cela favorise la sécurité du droit et la praticabilité, car dans de nombreux cas il serait très difficile, voire impossible, de chiffrer précisément le montant de l'avantage dont bénéficie le bailleur.

## **Article 19 alinéa 1, lettre a, chiffre 5 OBFL**

<sup>1</sup> *La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir:*

*a. pour les hausses de loyer:*

*5. en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values..*

L'extension du contenu obligatoire de la formule destinée à communiquer les hausses de loyer en cas de prestations supplémentaires est obtenue par le complément de l'article 14 OBFL par l'alinéa 3<sup>bis</sup>: les locataires n'obtiennent les informations utiles à l'appréciation d'une hausse de loyer que lorsque les aides octroyées leur sont communiquées. Ils peuvent exiger, sur la base de l'article 20 OBLF, que le bailleur fournisse des chiffres précis. Ce dernier est libre de décider s'il veut déjà communiquer ces montants exacts sur la formule officielle.

La modification proposée est nécessaire. L'obligation d'indication dans la formule destinée à communiquer aux locataires les hausses de loyer est assortie d'une conséquence juridique. Sans elle, un bailleur pourrait renoncer à informer les locataires des aides reçues et cela, sans sanction aucune. La protection juridique des locataires s'en trouverait ainsi d'autant amoindrie.

Le complément de l'article 19 alinéa 1 lettre a chiffre 5 n'a pas pour conséquence la nécessité de rédiger de nouveaux formulaires. Le fait de savoir si des aides ont été octroyées peut en effet clairement apparaître à l'emplacement spécialement réservé pour la motivation de la hausse. Une seule mention figurant dans une lettre d'accompagnement n'est par contre pas suffisante. Lors de la création d'un nouveau formulaire, la référence aux aides reçues pourrait être spécifiée dans une nouvelle rubrique.

L'extension de la formule obligatoire est applicable aux augmentations de loyer qui sont signifiées après l'entrée en vigueur de la modification de l'ordonnance. Cette dernière est prévue au 1<sup>er</sup> juillet 2014.