



2 décembre 2013

---

# **Rapport sur les résultats de l'audition concernant la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)**

---

## Sommaire

1	Situation initiale .....	4
2	Procédure d'audition.....	4
3	Synthèse des résultats .....	4
4	Commentaire article par article .....	4
4.1	Art. 14, al. 3, OBLF .....	4
4.1.1	Canton d'Argovie .....	4
4.1.2	Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures .....	5
4.1.3	Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures.....	5
4.1.4	Canton de Bâle-Campagne .....	5
4.1.5	Canton de Bâle-Ville.....	5
4.1.6	Canton de Fribourg.....	5
4.1.7	Canton de Genève .....	5
4.1.8	Canton des Grisons.....	5
4.1.9	Canton du Jura .....	6
4.1.10	Canton de Lucerne .....	6
4.1.11	Canton de Neuchâtel.....	6
4.1.12	Canton de Nidwald .....	6
4.1.13	Canton du Tessin .....	6
4.1.14	Canton de Vaud.....	6
4.1.15	Canton du Valais .....	6
4.1.16	Canton de Zurich .....	6
4.1.17	Association suisse des locataires (ASLOCA) .....	6
4.1.18	Hausverein Schweiz (Hausverein) .....	7
4.1.19	Fédération des entreprises romandes (FER).....	7
4.1.20	Fédération romande immobilière (FRI) .....	7
4.1.21	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).....	7
4.1.22	Chambre genevoise immobilière (CGI) .....	7
4.1.23	Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse).....	8
4.1.24	Association des investisseurs immobiliers (AII) .....	8
4.1.25	Camera ticinese dell'economia fondaria (CATEF).....	8
4.2	Art. 19, al. 1, let. a, ch. 5, OBLF .....	9
4.2.1	Canton d'Argovie .....	9
4.2.2	Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures .....	9
4.2.3	Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures.....	9
4.2.4	Canton de Bâle-Campagne.....	9
4.2.5	Canton de Bâle-Ville.....	9
4.2.6	Canton de Genève .....	9
4.2.7	Canton des Grisons.....	9

4.2.8	Canton de Neuchâtel.....	10
4.2.9	Canton de Soleure.....	10
4.2.10	Canton de Thurgovie.....	10
4.2.11	Canton de Vaud.....	10
4.2.12	Canton de Zoug.....	11
4.2.13	Canton de Zurich.....	11
4.2.14	Coopératives d'habitation Suisse.....	11
4.2.15	Hausverein Schweiz (Hausverein).....	11
4.2.16	Fédération des entreprises romandes (FER).....	11
4.2.17	Fédération Romande Immobilière (FRI).....	12
4.2.18	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI).....	12
4.2.19	Chambre genevoise immobilière (CGI).....	12
4.2.20	Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse).....	12
4.2.21	Association des investisseurs immobiliers (All).....	13
4.2.22	Camera ticinese dell'economia fondaria (CATEF).....	13

## 1 Situation initiale

Suite à la note de discussion du 8 mai 2013 relative à la libre circulation des personnes et au marché du logement, le Conseil fédéral a chargé, le 15 mai 2013, le DEFR de présenter avant fin octobre 2013 une proposition de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) pour que les aides publiques pour des mesures énergétiques soient déduites dans le calcul d'une augmentation de loyer justifiée par des prestations supplémentaires et obligatoirement mentionnées dans la formule destinée à communiquer les hausses de loyer.

## 2 Procédure d'audition

Le 30 août 2013, le DEFR a lancé une procédure d'audition concernant le projet de révision des dispositions de l'OBLF dans le cadre de laquelle les cantons ainsi que les organisations et associations intéressées étaient invitées à prendre position.

Le 4 octobre 2013, date de la fin de la procédure d'audition, 24 cantons avaient répondu ; le canton de Saint-Gall a expressément renoncé à prendre position, et il n'y a pas eu de retour de la part du canton d'Obwald. Par ailleurs, les organisations et associations suivantes se sont prononcées sur le projet : l'Association suisse des locataires (ASLOCA), Hausverein Schweiz (Hausverein), la Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives d'habitation Suisse), l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse), l'Association des investisseurs immobiliers (All), la Camera ticinese dell'economia fondaria (CATEF), la Fédération romande immobilière (FRI), la Fédération des entreprises romandes (FER), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), la Chambre genevoise immobilière (CGI) ainsi que la Société coopérative d'habitation Lausanne (SCHL). La procédure d'audition a donné lieu à 36 prises de position.

