



16 juillet 2013

Feuille d'information relative au passage des loyers selon la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) au loyer selon le code des obligations (CO)

1. Introduction

A l'échéance du contrat de droit public réglant le versement de l'aide fédérale, l'immeuble n'est plus soumis à la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) ni, par conséquent, au contrôle des loyers de l'Office fédéral du logement (OFL). Ce changement de statut entraîne une modification de la base de fixation des loyers. Ces derniers ne sont plus fixés en fonction des limites du plan des loyers établis par l'OFL, mais selon les dispositions du code des obligations (CO).

2. Aperçu

	Fixation des loyers selon la LCAP	Fixation des loyers selon le CO
Bases légales	Loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP; lien: RS 843) et ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP; lien: RS 843.1)	Code des obligations (CO; lien: RS 220) et ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; lien: RS 221.213.11)
Règles relatives aux loyers	Plan des loyers de l'OFL selon la LCAP	Règles de fixation des loyers selon le CO
Frais accessoires	Art. 38 LCAP et art. 25 OLCAP (prestations du bailleur ou d'un tiers découlant de l'utilisation de l'objet loué [chauffage, eau chaude, frais de conciergerie, etc.] et contributions publiques telles que les impôts sur les immeubles ou les primes d'assurance du bâtiment)	Art. 257a et 257b CO, et art. 4 OLCAP (uniquement prestations du bailleur ou d'un tiers découlant de l'utilisation de l'objet loué [chauffage, eau chaude, frais de conciergerie, etc.])
Communication d'une adaptation de loyer	Par écrit et avant une date prévue dans le plan des loyers ou au moins 3 mois ¹ et 10 jours avant un terme de résiliation contractuel	Au moyen du formulaire officiel, au moins 3 mois ¹ et 10 jours avant un terme de résiliation contractuel
Autorités de conciliation	Office fédéral du logement	Autorités locales compétentes en matière de baux à loyer

¹ Ou un délai plus long, contractuellement fixé.

3. Niveau du loyer

Le modèle d'abaissement de base du loyer prévu par la LCAP est conçu de telle sorte qu'à l'échéance de l'aide fédérale, les loyers LCAP correspondent pratiquement aux loyers usuels sur le marché. Dès lors, il paraît logique de maintenir le loyer en vigueur au moment du passage au loyer selon le CO, puis de l'adapter, par la suite, conformément aux règles du CO.

Il est aussi envisageable de fixer un nouveau loyer établi sur la base d'un calcul revu selon le CO: si le bailleur obtient un rendement excessif selon les critères des art. 269 et 269a CO, le locataire a la possibilité de réclamer une baisse de loyer; si le rendement se situe en deçà de la valeur admise selon le CO, le bailleur a la possibilité de procéder à une hausse. Pour déterminer le montant admissible, il convient de calculer le rendement net. Ce dernier correspond au rapport entre les recettes engendrées par les loyers après déduction de l'ensemble des frais et les fonds propres investis. Il ne doit pas dépasser de plus de 0,5 point de pourcentage le taux hypothécaire de référence (www.tauxdereference.admin.ch).

Pour les deux variantes d'évolution des coûts, les adaptations de loyer ultérieures à l'échéance de l'aide fédérale pourront se fonder en particulier sur l'évolution du taux hypothécaire de référence et sur l'évolution de l'inflation. Une adaptation de loyer peut être également justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur.

4. Frais accessoires

Contrairement au régime de la LCAP, certains frais ne peuvent plus être perçus au titre de frais accessoires et sont désormais considérés comme inclus dans le loyer. Pour cette raison, le montant des frais accessoires devra être éventuellement réduit. A l'inverse, le loyer peut être en principe majoré du montant en question (il s'agit notamment d'éléments de coûts sous la forme de contributions publiques telles que les impôts sur les immeubles ou les primes d'assurance du bâtiment; en général, ces montants sont peu élevés pour un logement).

5. Bail à loyer

Il est possible de maintenir les baux en cours. Lors du prochain changement de locataire, il conviendra alors de conclure un nouveau bail qui ne relève plus que du CO. Mais il est aussi possible de conclure un nouveau bail avec un contenu mis à jour. Le bailleur peut procéder unilatéralement à l'adaptation du bail en utilisant le formulaire officiel prescrit pour la notification d'éventuelles hausses de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat de bail.

6. Information

L'OFL informe le bailleur plusieurs mois avant l'échéance du contrat de droit public du passage à venir du régime LCAP au régime CO. Le bailleur est tenu d'informer le plus rapidement possible ses locataires et de les rendre attentifs aux points suivants, en particulier:

- Après le passage d'un système à l'autre, ce n'est plus l'OFL, mais l'autorité ordinaire de conciliation en matière de baux à loyer qui devient l'autorité de conciliation compétente.
- Pour l'immeuble concerné, plus aucun abaissement supplémentaire ne sera alloué au plus tard à partir du changement de régime. Les locataires devront alors s'acquitter du montant total du loyer (sans déduction d'un éventuel abaissement).

Les augmentations de loyer et les modifications de bail doivent être notifiées aux locataires au moyen du formulaire officiel et en respectant les délais et les termes de résiliation contractuels.

Office fédéral du logement OFL