



Berne, 25 février 2026

Destinataires :

Gouvernements cantonaux

**Révision partielle de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBFL) :
ouverture de la procédure de consultation**

Madame la Présidente,
Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Membres du gouvernement,

Le 25 février 2026, le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) de consulter les cantons, les partis politiques, les associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, les associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national et les autres milieux intéressés sur le projet de Révision partielle de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBFL ; RS 221.213.11).

Le délai imparti à la consultation court **jusqu'au 5 juin 2026**.

L'article 109 de la Constitution fédérale (Cst. ; RS 101) oblige la Confédération à protéger les loyers contre les abus. Selon l'article 269 du Code des obligations (CO ; RS 220), un loyer est considéré comme abusif s'il permet un rendement excessif. Dans la pratique, l'examen porte sur le rendement net ou brut. Auparavant, selon le Tribunal fédéral, le rendement net ne pouvait dépasser de plus de 0,5 point de pourcentage le taux d'intérêt de référence, et les fonds propres n'étaient que partiellement ajustés au renchérissement. Depuis l'arrêt ATF 147 III 14 de 2020, les fonds propres peuvent être entièrement adaptés au renchérissement et un rendement supérieur de 2 points de pourcentage au taux d'intérêt de référence est considéré comme admissible, tant que celui-ci ne dépasse pas la barre des 2 pourcents. Comme cet arrêt ne concernait pas les taux d'intérêt de référence supérieurs à 2 pourcents et qu'il résultait d'une période de taux d'intérêt bas, les derniers retournements des taux d'intérêt depuis 2021 ont créé une incertitude juridique.

La motion 22.4448 Engler charge donc le Conseil fédéral d'élaborer une réglementation claire du rendement net afin de garantir la sécurité juridique, la transparence et un équilibre entre les intérêts des locataires et des bailleurs. Une telle réglementation n'étant pas viable sans une clarification des notions de rendement brut et d'investissements générateurs de plus-value, une base légale doit également être créée à cet effet au niveau de l'ordonnance.



La mise en œuvre de la motion 22.4448 Engler nécessite donc une adaptation des articles 10, 14 et 15 OBLF.

Nous vous invitons à prendre position sur l'avant-projet et sur les explications fournies dans le rapport explicatif.

Le projet et le dossier mis en consultation sont disponibles à l'adresse Internet <https://www.fedlex.admin.ch/fr/consultation-procedures/ongoing>.

Pour garantir l'accès des handicapés aux documents de la consultation, nous vous saurions gré de nous faire parvenir votre avis **sous forme électronique et de joindre une version Word à la version PDF** (seule la version Word peut être rendue accessible à tous). Veuillez renvoyer les documents à l'adresse suivante, dans la limite du délai imparti :

recht@bwo.admin.ch

Nous vous prions d'indiquer les coordonnées de leurs interlocuteurs compétents pour toute question complémentaire.

Aldiana Mazza, juriste (tél. 058 480 91 53 ; aldiana.mazza@bwo.admin.ch) se tient à votre disposition pour toute question ou information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du gouvernement, l'expression de notre considération distinguée.

Guy Parmelin
Président de la Confédération