

La fixation du loyer selon le critère du taux hypothécaire



Nicolas Pellaton,
avocat, doctorant FNS à
l'Université de Neuchâtel.

Exemples de calculs concernant la prise en compte de variations du taux hypothécaire antérieures à la précédente fixation du loyer.

1. Présentation

1.1. Donnée générale

Monsieur Glenn Coe et Madame Lili Hammer sont colocataires d'un appartement situé au 3^e étage d'un chalet, propriété de Monsieur Abdel Bobden. Il y a quelques mois, le loyer avait été nouvellement fixé, selon la méthode absolue, à Fr. 19 000.- par an.

Récemment, d'importants travaux ont été réalisés sur l'immeuble. En raison de la plus-value apportée (art. 269a let. b i.f. CO), le loyer a alors été porté à Fr. 24 000.- par an. Le bailleur n'a formulé aucune réserve de hausse au sens de l'article 18 OBLF.

Le taux hypothécaire de référence, qui était de 3% lors de la détermination du loyer selon la méthode absolue, a ensuite connu plusieurs variations.

1.2. Procédé

Nous proposons d'examiner, en fonction de la donnée générale exposée ci-dessus, la question de la prise en compte des variations antérieures du taux hypothécaire dans deux situations particulières.

La première situation se caractérise par le fait qu'une baisse du taux hypothécaire intervient avant et une hausse après la majoration du loyer en raison de travaux à plus-value.

Cette situation sera illustrée par deux exemples. Dans le premier exemple, le taux hypothécaire de

référence qui, selon la donnée générale était de 3% lors de la détermination du loyer selon la méthode absolue, descend à 2,75% pour, ensuite, remonter à 3,25%. Dans le deuxième exemple, le taux descend à 2,5%, puis remonte à 2,75%.

La deuxième situation se caractérise par le fait qu'une hausse du taux hypothécaire intervient avant et une baisse après la majoration du loyer en raison de travaux à plus-value.

De nouveau, cette situation sera illustrée par deux exemples. Dans le premier exemple, le taux hypothécaire de référence monte de 3 à 3,25% pour, ensuite, redescendre à 2,75%. Dans le deuxième exemple, le taux monte à 3,5%, puis redescend à 3,25%.

2. Première situation

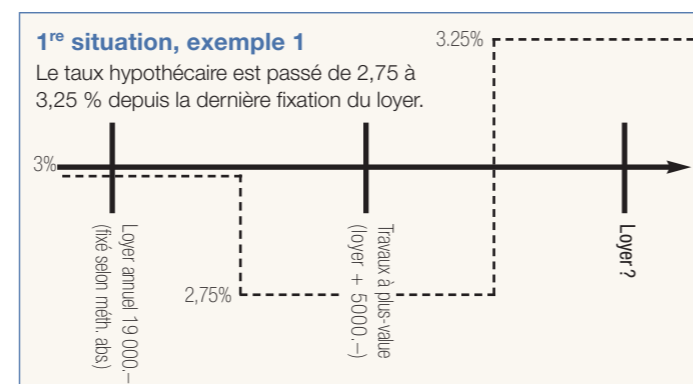
2.1. Exemple N° 1

2.1.1. Contexte spécifique

Se prévalant d'une récente hausse du taux hypothécaire, Abdel Bobden notifie séparément à ses locataires une augmentation de loyer de Fr. 1440.-, portant le loyer annuel de Fr. 24 000.- à Fr. 25 440.-.

Le calcul du bailleur est le suivant: le taux hypothécaire est passé de 2,75 à 3,25% depuis la dernière fixation du loyer, celle-ci découlant d'une augmentation du loyer de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.- en raison de travaux à plus-value; une augmentation d'un demi pour cent donne droit à une hausse de loyer de 6% (3% par quart de pour cent de hausse lorsque le taux hypothécaire est inférieur à 5%, cf. art. 13 al. 1 let. c OBLF); la majoration admissible est donc de Fr. 1440.- (24 000 x 6: 100).

Glenn Coe et Lili Hammer contestent – à bon droit – la hausse. Ils font valoir que la baisse du taux hypothécaire de 3 à 2,75% n'avait pas été répercutée sur le loyer.