## 3 Synthèse des résultats

Dans l'ensemble, les modifications de l'OBLF proposées rencontrent un accueil favorable. Les 24 cantons qui se sont exprimés (AG, AR, AI, BL, BS, BE, FR, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SH, SZ, SO, TI, TG, UR, VD, VS, ZG et ZH) et sept associations et organisations (ASLOCA, Hausverein, coopératives d'habitation Suisse, FRI, FER, USPI et CGI) approuvent le projet de révision proposée quant au principe. Toutefois, cinq cantons (BL, GR, UR, VD et ZH) et cinq associations ou organisations (coopératives d'habitation Suisse, FRI, FER, USPI et CGI) rejettent la modification de l'art. 19 OBLF. Par ailleurs, deux cantons (GR et VD) et quatre associations ou organisations (FRI, FER, USPI et CGI) font des propositions de modification du contenu de l'art. 14 OBLF.

Enfin, quatre associations et organisations (HEV Suisse, All, CATEF et SCHL) rejettent le projet de révision dans son ensemble.

## 4 Commentaire article par article

### 4.1 Art. 14, al. 3, OBLF

#### 4.1.1 Canton d'Argovie

Le Conseil d'Etat argovien approuve les modifications prévues ainsi que l'alignement sur la jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux art. 14, al. 3, OBLF et 269a, let. b, CO qu'elles impliquent. Il estime cohérent de rendre obligatoire la mention du montant des aides publiques perçues en cas de prestations supplémentaires sur la formule obligatoire, comme cela est prévu à l'art. 19, al. 1, OBLF.

#### 4.1.2 Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures

Le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures approuve, quant au principe, les modifications prévues. Les subventions octroyées ne sont pas rendues publiques. Dès lors, il n'est pas facile pour un locataire de savoir si un bailleur n'a effectivement reçu aucune subvention, ou s'il omet de déclarer celles qu'il aurait reçues.

#### 4.1.3 Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures

Le canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures approuve sans réserve le projet de modification de l'art. 14, al. 3.

#### 4.1.4 Canton de Bâle-Campagne

Le canton de Bâle-Campagne voit d'un œil favorable les modifications apportées à l'art. 14, al.3, OBLF, qui correspondent à la pratique actuelle.

#### 4.1.5 Canton de Bâle-Ville

Le Conseil d'Etat du canton de Bâle-Ville salue les compléments apportés à l'art. 14, al. 3, OBLF. A cet égard, il renvoie au § 49 de l'ordonnance cantonale sur l'énergie (EnV ; SG 772.110), qui date de 2010. Le service cantonal de l'environnement et de l'énergie (AUE) peut publier les adresses des bâtiments auxquels des aides publiques ont été octroyées à des fins d'assainissement énergétique, adresses qui peuvent être téléchargées sur l'internet. Les locataires peuvent se renseigner auprès de l'AUE et les propriétaires sont rendus attentifs à la déduction des subventions des frais d'investissement. Le Conseil d'Etat peut comprendre que l'on renonce à édicter une réglementation analogue en ce qui concerne les déductions fiscales, même si, comme le Conseil fédéral, il estime que les déductions fiscales liées à des améliorations énergétiques ou des travaux d'entretien constituent aussi des aides publiques. Du coup, il conviendrait de se demander si de telles déductions fiscales ne devraient pas être remplacées par le versement de subventions.

#### 4.1.6 Canton de Fribourg

Le Conseil d'Etat du canton de Fribourg adhère sans réserve à la modification proposée de l'OBLF. Elle permet en effet de garantir le principe du loyer basé sur les coûts en liaison avec les aides publiques et d'éviter ainsi le report intégral par le bailleur de coûts déjà couverts en partie par les aides publiques.

#### 4.1.7 Canton de Genève

Le Conseil d'Etat du canton de Genève approuve la modification proposée de l'art. 14, al. 3, OBLF. A ses yeux, il est cohérent que les aides publiques favorisant les mesures énergétiques ne soient pas considérées comme des prestations supplémentaires du bailleur.

#### 4.1.8 Canton des Grisons

Le Département de l'économie et des affaires sociales du canton des Grisons salue l'intention de déduire les aides publiques perçues des prestations supplémentaires. Il propose d'ajouter une phrase à l'art. 14, al. 3, OBLF.

Selon lui, on peut en effet douter que la révision proposée permette de vraiment réaliser l'intention affichée dans le rapport explicatif de déduire les subventions des mesures et des améliorations énergétiques. Le projet de révision, qui n'utilise que le terme d'aides publiques, n'exprime pas cette volonté.

