Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 95 (2023)

Heft: 3

Artikel: Taux d'intérêt et droit du bail

Autor: Favarger, Philippe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1049691

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

TAUX D'INTÉRÊT ET DROIT DU BAIL

Plusieurs fois annoncé, « enfin » arrivé ! Le taux hypothécaire de référence pour l'application du droit du bail, resté stable depuis mars 2020 à 1,25%, est passé en juin 2023 à 1,5%. Pourquoi cette hausse ? Et surtout vous concerne-t-elle ?

PHILIPPE FAVARGER, Dr EN ÉCONOMIE

Les taux hypothécaires du marché (ceux que vous devez payer si vous contractez ou renouvelez un emprunt) ont augmenté fortement entre décembre 2021 et octobre 2022 (en gros de 1% à 3% pour les taux fixes à dix ans). C'est l'origine de la hausse du taux de référence. Sachant que ce taux est ajusté tous les trois mois, la hausse paraît tardive. Et faible en regard de la hausse des taux du marché (huit fois moins !). Pourquoi un tel retard à l'allumage et une telle faiblesse au démarrage ?
Le taux de référence est le taux moyen de tous les emprunts en cours, pas le taux du marché. Or, la majorité des emprunts en cours sont à taux fixe, et sur des durées plutôt longues. La hausse des taux du marché ne va donc se répercuter que très progressivement sur le taux de référence, au gré du renouvellement des emprunts. De plus, une partie des emprunts remboursés (essentiellement via les amortissements périodiques), et donc sortis du calcul du taux de référence, ont été contractés lorsque les taux étaient plus élevés que le taux de référence actuel. Ce qui fait mathématiquement baisser ce dernier.
Mais la fête est malheureusement bel et bien finie. Si le taux moyen se stabilise autour de 3%, nous avons devant nous encore plusieurs hausses du taux de référence[1]. Et si les taux hypothécaires rejoignent leur moyenne historique de long terme (environ 4%) ou, pire, les dépassent (on a connu des taux de 7% au début des années 1990...), plus de hausses encore.

Mais à quoi sert le taux de référence ?

