Février 2026

Aperçu pour l'année 2026
Utilisation de la formule officielle pour communiquer le loyer initial (art. 270, al. 2, CO)

Les dispositions en vigueur dans les différents cantons concernant l'obligation de recourir à une formule officielle pour communiquer le loyer initial se fondent toutes sur le recensement du parc de logements vacants (taux de logements vacants). Ce dernier est établi au moins une fois par année, au 1er juin. Le taux de vacance pour l'ensemble de la Suisse est publié chaque automne :
Lien

Les arrêtés ou ordonnances qui font foi concernant l'obligation de recourir à une formule officielle dans les différents cantons sont généralement applicables au 1er janvier de l'année suivante.

Cantons

Bâle-Ville (obligation de la formule officielle)....2

Berne (obligation de formule officielle) 3

Fribourg (obligation de formule officielle) 4

Genève (obligation de la formule officielle) 5

Lucerne (obligation de formule officielle)....6

Neuchâtel (obligation partielle de la formule officielle pour les appartements de 2 à 5 pièces) 7

Valais (pas d'obligation de formule officielle)....8

Vaud (obligation partielle de la formule officielle)....9

Zoug (obligation de la formule officielle)....10

Zurich (obligation de la formule officielle)....11

Bâle-Ville (obligation de la formule officielle)

Taux de logements vacants : 0,92 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, le recours à la formule officielle est obligatoire.

Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27.4.1911 (Stand 3.3.2021), SG 211.100
Lien

§ 214b

[2] Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 Prozent, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

[3] Das kantonale Statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt dieser Wert gegenüber dem Vorjahr neu unter 1,5 Prozent, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt dieser Wert neu über 1,5 Prozent, hebt der Regierungsrat diese Pflicht auf. Eine Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November desselben Jahres.

Regierungsratsbeschluss vom 18. September 2018 betreffend Anordnung der Formularpflicht beim Abschluss eines Mietvertrags gemäss § 214b Abs. 3 EG ZGB, P181271
Lien

Le nombre de logements vacants est publié par l'Office cantonal de la statistique (Département présidentiel du canton de Bâle-Ville).
Lien

Berne (obligation de formule officielle)

Taux de logements vacants : 1,12 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, le recours à la formule officielle est obligatoire

---

Constitution cantonale (ConstC), RSB 101.1
Lien

Art. 135a Déclaration du loyer précédent

1 En cas de pénurie de logements, le Conseil-exécutif rend obligatoire l'usage de la formule officielle en vertu de l'art. 270, al. 2 CO pour la conclusion d'un bail sur l'ensemble du territoire cantonal ou dans certains arrondissements administratifs.

2 Il y a pénurie de logements, lorsque le taux de logements vacants dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs se situe à 1,5% au plus. S'il repasse au-dessus de 1,5% dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs, le Conseil exécutif lève à nouveau cette obligation.

3 Le Service compétent du canton de Berne recense chaque année au 1er juin le taux de logements vacants sur l'ensemble du territoire cantonal et dans les arrondissements administratifs.

4 Une modification de l'obligation d'user de la formule officielle entre en vigueur à partir du 1er novembre de l'année concernée.

Le taux de logements vacants est publié par l'Office de l'économie (Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement).
Lien

Fribourg (obligation de formule officielle)

Taux de logements vacants : 1,11 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, le recours à la formule officielle est obligatoire

---

Loi d'application du 9 mai 1996 relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (LABLF), RSF 222.3.1
Lien

Art. 27 Formule officielle

[1] Tant que dure la pénurie de logements, le bailleur d'habitations sises dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 CO.

[…]

[4] Le Conseil d'État précise par voie d'arrêté la notion de pénurie et fixe les modalités d'application de la présente disposition.

Ordonnance du 30 novembre 2010 relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole (OBLFNA), RSF 222.3.11
Lien

Art. 5 Notion de pénurie de logements

Il y a pénurie, au sens de l'article 27 al. 1 LABLF, lorsque le taux des logements vacants, dans le canton, est inférieur à 1,8 % du parc immobilier.

Ordonnance
Ordonnance concernant l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail à loyer du 18 décembre 2023, RSF 222.3.12
Lien

Le taux de logements vacants est publié par le Service du logement (Direction de l'économie et de l'emploi).
Lien

Genève (obligation de la formule officielle)

Taux de logements vacants : 0,34 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, le recours à la formule officielle est obligatoire.

Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) du 11 octobre 2012, E.1.05
Lien

Art. 207 Formule officielle de majoration de loyer

[1] Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du code des obligations.

[…]

[4] Le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'application de la présente disposition.

Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart) du 18 décembre 2024, L 5 20.03
Lien

[1] Il y a pénurie au sens des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

[2] Le présent arrêté est valable pour l'ensemble de l'année 2025.

L'Office cantonal de la statistique détermine chaque année le taux de logements vacants au 1er juin.
Lien

Lucerne (obligation de formule officielle)

Taux de logements vacants : 0,78 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, le recours à la formule officielle est obligatoire.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 20. November 2000 (Stand: 27.9.2020); SRL 200
Lien

§ 94

1 Im Fall von Wohnungsmangel erklärt der Regierungsrat für den Abschluss neuer Mietverträge im ganzen Kantonsgebiet oder Teilen davon die Verwendung des Formulars gemäss Artikel 269d OR obligatorisch.

2 Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5 %, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

3 Die zentrale Statistikstelle ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5 %, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5 %, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Beschluss über die Formularpflicht im Mietrecht vom 21. September 2021; G 2021-068

1 Aufgrund der Leerwohnungsziffer von 1,23 % im Kanton Luzern (Stichtag 1. Juni 2021) werden die Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages ab dem 1. November 2021 das Formular gemäss Artikel 269d OR zu verwenden (Formularpflicht).

2 Die Formularpflicht gilt bis zur Änderung oder bis zum Widerruf für das ganze Kantonsgebiet.

L'Office central de la statistique du canton de Lucerne (LUSTAT) détermine chaque année le taux de logements vacants au 1er juin.
Lien

Neuchâtel (obligation partielle de la formule officielle pour les appartements de 2 à 5 pièces)

Taux de logements vacants : 1,82 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, l'obligation de recourir à la formule officielle s'applique aux communes de Neuchâtel, Laténa (4 et 5 pièces), Cornaux, Cressier, Le Landeron, Boudry, Cortaillod, Milvignes, , Rochefort, La Grande Béroche (3, 4 et 5 pièces) et Val-de-Ruz.

Actuellement, l'obligation de recourir à la formule officielle ne s'applique pas aux communes de La Grande Béroche (2 pièces), Lignières, Brot-Plamboz, La Brévine, La Chaux-de-Fonds, La Chaux-du-Milieu, La Sagne, Le Cerneux-Péquignot, Le Locle, Les Brenets, Les Planchettes, La Côte-aux-Fées, Les Verrières, Val-de-Travers, Laténa (2 et 3 pièces), Peseux, Corcelles-Cormondrèche, Bevaix, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges und Les Ponts-de-Martel.

Loi d'introduction du code des obligations (LI-CO) du 27.01.2010, 224.1
Lien

Art. 4 Pénurie de logement (art. 270, al. 2)
Le Conseil d'Etat dresse la liste des communes où l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269*d* est obligatoire.

Arrêté d'exécution de la loi d'introduction du code des obligations (bail à loyer) du 16 octobre 2013, 224.2
Lien

Art. 2 Usage de la formule officielle lors de la conclusion du bail (art. 4 LI-CO)
Les communes dans lesquelles l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269*d* du code des obligations est obligatoire pour la conclusion de tout nouveau bail d'habitation sont les communes soumises à l'application de la loi limitant la vente d'appartements loués (LVAL), du 22 mars 1989.

Loi limitant la mise en vente d'appartements loués (LVAL) du 22 mars 1989, 846.0
Lien

Art. 3
[1] Le Conseil d'Etat désigne les communes et les catégories de logements qui connaissent la pénurie.

[2] Il se prononce au moins une fois l'an après consultation des communes et des milieux intéressés. En tant que besoin, il peut imposer aux propriétaires et aux gérants d'immeubles locatifs l'obligation de lui communiquer périodiquement la liste des appartements vacants.

[3] La pénurie doit en principe être admise lorsque, considérée par commune et par catégorie de logement, l'offre ne suffit pas à satisfaire la demande.