Pour cette raison, le Département de l'économie et des affaires sociales du canton des Grisons propose la formulation suivante, plus claire selon lui elle, pour l'art. 14 OBLF : « <sup>3</sup> Peut être considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des investissements qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial. *Les aides publiques à des fins d'améliorations énergétiques sont déduites des coûts de la prestation supplémentaire.* »

#### **4.1.9 Canton du Jura**

Le gouvernement jurassien approuve les modifications de l'OBLF proposées. Il lui paraît opportun de prévoir que le bailleur ne puisse pas amortir deux fois ses coûts d'investissement, d'abord en les répercutant intégralement sur les loyers, puis en bénéficiant de prestations supplémentaires. Il est justifié de déduire, selon lui, les aides publiques de la part des coûts de l'investissement créant une plus-value.

#### **4.1.10 Canton de Lucerne**

Le canton de Lucerne approuve le projet de modification. Il est juste, à ses yeux, que les aides publiques soient déduites des prestations supplémentaires et qu'il y ait transparence en la matière.

#### **4.1.11 Canton de Neuchâtel**

Le Conseil d'Etat du canton de Neuchâtel estime qu'il est nécessaire que les aides publiques favorisant les mesures énergétiques soient portées en déduction de la part des coûts d'investissement créant une plus-value.

#### **4.1.12 Canton de Nidwald**

Les autorités de conciliation de Nidwald saluent la modification proposée. Lors de chaque contestation de hausse de loyer suite à des prestations supplémentaires, elles se trouvent en effet contraintes de poser des questions à ce sujet sans toujours obtenir de réponses satisfaisantes, ce qui rend difficiles l'examen du loyer et la rédaction d'une proposition de jugement fondée.

#### **4.1.13 Canton du Tessin**

Le Conseil d'Etat du canton du Tessin n'a pas de remarques particulières à formuler quant à l'introduction de la déduction des aides publiques. Il partage l'avis du Conseil fédéral en ce qui concerne la prise en compte de déductions fiscales liées à des améliorations énergétiques ou à des travaux d'entretien.

#### **4.1.14 Canton de Vaud**

Le canton de Vaud est favorable au projet de modification sous réserve de la précision, au moins dans le commentaire, du type d'aide concernée. D'autres aides publiques, par exemple les aides cantonales destinées à l'abaissement des loyers ou des mesures prévoyant des avantages fiscaux devraient être exclues.

#### **4.1.15 Canton du Valais**

Le canton du Valais est favorable aux modifications proposées. Comme la nouvelle disposition correspond à la pratique en vigueur du Tribunal fédéral, il n'a pas de commentaires à apporter.

#### **4.1.16 Canton de Zurich**

Le canton de Zurich approuve l'obligation prévue à l'art 14, al. 3, OBLF de déduire les aides publiques de la part des coûts d'investissement créant une plus-value en cas d'augmentation de loyer suite à de tels investissements. Cette disposition permet d'éviter que le propriétaire ne refinance une partie des frais d'investissement à double, en obtenant des subventions et en répercutant ses frais sur le loyer.

#### **4.1.17 Association suisse des locataires (ASLOCA)**

L'ASLOCA fait valoir que les modifications proposées correspondent à la pratique du Tribunal fédéral et qu'elles apportent davantage de clarté. Elle suggère de biffer le mot « publiques ». Certes, la plus grande part des subsides d'encouragement provient du Programme Bâtiments, mais il existe aussi des subventions cantonales, communales ou autres, par exemple de distributeurs d'énergie ou de fondations. Ces moyens devraient également être pris en considération et, selon la forme juridique, ils

ne répondent peut-être pas toujours à la notion d'aide « publique ». Pour le reste, les bailleurs disposent de possibilités supplémentaires de déduction fiscale dont les locataires ne bénéficient pas.

#### **4.1.18 Hausverein Schweiz (Hausverein)**

Hausverein se rallie à la modification proposée pour des motifs d'équité.

#### **4.1.19 Fédération des entreprises romandes (FER)**

La FER approuve la nouvelle disposition. Elle permettra de préciser et de clarifier la pratique actuelle, qui est confirmé par le Tribunal fédéral. Seule la notion d'« aides publiques » devrait être définie plus précisément. La FER souhaite que la notion ne recouvre que les subventions fédérales prévues et les aides cantonales correspondantes. Du point de vue de la FER, seules les subventions prenant la forme de versements en espèces devraient être déduites, mais pas d'autres avantages ou incitations tels que des avantages d'ordre fiscal. La FER salue cette décision qui favorise la sécurité du droit et la praticabilité.

