



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

**OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT  
(OFL)**  
Secteur Droit  
Storchengasse 6

**2540 GRANGES**

Genève, le 3 octobre 2013  
P.01/1.3.16/AH

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

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance du projet de modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme et d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 et nous nous permettons de vous transmettre notre prise de position.

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève. Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en sections de propriétaires de villas, de propriétaires d'appartements, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet de modification dont il est question.

**I. Article 14 alinéa 3 OBLF**

Nous constatons que la modification de l'article 14 al. 3 OBLF vise à préciser ce qui, à notre sens, se fait déjà. L'idée est que les subventions publiques touchées par le bailleur dans le cadre des travaux visant à économiser l'énergie (considérés comme prestations supplémentaires au sens de l'article 14 al. 2 OBLF) doivent être déduites du montant pris en considération pour le calcul de la hausse de loyer.

C'est ainsi que l'avait déjà jugé le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A\_484/2011 du 2 novembre 2011.



Dans cette affaire, le recourant avait toutefois critiqué le fait que les subventions avaient été déduites du montant de la plus-value et non du coût total des travaux. A cette critique, le Tribunal fédéral a précisé que « *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).

Ainsi, selon le but dans lequel les subventions ont été versées, celles-ci devraient être 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).

Dès lors et contrairement à ce qui est indiqué dans l'exposé des motifs, la modification proposée n'est pas conforme à la jurisprudence puisque qu'elle prévoit de déduire systématiquement le montant des subventions des investissements ayant créé une plus-value, alors que ces subventions pourraient être déduites dans certains cas du coût total des travaux.

Par ailleurs, et d'après l'exposé des motifs, il ne faudra déduire que les subventions payées en espèces, et non les autres avantages et incitations, notamment en matière fiscale, ce qui est tout à fait opportun.

Il faut cependant vérifier ce que l'on entend par « *aides publiques* », d'autant qu'il est expliqué que la formulation est sciemment laissée ouverte, « *des aides pouvant être octroyées non seulement pour des assainissements énergétiques, mais aussi dans d'autres domaines* ».

Faut-il alors comprendre que toute aide financière devra être déduite, ou seules les aides octroyées pour des assainissements énergétiques seront déduites ? C'est uniquement la deuxième hypothèse qui nous paraît correcte et il conviendrait à nos yeux de le préciser.

Nous proposons donc de prévoir, à l'article 14 alinéa 3 OBLF, que « *les aides publiques octroyées dans le cadre d'assainissements énergétiques doivent être déduites, selon leur nature, du montant de la prestation supplémentaire ou du coût total des travaux* ».

## **II. Article 19 alinéa 1 lettre a ch. 5 OBLF**

La modification de l'article 19 al. 1 let a OBLF vise à introduire une mention supplémentaire sur l'avis officiel de majoration de loyer qui est « *le montant des aides publiques en cas de prestation supplémentaire* ».

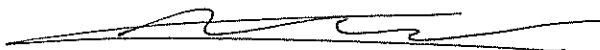
Lors de prestations supplémentaires, le calcul de la hausse de loyer n'est rarement indiqué sur la formule officielle, et ce par manque de place. Un article 19 al. 1bis OBLF d'ailleurs été introduit pour spécifier que si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle.

Nous pensons qu'en ajoutant le montant des aides publiques sur l'avis officiel, alors que le calcul n'y est pas, cela pourrait induire en erreur. Pire encore, cela pourrait donner lieu à des nullités de hausse de loyer au seul motif que ce montant ne serait pas mentionné.

Cette conséquence nous paraît disproportionnée, raison pour laquelle nous estimons que cette proposition de modification doit être purement et simplement abandonnée.

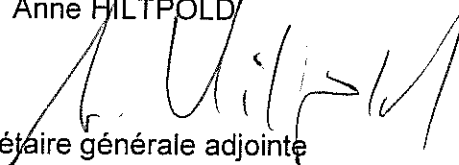
Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à la présente et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Christophe AUMEUNIER



Secrétaire général

Anne HILTPOLD



Secrétaire générale adjointe