



Janvier 2013

---

# Recommandations concernant l'aménagement des baux à loyer en cas de rénovation sans abaissement de base selon la loi encourageant la construction et l'ac- cession à la propriété de logements ( LCAP )

---

Les points suivants devraient être pris en compte en cas d'adaptation ou de conclusion d'un nouveau contrat, et les phrases en *italique* reprises textuellement dans l'avis d'augmentation de loyer:

## Bases légales

*Sont applicables les dispositions de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) ainsi que des ordonnances y relatives. Sont en outre applicables les dispositions suivantes du code des obligations (CO) qui traitent du droit du bail à loyer:*

- *pour les adaptations de loyer, l'art. 269a lit. b, d, e et f, CO en tant que dispositions de droit public;*
- *les dispositions auxquelles l'art. 2, al. 2, de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) renvoie expressément.*

## Fixation du nouveau loyer

*La hausse de loyer se justifie notamment par des investissements créant des plus-values au sens de l'art. 269a, lit. b, CO et de l'art. 14 OBLF. Elle a été examinée et approuvée par l'Office fédéral du logement (office fédéral).*

*L'octroi de l'abaissement supplémentaire de la Confédération est tributaire du revenu imposable et de la fortune déterminants des locataires, ainsi que des prescriptions d'occupation en vigueur (ne s'applique pas en cas de location de propriétés individuelles). L'abaissement supplémentaire ne fait donc pas partie intégrante du loyer.*

*En outre, lorsque des abaissements supplémentaires sont octroyés par des cantons et/ou des communes, leurs prescriptions doivent également être observées.*

## Commentaire:

Après une rénovation, les bailleurs fixent le nouveau loyer; ils peuvent appliquer en l'occurrence l'art. 14 OBLF. L'office fédéral approuve le nouveau loyer pour autant

- qu'il ne génère pas un rendement excessif par rapport au loyer pratiqué actuellement et ne repose pas sur un prix d'achat manifestement excessif;
- que les motifs de l'adaptation invoqués par le bailleur soient clairement justifiés.

La modification du contrat doit être notifiée aux locataires au moyen de la formule officielle au plus tard le 11<sup>e</sup> jour précédant le début d'un délai de résiliation, avec indication des motifs.

### **Adaptations ultérieures du loyer**

La hausse de loyer résulte

- de hausses de coûts ou de prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a, lit. b CO);
- d'un plan de paiement connu du locataire à l'avance (art. 269a, lit. d CO);
- de la compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques (art. 269a, lit. e CO);
- d'un contrat-cadre (art. 269a, lit. f CO).

#### **Commentaire:**

Les bailleurs peuvent adapter le loyer de leur propre chef. Toute adaptation de loyer doit être signalée à l'office fédéral dans les 30 jours suivant son annonce; un réexamen n'a lieu que si les locataires le demandent. Toute modification de contrat doit être communiquée par écrit aux locataires au plus tard le 11<sup>e</sup> jour précédant un délai de résiliation, avec indication des motifs.

### **Frais accessoires**

Le montant des frais accessoires est calculé comme avant la rénovation.

#### **Commentaire:**

Les frais accessoires sont, comme jusqu'ici, les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose (cf. art. 257a et 257b CO). Ils doivent faire l'objet d'une convention particulière.