#### **4.1.20 Fédération romande immobilière (FRI)**

Aux yeux de la FRI, il est normal que les subventions obtenues par un propriétaire bailleur soient déduites dans le cadre d'un calcul de variation de loyer suite à l'exécution de travaux à plus-value. La FRI cite le passage suivant extrait du commentaire relatif à l'arrêt du 2 novembre 2011 du Tribunal fédéral (TF 4A\_484/2011), consid. 4 : « Savoir si des subventions [...] sont à déduire de ces investissements-là (NDLR : investissements ayant créé une plus-value) ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées. »

Si, en règle générale, les subventions versées servent avant tout à financer une partie de l'investissement créant une plus-value, tel n'est, de l'aveu même du Tribunal fédéral, pas nécessairement le cas. L'art. 14, al. 3, OBLF devrait être moins définitif à cet égard.

La FRI propose la formulation suivante :

*« Selon leur nature, les aides publiques doivent être déduites soit du montant de la prestation supplémentaire, soit du coût total des travaux ».*

#### **4.1.21 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)**

L'USPI estime qu'il est approprié que le propriétaire déduise les subventions obtenues dans le cadre d'un calcul de variation de loyer suite à l'exécution de travaux à plus-value.

L'USPI cite le passage suivant extrait du commentaire relatif à l'arrêt du 2 novembre 2011 du Tribunal fédéral (TF 4A\_484/2011), consid. 4 : « Le bailleur peut augmenter le loyer uniquement en fonction des investissements ayant créé une plus-value. Savoir si des subventions reçues par le bailleur sont à déduire de ces investissements-là ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées. » Pour l'USPI, cela signifie qu'en fonction du but dans lequel elles ont été versées, les subventions seront déduites soit des investissements ayant créé une plus-value, soit du coût total des travaux (y compris ceux destinés à l'entretien du bâtiment).

Par conséquent, la modification proposée ne correspond pas à la pratique du Tribunal fédéral dès lors qu'elle permet une déduction systématique du montant des subventions des investissements ayant créé une plus-value, alors que cette déduction pourrait être déduite dans certains cas du coût total des travaux.

Aussi l'art. 14, al. 3, OBLF devrait-il avoir la teneur suivante : « [...] *Selon leur nature, les aides publiques doivent être déduites soit du montant de la prestation supplémentaire, soit du coût total des travaux* ».

#### **4.1.22 Chambre genevoise immobilière (CGI)**

La CGI constate que la modification de l'art. 14, al. 3, OBLF vise à préciser ce qui se fait déjà. L'idée est que les subventions publiques touchées par le bailleur dans le cadre de travaux visant à économiser l'énergie doivent être déduites du montant pris en considération pour le calcul de la hausse de loyer.

La CGI cite le passage suivant extrait du commentaire relatif à l'arrêt du 2 novembre 2011 du Tribunal fédéral (TF 4A\_484/2011), consid. 4 : « Savoir si des subventions reçues par le bailleur sont à déduire de ces investissements-là ou au contraire du coût total des travaux entrepris dépend du but dans lequel les subventions ont été versées. »

Ainsi, selon le but dans lequel les subventions ont été versées, celles-ci devraient être déduites soit des investissements ayant créé une plus-value, soit du coût total des travaux (y compris ceux destinés à l'entretien du bâtiment).

Dès lors, et contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport explicatif, la modification de l'art. 14, al. 3, OBLF n'est pas conforme, selon la CGI, à la jurisprudence puisqu'elle prévoit de déduire systématiquement le montant des subventions des investissements ayant créé une plus-value, alors que ces subventions pourraient être déduites dans certains cas du coût total des travaux.

Or, il ne faudrait déduire les subventions que dans certains cas. Par ailleurs, il faudrait vérifier ce que l'on entend par « aides publiques ». Pour la CGI, seule l'hypothèse selon laquelle la déduction se limite aux aides octroyées pour des assainissements énergétiques paraît correcte.

La CGI propose donc de reformuler l'art. 14, al. 3, OBLF de la manière suivante : « *Les aides publiques octroyées dans le cadre d'assainissements énergétiques doivent être déduites, selon leur nature, du montant de la prestation supplémentaire ou du coût total des travaux* ».

