



les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values.

<sup>2</sup> 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;
- 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.

<sup>3</sup> Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.

<sup>3bis</sup> *Les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire.*

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'entrevue, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.

**Article 19 OBLF:** Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales

(art. 269d CO)

<sup>1</sup> La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir:

- a. pour les hausses de loyer:
  1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges,
  2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges,
  3. la date d'entrée en vigueur de la hausse,
  4. les motifs précis de la hausse. Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler,
  5. *en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values;*
- b. pour les autres modifications unilatérales du contrat:
  1. la désignation des prétentions,
  2. la date de leur entrée en vigueur,
  3. les motifs précis justifiant ces prétentions;
- c. dans ces deux cas:
  1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention,
  2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu.

<sup>1bis</sup> Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle.

<sup>2</sup> En outre, les al. 1 et 1bis s'appliquent par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer selon un indice ou un échelonnement convenus. Lorsque le loyer est indexé, la hausse ne peut être notifiée qu'à partir du moment où le nouvel indice est publié officiellement. Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée au plus

tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. Les cantons peuvent décréter dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article.

<sup>3</sup> Les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2, CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

<sup>4</sup> Les cantons veillent à ce qu'un nombre suffisant de formules soit disponible dans les communes. A cette fin, ils peuvent déposer les formules établies par leurs soins auprès des secrétariats communaux.