

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

du 9 mai 1990 (Etat le 1^{er} juillet 2014)

Le Conseil fédéral suisse,

vu l'art. 253a, al. 3, du code des obligations (CO)¹,

arrête:

Art. 1 **Champ d'application**

(art. 253a, al. 1, CO)

Sont notamment réputés choses louées, dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux, les biens mobiliers, garages, places de stationnement extérieures ou souterraines ainsi que les jardins.

Art. 2 **Exceptions**

(art. 253a, al. 2, 253b, al. 2 et 3, CO)

¹ Le chapitre II, titre huitième du CO (art. 269 à 270e) n'est pas applicable aux appartements et maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise.

² Seuls les art. 253 à 268b, 269, 269d, al. 3, 270e et 271 à 273c CO ainsi que les art. 3 à 10 et 20 à 23 de la présente ordonnance sont applicables aux appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.²

Art. 3 **Transactions couplées**

(art. 254 CO)

Est notamment réputée transaction couplée au sens de l'art. 254 CO l'obligation du locataire d'acheter la chose louée, des meubles ou des actions ou de conclure un contrat d'assurance.

Art. 4 **Frais accessoires en général**

(art. 257a CO)

¹ Si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le présenter au locataire.

RO 1990 835

¹ RS 220

² Nouvelle teneur selon le ch. II 4 de l'O du 18 juin 2010 portant adaptation d'ordonnances au CPC, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2011 (RO 2010 3053).

² S'il les perçoit de manière forfaitaire, il doit se fonder sur la moyenne calculée sur une période de trois ans.

³ Les frais d'administration découlant de l'établissement du décompte peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.³

Art. 5 Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude
entrant en ligne de compte
(art. 257b, al. 1, CO)

¹ Entrent en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude.

² Il s'agit notamment des dépenses pour:

- a. le combustible et l'énergie consommés;
- b. l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes;
- c. les frais d'exploitation d'énergies de substitution;
- d. le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories;
- e. la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites;
- f. le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle;
- g. la maintenance;
- h. les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage;
- i. le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

³ Les frais de maintenance et d'administration peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.

³ Introduit par le ch. I de l'O du 26 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} août 1996 (RO 1996 2120).

Art. 6 Frais de chauffage et de préparation d'eau chaude
n'entrant pas en ligne de compte
(art. 257b, al. 1, CO)

N'entrent pas en ligne de compte comme frais de chauffage et de préparation d'eau chaude les dépenses pour:

- a. la réparation et la réfection des installations;
- b. le service de l'intérêt et l'amortissement des installations.

Art. 6a⁴ Fourniture d'énergie depuis une centrale extérieure

Peuvent entrer en ligne de compte les dépenses effectives lorsque le bailleur se fournit en énergie pour le chauffage et l'eau chaude auprès d'une centrale qui est située hors de l'immeuble et qui ne fait pas partie des frais d'équipement de l'immeuble approvisionné.

Art. 7 Habitations et locaux commerciaux non loués
(art. 257b, al. 1, CO)

¹ Les frais de chauffage relatifs aux habitations et aux locaux commerciaux non loués sont à la charge du bailleur.

² Lorsqu'il n'y a pas d'appareils de contrôle de la consommation thermique individuelle et qu'il est prouvé que des habitations et locaux commerciaux non loués n'ont été chauffés que dans la mesure nécessaire pour prévenir des dégâts par le gel, le bailleur ne doit prendre à sa charge qu'une part des frais de chauffage afférents à ces locaux selon la clé usuelle de répartition. Cette part s'élève:

- a. à un tiers, lorsqu'il s'agit d'une maison pour deux ou trois familles;
- b. à la moitié, lorsqu'il s'agit d'une maison pour quatre à huit familles;
- c. aux deux tiers, lorsqu'il s'agit de bâtiments plus grands ou d'immeubles abritant des bureaux ou des locaux commerciaux.

