

Fiche d'information

Répercussions des modifications du taux de référence sur les loyers

Mai 2023

1. Base juridique

Les modifications du taux de référence sont déterminées par le taux en vigueur lors de la signature du bail ou de la dernière adaptation du loyer. Ce taux est en général précisé dans le contrat de bail ou le formulaire officiel pour notification de hausse de loyer. Vous trouverez des informations relatives aux taux de référence actuels et à leur évolution sur le [site Internet](#) de l'Office fédéral du logement. Le taux de référence est annoncé quatre fois par année au début de chaque trimestre par voie de presse.

→ **Le taux d'intérêt de l'hypothèque conclue à titre individuel ne joue aucun rôle dans la fixation du montant du loyer !**

Les parties au bail peuvent faire valoir leur droit à une modification à la première date possible pour la résiliation du bail après la publication du nouveau taux de référence, en tenant compte du délai de résiliation convenu par les deux parties dans le contrat ou fixé par la loi.

Les modifications de loyer doivent toujours être notifiées au moyen du formulaire officiel agréé par chaque canton. Celui-ci doit être envoyé aux locataires par courrier recommandé, posté au moins 10 jours avant le délai de résiliation. La date qui fait foi est celle de réception et non celle du timbre postal (voir tableau ci-dessous). La période de 10 jours qui précède le début du délai de résiliation peut être utilisée par la partie locataire pour une éventuelle résiliation du bail. Le formulaire doit préciser les raisons de la modification de loyer. Si le calcul est présenté sur un document annexe, il convient de le mentionner explicitement. Le formulaire officiel de votre canton peut être téléchargé via ce lien : habitatdurable.ch/project/formulaires-officiels

Exemple des étapes d'une modification de loyer (avec délai de résiliation de 3 mois)

Envoi du formulaire officiel par la partie bailleuse.....	le 10 mars
Le formulaire doit arriver au plus tard chez le locataire	le 20 mars
Le délai de résiliation commence à courir	le 1 ^{er} avril
Le délai de résiliation court	pendant 3 mois (ou selon le bail)
La modification est effective	le 1 ^{er} juillet

Si le formulaire officiel est envoyé par courrier recommandé, le premier jour du délai de retrait vaut comme jour de réception. Dès cette date, le courrier est considéré comme reçu, même si la partie locataire n'a pas retiré l'envoi.

Une « simple » **baisse de loyer** n'est pas soumise à l'obligation d'utiliser le formulaire officiel, pour autant qu'elle ne soit pas compensée par d'autres postes de coûts, par exemple le renchérissement, et ne s'accompagne pas d'autres modifications du bail. Une modification du loyer notifiée hors délai n'est pas invalide, mais prend effet à la prochaine date possible pour la résiliation du bail.

La partie bailleuse peut contester une demande de baisse de loyer de la partie locataire si elle estime que celle-ci ne lui permettrait plus de couvrir ses frais (déficit de rendement net). Elle doit rendre réponse à la partie locataire dans un délai de 30 jours.

Les dispositions légales déterminantes pour une baisse de loyer motivée par une modification du taux de référence figurent dans l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) aux articles suivants :

Art. 12 Hausse des coûts

Art. 12a..... Taux hypothécaire de référence

Art. 13 Taux hypothécaires

Art. 16 Compensation du renchérissement

2. Quel est le pourcentage de réduction ou d'augmentation du loyer induit par une baisse ou une hausse du taux de référence ?

On trouvera [ici](#) (site en allemand) un tableau indiquant le taux de compensation applicable.

Si le loyer n'a pas été modifié depuis longtemps, on déterminera le pourcentage de réduction ou d'augmentation cumulé à l'aide du tableau. Le principe ci-dessous s'applique.

Une hausse de 0,25 % du taux hypothécaire de référence donne droit à une augmentation de loyer maximum de :

- 2 % pour les taux de référence de plus de 6 % ;
- 2,5 % pour les taux de référence situés entre 5 et 6 % ;
- 3 % pour les taux de référence de moins de 5 %.

3. Compensation du renchérissement, autres motifs de modification du loyer

Lors d'une modification du loyer, les éléments de renchérissement ci-dessous peuvent être compensés ou ajoutés au montant du loyer net selon les formules indiquées aux points a) et b) :

a) Compensation du renchérissement selon l'indice national des prix à la consommation (IPC) de l'Office fédéral de la statistique

La compensation du renchérissement doit permettre de sauvegarder le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques du propriétaire (capital investi). Dans ce cas, la jurisprudence applique le modèle usuel pour le financement des objets immobiliers loués, composé à 40 % de fonds propres et à 60 % de fonds étrangers. Une hausse de loyer destinée à compenser le renchérissement ne peut donc dépasser 40 % du renchérissement. La dernière modification de loyer ou le début de la location sont ici aussi déterminants.