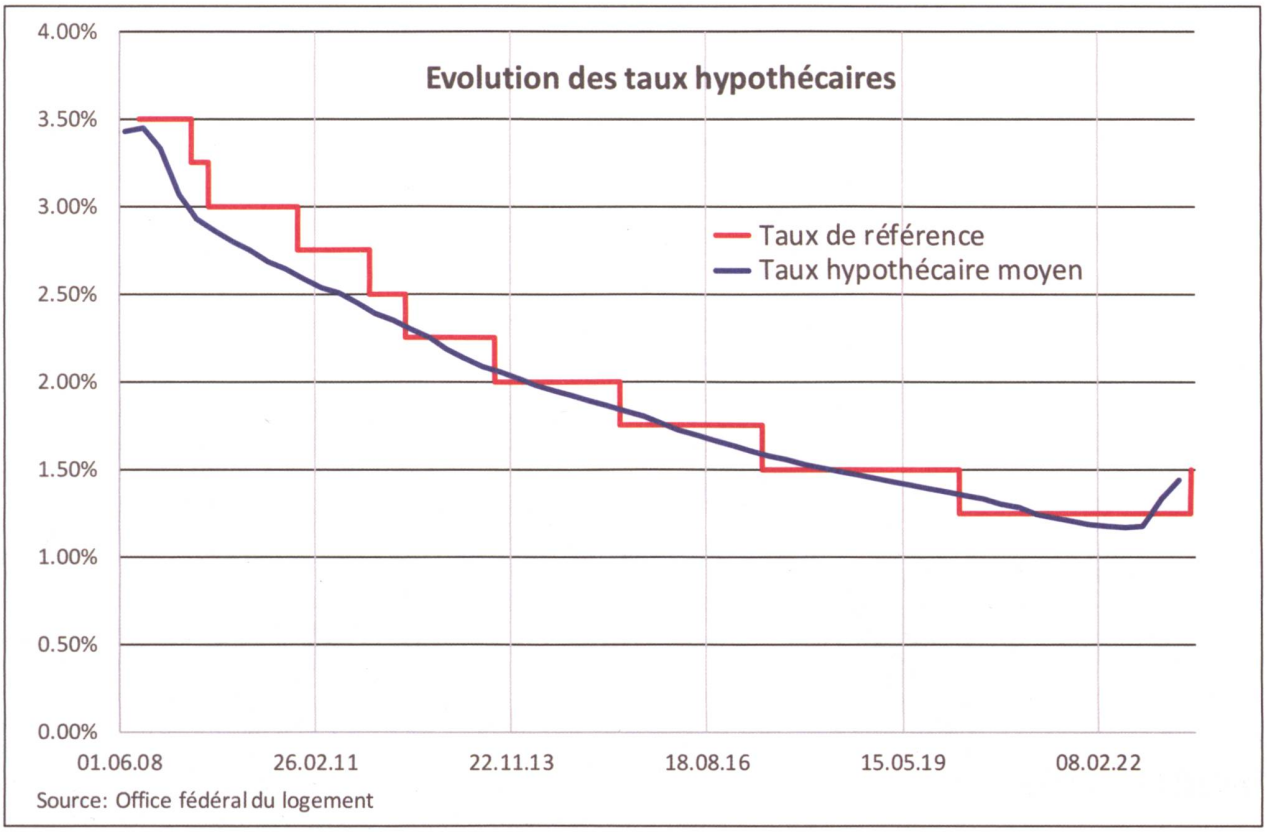
La hausse du taux de référence, fût-elle minime à ce stade, a déjà fait couler beaucoup d'encre parce que l'une des dispositions d'application du droit du bail permet aux bailleurs d'augmenter les loyers de 3% lorsque ce taux augmente d'un quart de point de pourcent (aujourd'hui de 1,25% à 1,5%). Rien de très grave à ce stade, mais imaginez les hausses de loyer si le taux de référence augmente progressivement jusqu'à 3% ou plus.
La plupart des locataires n'ont toutefois pas trop de raisons de s'inquiéter dans l'immédiat. Le loyer ne peut être ajusté à la hausse pour cause d'augmentation du taux de référence que s'il a été fixé lorsque celui-ci était de 1,25%. Tous les locataires dont le loyer a été fixé avant mars 2020 (nouveau bail ou modification du loyer) peuvent, pour l'instant, dormir tranquille[2].
Les autres risquent de devoir passer à la caisse. Mais pas forcément. Une amie m'a appelé récemment. Elle a reçu un avis de hausse de loyer, motivé non seulement par la hausse du taux de référence mais également par la hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC). C'est que le droit du bail permet également aux bailleurs d'augmenter les loyers en cas de hausse de l'IPC (pour une raison que l'on appelle de façon un peu barbare le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé au risque).
L'amie en question paie actuellement un loyer de 2800 francs pour un appartement de 4 pièces (son bailleur est à but lucratif...). Malgré ce niveau déjà passablement élevé, la régie lui a notifié une hausse de 150 francs. Je lui ai dit que son loyer est vraisemblablement abusif au sens du droit du bail et qu'elle peut donc contester la hausse avec de bonnes chances de succès. Vous me direz, mais comment est-ce possible puisque le droit du bail permet de reporter la hausse du taux de référence et celle de l'IPC ?

Les mystères du droit du bail

C'est que le droit du bail est un fatras de règles économiquement contradictoires. Si votre bailleur augmente votre loyer en arguant de la hausse du taux de référence ou de l'indice des prix à la consommation, c'est qu'il applique la méthode dite relative. Mais le droit du bail prévoit également une autre méthode de contrôle du loyer, dite méthode absolue.
Celle-ci permet de vérifier si le loyer que vous payez procure à votre bailleur un rendement dit abusif. Jusqu'à une jurisprudence relativement récente du Tribunal fédéral (octobre 2020), le rendement était considéré comme abusif s'il était supérieur de plus d'un demi-point de % au taux hypothécaire de référence. Depuis cette jurisprudence, le rendement est considéré comme abusif s'il dépasse le taux de référence additionné de deux points de %, soit aujourd'hui 3,5% (taux de référence 1,5% + 2%). Le loyer de mon amie procure probablement un rendement abusif à son bailleur si on applique la méthode absolue. En cas de contestation, le tribunal pourrait non seulement annuler la hausse de loyer, mais même ordonner une baisse. A bon entendeur...