Art. 8 Décompte
(art. 257b CO)

¹ Lorsqu'un décompte détaillé des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ainsi que de leur répartition entre les locataires n'est pas remis au locataire avec la facture annuelle du chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé.

² Le locataire ou son mandataire dûment autorisé est admis à consulter les pièces justificatives originales et à demander des renseignements sur l'état des stocks de combustibles au début et à la fin de la période de chauffage.

⁴ Introduit par le ch. I de l'O du 26 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} août 1996 (RO 1996 2120).

Art. 9 Congé

(art. 266l, al. 2, CO)

¹ La formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l, al. 2, CO doit indiquer:

- a. la chose louée sur laquelle porte le congé;
- b. la date à laquelle le congé sera effectif;
- c. le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande;
- d. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO);
- e. la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

² Les cantons veillent à ce qu'un nombre suffisant de formules soit disponible dans les communes. A cette fin, ils peuvent déposer les formules établies par leurs soins auprès des secrétariats communaux.

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.

Art. 11 Loyers usuels dans la localité ou le quartier

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

¹ Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a, let. a, CO sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

² Pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'art. 269a, let. a, CO peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables.

³ N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché.

⁴ Les statistiques officielles doivent être prises en considération.

Art. 12 Hausse de coûts

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

¹ Sont réputées hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, CO les augmentations du taux hypothécaire, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien.⁵

² Les coûts résultant de l'aliénation de l'immeuble sont réputés faire partie des frais d'acquisition et ne sont pas considérés comme des hausses de coûts.

Art. 12a⁶ Taux hypothécaire de référence

¹ Un taux de référence est établi pour les adaptations de loyer fondées sur une modification du taux hypothécaire. Il est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse établi trimestriellement et il est arrondi selon les règles commerciales au quart de pour-cent.⁷

² Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)⁸ publie le taux de référence chaque trimestre.⁹

³ Le DEFR peut faire appel à des tiers pour l'exécution technique du relevé des données et pour le calcul du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse.

⁴ Il édicte des dispositions d'ordre technique concernant la définition, l'établissement et la publication du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse visé à l'al. 1. Les banques communiquent les données nécessaires au DEFR.

Art. 13 Taux hypothécaires

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

¹ Une augmentation du taux hypothécaire de 1/4 % donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de:

- a. 2 % quand les taux hypothécaires dépassent 6 %;
- b. 2,5 % quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 %;
- c. 3 % quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 %.

S'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts.

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7021).

⁶ Introduit par le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7021).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 oct. 2011, en vigueur depuis le 1^{er} déc. 2011 (RO 2011 4907).

⁸ La désignation de l'unité administrative a été adaptée au 1^{er} janv. 2013 en application de l'art. 16 al. 3 de l'O du 17 nov. 2004 sur les publications officielles (RS 170.512.1). Il a été tenu compte de cette mod. dans tout le texte.

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 oct. 2011, en vigueur depuis le 1^{er} déc. 2011 (RO 2011 4907).

² S'il existe des plans de paiement au sens de l'art. 269a, let. d, ou des contrats-cadres au sens de l'art. 269a, let. f, CO, seules ces réglementations sont applicables lors d'une modification du taux hypothécaire.

³ Si le loyer est calculé durablement sur la base des coûts, à l'exclusion des critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement, le bailleur peut, en cas de hausse du taux hypothécaire, répercuter sur le loyer l'augmentation des charges relatives à l'ensemble du capital investi.

⁴ Lors d'une modification du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu de voir en outre si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer.

Art. 14¹⁰ Prestations supplémentaires du bailleur
(art. 269a, let. b, CO)

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;
- 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.¹¹

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.

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7021).

¹¹ Introduit par le ch. I de l'O du 15 janv. 2014, en vigueur depuis le 1^{er} juil. 2014 (RO 2014 417).

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.