Arrêté déterminant le champ d'application de la loi limitant la mise en vente d'appartements loués en 2026 (LVAL) du 10 décembre 2025, 846.02
Lien

Le Service de statistique détermine chaque année le taux de logements vacants au 1er juin. **Lien**

Lien

Valais (pas d'obligation de formule officielle)

Taux de logements vacants : 1,18 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, il n'y a pas d'obligation d'utiliser la formule officielle.

Loi d'application du code civil suisse du 24.03.1998 (LACC), 211.1
Lien

Art. 192
Formule officielle pour la conclusion du bail

[1] En cas de pénurie de logements, le Conseil d'Etat est compétent pour rendre obligatoire, sur tout ou partie du territoire cantonal, à la conclusion de tout nouveau bail d'habitation ou de local commercial, la formule officielle de l'article 270 alinéa 2 CO.

Le nombre approximatif de logements et le nombre des logements vacants sont annoncés sur le site internet du canton du Valais sous la rubrique « Chiffres clés ».
Lien

Vaud (obligation partielle de la formule officielle)

Taux de logements vacants : 0,89 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, l'obligation de recourir à la formule officielle s'applique aux districts de la Broye-Vully, du Gros-de-Vaud, du Jura-Nord vaudois, de Lausanne, de Lavaux-Oron, de Morges, de Nyon, de l'Ouest lausannois et de Riviera-Pays-d'Enhaut.

Actuellement, l'obligation de recourir à la formule officielle ne s'applique pas aux district d'Aigle,.

Loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL) du 7.03.1993, 221.315
Lien

Art. 1
[1] Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitations sises dans le Canton de Vaud doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du Code des obligations.

Art. 4
[1] La pénurie au sens de la présente loi est définie conformément à l'article 2 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 10 mai 2016, 840.15
Lien

Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial
[1] Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50% ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.
[2] Les dispositions du présent Titre s'appliquent uniquement dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'alinéa 1. Le Conseil d'Etat en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.

Arrêté fixant pour l'année 2026 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'art. 2 de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) du 17 décembre 2025

Lien

L'office cantonal de la statistique est chargé de recenser le parc de logements vacants.
Lien

Zoug (obligation de la formule officielle)

Taux de logements vacants : 0,42 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, le recours à la formule officielle est obligatoire.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht vom 28.08.2003, BGS 216.1
Lien

§ 10e Formular Anfangsmietzins

[1] Im Fall von Wohnungsmangel ist die Verwendung des Formulars gemäss Art. 269d OR beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch.

[2] Wohnungsmangel gemäss Art. 270 Abs. 2 OR liegt vor, wenn im ganzen Kanton der offizielle Leerwohnungsbestand, welcher im Auftrag des Bundesamts für Statistik von der zuständigen kantonalen Amtsstelle ermittelt und halbjährlich im Amtsblatt publiziert wird, 1,5 % oder weniger beträgt.

La Direction de la santé, Service des données et des statistiques est chargé de recenser le parc de logements vacants.
Lien

Zurich (obligation de la formule officielle)

Taux de logements vacants : 0,48 % (état au 1er juin 2025)

Actuellement, le recours à la formule officielle est obligatoire.

Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 02.04.1911, Ordnungsnummer 230, § 229 b (Änderung vom 25.11.2012)
Lien

§ 229 b.

[1] Beträgt der Leerwohnungsbestand im Kanton höchstens 1,5%, sind Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen verpflichtet, beim Abschluss eines Mietvertrages das in Art. 270 Abs. 2 OR vorgesehene Formular zu verwenden.

[2] Das kantonale statistische Amt ermittelt jeweils per 1. Juni den Leerwohnungsbestand im Kanton. Liegt der Leerwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr neu unter dem Wert von 1,5%, ordnet der Regierungsrat die Pflicht zur Verwendung des Formulars an. Liegt er neu über dem Wert von 1,5%, hebt der Regierungsrat diese Pflicht wieder auf. Eine entsprechende Änderung der Formularpflicht gilt ab 1. November des betreffenden Jahres.

Beschluss des Regierungsrates über die Formularpflicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrages vom 11. September 2013, 235.41
Lien

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Vermieterinnen und Vermieter von Wohnräumen im Kanton Zürich sind verpflichtet, beim Abschluss eines neuen Mietvertrages das Formular gemäss Art. 270 Abs. 2 OR zu verwenden.

II. Dieser Beschluss tritt am 1. November 2013 in Kraft.

L'office cantonal de la statistique est chargé de recenser le parc de logements vacants.
Lien