2.1.2. Proposition de solution

Au vu de l'opposition formée par les locataires à l'encontre de la majoration, il convient en effet de tenir compte, conformément à l'article 13 al. 4 OBLF, de la variation antérieure du taux. La hausse de loyer de Fr. 5000.- pour travaux à plus-value sur le chalet, en tant qu'elle est survenue entre la baisse et la hausse successives du taux hypothécaire, constitue une pierre d'achoppement.

Selon le Tribunal fédéral (ATF 119 II 348, consid. 4b/dd), le locataire, même s'il n'avait pas contesté une hausse de loyer fondée sur un/des facteur/s de hausse autre/s que le taux hypothécaire, conserve le droit de se prévaloir ultérieurement d'une variation antérieure du taux hypothécaire de référence qui n'avait pas été suffisamment prise en compte.

Conformément à la jurisprudence précitée, il faut poursuivre l'examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire («brèche» dans la méthode relative)¹. En l'occurrence, ce moment correspond à la précédente détermination du loyer selon la méthode absolue, à Fr. 19 000.- par an.

A notre sens, le calcul de la majoration de loyer admissible devrait être réalisé en trois étapes: **1.** détermination du «loyer théorique réduit» prévalant avant la hausse pour travaux à plus-value (et non ensuite de cette hausse²) dans la mesure où la baisse du taux hypothécaire est intervenue avant cette hausse³; **2.** addition de la valeur de la hausse pour travaux à plus-value au montant obtenu; **3.** application du pourcentage de hausse du loyer, invoqué par le bailleur en raison de la récente hausse du taux hypothécaire, sur le résultat de l'opération précédente.

Le calcul est donc le suivant: avant que le loyer n'ait été porté de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.-,

Glenn Coe et Lili Hammer auraient pu prétendre à une diminution de loyer de 2,91%, soit Fr. 552.90 (19 000 x 2,91: 100) lorsque le taux hypothécaire a baissé de 3 à 2,75% (2,91% pour un quart de pour cent de baisse quand le taux hypothécaire est inférieur à 5%, cf. art. 13 al. 1 i.f. OBLF et les tables usuelles). Bien que les locataires n'aient pas fait valoir cette diminution, ils sont admis par la jurisprudence du Tribunal fédéral à s'en prévaloir ultérieurement⁴; le loyer théorique réduit s'élève donc à Fr. 18 447.10 (19 000 – 552.90); il convient ensuite d'ajouter à ce dernier montant la somme de Fr. 5000.- correspondant à la hausse en raison de travaux à plus-value sur le chalet; le loyer théorique réduit, puis combiné à la hausse liée aux travaux à plus-value, s'élève donc à Fr. 23 447.10 (18 447.10 + 5 000); la hausse de loyer de 6% doit être calculée sur ce dernier montant; la majoration admissible est ainsi de Fr. 1406.85 (23 447.10 x 6: 100); le loyer peut donc être augmenté au maximum à Fr. 24 853.95 (23 447.10 + 1406.85).

2.1.3. Note

A notre sens, la valeur de la hausse de Fr. 5000.- en raison de travaux à plus-value réalisés sur le chalet doit être pleinement maintenue. Il apparaît en effet inexact de calculer la diminution de loyer à laquelle les locataires auraient pu prétendre sur la base d'un loyer qui n'était pas encore en vigueur. La solution qui consiste à partir des Fr. 24 000.- au lieu des Fr. 19 000.-, outre le fait d'admettre les locataires à opposer une baisse antérieure non répercutée du taux pour un montant surévalué de Fr. 145.50 (698.40 – 552.90), a en particulier pour effet d'appliquer un correctif «taux hypothécaire» sur les Fr. 5000.- d'augmentation de loyer, alors que ce dernier montant, qui

¹Pour un examen plus détaillé de la jurisprudence du Tribunal fédéral, cf. François Bohnet / Nicolas Pellaton, «Du nouveau en matière de prise en compte des variations du taux hypothécaire antérieures à la dernière fixation de loyer» (commentaire de l'arrêt TF 4A_489/2010, 4A_531/2010 du 6.1.2011), in: Séminaire sur le droit du bail, Newsletter janvier-mars 2011 (consultable à l'adresse http://www.bail.ch/fileadmin/media/images/Arrets_bail/Arret_du_mois/11_mars_Commentaire_TF_4A-489-2010.pdf), p. 4.

²Dans ce sens, voir les calculs in ATF 118 II 422, consid. 4.2. *Contra* apparemment: David Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chap. 19.3.3.5, p. 472.

