
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

30 août 2013

Article 14 alinéa 3 OBFL

³ *Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée. Les aides publiques 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 CO₂, encouragent les assainissements de bâtiments et l'utilisation d'énergies renouvelables. Au niveau fédéral un tiers des recettes de la taxe CO₂ 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.

La deuxième phrase introduite dans l'article 14 alinéa 3 OBFL 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.

La nouvelle disposition de l'ordonnance correspond à la pratique en vigueur du Tribunal fédéral relative à l'article 14 OBFL. Dans une décision du 2 novembre 2011 (TF 4A_484/2011), celui-ci indique en effet que les aides doivent être déduites de la part des investissements créant une plus-value.

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.

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 OBFL

¹ *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. le montant des aides publiques en cas de prestations supplémentaires.

L'extension du contenu obligatoire de la formule destinée à communiquer les hausses de loyer en cas de prestations supplémentaires est obtenue par un complément de l'article 14 alinéa 3 OBFL: le montant des aides publiques doit être communiqué pour que les locataires puissent établir si celui-ci a bien été déduit de la prestation supplémentaire et si le nouveau loyer a été calculé correctement.

Entrée en vigueur: afin que les cantons et les autres parties prenantes disposent de suffisamment de temps pour procéder aux travaux préparatoires nécessaires à l'adaptation des formulaires, l'entrée en vigueur des modifications de l'ordonnance est prévue le 1^{er} mai 2014.