



Berne, 25 février 2026

Tableau présentant les modifications et le droit en vigueur

Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBFL, RS 221.213.11)

Droit en vigueur	Avant-projet du 10 février 2026 pour la consultation
Art. 10 Prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO) Un prix d'achat est manifestement exagéré au sens de l'art. 269 CO lorsqu'il 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 semblables.	<i>Art. 10 Loyer abusif en raison d'un rendement excessif ou d'un prix d'achat manifestement exagéré</i> (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 ; d. 1 point de pourcentage si le taux d'intérêt de référence est compris entre 4,5 pourcents et 5 pourcents ;





Tableau présentant les modifications et le droit en vigueur

L'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11)

Droit en vigueur	Avant-projet du 10 février 2026 pour la consultation
	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 Prestations supplémentaires du bailleur ¹ Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, 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 %, comme des investissements créant des plus-values. ² 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 ;	Art. 14 Prestations supplémentaires du bailleur ¹ Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, 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 %, comme des investissements créant des plus-values. ² 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 ;



Tableau présentant les modifications et le droit en vigueur

L'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11)

Droit en vigueur	Avant-projet du 10 février 2026 pour la consultation
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. ³ 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. ^{3bis} Les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire. ⁴ 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. ⁵ 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'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.	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. ³ 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. ^{3bis} Les aides octroyées pour des améliorations créant des plus-values doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire. ⁴ 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. ^{4bis} <i>Le taux approprié pour la rémunération des fonds propres correspond à la moitié des taux prévus à l'article 10, paragraphes 2 et 3.</i> ^{4ter} <i>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.</i> ^{4quater} <i>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.</i> ⁵ 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'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.



Tableau présentant les modifications et le droit en vigueur

L'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11)

Droit en vigueur	Avant-projet du 10 février 2026 pour la consultation
Art. 15 Rendement brut (art. 269a, <i>let. c</i>, CO) ¹ Le rendement brut au sens de l'art. 269a, <i>let. c</i>, CO est calculé sur la base des frais d'investissement. ² N'entrent pas en ligne de compte le prix du terrain, les frais de construction et d'acquisition manifestement exagérés.	Art. 15 Rendement brut (Art. 269a Bst. <i>c</i> CO) ¹ Pour déterminer le rendement brut couvrant les coûts au sens de l'art. 269a, <i>let. c</i>, 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.