#### **4.1.23 Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse)**

La HEV Suisse refuse le complément à l'art. 14, al. 3, OBLF, qu'elle juge superflu. En pratique, la déduction d'aides publiques des coûts d'investissement n'est pas contestée ; on procède déjà ainsi, et il n'y a pas de problèmes à cet égard.

Le rapport explicatif fait valoir que la nouvelle disposition de l'ordonnance correspond à la pratique en vigueur du Tribunal fédéral (TF 4A\_484/2011). Selon la HEV Suisse, ce dernier n'a toutefois pas établi de manière apodictique que les aides publiques doivent toujours être déduites de la part des coûts générant une plus-value. Il convient dès lors de considérer, comme le fait le Tribunal fédéral, qu'il faut déterminer si le montant de la subvention doit être déduit de l'ensemble des coûts d'investissement ou de la part engendrant une plus-value, selon le but pour lequel a été versé le subside d'encouragement.

La HEV Suisse estime en outre que la formulation de la disposition est trop ouverte parce qu'elle cherche de toute évidence à se rapporter à toutes les aides publiques possibles et imaginables. Du coup, on ne sait pas trop ce que ce terme d'aides publiques recouvre, ne serait-ce que parce que le rapport explicatif ne propose pas d'exemple clair. Une formulation si floue crée une insécurité juridique lourde de conséquences.

#### **4.1.24 Association des investisseurs immobiliers (All)**

L'All rejette les propositions de modifications. Elle critique en particulier la formulation ouverte de l'art. 14, al. 3, OBLF, qui est source d'insécurité juridique. En outre, le jugement du Tribunal fédéral 4A\_484/2011 a souligné que, pour l'essentiel, il convient de se fonder sur le but de l'encouragement pour décider si une aide publique doit être déduite de l'ensemble des coûts d'investissement ou de la part créant une plus-value.

#### **4.1.25 Camera ticinese dell'economia fondaria (CATEF)**

La CATEF se déclare opposée à la proposition d'adaptation de l'art. 14, al. 3, OBLF. Elle se réfère à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2011, d'après lequel une subvention perçue ne doit pas obligatoirement être consacrée intégralement aux travaux créant une plus-value.

Elle fait valoir que la proposition de modification de l'OBLF aurait pour conséquence d'affecter l'équilibre existant dans le droit en vigueur entre les locataires et les bailleurs. Par ailleurs, elle regrette que ces propositions de modifications n'interviennent que peu de temps après l'entrée en vigueur des dispositions introduites par la Confédération en vue de soutenir les améliorations énergétiques, et qu'il ne faudrait pas modifier si rapidement ces dernières.

## **4.2 Art. 19, al. 1, let. a, ch. 5, OBLF**

### **4.2.1 Canton d'Argovie**

La modification de l'ordonnance contraindra les bailleurs à revoir pour le 1<sup>er</sup> mai 2014 les formules d'annonce de hausse de loyer qu'ils ont déjà dû adapter aux nouvelles dispositions légales cantonales entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### **4.2.2 Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures**

La révision prévue du contenu de la formule devrait pouvoir se faire sans (trop de) peine.

### **4.2.3 Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures**

Le canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures approuve sans réserve le projet de modification de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 5.

### **4.2.4 Canton de Bâle-Campagne**

La modification proposée de l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 5, OBLF ne peut pas être appliquée et est donc refusée. Si les formules actuelles devaient être modifiées – un point qui n'est d'ailleurs pas clair –, cela réclamerait un investissement disproportionné. En outre, il n'apparaît pas non plus clairement si l'utilisation de l'ancienne formule entraînerait la nullité même si la hausse annoncée était motivée pour d'autres raisons que les prestations supplémentaires. Ce risque est disproportionné. Par ailleurs, il paraît vraiment irréaliste de supposer que la connaissance du montant des subventions allouées permettra aux locataires de vérifier le bien-fondé d'une hausse de loyer suite à des investissements créant une plus-value. Souvent, les aides publiques perçues ne représentent qu'un très petit montant par rapport aux investissements réalisés. Il serait plus judicieux de prévoir une solution analogue à celle de l'art. 271, al. 2, CO, dans le sens que le bailleur devrait être obligé de motiver la hausse de loyer si le locataire le demande et de produire la demande de subvention ou le versement des aides perçues.

### **4.2.5 Canton de Bâle-Ville**

Le Conseil d'Etat du canton de Bâle-Ville approuve le complément apporté à l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 5, OBLF.

Selon lui, la nouvelle réglementation prévue favorisera la transparence. Le Conseil d'Etat part du principe que le montant de la subvention peut être communiqué dans une lettre accompagnant la formule, une possibilité qui permet déjà de motiver une hausse de loyer.