La formule suivante s'applique :

$$\frac{(\text{nouvel indice} - \text{ancien indice}) \times 100}{\text{ancien indice}} \times 40 \% = \text{modification en \%}$$

Exemple 1 (en cas de renchérissement)

Modification en % entre août 2020 (100.4 points) et mai 2023 (106.0 points) :

$$\frac{(106.0 - 100.4) \times 100}{100.4} \times 40 \% = + 2.23 \%$$

En fonction de la situation économique, la compensation du renchérissement peut toutefois aussi conduire à une réduction de loyer, comme l'illustre l'exemple suivant :

Exemple 2 (en cas de baisse du renchérissement)

Modification en % entre mars 2019 (102.2 points) et juillet 2021 (101.9 points) :

$$\frac{(101.9 - 102.2) \times 100}{102.2} \times 40 \% = - 0.12 \%$$

Vous trouvez un calculateur de l'évolution de l'IPC à ce [lien](#).

b) Hausse générale des frais

Les hausses de frais concernent en particulier les frais d'exploitation et les frais d'entretien (entretien du bâtiment). Par frais d'exploitation, on entend par exemple les frais récurrents comme la taxe sur l'évacuation des eaux claires, les honoraires de gérance et primes d'assurance, l'impôt réel, etc. Les frais d'entretien sont les frais qui découlent des petits ou grands travaux d'entretien et du maintien en état du bien immobilier. Ils peuvent considérablement varier d'une année sur l'autre.

L'augmentation de loyer due à la hausse des frais d'entretien et d'exploitation se calcule en comparant deux périodes de trois ans chacune. Le montant de l'augmentation est très difficile à évaluer et il est rare qu'on obtienne un calcul détaillé.

Pour se faciliter la tâche, on détermine donc le montant des frais à répercuter de manière forfaitaire. Ni la loi ni l'OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux) ne fournissent de base pour calculer ces forfaits.

Par souci de simplification, les autorités de conciliation ont donc pris l'habitude de tabler sur des forfaits de 0.25 à 1 %. Le montant des forfaits tolérés par les autorités de conciliation locales peut être consulté en indiquant le lieu sous www.mietrecht.ch (site en allemand).

L'ampleur de la hausse des frais dépend aussi de la situation particulière de chaque location : si les charges annexes figurant dans le contrat de bail sont peu nombreuses, le bâtiment ancien et le loyer net bas, il faut s'attendre à ce que le taux de report des frais d'entretien soit élevé. Lorsque le bien n'est pas bien entretenu, le propriétaire n'a que peu de frais à répercuter.

En cas de litige, le propriétaire doit pouvoir prouver une augmentation effective des coûts.

4. Exemples de calcul

Exemple 1 : en cas de hausse du taux de référence

Conclusion du contrat de bail le	01.08.2020
Adaptation prévue le	01.11.2023 (adaptation annoncée le 09.07.2023)
Taux de référence au 01.08.2020	1.25 %
Taux de référence au 01.07.2023	1.5 %

Hausse de loyer + 3.00 %

Compensation du renchérissement (selon la formule du point 3a)

Indice en août 2020	100.4 points
Indice en avril 2023	106.0 points

$$\frac{(106.0 - 100.4) \times 100}{100.4} \times 40 \% = + 2.23 \%$$

Hausse de loyer + 2.23 %

Compensation d'une hausse des coûts de 0.50 % par an (selon point 3b)

01.09.2020 – 31.05.2023 = 2 ans et 9 mois
2 ans = 1.0 % (2 x 0.50 %) plus 9 mois = 0.38 % (0.50 % / 12 x 9)

Hausse de loyer + 1.38 %

**Total des prétentions de la partie
bailleur à une hausse de loyer** + 6.61 %

Exemple 2 : en cas de réduction du taux de référence

Conclusion du contrat de bail le	01.04.2019
Adaptation prévue le	01.09.2023 (adaptation annoncée le 10.05.2023)
Taux de référence au 01.05.2019	1.50 %
Taux de référence au 01.05.2023	1.25 %
Baisse de loyer	- 2.91 %

Compensation du renchérissement (selon la formule du point 3a)

Indice en avril 2019	102.4 points
Indice en avril 2023	106.9 points

$$\frac{(106.9 - 102.4) \times 100}{102.4} \times 40 \% = + 1.76 \%$$

Hausse de loyer	+ 1.76 %
------------------------	-----------------

Compensation de l'augmentation des coûts de 0.50 % par an (selon point 3b)

01.05.2019 – 31.05.2023 = 4 ans et 1 mois
4 ans = 2.0 % (4 x 0.50 %) plus 1 mois = 0.04 % (0.50 % / 12 x 1)

Hausse de loyer	+ 2.04 %
------------------------	-----------------

**Total des prétentions de la partie bailleresse
à une hausse de loyer + 0.89 %**

Le calcul complet peut être vérifié sous www.mietrecht.ch (site en allemand).

Remarque

Les prestations supplémentaires de la partie bailleresse peuvent aussi donner lieu à une augmentation de loyer. Ces prestations supplémentaires seront par exemple des investissements pour des rénovations importantes et de nouvelles installations qui n'étaient pas fournies au départ. Il convient donc de vérifier ce point lors de l'examen du loyer.