

**Par courrier et courriel**  
**Département fédéral de l'économie, de  
la formation et de la recherche**  
**Office fédéral du logement**  
Hallwylstrasse 4  
**3003 BERNE**

Paudex, le 27 mai 2026  
FD

---

**Révision partielle de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations  
et de locaux commerciaux (OBLF) – réponse à la procédure de consultation**

---

Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique, ouverte par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous souhaitons vous adresser notre position, comme suit.

**1. Remarques générales**

Depuis l'arrêt du Tribunal fédéral (ATF 147 III 14), 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.

En outre, la motion 22.4448 Engler charge 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. Le Conseil fédéral a estimé qu'une telle réglementation n'est pas viable sans une clarification des notions de rendement brut et d'investissements générateurs de plus-value. Aussi, 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.

Cette révision rétablit la sécurité juridique en matière de rendement net dans les cas où le taux hypothécaire de référence serait supérieur à 2 %. Elle renforce la transparence dans le cadre du calcul du rendement net, et transpose la jurisprudence en matière de rendement brut et d'investissements générateurs de plus-value. Le Centre Patronal soutient cette réforme de l'OBLF, sous réserve de quelques clarifications mentionnées ci-dessous.

**2. Remarques particulières**

a) Article 10 OBLF

L'article 10 OBLF reprend en particulier la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 147 III 14) en matière de rendement net et ancre donc celle-ci dans l'ordonnance. Par ailleurs, cet article clarifie également les situations pour les cas où le taux hypothécaire de référence est supérieur à 2 %.

Le Centre Patronal soutient cette nouvelle disposition qui rétablit une certaine sécurité juridique et apporte davantage de transparence dans le cadre du calcul du rendement net.

#### b) Article 14 OBLF

##### Alinéa 4bis

L'alinéa 4bis tend à reprendre la jurisprudence du Tribunal fédéral (4A\_75/2022) qui explique notamment que l'intérêt du capital investi correspond au taux hypothécaire de référence au moment de la notification de la hausse de loyer, majoré de 2 % (lorsque le taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 %) et cet intérêt du capital investi est divisé par deux vu l'amortissement progressif dudit capital.

Or, la teneur de ce nouvel alinéa pourrait laisser penser que seuls les taux liés à la majoration sont divisés par deux, alors qu'il faut également y inclure le taux hypothécaire de référence.

Aussi, par souci de clarté, la teneur de cette disposition devrait être la suivante « le taux approprié pour la rémunération des fonds propres correspond à la moitié des taux, soit les taux de majoration et les taux hypothécaires de référence, prévus à l'article 10 al. 1 et 3 ».

##### Alinéa 4ter

Cette nouvelle disposition reprend, à juste titre, la jurisprudence de la Haute Cour, mais la version française, traduite littéralement de la version allemande, devrait être reformulée car, en l'état, elle est peu conforme au français.

Aussi, elle devrait avoir la teneur 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 ».

##### Alinéa 4quater

Cette nouvelle disposition reprend les méthodes de calcul retenues par la doctrine et la jurisprudence, de sorte qu'elle n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

#### c) Article 15 OBLF

##### Alinéa 1

Cet alinéa reprend la jurisprudence, mais il conviendrait de le reformuler de manière à ce que la version française, traduite littéralement de la version allemande, soit conforme au français.

Aussi, elle devrait avoir la teneur suivante : « Pour déterminer le rendement brut couvrant les coûts au sens de l'article 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 du rendement brut couvrant les coûts ».

##### Alinéa 2

Cet alinéa reprend le droit actuel.

##### Alinéa 3

Cet alinéa reprend la jurisprudence fédérale et clarifie le calcul du rendement brut si le taux hypothécaire devait être supérieur à 2 %.

Le Centre Patronal soutient ce nouvel alinéa 3.

### **3. Conclusions**

Nous soutenons les modifications prévues de l'OBLF, sous réserve des précisions et modifications ci-dessus des articles 14 al. 4bis, 14 al. 4ter et 15 al. 1. Cette révision reprend notamment la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, améliore la sécurité juridique et renforce la transparence des calculs.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal

Frédéric Dovat