### **4.2.6 Canton de Genève**

Le Conseil d'Etat du canton de Genève approuve la modification proposée de l'art. 19, al. 1, OBLF. Il est en effet cohérent que les locataires soient informés des montants d'aides publiques octroyées en faveur des mesures énergétiques.

### **4.2.7 Canton des Grisons**

Une motivation précise de la hausse de loyer est exigée à l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 4. L'art. 19 OBLF ne mentionne pas de prestations supplémentaires, pas plus que la présentation de telles valeurs. Les valeurs actuelles se rapportant à l'immeuble ne doivent pas être indiquées dans la formule. Le canton estime que ces chiffres ne « parlent » pas aux locataires. La révision n'est pas assortie d'une indication des plus-values réalisées ni des valeurs actuelles de l'immeuble dans la formule. Aux yeux du canton, le bailleur ne doit pas indiquer le montant des prestations supplémentaires. La formule ne permettrait de toute manière pas au locataire de vérifier l'exactitude des montants à moins qu'il n'ait connaissance de tous les décomptes. Il n'est pas davantage en mesure de calculer l'impact de la prestation supplémentaire sur le loyer, c'est-à-dire le montant de la hausse motivé par cette prestation supplémentaire. Etant donné qu'il ne connaît pas la valeur actuelle de l'immeuble, il ne peut pas non plus déterminer si le loyer en cours était trop élevé ou trop bas.

Le locataire a la possibilité de contester le loyer au motif qu'il est abusif en vertu de l'art. 270b CO en relation avec les art. 269 et 269a CO. Si les exigences concernant la motivation de la hausse de loyer ne sont pas remplies, le bailleur devra justifier correctement la hausse de loyer et reporter la notification de cette dernière au prochain terme possible.

Un locataire qui se voit notifier une hausse de loyer doit en vérifier l'exactitude ou contester le taux. L'autorité sera alors appelée à trancher ou le bailleur obligé de justifier, dans le cadre de l'administration de la preuve, que le nouveau loyer n'est pas abusif. Pour ce faire, il devra produire les décomptes.

Le Département de l'économie et des affaires sociales du canton des Grisons estime qu'il est plus important de prévoir des règles claires concernant les prestations supplémentaires, ce que fait l'art. 14 OBLF. Il faudrait donc mettre en regard les coûts et les aides publiques perçues.

Jusqu'à présent, le service compétent du canton des Grisons a déjà approuvé près de 200 formules. Une extension du contenu obligatoire de la formule en vertu d'une modification de l'art. 19, al.1, let. a, ch. 5, OBLF nécessiterait que ces quelques 200 formules soient à nouveau agréées. Cela représenterait trop de travail.

Le Département de l'économie et des affaires sociales du canton des Grisons rejette catégoriquement la révision de l'art. 19 OBLF. La modification de l'art. 14 OBLF concrétise déjà la demande de prendre en compte les aides publiques perçues pour des mesures énergétiques en lien avec des prestations supplémentaires et de les déduire des coûts correspondants.

Si, contrairement aux attentes du Département de l'économie et des affaires sociales du canton des Grisons, le Conseil fédéral décidait de maintenir la modification de l'art. 19 OBLF, proposition est faite de modifier plutôt l'art. 19, al. 1, let. a, ch. 4, OBLF de la manière suivante :

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

a. pour les hausses de loyer :

4. les motifs précis de la hausse. Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler. Le montant des aides publiques perçues pour des améliorations énergétiques doit également être indiqué. »

Corollaire de la formulation proposée, l'indication du montant des subventions se ferait dans la justification de la hausse, et il ne serait pas nécessaire de revoir les formules.

#### **4.2.8 Canton de Neuchâtel**

Le Conseil d'Etat du canton de Neuchâtel estime qu'il est nécessaire que les aides publiques favorisant les mesures énergétiques soient incluses dans le contenu obligatoire de la formule destinée à communiquer les hausses de loyer.

#### **4.2.9 Canton de Soleure**

La préfecture de la région de Soleure propose, en ce qui concerne le complément apporté à l'art. 19, al. 1, OBLF, d'établir clairement si les formules approuvées jusqu'à présent restent valables ou s'il faut procéder à la modification de toutes les formules déjà approuvées ; si cela devait être le cas, il faudrait prendre en considération le surcroît de travail administratif et de coûts pour les gérances.