³Selon nous, la prise en compte du loyer après augmentation en raison de travaux à plus-value ne pourrait – éventuellement – se justifier que dans l'hypothèse où la baisse du taux hypothécaire est intervenue entre le moment de la fin des travaux (cf. art. 14 al. 5 phr. 1 OBLF) et celui auquel la plus-value à raison de ceux-ci est répercutée sur les loyers (avis de majoration de loyer, cf. art. 269d al. 1 CO). Voir cependant la position soutenue *infra*, ch. 2.1.4.).

⁴Pour être complet, il convient de préciser que, si le taux était resté stable à 2,75% ou avait encore baissé après la hausse fondée sur les travaux à plus-value, Glenn Coe et Lili Hammer auraient été admis à invoquer directement – dans le cadre d'une demande ultérieure de baisse de loyer, plutôt que dans le cadre d'une opposition à une hausse notifiée par le bailleur comme proposé dans notre exemple – la baisse du taux non répercutée lors de l'augmentation pour travaux à plus-value. Il s'agit ici également d'un cas d'application de la brèche dans la méthode relative.

⁵Cf. ch. 2.1.3.

⁶Cf. *supra*, ch. 2.1.3.

⁷Cf. *supra*, ch. 1.1.

⁸Cf. par exemple CPra Bail-Bohnet/Broquet, art. 269a CO N 45 et les réf. cit. A notre connaissance, la question n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral.

⁹Cf. ch. 3.1.3.

¹⁰Cf., *mutatis mutandis*, ch. 2.1.3.

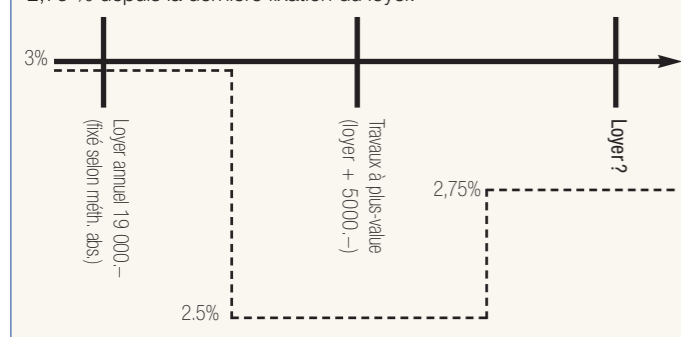
¹¹Cf. *supra* ch. 2.1.3.

correspond à la répercussion admissible de la plus-value apportée au chalet, avait déjà été calculé en fonction notamment du taux d'intérêt hypothécaire (cf. art. 14 al. 4 OBLF).

2.2. Exemple N° 2

1^{re} situation, exemple 2

Le taux hypothécaire est passé de 2,5 à 2,75 % depuis la dernière fixation du loyer.



2.2.1. Contexte spécifique

Se prévalant d'une récente hausse du taux hypothécaire, Abdel Bobden notifie séparément à ses locataires une augmentation de loyer de Fr. 720.-, portant le loyer annuel de Fr. 24 000.- à Fr. 24 720.-.

Le calcul du bailleur est le suivant: le taux hypothécaire est passé de 2,5 à 2,75% depuis la dernière fixation du loyer, celle-ci découlant d'une augmentation du loyer de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.- en raison de travaux à plus-value; une augmentation d'un quart pour cent donne droit à une hausse de loyer de 3% (3% par quart de pour cent de hausse lorsque le taux hypothécaire est inférieur à 5%, cf. art. 13 al. 1 let. c OBLF); la majoration admissible est donc de Fr. 720.- (24 000 x 3: 100).

Glenn Coe et Lili Hammer contestent – à bon droit – la hausse. Ils font valoir que la baisse du taux hypothécaire de 3 à 2,5% n'avait pas été répercutée sur le loyer.

2.2.2. Proposition de solution

Le calcul de la majoration de loyer admissible devra être effectué, comme il a été procédé ci-dessus⁵, sur la base du «loyer théorique ré-

duit» prévalant avant la hausse pour travaux à plus-value. Il conviendra cependant de tenir compte du fait que la hausse de loyer, découlant de l'augmentation du taux hypothécaire invoquée par le bailleur, est inférieure à la baisse de loyer à laquelle les locataires auraient précédemment pu prétendre en vertu d'une baisse antérieure du taux.

