

Rue du Midi 15  
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42  
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch  
mail@fri.ch

Office fédéral du logement OFL  
Section droit  
Hallwylstrasse 4  
3003 Berne

Lausanne, le 9 juillet 2024 OF

***Consultation relative au projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF)***

---

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

Nous vous prions de trouver ci-dessous notre appréciation politique et technique concernant les différents articles de l'OBLF soumis à la consultation.

**Article 12, alinéa 1bis**

L'article 12, alinéa 1, de l'OBLF précise les différents éléments qui constituent des hausses de coûts pouvant être répercutées sur les loyers, comme l'augmentation du taux hypothécaire de référence ou des frais d'entretien. Concernant les frais d'entretien, certaines autorités de conciliation admettent la prise en compte de l'augmentation sous une forme forfaitaire (par exemple 0,5% du loyer net) sans requérir un calcul des frais effectifs.

Le projet de révision de l'OBLF vise à créer un alinéa 2 dans le but d'exclure la prise de la hausse des frais d'entretien sous une forme forfaitaire au profit du calcul précis de l'évolution effective des coûts.

***La FRI rejette cette proposition.***

1. La prise en compte d'un montant forfaitaire simplifie grandement le travail administratif des bailleurs. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour calculer l'augmentation effective des frais d'entretien, il faut comparer la moyenne des charges annuelles des trois exercices ayant précédé la dernière fixation du loyer (loyer initial ou précédente adaptation du loyer) avec la moyenne des charges annuelles des trois exercices précédant la notification de la hausse de loyer.

Il s'agit d'une exigence chronophage qui exige la collecte d'un nombre considérable de documents. Ces documents ne sont d'ailleurs pas toujours disponibles, par exemple dans le cas où lors de la vente d'un immeuble, toutes les pièces comptables n'ont pas été remises à l'acquéreur. Ou alors dans le cas d'un immeuble locatif nouvellement mis sur le marché, le calcul des charges annuelles effectives des trois exercices ayant précédé la mise sur le marché de l'immeuble étant par définition impossible.

2. Le Tribunal n'exclut pas de façon systématique le recours au calcul forfaitaire des hausses des frais d'entretien. Dans certains cas, la prise en compte du forfait est admise dans la jurisprudence du Tribunal fédéral.
3. Il est judicieux de laisser aux autorités de conciliation et aux juges une certaine marge d'appréciation concernant les modalités de calcul de l'augmentation des frais d'entretien, chaque situation devant être examinée pour elle-même. A l'inverse, la proposition du Conseil aurait pour conséquence de rigidifier la réglementation actuelle.

**Article 16**

Cette disposition prévoit que l'augmentation du loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ne peut pas dépasser 40% de la hausse de l'indice des prix à la consommation.

Le projet de révision de l'OBLF vise à baisser le pourcentage actuel de 40% à 28%.

***La FRI rejette cette proposition.***

Le projet de révision de l'OBLF s'appuie sur le modèle de loyer de l'Office fédéral du logement (OFL) qui se fonde sur deux hypothèses :

- Le loyer se compose à hauteur de 30% des charges incombant au propriétaire (comme les frais d'entretien) et à hauteur de 70% des coûts du capital investi.

- Les coûts du capital investi se composent à hauteur de 60% du coût d'emprunt (intérêts hypothécaires) et à hauteur de 40% du coût lié aux fonds propres.

La règle actuelle tient compte du pourcentage de 40% mentionné dans la seconde hypothèse. La proposition du Conseil fédéral, quant à elle, vise à appliquer ce pourcentage de 40% aux 70% retenus dans la première hypothèse. C'est ainsi qu'on aboutit à 28%.

La FRI constate que les deux hypothèses retenues dans le modèle de calcul de l'OFL constituent des postulats de base théoriques. Le nombre de bailleurs se trouvant dans la situation retenue par ces deux hypothèses doit être infime. Or, si la réglementation actuelle s'appuie sur la seconde hypothèse uniquement, la proposition du Conseil fédéral résulte d'une combinaison des deux hypothèses. On peut dès lors objectivement considérer que le pourcentage de 28% ne rime à rien de concret dès lors qu'il est, en quelque sorte, doublement théorique. Il convient dès lors de rejeter le changement proposé.

#### **Article 19, alinéa 1, lettre a, chiffre 6**

Le projet de révision de l'OBLF concerne la formule officielle en cas de hausse de loyer et d'autres prétentions unilatérales. Il prévoit de rendre obligatoire la mention sur cette formule que la hausse de loyer peut être contestée en invoquant un rendement excessif ou le dépassement des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

#### ***La FRI rejette cette proposition.***

Dans sa teneur actuelle, l'OBLF prévoit que la formule en cas de hausse de loyer et d'autres prétentions unilatérales doit notamment mentionner le montant de l'ancien loyer et de l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, la date d'entrée en vigueur et les motifs précis de la hausse, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la hausse ainsi que la liste des autorités de conciliation existant dans le canton.

Nanti de toutes ces informations, le locataire saura assurément juger de l'opportunité de contester la hausse sans qu'il soit nécessaire d'y ajouter la mention proposée par le Conseil fédéral.

Sur un plan général, la FRI se permet de remarquer que l'on ne saurait mentionner l'ensemble du droit du bail sur la formule officielle, d'autant moins que de nombreuses règles découlent de la jurisprudence du Tribunal fédéral, à l'instar de celle mentionnée dans le projet de révision de l'OBLF. Il s'agit au contraire, dans l'intérêt des locataires eux-mêmes, de se concentrer sur les informations pertinentes relatives à la hausse du loyer dans le cas d'espèce concerné.

### **Article 19, alinéa 2**

La proposition du Conseil fédéral vise à adapter cet article à la règle que le Parlement a récemment ancrée dans le code des obligations concernant la communication des loyers échelonnés aux locataires.

***La FRI soutient la proposition. Nous relevons toutefois qu'une coquille semble s'être glissée dans le texte soumis à la consultation. En effet, l'allusion à la copie de la convention y figure encore.***

### **Article 19, alinéa 1, alinéa 3**

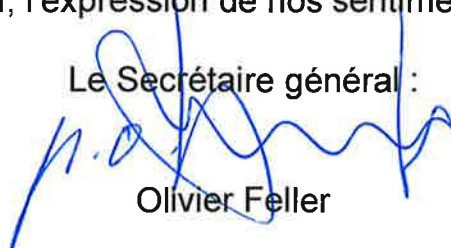
En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire l'usage de la formule officielle prévue en cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'OBLF mentionne ce que doit contenir cette formule. En plus des éléments qui doivent d'ores et déjà être évoqués expressément sur la formule, le Conseil fédéral propose d'y faire figurer obligatoirement la mention du niveau du taux d'intérêt de référence ainsi que le niveau de l'indice suisse des prix à la consommation déterminants pour l'ancien loyer.

***La FRI rejette cette proposition.***

La FRI renvoie à ses arguments développés en lien avec la modification de l'article 19, alinéa 1, lettre a, chiffre 6.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

**Envoyé également par courriel à :**

- [recht@bwo.admin.ch](mailto:recht@bwo.admin.ch) (en format pdf et word)