#### **4.2.10 Canton de Thurgovie**

Le canton de Thurgovie se rallie à la proposition de modification de l'ordonnance quand bien même cette dernière entraînera un surcroît de travail pour le Secrétariat général du Département de la justice et de la sécurité, qui est compétent pour les formules.

#### **4.2.11 Canton de Vaud**

Le canton de Vaud n'est pas favorable à la modification de l'art. 19 OBLF parce qu'elle augmente la complexité des indications dans les formules officielles de hausses de loyer en créant une certaine insécurité juridique sans une plus-value réelle pour le locataire. L'indication du montant dans la formule officielle sans explication complémentaire ni calcul précis n'apporte aucune information

supplémentaire pertinente pour le locataire. Le locataire peut déjà demander un calcul détaillé en invoquant l'art. 20 OBLF.

L'exigence d'une trop grande précision des éléments figurant dans la formule officielle augmente les risques de nullité des hausses de loyer et ouvre la porte à une casuistique jurisprudentielle complexe. Les formules approuvées par le canton devraient être modifiées pour intégrer une rubrique consacrée au montant des aides publiques en cas de prestations supplémentaires.

#### **4.2.12 Canton de Zoug**

Le travail d'adaptation que réclame la proposition de modification de l'OBLF de la part des bailleurs reste, aux yeux du canton de Zoug, dans des proportions limitées et se justifie par la transparence accrue qu'elle permet.

#### **4.2.13 Canton de Zurich**

Le canton de Zurich demande que l'on n'étende pas le contenu obligatoire de la formule. Le locataire ne peut comprendre ou vérifier que le subside d'encouragement a été déduit de la prestation supplémentaire que si les montants de ces deux éléments doivent figurer dans les motifs de hausse du loyer. Dès lors, il faudrait considérer que l'aide publique fait partie intégrante du motif de la hausse, ce qui rend superflue l'adaptation du contenu obligatoire.

Etant donné qu'en cas d'augmentation de loyer, il n'y a pas besoin de motiver le montant de la prestation supplémentaire à moins que le locataire ne le réclame (cf. art. 20, al. 1, OBLF), le fait de le mentionner dans la formule n'apporte pas grand-chose.

Le canton de Zurich n'estime pas judicieux d'ajouter un chiffre à l'art. 19, al. 1, OBLF pour rendre obligatoire la mention dans la formule du montant des aides publiques perçues, qui, de même qu'une réserve (art. 18 OBLF), fait partie intégrante de la justification de la hausse. Après tout, l'art. 19, al. 1, OBLF ne rend pas non plus obligatoire la mention d'une réserve dans la formule. Il serait bien plus approprié de faire figurer une réserve sous « motifs précis de la hausse ».

La modification ne nécessiterait pas seulement l'adaptation des formules officielles (formule destinée à communiquer les hausses de loyer et autres modification unilatérales du contrat et formule destinée à communiquer le loyer initial conformément à l'art. 270, al. 2, CO). Les bailleurs qui créent leur propre formulaire et le font approuver soumettront vraisemblablement un nouveau modèle pour agrément. Du coup, il est douteux que les anciennes formules puissent encore être employées puisqu'elles ne satisferaient plus aux exigences du nouveau droit (art. 19, al.1, let. a, ch. 5, OBLF).

Autres remarques : en vertu des art. 9, al. 2, et 19, al. 4, OBLF, les cantons veillent à ce qu'un nombre suffisant de formules soit disponible dans les communes. Ces dispositions ne sont plus actuelles et devraient être revues afin de préciser que les cantons veillent « à ce que des formules soient disponibles ».

#### **4.2.14 Coopératives d'habitation Suisse**

L'obligation de mention dans la formule n'est pas jugée comme étant nécessaire étant donné que le locataire peut obtenir l'information correspondante en faisant valoir son droit à obtenir des renseignements.

#### **4.2.15 Hausverein Schweiz (Hausverein)**

Hausverein se rallie à la modification proposée pour des motifs de transparence.

#### **4.2.16 Fédération des entreprises romandes (FER)**

La FER considère qu'il n'est pas nécessaire de modifier cette disposition. Il ne serait pas logique de mentionner le montant des aides publiques dans la formule officielle alors que le calcul n'y figurerait pas. De plus, on risquerait de tomber dans un formalisme inutile. La modification entraînerait un travail administratif et des coûts supplémentaires inutiles.

#### **4.2.17 Fédération Romande Immobilière (FRI)**

S'agissant de la hausse de loyer consécutive à des travaux à plus-value, le calcul complet effectué selon la méthode « Fracheboud » ne figure pas sur la formule proprement dite, mais sur une feuille annexe, mise à la disposition du locataire et adressée à lui.

