

**Par courrier A et courriel**

**OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT  
(OFL)**

Secteur Droit  
Storchengasse 6

**2540 GRANGES**

Paudex, le 3 octobre 2013  
FD/ir

**Procédure d'audition relative à la modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)**

---

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre, dans le délai imparti, notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle a été fondée en 1943 et se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands, soit les USPI Fribourg, Genève, Jura, Neuchâtel, Valais et Vaud. Elle est le porte-parole de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier qui sont actifs notamment dans les domaines du courtage, de la gérance, de l'expertise immobilière et de la promotion.

**I. Article 14 alinéa 3 OBLF**

Le projet de modification précise que les aides publiques doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire, soit des investissements créant une plus-value.

L'USPI Suisse 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.

Selon le rapport explicatif, la raison d'être de ce projet de modification est de correspondre à la pratique en vigueur du Tribunal fédéral (arrêt 4A\_484/2011). Il est relevé dans ce rapport que « celui-ci [réd. le Tribunal fédéral] indique en effet que les aides doivent être déduites de la part des investissements créant une plus-value ».

Cependant, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral relève expressément que « 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 » (cons. 4). Autrement dit, en fonction du but dans lequel les subventions ont été versées, celles-ci seront déduites soit des investissements ayant créé une plus-value ou 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 de la Haute Cour dès lors qu'elle entend déduire systématiquement le montant des subventions des investissements ayant créé une plus-value, alors qu'elles pourraient être déduites dans certains cas du coût total des travaux.

Aussi, l'article 14al. 3 OBLF devrait 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 ».

## **II. Article 19 alinéa 1<sup>er</sup> litt. a ch. 5 OBLF**

Cette disposition mentionne les indications obligatoires qui doivent figurer sur la formule de notification d'une hausse de loyer. Il est prévu d'y ajouter le montant des subsides en cas de prestations supplémentaires.

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

Comme nous l'avons mentionné au chiffre I ci-dessus, il nous apparaît tout à fait naturel que le propriétaire déduise le montant des subventions reçues dans le cadre du calcul de variation de loyer suite à des travaux de plus-value. Aussi, la fiche de calcul de la hausse de loyer suite à des prestations supplémentaires indiquera de manière précise et complète le calcul de cette hausse en déduisant les subventions reçues. En revanche, nous ne voyons pas la raison d'être de faire figurer le montant des subventions, de façon isolé et sans explications, sur la formule officielle, ce d'autant plus que son oubli entraînerait la nullité de la hausse de loyer. Une telle conséquence est clairement disproportionnée.

Par conséquent, cette modification n'a pas de raison d'être et doit être purement et simplement abandonnée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

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

Le secrétaire

  
Frédéric Dovat