Art. 15 Rendement brut
(art. 269a, let. c, CO)

¹ Le rendement brut au sens de l'art. 269a, let. c, 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. 16 Compensation du renchérissement
(art. 269a, let. e, CO)

L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO ne peut dépasser 40 % de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

Art. 17 Loyers indexés¹²
(art. 269b CO)

¹ Si les parties ont conclu, pour un bail d'habitation, une convention prévoyant l'indexation du loyer, l'augmentation de ce dernier ne pourra dépasser la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.¹³

² En cas de baisse de l'indice, les loyers doivent être adaptés en proportion.

³ Les hausses de loyer basées sur l'indice suisse des prix à la consommation peuvent être notifiées pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours.¹⁴

⁴ Un bail est conclu pour cinq ans au sens de l'art. 269b CO si le bailleur ne peut donner le congé pour une durée minimale de cinq ans.¹⁵

Art. 18 Adaptation partielle

Lorsque le bailleur n'adapte que partiellement le loyer, il doit indiquer, en francs ou en pour-cent du loyer, le montant de la majoration auquel il renonce.

¹² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7021).

¹³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7021).

¹⁴ Introduit par le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7021).

¹⁵ Introduit par le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7021).

Art. 19 Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales

(art. 269d CO)

¹ La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir:

- a.¹⁶ pour les hausses de loyer:
 1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges,
 2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges,
 3. la date d'entrée en vigueur de la hausse,
 4. les motifs précis de la hausse. Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler,
 - 5.¹⁷ en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values;
- b. pour les autres modifications unilatérales du contrat:
 1. la désignation des prétentions,
 2. la date de leur entrée en vigueur,
 3. les motifs précis justifiant ces prétentions;
- c. dans ces deux cas:
 1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention,
 2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu.

^{1bis} Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle.¹⁸

² En outre, les al. 1 et 1^{bis} s'appliquent par analogie lorsque le bailleur augmente le loyer selon un indice ou un échelonnement convenus. Lorsque le loyer est indexé, la hausse ne peut être notifiée qu'à partir du moment où le nouvel indice est publié officiellement. Lorsque la hausse est fixée selon un échelonnement convenu, chaque augmentation sera communiquée au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur. Les cantons peuvent décréter dans ce cas que la copie de la convention est admise comme formule au sens du présent article.¹⁹

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} août 1996 (RO 1996 2120).

¹⁷ Introduit par le ch. I de l'O du 15 janv. 2014, en vigueur depuis le 1^{er} juil. 2014 (RO 2014 417).

¹⁸ Introduit par le ch. I de l'O du 26 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} août 1996 (RO 1996 2120).

¹⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} août 1996 (RO 1996 2120).

³ Les al. 1 et 1^{bis} sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2, CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.²⁰

⁴ Les cantons veillent à ce qu'un nombre suffisant de formules soit disponible dans les communes. A cette fin, ils peuvent déposer les formules établies par leurs soins auprès des secrétariats communaux.

Art. 20 Obligation du bailleur de motiver les hausses

(art. 269d, al. 2 et 3, CO)

¹ Lorsque des hausses de loyer sont causées par des augmentations des coûts ou par le fait que le bailleur a apporté à son immeuble des améliorations créant une plus-value, le locataire peut exiger que le bailleur motive l'augmentation du loyer en fournissant des chiffres précis. Le délai de 30 jours prévu pour la contestation de la majoration de loyer n'est pas touché.

² Au cours de la procédure de conciliation, le locataire peut exiger la présentation des pièces justificatives pour tous les motifs que le bailleur fait valoir.

Art. 21 Tâches des autorités de conciliation

(art. 201 et 208 CPC²¹)²²

¹ Au cours de la procédure de conciliation, l'autorité de conciliation doit s'efforcer d'amener les parties à un accord sur l'ensemble des questions réglées dans le bail (montant du loyer, durée du contrat, congé, etc.).²³

² L'autorité de conciliation a l'obligation de conseiller locataires et bailleurs, même indépendamment d'une procédure de contestation, en particulier avant la conclusion d'un contrat de bail. Elle doit notamment aider locataires et bailleurs à déterminer si un loyer est abusif.

³ Elle peut confier le soin de donner ces conseils à ses membres ou à son secrétariat.

