

*en italique = modifié*

---

## **Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)**

---

*L'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)<sup>1</sup> est modifiée comme suit :*

### **I**

#### **Art. 4<sup>bis</sup>** *Paiement par acomptes des frais accessoires*

<sup>1</sup> *Si un paiement par acomptes est convenu à la conclusion du contrat de bail, les acomptes doivent correspondre au moins aux frais accessoires effectifs selon le dernier décompte. Sinon, le bailleur ne sera pas en droit de faire valoir des prétentions concernant le paiement a posteriori de frais accessoires. Si les chiffres de la dernière période de décompte ne sont pas encore disponibles, le bailleur peut se baser sur ceux de la période précédente.*

<sup>2</sup> *Sont réservés les cas exceptionnels motivés qui ne relèvent pas de la responsabilité du bailleur ainsi que les hausses de coûts qui interviennent après l'établissement du décompte.*

#### **Art. 12** *Hausse de coûts*

<sup>1</sup> *Sont réputées hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, du code des obligations les augmentations du taux hypothécaire, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien.*

<sup>2</sup> *S'agissant des taux hypothécaires, le taux d'intérêt de référence établi chaque trimestre par le Département fédéral de l'économie pour les créances hypothécaires en Suisse est déterminant. Celui-ci peut confier l'exécution technique du relevé des données et le calcul du taux d'intérêt de référence à des tiers.*

<sup>3</sup> *Il édicte des dispositions d'ordre technique concernant la définition, l'établissement et la publication du taux d'intérêt de référence visé à l'al. 2.*

<sup>4</sup> *En cas d'adaptation du loyer suite à des variations du taux hypothécaire, le taux d'intérêt de référence convenu dans le contrat est déterminant. En l'absence de*

---

<sup>1</sup> RS 221.213.11

*convention, le taux d'intérêt de référence actuel lors de la signature du contrat est déterminant.*

<sup>5</sup> Les coûts résultant de l'aliénation de l'immeuble sont réputés faire partie des frais d'acquisition et ne sont pas considérés comme des hausses de coûts.

#### **Art. 14** Prestations supplémentaires du bailleur

<sup>1</sup> 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 ou à *des améliorations énergétiques*, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. 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.

<sup>2</sup> *On entend par améliorations énergétiques:*

*a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;*

*b. les mesures visant une utilisation rationnelle de l'énergie;*

*c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;*

*d. le recours aux énergies renouvelables;*

*e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie.*

<sup>3</sup> *Les investissements visés à l'al. 2 ne peuvent être considérés comme prestations supplémentaires que si leur coût excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.*

<sup>4</sup> Les augmentations de loyers fondées sur des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values ou à *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 qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values ou à *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'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.

#### **Art. 17** (Loyers indexés pour des habitations)

<sup>3</sup> *Les hausses de loyer basées sur l'indice suisse des prix à la consommation peuvent être notifiées en observant un délai minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.*

<sup>4</sup> *Un bail est conclu pour cinq ans au sens de l'art. 269b du code des obligations, si le bailleur ne peut donner le congé pour une durée minimale de cinq ans.*

## **II**

### **Dispositions transitoires**

#### **Art. 1**

*Jusqu'à la première publication du taux d'intérêt de référence par le Département fédéral de l'économie, le droit en vigueur s'applique aux adaptations de loyer basées sur le taux hypothécaire.*

#### **Art. 2**

*<sup>1</sup> Pour les contrats de bail qui ont commencé à courir avant la première publication du taux d'intérêt de référence, le bailleur ne peut augmenter le loyer, lorsque celui-ci est fondé sur un taux hypothécaire supérieur, que s'il l'adapte en même temps au taux hypothécaire valable, en vertu de l'ancien droit, au moment de ladite publication.*

*<sup>2</sup> Si, par contre, le loyer est fondé sur un taux hypothécaire inférieur au taux en cours au moment de la première publication du taux d'intérêt de référence, le bailleur peut l'adapter à ce taux de référence.*

## **III**

### **Entrée en vigueur**

*La présente modification entre en vigueur le .....*