

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

Modification du 28 novembre 2007

Le Conseil fédéral suisse

arrête:

I

L'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux¹ est modifiée comme suit:

Art. 12 al. 1

¹ Sont réputées hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, du code des obligations 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.

Art. 12a Taux hypothécaire de référence

¹ Un taux de référence est établi pour les adaptations de loyer suite à 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 défini en ¼ pour cent. Il est publié par le Département fédéral de l'économie (DFE).

² Le DFE publie le nouveau taux d'intérêt de référence dès que le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse a varié d'un quart de point.

³ Le DFE 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 DFE.

Art. 14 Prestations supplémentaires du bailleur

¹ Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b, du code des obligations 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

¹ RS 221.213.11

réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, 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.

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.

Art. 17 titre et al. 1, 3 et 4

Loyers indexés

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.

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.

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

II

Dispositions transitoires de la modification du 28 novembre 2007

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'art. 1, al. 1 même après la première publication du taux d'intérêt de référence.

III

La présente modification entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

28 novembre 2007

Au nom du Conseil fédéral suisse:

La présidente de la Confédération, Micheline Calmy-Rey
La chancelière de la Confédération, Annemarie Huber-Hotz