Le raisonnement est le suivant: avant que le loyer ait été porté de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.-, Glenn Coe et Lili Hammer auraient pu prétendre à une diminution de loyer de 5,66 %, soit Fr. 1075.40 (19 000 x 5,66: 100), lorsque le taux hypothécaire a baissé de 3 à 2,5 % (cf. art. 13 al. 1 i.f. OBLF et les tables usuelles); bien que les locataires n'aient pas fait valoir cette diminution, ils sont admis par la jurisprudence du Tribunal fédéral à s'en prévaloir ultérieurement⁶; le loyer théorique réduit s'élève donc à Fr. 17 924.60 (19 000 - 1075.40); il convient ensuite d'ajouter à ce dernier montant la somme de Fr. 5000.- correspondant à la hausse en rai-

son de travaux à plus-value sur le chalet; le loyer théorique réduit, puis combiné à la hausse liée aux travaux à plus-value, s'élève donc à Fr. 22 924.60 (17 924.60 + 5000); la hausse de loyer de 3% (3% par quart de pour cent de hausse lorsque le taux hypothé-

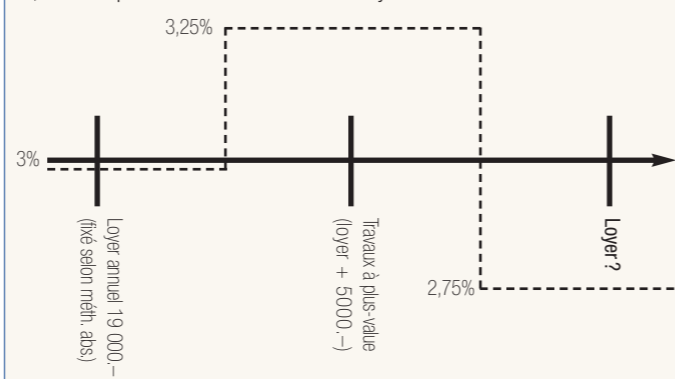
caire est inférieur à 5%, cf. art. 13 al. 1 let. c OBLF) doit être calculée sur ce dernier montant; la majoration admissible est de Fr. 687.75 (22 924.60 x 3: 100); le loyer peut donc être augmenté au maximum à Fr. 23 612.35 (22 924.60 + 687.75). On constate que le loyer ne peut pas être augmenté, car sa valeur théorique adaptée, soit Fr. 23 612.35, est inférieure à son montant actuel effectif, soit Fr. 24 000.-. Glenn Coe et Lili Hammer conservent un «crédit de baisse défensif» de Fr. 387.65 (24 000 - 23 612.35) qu'ils pourront faire valoir – dans le cadre de la méthode relative – afin d'annihiler ou de réduire une prétention ultérieure d'Abdel Bobden tendant à la majoration du loyer, cela quel que soit le motif de hausse invoqué (cf. augmentation du taux hypothécaire, hausse de l'IPC, travaux à plus-value).

3. Deuxième situation

3.1. Exemple N° 1

2^e situation, exemple 1

Le taux hypothécaire est passé de 3,25 à 2,75 % depuis la dernière fixation du loyer.



son de travaux à plus-value sur le chalet; le loyer théorique réduit, puis combiné à la hausse liée aux travaux à plus-value, s'élève donc à Fr. 22 924.60 (17 924.60 + 5000); la hausse de loyer de 3% (3% par quart de pour cent de hausse lorsque le taux hypothé-

3.1.1. Contexte spécifique

Se prévalant d'une récente baisse du taux hypothécaire, Glenn Coe et Lili Hammer adressent à Abdel Bobden une demande de diminution de loyer de Fr. 1358.40, le loyer annuel devant ainsi être porté à Fr. 22 641.60.

Le calcul des locataires est le suivant: le taux hypothécaire est passé de 3,25 à 2,75% depuis la dernière fixation du loyer, celle-ci découlant d'une augmentation du loyer de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.- en raison de travaux à plus-value; une diminution d'un demi-pour cent donne droit à une baisse de loyer de 5,66% (cf. art. 13 al. 1 i.f. OBLF et les tables usuelles); la diminution admissible est donc de Fr. 1358.40 (24 000 x 5,66: 100).

Abdel Bobden s'oppose – à bon droit selon nous – à la demande de diminution de loyer. Il fait valoir que la dernière fixation du loyer, soit l'augmentation du loyer de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.- en raison de travaux à plus-value, ne tenait pas compte de l'évolution du taux hypothécaire de référence: la hausse préalable du taux hypothécaire de 3 à 3,25 % n'avait pas été répercutée sur le loyer.

