



Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)

Modification du **xx.xx.xx**

*Le Conseil fédéral suisse
arrête:*

I

L'ordonnance du 9 mai 1990¹ sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux est modifiée comme suit:

Art. 10 Loyer abusif en raison d'un rendement excessif ou d'un prix d'achat manifestement exagéré
(art. 269 CO)

¹ Est considéré comme excessif au sens de l'article 269 CO le rendement tiré de la chose louée lorsque le loyer est supérieur à la somme des frais annuels imputables à l'immeuble et du rendement net maximal admissible sur le capital propre investi.

² Si le taux d'intérêt de référence est inférieur ou égal à 2 pourcents, le rendement net maximal admissible sur le capital propre investi correspond au taux d'intérêt de référence pour les hypothèques majoré de 2 points de pourcentage.

³ Si le taux d'intérêt de référence pour les hypothèques est supérieur à 2 pourcents, le rendement net maximal admissible sur le capital propre investi correspond au taux d'intérêt de référence pour les hypothèques majoré des valeurs suivantes :

- a. 1,75 point de pourcentage si le taux d'intérêt de référence est compris entre 2,25 pourcents et 2,75 pourcents ;
- b. 1,5 point de pourcentage si le taux d'intérêt de référence est compris entre 3 pourcents et 3,5 pourcents ;
- c. 1,25 point de pourcentage si le taux d'intérêt de référence est compris entre 3,75 pourcents et 4,25 pourcents ;

¹ RS 221.213.11

- d. 1 point de pourcentage si le taux d'intérêt de référence est compris entre 4,5 pourcents et 5 pourcents ;
- e. 0,75 point de pourcentage si le taux d'intérêt de référence est compris entre 5,25 pourcents et 5,75 pourcents ;
- f. 0,5 point de pourcentage si le taux d'intérêt de référence est supérieur à 5,75 pourcents.

⁴ Pour les constructions récentes, un rendement tiré de la chose louée est considéré comme excessif au sens de l'art. 269 CO lorsque le loyer dépasse le rendement brut couvrant les coûts.

⁵ Est considéré comme manifestement excessif au sens de l'article 269 CO un prix d'achat qui dépasse considérablement la valeur de rendement d'un immeuble, calculée sur la base des loyers usuels dans la localité ou le quartier pour des objets similaires.

Art. 14, al. 4^{bis} – 4^{quater}

^{4bis} Le taux approprié pour la rémunération des fonds propres correspond à la moitié des taux prévus à l'article 10, paragraphes 2 et 3.

^{4ter} Pour déterminer le taux approprié pour l'amortissement, le rapport de 100 à la durée de vie prévue des prestations supplémentaires réalisées grâce à l'investissement se calcule. Le résultat correspond au taux d'amortissement.

^{4quater} Le taux approprié pour l'entretien s'élève à 1 pourcent des coûts des prestations ou à 10 pourcents de la somme du taux d'intérêt et du taux d'amortissement.

Art. 15 Rendement brut

(art. 269a, let. c, CO)

¹ Pour déterminer le rendement brut couvrant les coûts au sens de l'art. 269a, let. c, CO le rapport entre les revenus locatifs nets annuels et les coûts d'investissement se calcule. Le résultat correspond au taux du rendement brut couvrant les coûts.

² Les coûts manifestement exagérés liés au terrain, aux frais de construction et d'acquisition n'entrent pas en ligne de compte dans le calcul du rendement brut couvrant les coûts.

³ Le rendement brut maximal admissible correspond au taux d'intérêt de référence majoré pour les hypothèques selon l'art. 10, al. 2 et 3, auquel s'ajoute une majoration de 1,5 point de pourcentage pour les frais d'exploitation et d'entretien courants.

II

La présente ordonnance entre en vigueur le xx.xx.xx

JJ.MM.AAAA

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Guy Parmelin
Le chancelier de la Confédération, Viktor Rossi