S'il est naturel que le calcul concret et précis de la hausse de loyer fondée sur des prestations supplémentaires indique et tienne compte des subventions obtenues par le bailleur, on peine à percevoir l'intérêt d'indiquer, de façon isolée et sans explication complémentaire, ledit montant sur la formule officielle, cela d'autant plus que le simple oubli de cette indication chiffrée sur la formule serait constitutif d'une nullité pure et simple de la hausse de loyer dans son ensemble.

La FRI s'oppose fermement à l'ajout de ce ch. 5 à l'art. 19, al. 1, OBLF.

En complément à sa prise de position, la FRI a fait valoir après coup un argument supplémentaire. Selon certains professionnels consultés, il s'avère que, dans certains cas, le montant final de l'indemnité perçue par le propriétaire bailleur dans le cadre d'un investissement à plus-value n'est connu avec certitude qu'ultérieurement. Il paraît dès lors peu raisonnable de devoir indiquer un montant provisoire sur la formule officielle.

#### **4.2.18 Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)**

L'USPI rappelle que le calcul complet effectué selon la méthode « Fracheboud » ne figure pas sur la formule de hausse de loyer suite à des travaux de plus-value, mais sur une feuille annexe, mise à la disposition du locataire et adressée à lui à sa demande.

Pour l'USPI, il est tout à fait naturel que le propriétaire déduise le montant des subventions reçues dans le cadre du calcul de variations de loyer suite à des travaux de plus-value. La fiche de calcul de la hausse de loyer suite à des prestations supplémentaires indique de manière précise et complète le calcul de cette hausse en déduisant les subventions reçues. L'USPI ne voit pas de raison de faire figurer le montant des subventions, de façon isolée et sans explication, sur la formule officielle, ce d'autant que son oubli entraînerait la nullité de la hausse de loyer. Une telle conséquence est clairement disproportionnée.

Cette modification n'a pas lieu d'être et doit être purement et simplement abandonnée.

#### **4.2.19 Chambre genevoise immobilière (CGI)**

Selon la CGI, le calcul de la hausse de loyer en raison de prestations supplémentaires figure rarement sur la formule officielle par manque de place. L'art. 19, al. 1<sup>bis</sup>, OBLF a d'ailleurs été introduit pour spécifier que si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit s'y référer expressément dans la formule officielle.

La CGI estime que le fait d'ajouter le montant des aides publiques sur l'avis officiel alors que le calcul n'y figure pas pourrait induire en erreur. Cela pourrait donner lieu à des contestations ou à des nullités de hausse de loyer au seul motif que ce montant ne serait pas mentionné. La modification de l'art. 19, al. 1, let b, ch. 5, OBLF doit être purement et simplement abandonnée.

#### **4.2.20 Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse)**

La HEV Suisse rejette la proposition de compléter la formule officielle par l'extension de son contenu obligatoire. Cela contreviendrait aux principes régissant cette dernière et deviendrait, de par son formalisme, un piège pour un grand nombre de bailleurs non professionnels et une source de pertes potentielles pour eux. La plus petite erreur serait sanctionnée par une nullité de la hausse. Ce risque n'apporte aucun avantage au locataire.

La mention dans la formule officielle du montant des aides publiques perçues sans que le calcul de la hausse n'y figure amènera davantage de confusion que de transparence. Le calcul concret de la hausse de loyer est l'élément déterminant. La connaissance du montant des aides publiques n'apporte finalement pas grand-chose au locataire.

#### **4.2.21 Association des investisseurs immobiliers (AII)**

La modification apportée au contenu de la formule (art. 19, al. 1, OBLF) est rejetée parce qu'elle ne confère aucun avantage au locataire. Aujourd'hui déjà, ce dernier a la possibilité d'exiger un calcul correct et compréhensible. Par ailleurs, ajouter un élément obligatoire de plus à la formule implique une augmentation non négligeable du risque de nullité de la hausse de loyer.

#### **4.2.22 Camera ticinese dell'economia fondaria (CATEF)**

La CATEF se prononce contre l'adaptation proposée de l'art. 19 OBLF. La disposition prévue est jugée inutile et même chicanière. Etant donné que le locataire peut déjà demander aujourd'hui à son bailleur qu'il lui soumette le calcul exact de la hausse de loyer, il est inutile de prévoir une nouvelle disposition à cet égard (arrêt du TF 4A\_136/2011).