



CHAMBRE FRIBOURGEOISE DE L'IMMOBILIER
IMMOBILIEN-KAMMER FREIBURG

Efficacité énergétique et énergies renouvelables: des investissements rentables



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG
Service de l'énergie SdE
Amt für Energie AFE

Le Programme Bâtiments



Droit du bail et améliorations énergétiques

- **Répercussion sur les loyers**
- **Travaux de rénovation**
- **Améliorations énergétiques**
- **Calcul de variation de loyer**
- **Droits du locataire**

Art. 269 a litt. b CO

"Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment :

...

b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;..."

Art. 14 al. 1 OBLF

"Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, du code des obligations les investissements qui aboutissent à **des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires."**

Art. 14 al. 1 OBLF

"En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values."

Art. 14 al. 2 OBLF

"Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes :

- a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;**
- b. les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;**

Art. 14 al. 2 OBLF

- c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;**
- d. les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;**
- e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation."**

Art. 14 al. 4 OBLF

“Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu’elles ne servent qu’à couvrir équitablement les frais d’intérêts, d’amortissement et d’entretien résultant de l’investissement.”

Calcul de variation: attention




Selon la méthode relative, tenir compte des 4 critères imposés par le Droit du bail:

- 1. Taux hypothécaire de référence**
- 2. Evolution de l'IPC – Indice des Prix à la Consommation**
- 3. Travaux à plus-value** (prestations supplémentaires)
- 4. Evolutions des charges courantes et d'entretien**

Exemple résumé des 4 critères

1. Baisse du tx hypo de référence de 2.75 à 1.75%	-10.71%
2. IPC juin 2011: 100.5 mars 2017: 97.9 à 40%	-1.04%
3. Travaux de réfection de la toiture: Fr. 80'000.00 Part de la plus-value 55%, soit Fr. 44'000.00 Répercussion travaux pour l'appartement	2.19%
4. Charges courantes et d'entretien (compte d'exploitation) Evolution 2011 - 2016	2.72%
Résultat: baisse de loyer	6.84%

Exemple résumé des 4 critères

1. Baisse du tx hypo de référence de 2.75 à 1.75%	-10.71%
2. IPC juin 2011: 100.5 mars 2017: 97.9 à 40%	-1.04%
3. Travaux de réfection de la toiture: Fr. 80'000.00 Part de la plus-value 55%, soit Fr. 44'000.00 Répercussion travaux pour l'appartement	2.19%
4. Charges courantes et d'entretien (compte d'exploitation) Evolution 2011 - 2016	2.72%
 Résultat: baisse de loyer	6.84%

FORMULE POUR LA NOTIFICATION DE HAUSSE DE LOYER ou autre(s) prétention(s) en application de l'article 269d du Code des obligations

RECOMMANDÉ

Adresse du locataire :

Concerne : logement* / local commercial*

Immeuble, rue, n°, étage :

En application de l'article 269d CO, nous vous communiquons la hausse de loyer suivante et* / ou* les autres prétentions suivantes* :

A. Pour le loyer :

- | | | |
|--|-----|------------------------|
| 1. Ancien loyer (sans charges) | Fr. | par mois* / par année* |
| Charges | Fr. | par mois* / par année* |
| 2. Nouveau loyer (sans charges) | Fr. | par mois* / par année* |
| Charges | Fr. | par mois* / par année* |
| 3. Entrée en vigueur de l'augmentation : | | |

4. Motif(s) précis de la hausse :

5. Contributions de financement pour améliorations à valeur ajoutée oui non
(selon l'art. 19 al. 1 let. a ch. 5 OBFL)

Nous nous réservons le droit d'une revendication des réserves de hausse mentionnées ci-dessus selon l'article 18 OBLF

B. Pour d'autre(s) prétention(s) :

Droits du locataire lors de travaux

Art. 260 al. 2 CO

- Tenir compte des intérêts du locataire**
- Locaux de remplacement**
- Réduction de loyer**
- Dommmages et intérêts**