



Berne, le 10 avril 2024

Destinataires :

Partis politiques

Associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne

Associations faîtières de l'économie

Autres milieux intéressés

**Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations
et de locaux commerciaux (OBLF) ;
ouverture de la procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

Le 10 avril 2024, le Conseil fédéral a chargé le 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 d'envergure nationale et les autres milieux intéressés sur la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11).

Le délai imparti pour la consultation court jusqu'au **11 juillet 2024**.

Le Conseil fédéral s'attend à ce que les loyers des baux en cours, mais aussi ceux des baux nouvellement conclus, continuent d'augmenter au cours des prochaines années. De 2020 à 2026, une augmentation des loyers de l'ordre de 10 à 15 % est envisageable. Des mesures réalisables à court terme doivent permettre d'exercer un effet modérateur sur les loyers et d'accroître encore la transparence du marché, sans intervenir pour autant de manière excessive dans les relations contractuelles ni même freiner les investissements dans l'offre de logements. Au niveau de l'ordonnance (OBLF), les quatre mesures suivantes sont proposées :

- non-reconnaissance du report forfaitaire de la hausse générale des coûts et fixation sur la base de l'évolution effective des coûts (art. 12, al. 1^{bis}) ;
- abaissement de 40 à 28 % de la compensation du renchérissement pour le capital propre exposé aux risques (art. 16) ;
- mention sur la formule de notification d'augmentation de loyer de la possibilité d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, let. a, ch. 6) ;
- mention sur la formule de communication du loyer initial des taux d'intérêt de référence et d'inflation déterminants pour l'ancien loyer (art. 19, al. 3).



Par ailleurs, l'Assemblée fédérale a complété le 29 septembre 2023 l'art. 269d du Code des obligations de manière (FF 2023 2289) à ce que suffisent une signature reproduite sur la formule officielle par un moyen mécanique pour la communication d'une majoration de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat (al. 4) et la forme écrite pour la communication des majorations de loyer prévues dans une convention de loyers échelonnés (al. 5). Ces modifications nécessitent une adaptation de l'art. 19, al. 2, OBLF ainsi qu'un nouvel art. 19a OBLF.

Nous vous invitons à prendre position sur l'avant-projet et sur le rapport explicatif. Veuillez s'il-vous-plaît utiliser **le questionnaire** mis à votre disposition pour rédiger votre avis.

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

Conformément à la loi sur l'égalité pour les handicapés (RS 151.3), nous nous efforçons de publier des documents accessibles à tous. Dès lors, nous vous saurions gré de nous faire parvenir votre avis de préférence par voie électronique (**prière de joindre une version Word en plus du fichier PDF**), dans la limite du délai imparti, à :

recht@bwo.admin.ch

Nous vous prions d'indiquer le nom et les coordonnées de la personne compétente en cas de questions.

Pour toute question ou information complémentaire, n'hésitez pas à contacter :

Daniel Stähli, juriste
(058 480 91 63 ; daniel.staehli@bwo.admin.ch) ou

Adrian Kägi, juriste
(058 480 91 41 ; adrian.kaegi@bwo.admin.ch)

de l'Office fédéral du logement (OFL).

En vous remerciant d'ores et déjà de votre collaboration, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.

Guy Parmelin
Conseiller fédéral