3.1.2. Proposition de solution

Si, depuis la majoration de loyer de Fr. 5000.- intervenue en raison de travaux à plus-value, le taux était resté stable à 3,25% ou avait encore augmenté, Abdel Bobden ne serait plus admis à invoquer, en vue d'une augmentation ultérieure de loyer, la hausse du taux non répercutée lors de l'augmentation pour travaux à plus-value. En effet, dans notre exemple⁷, le bailleur n'a pas formulé de réserve expresse à ce titre lors de ladite augmentation (art. 18 OBLF).

Une partie de la doctrine admet toutefois le bailleur à se prévaloir de l'article 13 al. 4 OBLF. Selon cette approche, le bailleur, lors d'une demande de baisse de loyer, devrait pouvoir opposer au locataire le fait qu'il n'a pas épuisé, lors de la dernière majoration du loyer, ses possibilités de hausse en fonction du critère du taux hypothécaire⁸.

L'article 13 al. 4 OBLF étant selon nous applicable en l'espèce, il

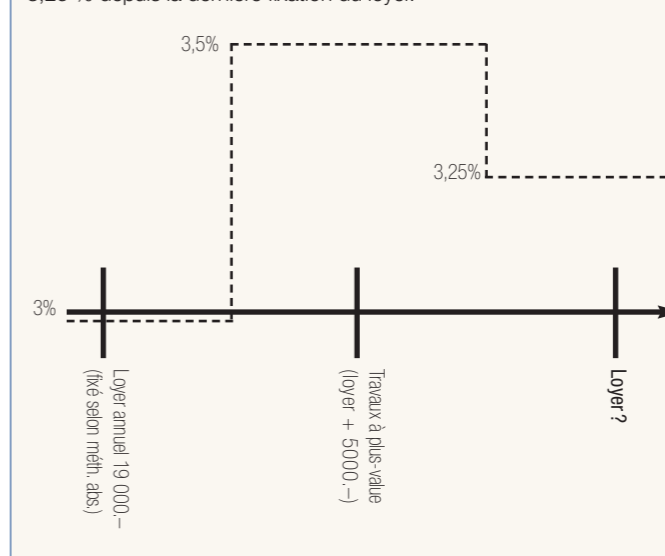
convient de tenir compte de la variation antérieure du taux. Abdel Bobden doit donc être admis à opposer à ses locataires, qui préten-

maximum à Fr. 23 179.35 (24 570 - 1390.65).

3.2. Exemple N° 2

2^e situation, exemple 2

Le taux hypothécaire est passé de 3,5 à 3,25 % depuis la dernière fixation du loyer.



dent à une baisse de loyer, le fait qu'il n'avait pas, lors de la dernière majoration du loyer, répercuté la hausse du taux de 3 à 3,25%.

Le calcul est dès lors le suivant: Abdel Bobden aurait pu prétendre à une hausse de loyer de 3%, soit Fr. 570.- (19 000 x 3: 100), lorsque le taux hypothécaire est passé de 3 à 3,25% (3% par quart de pour cent de hausse lorsque le taux hypothécaire est inférieur à 5%, cf. art. 13 al. 1 let. c OBLF); le «loyer théorique majoré» s'élève donc à Fr. 19 570.- (19 000 + 570); il convient ensuite d'ajouter à ce dernier montant la somme de Fr. 5000.- correspondant à la hausse en raison de travaux à plus-value sur le chalet; le loyer théorique majoré, puis combiné à la hausse lié aux travaux à plus-value, s'élève donc à Fr. 24 570.- (19 570 + 5000); la diminution de loyer de 5,66% doit être calculée sur ce dernier montant; la baisse admissible est donc de Fr. 1390.65 (24 570 x 5,66: 100); le loyer peut donc être réduit au

3.2.1. Contexte spécifique

Se prévalant d'une récente baisse du taux hypothécaire, Glenn Coe et Lili Hammer adressent à Abdel Bobden une demande de diminution de loyer de Fr. 698.40, le loyer annuel devant ainsi être porté à Fr. 23 301.60.