Et les coopératives ?

Si votre bailleur est un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), votre situation est différente, car un MOUP est un organisme sans but lucratif. S'il est au bénéfice d'un emprunt à taux fixe qui n'a pas été renouvelé récemment, une hausse de loyer n'est ni nécessaire ni justifiable. C'est probablement votre cas, car la majorité des emprunts sont à taux fixe et sur des durées plutôt longues. Si votre bailleur a dû renouveler



celui de l'ancien (peu probable, mais pas impossible si l'ancien emprunt avait été contracté il y a de nombreuses années – 12 ans ou plus), une hausse de loyer est encore moins justifiée. Votre loyer pourrait même baisser.

« Le droit du bail est un fatras de règles économiquement contradictoires. »

En revanche, si le taux du nouvel emprunt est plus élevé que le taux de l'ancien, les choses se compliquent. Si l'augmentation a été (par hasard) de la même ampleur que celle du taux de référence, cas probablement plutôt rare, la hausse de loyer autorisée par le droit du bail est justifiée. Mais si l'augmentation du taux effectif a été plus importante (par exemple un emprunt contracté il y a 5 ans à 1,5% et renouvelé à 3%), l'augmentation autorisée par le droit du bail en application de la méthode relative n'est pas suffisante pour couvrir l'augmentation des charges financières. Est-ce à dire que votre bailleur va tomber en faillite?

A priori pas. De nombreux MOUP ont profité des conditions de financement avantageuses pour constituer des réserves, afin de financer des travaux de rénovation ou de nouveaux projets, quitte à obtenir un rendement abusif au sens du droit du bail. Si le loyer de votre 4 pièces est de 1800 francs par exemple, vous êtes probablement dans ce cas de figure et une hausse de loyer n'est vraisemblablement pas nécessaire pour assurer l'équilibre financier.

En revanche, si votre bailleur vous a fait pleinement bénéficier des conditions de financement favorables, votre loyer doit être particulièrement bas (peut-être 1200 francs pour un 4 pièces). Dans ce cas, il va devoir être augmenté plus que ne le permet la méthode relative pour assurer l'équilibre financier. Faut-il s'y opposer?

La plupart des MOUP sont des coopératives et la majorité de leurs locataires sont également coopérateurs. Si c'est votre cas, vous êtes simultanément locataire et indirectement bailleur (par le biais de vos parts sociales). Vous n'avez donc aucun intérêt à contester une hausse de loyer sans laquelle la coopérative risque de tomber en faillite, vous risquez de perdre vos parts sociales et l'immeuble risque d'être vendu à un investisseur à but lucratif qui tentera à l'avenir de pratiquer des loyers de marché.

Même si ce n'est pas votre cas, vous n'avez pas intérêt à ce que votre bailleur tombe en faillite et que l'immeuble soit vendu à un investisseur à but lucratif. Acceptez donc la hausse nécessaire pour assurer l'équilibre financier, tout en remerciant le ciel de bénéficier d'un logement appartenant à un MOUP. ■

[1] Les spécialistes prévoient une prochaine hausse en septembre ou en décembre. Lorsque vous lirez ces lignes, le taux de référence aura peut-être à nouveau augmenté.

[2] Certains estiment que cela ne concerne que la moitié des locataires (voir par exemple Raiffeisen, Immobilier Suisse, 3e T 2023, page 13). Je ne partage pas cet avis

labellisé fren 100% pro

eco²net SA

Nettoyage & Facility Services

ANS 50 depuis 1968

Et si vous preniez le risque d'être satisfait ?

Devis gratuit et sans engagement pour vos travaux

ecoMobile
Nettoyages ponctuels

ecoIntensif
Nettoyages spéciaux

ecoIntegral
Service de conciergerie

ecoEntretien
Abonnement de nettoyage

ecoExclusif
Services à domicile

ecoFacility
Multi-services

ecoExpertise
Audit - Conseils
Formations

7 départements à votre service

www.eco2net.ch

Yverdon-les-Bains: 024 425 30 00 - Lausanne: 021 784 37 56 - Vevey: 021 921 00 33 - Domdidier: 026 675 30 03