

Rue du Midi 15  
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42  
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch  
mail@fri.ch

Office fédéral du logement

Par courriel :  
recht@bwo.admin.ch

Lausanne, le 1<sup>er</sup> mai 2026/CF

***Droit du bail : consultation relative à la révision partielle de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)***

---

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, et nous vous en remercions. Nous vous prions de trouver ci-dessous notre appréciation concernant les différents articles de l'OBLF soumis à consultation.

**1. Entrée en matière**

Le but de la révision consiste à combler une lacune réglementaire, en définissant dans l'OBLF le rendement net admissible, le rendement brut admissible ainsi que les prestations supplémentaires du bailleur créant une plus-value, pour les immeubles d'habitation et les locaux commerciaux. Cette démarche tient notamment compte du rapport entre le taux hypothécaire de référence en vigueur et le rendement admissible et vise à garantir la sécurité juridique, la transparence ainsi qu'une application cohérente et uniforme.

**La FRI entre en matière sur l'avant-projet de révision et formule les déterminations détaillées suivantes.**

**2. L'ordonnance, un instrument adapté**

L'objectif de l'avant-projet est de définir plusieurs notions techniques essentielles. Ces dispositions sont rédigées de manière à structurer clairement les différentes étapes des calculs auxquels elles se rapportent, offrant ainsi aux justiciables une meilleure compréhension des mécanismes applicables.

La FRI considère que le recours à une ordonnance constitue l'instrument approprié pour encadrer ces aspects techniques, tout en garantissant la souplesse nécessaire à leur adaptation.

### **3. Article 10**

#### **3.1 - Alinéa 1**

L'alinéa 1 introduit dans l'OBLF la définition du rendement net excessif, en reprenant ainsi une notion jurisprudentielle éprouvée.

**La FRI soutient l'alinéa 1.**

#### **3.2 - Alinéa 2**

L'alinéa 2 de l'article 10 OBLF prévoit que lorsque le taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 %, le rendement net des fonds propres investis correspond à ce taux majoré de 2 points.

**La FRI soutient l'alinéa 2.**

Cet alinéa permet en effet de formaliser le système créé par le Tribunal dans son arrêt rendu le 26 octobre 2020 (ATF 147 III 14) et a pour mérite de l'ancrer dans l'OBLF, renforçant ainsi la sécurité juridique.

Il permet en outre au bailleur de percevoir un rendement convenable du capital investi dans la conjoncture actuelle, en tenant compte des risques inhérents à la location, tels que le défaut de paiement du loyer ou la vacance des locaux. Il consacre une pratique appliquée par les tribunaux depuis la fin de l'année 2020 et largement reconnue.

#### **3.3 - Alinéa 3**

L'alinéa 3 règle, quant à lui, le calcul applicable lorsque le taux hypothécaire de référence franchit la barre des 2%. La solution retenue prévoit qu'à partir d'un taux hypothécaire de référence de 2,25%, le supplément admissible pour calculer le rendement maximal diminue progressivement, par paliers de 0,25%, jusqu'au taux de 6%. Au-delà, le supplément reste inchangé à 0,5%.

**La FRI soutient l'alinéa 3.**

Une telle solution évite une chute brutale du rendement net autorisé lorsque le taux hypothécaire de référence excède 2%, laquelle résulterait de l'application de l'ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral prévoyant une majoration limitée à 0,5%.

L'introduction de cet alinéa renforce en outre la sécurité juridique et la sécurité de planification.

À cet égard, il convient de relever que, bien que le taux hypothécaire de référence soit actuellement de 1,25 %, cet alinéa présente déjà une importance pratique. En effet, dans plusieurs cantons, la remise de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau bail d'habitation est obligatoire. À défaut, ou en cas de formule incorrectement remplie, le loyer initial est nul, ce qui peut être constaté en tout temps. Dans une telle hypothèse, le tribunal est amené à fixer rétroactivement le loyer net sur la base d'un calcul de rendement, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence. Or, lorsque le contrat litigieux a été conclu avant le 3 septembre 2013, le taux hypothécaire de référence à prendre en compte dans le calcul de rendement destiné à fixer le montant du loyer initial est supérieur à 2 %. Partant, la règle prévue à l'article 10 alinéa 3 OBLF permet de régler ces situations dès son entrée en vigueur, en assurant là encore la sécurité de planification des justiciables.

### **3.4 - Alinéa 4**

L'alinéa 4 introduit la notion de rendement brut en cas de construction récente, en reprenant le contenu de la jurisprudence fédérale constante.

**La FRI soutient l'alinéa 4.**

### **3.5 - Alinéa 5**

Le texte de l'alinéa 5 porte sur le prix d'achat manifestement exagéré et reprend le contenu de l'article 10 actuel, en le plaçant en fin de disposition afin de s'aligner sur la structure de l'article 269 du Code des obligations. Cette reprise et ce positionnement sont logiques.

