



CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE  
L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Service des communes et du  
logement  
Division logement  
Rue Caroline 11 bis  
1014 Lausanne

Lausanne, le 31 octobre 2018 OF/cd

***Consultation relative à la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) en lien avec les contrats de performance énergétique***

---

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Chambre vaudoise immobilière (CVI) en lien avec l'objet cité en titre. Nous vous en remercions. Nous sommes conscients que le délai cantonal imparti est échu, ce dont nous vous prions de nous excuser. Nous souhaitons toutefois, au vu de l'importance des enjeux, vous faire part de nos préoccupations en lien avec ce projet de révision, étant entendu que le délai de réponse officiel est fixé au 20 novembre 2018.

En l'état, la CVI se positionne de la manière suivante :

1. Elle rejette le projet de révision de l'OBLF soumis à la consultation publique.
2. Sensible aux enjeux énergétiques, la CVI proposera à l'Office fédéral du logement de réunir les acteurs du domaine du logement afin de débattre avec eux des enjeux politiques, juridiques et économiques concernant les contrats de performance énergétique.

Voici les principaux motifs qui amènent la CVI à rejeter le projet de révision de l'OBLF :

- Sur un plan général, la réglementation proposée dans le nouvel article 6c soulève un nombre très important de questions, auxquelles le rapport explicatif n'apporte guère de réponses. Dans ces conditions, il est très difficile, voire impossible, d'évaluer l'impact financier et pratique que la nouvelle disposition pourrait avoir sur les propriétaires.
- Le premier alinéa de l'article 6c prévoit que « le bailleur peut facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique ». Nous nous demandons de quels coûts il s'agit. S'agit-il des coûts d'établissement du rapport d'analyse de la performance énergétique d'un immeuble et des mesures d'amélioration susceptibles d'être prises ? Ou s'agit-il des coûts liés aux travaux de mise en œuvre des mesures préconisées dans le rapport (travaux d'optimisation du fonctionnement des installations de chauffage, travaux de remplacement d'équipements, etc.) ? Dans l'hypothèse où seuls les coûts d'établissement du rapport d'analyse sont concernés, est-ce que les coûts des travaux de mise en œuvre des mesures préconisées dans le rapport pourront continuer d'être répercutés sur les loyers, selon les méthodes actuellement en vigueur ? Par ailleurs, est-ce que les coûts d'établissement du rapport d'analyse pourront être facturés en tant que frais accessoires en une seule tranche ou faudra-t-il répartir cette facturation sur plusieurs années ? Dans la seconde hypothèse, selon quelle méthode cette répartition sur plusieurs années se fera-t-elle ?
- Le second alinéa de l'article 6c prévoit que « le montant facturé au locataire ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques réalisées grâce au contrat de performance énergétique ». Cette règle risque de créer une sorte de précédent, que les tribunaux pourraient interpréter à terme au détriment des bailleurs. En effet, pour l'heure, les coûts des travaux d'amélioration énergétique peuvent être répercutés sur les loyers indépendamment de la diminution réelle des charges de chauffage et d'eau chaude payées par les locataires. En limitant les coûts pouvant être facturés aux locataires aux économies effectivement réalisées par ceux-ci, comme le propose le projet du Conseil fédéral, on chamboule les bases du droit actuellement en vigueur.
- Par ailleurs, s'agissant du second alinéa, nous nous demandons comment les économies effectivement réalisées par le locataire en lien avec un contrat de performance énergétique pourront être calculées précisément. En effet, il faudra, chaque année, au moment de l'établissement des décomptes de chauffage, déterminer l'économie réalisée grâce au contrat de performance énergétique, étant entendu que cette économie pourra, suivant les circonstances, être neutralisée par d'autres facteurs, comme les conditions météorologiques et l'évolution du prix de l'énergie (mazout, gaz, etc.).

- L'alinéa 3 de l'article 6c proposé par le Conseil fédéral prévoit notamment que la rémunération du prestataire est calculée « en fonction de la valeur de l'énergie économisée ». Est-ce que cela signifie que le prestataire renonce à toute rémunération en lien avec l'établissement du rapport d'analyse de la performance énergétique de l'immeuble et l'accomplissement des travaux préconisés par le rapport concerné (optimisation du fonctionnement du chauffage, remplacement d'équipements, etc.) ? En d'autres termes, est-ce que cela signifie que le propriétaire n'a rien à payer au prestataire avant que la diminution réelle des charges de chauffage et d'eau chaude puisse être constatée ?
- S'agissant de l'alinéa 5 de l'article 6c, nous déduisons du texte que la diminution des charges de chauffage et d'eau chaude due au contrat de performance énergétique pourra être compensée par des facteurs comme les conditions météorologiques et l'évolution du prix de l'énergie. Le cas échéant, il faudrait également mentionner l'éventuelle évolution du comportement des locataires, qui peuvent, pour de multiples raisons, consommer plus ou moins d'énergie suivant les circonstances de la vie.
- En résumé, nous considérons que derrière la modification de l'OBLF proposée par le Conseil fédéral, qui part d'une bonne intention, se cachent d'innombrables problèmes. Les règles actuelles concernant les relations entre les bailleurs et les locataires en matière énergétique risquent d'être bouleversées, les litiges entre les bailleurs et les locataires risquent de se multiplier et de nombreuses questions ouvertes risquent d'être finalement traitées par les tribunaux, alors que la CVI considère, sur un plan général, qu'il est indispensable que le législateur se réapproprie le domaine du droit du bail.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur :  
  
Olivier Feller