



Le Conseil d'Etat

848-2026

Département fédéral de l'économie, de
la formation et de la recherche (DEFR)
Monsieur Guy Parmelin
Président de la Confédération

Par courriel à : recht@bwo.admin.ch

**Concerne : modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme
d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) – procédure de
consultation**

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre courrier d'ouverture de la procédure de consultation du 25 février 2026, par lequel vous nous avez communiqué l'avant-projet de modification de l'OBLF et le rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation en nous priant de nous déterminer.

Dans le délai convenu, notre Conseil vous communique ci-dessous sa prise de position.

Le projet de révision de l'OBLF (ci-après : Pr-OBLF), qui fait suite à la motion 22.4448 adoptée en 2023 par le Conseil des Etats et le Conseil National, vise à préciser dans le droit du bail la réglementation des différentes méthodes de calcul de rendement admissible en matière de fixation des loyers. Pour mémoire, les différents calculs de rendement s'appuient sur le taux d'intérêt de référence (TIR) publié trimestriellement par l'Office fédéral du logement depuis le 30 juin 2008.¹

L'avant-projet tel qu'initié par le Conseil fédéral et préparé par votre département comporte deux axes directeurs principaux : celui de la codification de la pratique jurisprudentielle actuelle et celui d'un lissage progressif lorsque le TIR passe au-dessus de 2%.

Chacun de ces axes est traité individuellement ci-dessous.

a. Axe 1 : Codification de la pratique jurisprudentielle actuelle

L'article 269 du Code des obligations (CO) prévoit que le loyer d'un logement est considéré comme abusif s'il permet un rendement excessif au propriétaire. Le Pr-OBLF inscrit dans ladite ordonnance (aux articles 10 al. 2, 14 et 15 Pr-OBLF) les principes issus de ces changements jurisprudentiels.

¹ Ordonnance du DEFR du 22 janvier 2008 - RS 221.213.111

Dans un but de transparence et de sécurité juridique, le Canton de Genève appuie la volonté de codification du rendement admissible souhaitée par votre département.

Toutefois, dans le contexte de pénurie généralisée de logements que connaît actuellement notre canton, comme d'ailleurs l'ensemble du pays, il nous semblerait plus adéquat de fixer une seule règle, simple et claire, qui s'appliquerait de façon uniforme, à savoir l'application d'un taux unique de 2.5 % de rendement des fonds propres lorsque le TIR est égal ou inférieur à 2 %.

Dans le cas où le TIR s'élèverait au-dessus de 2 %, le Canton de Genève propose qu'un supplément de 0.5 % lui soit ajouté, en conformité avec la jurisprudence qui prévaut aujourd'hui². Cette proposition de taux minimum de 2.5 % de rendement permettrait d'éviter l'effet de « cassure » qui existe actuellement dans ce cas de figure.

Il découle de cette proposition que le lissage proposé par le Pr-OBLF n'est pas nécessaire.

b. Axe 2 : Lissage progressif lorsque le TIR passe au-dessus de 2 %

La solution préconisée par notre Conseil présente l'avantage d'éviter tout lissage sur une hypothétique hausse du TIR, dès lors que le supplément ajouté reste constamment à +0.5 %.

La modification prévue à cet égard par le Pr-OBLF s'avère ainsi inutile. En outre, le lissage proposé par votre département se base sur une hypothèse qui semble très peu probable à moyen terme. En effet, cela fait 13 années que le TIR n'a pas dépassé 2 %. De surcroît, la proposition de lissage relève pour notre Conseil d'une lecture excessive de la portée des changements jurisprudentiels apportés par le Tribunal fédéral. Ce dernier n'a, en effet, aucunement critiqué de façon générale le rendement additionnel de 0.5 % par rapport au TIR. Il s'est contenté d'indiquer que pour un TIR particulièrement bas, il convenait d'admettre une rémunération minimale. Notre proposition permet ainsi de consacrer dans le texte de l'ordonnance la solution jurisprudentielle mais de ne pas en étendre à l'excès la portée, ce qui reviendrait à apporter un privilège additionnel aux bailleurs au détriment des locataires, ce qui n'est pas souhaitable dans une situation de pénurie de logements particulièrement sensible comme elle l'est dans notre canton et qui fausse déjà fortement les règles usuelles d'un marché concurrentiel équilibré.

c. Axe 3 : Prix d'achat manifestement exagéré

Le Pr-OBLF se limite à reformuler très légèrement ce concept à l'alinéa 5 de l'art. 10 Pr-OBLF :

⁵ est considéré comme manifestement excessif au sens de l'article 269 CO un prix d'achat qui 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 similaires.

Or, notre Conseil estime qu'il convient de saisir l'occasion de la présente révision de l'OBLF pour mieux déterminer la notion de *prix d'achat manifestement exagéré d'un immeuble* au sens de l'art. 269 CO :

²ex : si le TIR = 2.25 % => on applique un taux de 2.75 % (2.25 + 0.5) ; si le TIR = 4% => on applique un taux de 4.5 % (4 + 0.5)

Il s'agit ainsi de définir la méthode de calcul permettant de déterminer le prix admissible d'acquisition d'un immeuble et d'insérer dans l'ordonnance le principe que tout excédent par rapport au prix retenu et par rapport à l'état locatif du bien doit être retranché du calcul de rendement, sans possibilité de rentabiliser cette part excédentaire. En effet, comme plusieurs exemples l'ont démontré récemment dans le cadre du parc immobilier de notre canton, l'attrait important d'un placement financier dans l'immobilier pousse des investisseurs à payer des prix d'achat extrêmement élevés qui participent ensuite, d'une façon mathématique, à des augmentations totalement inacceptables dans la fixation des loyers.

Dans la situation de pénurie que connaissent notre canton et notre pays, une application mieux définie de ce concept favoriserait la cohérence du système fondé sur l'article 269 CO et apportera un important élément de stabilité supplémentaire du marché immobilier.

Notre Conseil vous remercie de l'avoir consulté sur ces modifications importantes de l'OBLF.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti-El Zayadi

La présidente :



Anne Hiltbold