Le calcul des locataires est le suivant: le taux hypothécaire est passé de 3,5 à 3,25% depuis la dernière fixation du loyer, celle-ci découlant d'une augmentation du loyer de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.- en raison de travaux à plus-value; une baisse d'un quart pour cent donne droit à une diminution de loyer de 2,91% (cf. art. 13 al. 1 i.f. OBLF et les tables usuelles); la diminution admissible est donc de Fr. 698.40 (24 000 x 2,91: 100).

Abdel Bobden s'oppose – à bon droit selon nous – à la demande de diminution de loyer. Il fait valoir que la dernière fixation du loyer, soit l'augmentation du loyer de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.- en raison de travaux à plus-value, ne tenait pas compte de l'évolution

du taux hypothécaire de référence: la hausse préalable du taux hypothécaire de 3 à 3,5% n'avait pas été répercutée sur le loyer.

3.2.2. Proposition de solution

Selon le même raisonnement que celui présenté plus haut⁹, le bailleur devrait selon nous être admis à se prévaloir de l'article 13 al. 4 OBLF. Ainsi, lors d'une demande de baisse de loyer, il devrait pouvoir opposer au locataire le fait qu'il n'a pas épuisé, lors de la dernière majoration du loyer, ses possibilités de hausse en fonction du critère du taux hypothécaire, cela même si aucune réserve expresse de hausse au sens de l'article 18 OBLF n'avait été formulée.

Le calcul de la baisse de loyer admissible devra être effectué sur la base du «loyer théorique augmenté» prévalant avant la hausse pour travaux à plus-value¹⁰. Il conviendra cependant de tenir compte du fait que la diminution de loyer, découlant de la baisse du taux hypothécaire invoquée par les locataires, est

inférieure à l'augmentation de loyer à laquelle le bailleur aurait précédemment pu prétendre en vertu d'une hausse antérieure du taux.

Le raisonnement est le suivant: avant que le loyer n'ait été porté de Fr. 19 000.- à Fr. 24 000.-, Abdel Bobden aurait pu prétendre à une augmentation de loyer de 6%, soit Fr. 1140.- (19 000 x 6: 100), lorsque le taux hypothécaire est monté de 3 à 3,5% (3% par quart de pour cent de hausse lorsque le taux hypothécaire est inférieur à 5%, cf. art. 13 al. 1 i.f. OBLF). Bien que le bailleur n'ait pas fait valoir cette diminution, il devrait être admis à s'en prévaloir ultérieurement¹¹; le loyer théorique augmenté s'élève donc à Fr. 20 140.- (19 000 + 1140); il convient ensuite d'ajouter à ce dernier montant la somme de Fr. 5000.- correspondant à la hausse en raison de travaux à plus-value sur le chalet; le loyer théorique augmenté, puis combiné à la hausse liée aux travaux à plus-

vue, s'élève donc à Fr. 25 140.- (20 140 + 5000); la diminution de loyer de 2,91 % (cf. art. 13 al. 1 let. c OBLF et les tables usuelles) doit être calculée sur ce dernier montant; la diminution admissible est de Fr. 731.55 (25 140 x 2,91: 100); le loyer peut donc être diminué au maximum à Fr. 24 408.45 (25 140 - 731.55).

On constate que le loyer ne peut pas être diminué, car sa valeur théorique adaptée, soit Fr. 24 408.45, est supérieure à son montant actuel effectif, soit Fr. 24 000.-. Abdel Bobden conserve un «crédit de hausse défensif» de Fr. 408.45 (24 408.45 - 24 000). Selon nous, il pourra donc, à concurrence de ce montant, s'opposer à toute demande de diminution de loyer que lui adresseraient ultérieurement Glenn Coe et Lili Hammer, cela quel que soit le motif de baisse invoqué (cf. baisse du taux hypothécaire; éventuelle baisse de l'IPC, diminution des prestations du bailleur).

Publicité

Boîte d'archives Un coup de pouce à la mémoire

On ne peut pas se souvenir de tout...

Voilà une bonne raison d'acquérir une boîte d'archives pour la revue [plaidoyer](#).

Suffisamment grande pour contenir deux années de [plaidoyer](#).

Coupon de commande

Je commande ... exemplaire(s) de boîte(s) d'archives au prix de 28 fr. 50 l'unité (TVA et port inclus).

Nom:

Prénom:

Rue:

NPA/Localité:

Date:

Signature:



A renvoyer à: plaidoyer, Editions Plus, CP 1440, 1001 Lausanne, fax 021 310 73 69