

ARTICLE

ARTICLE

L'INCIDENCE SUR LES LOYERS DES MESURES VISANT À DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES SELON L'ARTICLE 14 AL. 2 ET 3 OBLF.

DIE AUSWIRKUNGEN VON ENERGIETECHNISCHEN VERBESSERUNGSMASSNAHMEN GEMÄSS ART. 14 ABS. 2 UND 3 VMWG AUF DIE HÖHE DES MIETZINSES.

Par Jacques Ansermet, responsable du service juridique de la Chambre vaudoise immobilière

LA MODIFICATION DE L'ORDONNANCE

La modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008, touche trois aspects importants du droit du bail: le taux hypothécaire déterminant pour la fixation des loyers (art. 12 et 12a), la problématique de l'indexation des loyers (art. 17) ainsi que la répercussion sur les loyers des travaux à plus-value susceptibles d'engendrer des économies d'énergie (art. 14).

S'agissant des améliorations énergétiques, le Conseil fédéral a décidé de l'introduction de deux alinéas nouveaux (art. 14 al. 2 et 3), de l'ajout d'une référence spécifique aux dites améliorations aux alinéas 4 et 5, l'alinéa premier demeurant par ailleurs inchangé.

Cette modification fait suite à une motion de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national², qui concrétisait, elle-même, une initiative Hegetschweiler³.

LES MESURES D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE VISÉES PAR L'OBLF

Selon l'article 14 al. 1 OBLF, sont réputées prestations supplémentaires du bailleur les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations supplémentaires accessoires.

1 RS 221.213.11

2 Acceptée par le Conseil fédéral et les Chambres fédérales (BO CN 2006 p. 954; BO CE 2007 p. 256).

3 02.473. Loi sur le CO₂. Incitation à prendre des mesures d'économie d'énergie dans le bâtiment.

Dorénavant, les améliorations énergétiques suivantes sont clairement identifiées, à l'alinéa 2, comme prestations supplémentaires. Il s'agit des mesures:

- 1) destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment⁴;
- 2) visant une utilisation rationnelle de l'énergie⁵;
- 3) visant à réduire les émissions des installations techniques;
- 4) visant à utiliser les énergies renouvelables⁶.

De façon générale, le remplacement d'appareils à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation fait également partie des mesures reconnues visant à atteindre de meilleurs rendements énergétiques⁷.

PRISE EN COMPTE DU SURCÔÛT DES TRAVAUX

Le nouvel article 14 al. 3 OBLF énonce clairement que seule est considérée comme prestation supplémentaire la part des coûts d'investissement qui excède la part des coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée. En d'autres termes, seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré, en totalité, comme une amélioration créant une plus-value⁸.

En revanche, le montant de l'investissement correspondant aux travaux de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée sera considéré, selon les circonstances du cas d'espèce, comme d'importantes réparations, au sens de l'article 14 al. 1 in fine OBLF, ou au contraire, comme de pures mesures d'entretien⁹.

Cette distinction porte incontestablement en elle le germe d'interminables discussions s'agissant, d'une part, de la nature des travaux ainsi que, d'autre part, de la détermination du surcoût concrètement généré par ces améliorations énergétiques. Faudra-t-il qu'un bailleur, désireux de changer une installation ancienne et dévoreuse d'énergie, produise des devis relatifs à une simple réparation – peut-être impossible faute de pièces de rechange – afin de déterminer le surcoût lié au changement de modèle? Cela semble déraisonnable!

EXEMPLE DE PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS MONTANTS INVESTIS

Coût global des travaux entrepris sur l'enveloppe et la toiture du bâtiment:
Fr. 200000.– dont:

Fr. 70000.– correspondent aux coûts des mesures particulières destinées à réduire les pertes énergétiques: plus-value à concurrence de 100% selon l'art. 14 al. 3 OBLF et

- 4 Les mesures d'isolation thermique en façade ou en toiture sont ici clairement visées, à l'instar des mesures visant, par exemple, à l'isolation intérieure des combles ou des galetas.
- 5 On pense ici tout naturellement à l'installation de vannes thermostatiques ou de compteurs individuels de chauffage ou d'eau chaude.
- 6 Energie solaire, pompe à chaleur, pellets, etc.
- 7 A titre d'exemples: le remplacement d'installations ou d'appareils anciens (frigos, cuisinières ou radiateurs électriques) ou grands consommateurs d'énergie, notamment électrique, tels les climatiseurs.

8 En ce sens: D. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, à paraître, p. 482.

2 | 9 En ce sens: D. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, à paraître, p. 482.

Fr. 130000.- correspondent à d'importantes réparations: plus-value comprise entre 50 et 70%, selon la présomption de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF, ou, selon le cas d'espèce,

Fr. 130000.- correspondant à de l'entretien: à prendre en compte dans le calcul de l'évolution des charges courantes et d'entretien, en tant que critère relatif prévu à l'article 12 al. 1 OBLF.

APPRECIATION

La modification de l'article 14 OBLF, plus précisément l'ajout des alinéas 2 et 3, clarifie la situation, de façon très théorique, en cas de travaux visant à des améliorations énergétiques. Elle permet, d'une part, de reporter sur les loyers, à 100%, la part de plus-value apportée à l'immeuble ou à ses installations, tout en tenant compte, d'autre part, des stricts travaux de rétablissement ou de maintien de l'état initial de l'immeuble, selon une jurisprudence connue.

Il est toutefois à craindre que les subtiles distinctions évoquées ci-dessus enveniment singulièrement les procédures judiciaires à venir et s'avèrent, en définitive, inapplicables au niveau pratique.

L'avenir nous dira, enfin, si ces possibilités de répercussions sur les loyers seront de nature à convaincre les propriétaires à engager les mesures nécessaires visant à des améliorations énergétiques.

N'oublions pas, dans ce contexte, que les deux parties au contrat devraient y trouver un intérêt certain. Les propriétaires, bien sûr, qui ont tout intérêt à donner une plus-value à leurs immeubles en les élevant à un standard environnemental supérieur, les locataires ensuite, pour lesquels les investissements consentis devraient avoir des répercussions financières favorables, s'agissant de leur décompte de charges.