**La FRI soutient l'alinéa 5.**

## **4. Article 14**

### **4.1 - Alinéa 4bis**

Ce nouvel alinéa prévoit que le montant des frais d'intérêts à prendre en compte lors de l'établissement d'un calcul de travaux à plus-value correspond à la moitié des taux prévus en matière de rendement net.

Il reprend la jurisprudence fédérale du 30 juillet 2024 (4A\_75/2022) en renvoyant à l'article 10 alinéa 2, lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2 %. Il vise en outre à lever l'incertitude liée aux situations dans lesquelles le taux hypothécaire de référence est supérieur à 2%, en renvoyant aux taux prévus à l'article 10 alinéa 3. Il apporte ainsi une solution claire et renforce donc la sécurité juridique.

**La FRI soutient l'alinéa 4bis.**

Il conviendrait toutefois de vérifier la terminologie utilisée et, le cas échéant, de faire référence aux « alinéas » 2 et 3 de l'article 10, plutôt qu'à des « paragraphes », afin d'assurer la cohérence rédactionnelle avec le reste de l'ordonnance.

### **4.2 - Alinéa 4ter**

Cet alinéa définit les modalités de calcul du taux d'amortissement des prestations supplémentaires réalisées, en précisant qu'il correspond au rapport de 100 à la durée de vie habituelle de l'installation en question. Il reprend un principe déjà consacré par la jurisprudence et largement reconnu.

**La FRI soutient l'alinéa 4ter, sous réserve des modifications ci-dessous.**

Il conviendrait de modifier la structure de la phrase, laquelle constitue probablement une traduction littérale de l'allemand, afin d'aboutir à une formulation conforme au français. Nous proposons la formulation suivante :

« Pour déterminer le taux d'amortissement approprié, il y a lieu de calculer le rapport entre 100 et la durée de vie prévisionnelle des prestations supplémentaires résultant de l'investissement. Le résultat correspond au taux d'amortissement ».

### **4.3 - Alinéa 4quater**

Le but de ce nouvel alinéa est d'introduire dans l'ordonnance les deux méthodes de calcul retenues par la doctrine et la jurisprudence pour déterminer les montants pouvant être pris en compte dans un calcul de travaux à plus-value concernant les frais d'entretien.

**La FRI soutient l'alinéa 4quater.**

## **5. Article 15**

### **5.1 - Alinéa 1**

Cet alinéa reprend la méthode de calcul du rendement brut telle qu'appliquée par les tribunaux suisses pour les immeubles récents.

**La FRI soutient l'alinéa 1, sous réserve des modifications ci-dessous.**

Il conviendrait de modifier la structure de la phrase, afin d'aboutir à une formulation conforme au français. Nous proposons la formulation suivante :

« Pour déterminer le rendement brut couvrant les coûts au sens de l'art. 269a, let. c, CO, il y a lieu de calculer le rapport entre les revenus locatifs nets annuels et les coûts d'investissement. Le résultat correspond au taux de rendement brut couvrant les coûts ».

### **5.2 - Alinéa 2**

L'alinéa 2 reprend le texte actuel, en y apportant des précisions.

**La FRI soutient l'alinéa 2.**

### **5.3 - Alinéa 3**

En renvoyant à l'art. 10 al. 2, cet alinéa consacre dans l'ordonnance la solution retenue par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 30 juillet 2024 (4A\_75\_2022), selon laquelle, lorsque le taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 %, le supplément audit taux est de 3,5 %. Ce pourcentage englobe forfaitairement 1,5 % de frais d'entretien et de charges courantes et 2 % de rendement des fonds propres.

**La FRI soutient l'alinéa 3.**

En reprenant la solution retenue par la jurisprudence actuelle et en transposant au rendement brut le mécanisme applicable au rendement net, moyennant une majoration de 1,5 %, l'avant-projet permet de préserver le but du rendement brut pour les constructions récentes, à savoir de favoriser la construction de nouveaux logements, et ce, quelle que soit l'évolution du taux hypothécaire de référence.

Concrètement, la majoration de 1,5 % s'ajoute à la majoration prévue pour le rendement net, de sorte que la majoration totale atteint 3,5 % lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2 %. Lorsque ce taux dépasse 2 %, la majoration totale est ensuite réduite progressivement.

De plus, le renvoi à l'art. 10 al. 3 OBLF permet là encore de renforcer la sécurité juridique des justiciables, dès lors que le Tribunal fédéral n'a, à ce jour pas statué sur la solution à retenir au-delà d'un taux hypothécaire de référence de 2 %.

Tout en réitérant nos remerciements, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller