

Paudex, le 12 février 2014

USPI INFO n° 3/2014

Juridique : Modifications de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Le Conseil fédéral a décidé le 15 janvier 2014 de modifier l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) en ce sens que les aides publiques doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire lors d'une augmentation de loyer et la formule destinée à communiquer aux locataires les hausses de loyer doit indiquer si le bailleur a reçu de telles aides en cas de prestations supplémentaires (voir l'USPI INFO n°1/2 014). Ces modifications entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014.

Le Conseil fédéral a décidé le 15 janvier 2014 de modifier les articles 14 et 19 OBLF. S'agissant de l'article 14 OBLF, un nouvel article 14 alinéa 3bis OBLF aura la teneur suivante « les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire ». Selon le rapport explicatif de l'Office fédéral du logement, ces améliorations et les prestations supplémentaires sont soutenues par différents programmes publics d'encouragement. Ces aides publiques réduisent les coûts d'investissement à la charge des bailleurs pour les prestations supplémentaires correspondantes. Cette nouvelle disposition vise à assurer que le bailleur ne reporte sur les loyers que les coûts de prestations supplémentaires qui ne sont pas couverts par les aides publiques. Si des aides sont affectées à des travaux d'entretien et non à des travaux de prestation supplémentaire, la déduction devra s'opérer sur les coûts d'investissement globaux correspondants. Enfin, les aides générales au logement auxquelles des dispositions légales spécifiques s'appliquent, de même que les déductions fiscales liées à des améliorations énergétiques ou des travaux d'entretien ne sont pas touchées par cette réglementation.

Quant à l'article 19 OBLF, un nouvel article 19 alinéa 1^{er} lettre a, chiffre 5 OBLF aura la teneur suivante : « 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 pour les hausses de loyer en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values ». Alors que l'USPI Suisse a combattu cette modification, le Conseil fédéral est d'avis que celle-ci est nécessaire dès lors que cette obligation est assortie d'une conséquence juridique, soit la nullité de la hausse de loyer si cette indication n'y figure pas.

L'extension de la formule obligatoire est applicable aux augmentations de loyer qui sont reçues par les locataires dès l'entrée en vigueur de la modification de l'ordonnance, soit dès le 1^{er} juillet 2014.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dôvat