Art. 22²⁴ Composition des autorités de conciliation

(art. 200, al. 1, CPC²⁵)

Les cantons ont l'obligation de rendre publiques, périodiquement, la composition des autorités de conciliation et la compétence de ces dernières à raison du lieu.

²⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 26 juin 1996, en vigueur depuis le 1^{er} août 1996 (RO 1996 2120).

²¹ CPC du 19 déc. 2008 (RS 272).

²² Nouvelle teneur selon le ch. II 4 de l'O du 18 juin 2010 portant adaptation d'ordonnances au CPC, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2011 (RO 2010 3053).

²³ Nouvelle teneur selon le ch. II 4 de l'O du 18 juin 2010 portant adaptation d'ordonnances au CPC, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2011 (RO 2010 3053).

²⁴ Nouvelle teneur selon le ch. II 4 de l'O du 18 juin 2010 portant adaptation d'ordonnances au CPC, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2011 (RO 2010 3053).

²⁵ RS 272

Art. 23 Rapport sur l'activité des autorités de conciliation et notification des décisions judiciaires

¹ Les cantons adressent un rapport semestriel au DEFR sur l'activité des autorités de conciliation. Ce rapport doit indiquer le nombre de cas soumis aux autorités, les motifs de contestation et la manière dont chaque affaire a été réglée.

² Les cantons chargent les autorités judiciaires cantonales compétentes en la matière de faire parvenir au DEFR une copie des décisions portant sur des loyers contestés ou d'autres prétentions du bailleur.

³ Le DEFR est chargé d'évaluer ces décisions et de les publier de manière appropriée.

Art. 24 Exécution

Le DEFR est chargé de l'exécution.

Art. 25 Abrogation de l'ancien droit

L'ordonnance du 10 juillet 1972 concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif²⁶ est abrogée.

Art. 26 Dispositions transitoires

¹ Les dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs et autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations ou de locaux commerciaux sont applicables aux loyers initiaux ou aux majorations de loyer fixes ou notifiés avec effet après le 1^{er} juillet 1990

² Si une augmentation de loyer a été notifiée avant le 1^{er} juillet 1990, mais avec effet après cette date, le délai de contestation (art. 270*b* CO) commence à courir le 1^{er} juillet 1990. Si un loyer initial a été fixé avant le 1^{er} juillet 1990, mais avec effet après cette date, le délai de contestation est celui prévu à l'art. 270 CO.

³ Les contrats de bail, dont le loyer est indexé ou échelonné, et qui entrent en vigueur après le 1^{er} juillet 1990, sont soumis au nouveau droit; ceux qui sont entrés en vigueur avant le 1^{er} juillet 1990 mais qui prennent fin après cette date, sont soumis à l'ancien droit.

⁴ Si, au 1^{er} juillet 1990, le loyer est fondé sur un taux hypothécaire de moins de 6 %, le bailleur peut, à une date ultérieure, augmenter le loyer de 3,5 % par quart de pourcentage inférieur à 6 %.

Art. 27 Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} juillet 1990.

²⁶ [RO 1972 1590, 1975 173, 1977 2233, 1978 73 1965, 1983 256, 1989 1856]

Disposition finale de la modification du 26 juin 1996²⁷

Il est possible de convenir d'une indexation intégrale au sens de l'art. 17, al. 1, avant l'entrée en vigueur de la présente modification dans la mesure où elle ne prend effet qu'après la date de l'entrée en vigueur.

Dispositions transitoires de la modification du 28 novembre 2007²⁸

¹ Jusqu'à la première publication du taux d'intérêt de référence, le droit en vigueur s'applique aux adaptations de loyer basées sur des modifications du taux hypothécaire.

² Il est possible de faire valoir une prétention à un abaissement ou à une hausse de loyer en raison de modifications du taux hypothécaire intervenues avant la publication du taux de référence au sens de l'al. 1 même après la première publication du taux d'intérêt de référence.

²⁷ RO 1996 2120

²⁸ RO 2007 7021

