



**UNIVERSITÉ
DE GENÈVE**

Archive ouverte UNIGE

<https://archive-ouverte.unige.ch>

Master

2011

Open Access

This version of the publication is provided by the author(s) and made available in accordance with the copyright holder(s).

La méthode absolue et la méthode relative de fixation du loyer

Tournaire, Damien

How to cite

TOURNAIRE, Damien. La méthode absolue et la méthode relative de fixation du loyer. Master, 2011.

This publication URL: <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:17696>

© This document is protected by copyright. Please refer to copyright holder(s) for terms of use.



**UNIVERSITÉ
DE GENÈVE**

FACULTÉ DE DROIT

SÉMINAIRE DE DROIT DES OBLIGATIONS
Sous la direction du Prof. Sylvain Marchand

**LA MÉTHODE ABSOLUE ET LA MÉTHODE RELATIVE
DE FIXATION DU LOYER**

DAMIEN TOURNAIRE

tournad0@etu.unige.ch

Année académique 2010- 2011

TABLE DES ABRÉVIATIONS

al.	Alinéa(s)
art.	Article(s)
ATF	Arrêt du Tribunal fédéral
c.	Considérant(s)
CC	Code Civil suisse du 10 décembre 1907 (RS : 210)
CdB	Cahier du bail
ch.	chiffre(s)
CO	Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (RS : 220)
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS : 225)
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS : 101)
DB	Droit du bail (Publication annuelle du Séminaire sur le droit du bail, Université de Neuchâtel)
Δ IPC	Variation de l'indice des prix à la consommation
DFE	Département fédéral de l'économie
Éd.	Édition
FF	Feuille fédérale
IPC	Indice suisse des prix à la consommation
JT	Journal des tribunaux
LBFA	Loi fédérale sur le bail à ferme agricole (RS : 221.213.2)
Let.	Lettre
LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logement (RS : 843)
MP	Mietrechtpraxis
MRA	Mietrecht Aktuell
N	Numéro(s)
N.B.	<i>Nota bene</i>
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (RS : 221.213.11)
OLCAP	Ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (RS : 843.1)
P.	Page(s)
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RS/Ge	Recueil systématique du droit genevois
RJB	Revue des juristes bernois
SJ	Semaine judiciaire
SS	Et suivants
SVIT-K	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
v.	voir
Vol.	Volume
TF	Tribunal fédéral

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1. LA MÉTHODE ABSOLUE	6
1.1. Le champ d'application.....	6
1.1.1. Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux	6
1.1.1.1. La notion d'habitation.....	6
1.1.1.2. La notion de local commercial	7
1.1.1.3. Les choses dont l'usage est cédé avec une habitation ou un local commercial	8
1.1.1.4. L'exclusion du champ d'application pour les appartements de vacances loués pour moins de trois mois.....	9
1.1.2. Le champ d'application spécifique à la protection contre les loyers abusifs	9
1.1.2.1. L'extension du champ d'application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs	9
1.1.2.2. Les objets loués exclus du champ d'application des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs	10
1.1.2.2.1. Les logements de luxe de six pièces ou plus	10
1.1.2.2.2. Les habitations au bénéfice d'un encouragement par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité	10
1.2. Les critères absolus de fixation du loyer	11
1.2.1. Les loyers abusifs.....	11
1.2.1.1. Le rendement net des fonds investis	11
1.2.1.2. Le prix manifestement exagéré	13
1.2.1.3. Les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais pour des constructions récentes	13
1.2.1.4. Les loyers comparatifs	14
1.3. La méthode absolue.....	16
1.3.1. Les cas particuliers d'application de la méthode absolue.....	17
1.3.2. L'application directe de la méthode absolue en cours de bail	18
2. LA MÉTHODE RELATIVE	21
2.1. Le champ d'application.....	21
2.2. Les critères relatifs de fixation du loyer.....	21
2.2.1. La hausse des coûts	21
2.2.1.1. Le taux hypothécaire	21
2.2.1.2. Les autres charges courantes et d'entretien	23
2.2.2. Les prestations supplémentaires du bailleur.....	23
2.2.3. Les plans de hausse	25
2.2.4. La compensation du renchérissement	25
2.2.5. Les limites recommandées dans les contrats-cadres.....	25
2.3. La méthode relative.....	26
2.3.1. Les grands principes soutenant la méthode relative	27
2.3.1.1. Le principe de la confiance	27
2.3.1.2. Le principe de péremption	28
2.3.1.2. Le principe de l'autorité de la chose jugée	28
2.3.2. Le fonctionnement de la méthode relative	28
2.3.2.2. La première borne	28
2.3.2.2. La seconde borne	29
2.3.2.3. Les réserves de hausse	30
3. LES INTERACTIONS ENTRE CRITÈRES ET MÉTHODES	30
3.1. La hiérarchie des critères	30
3.2. Le cumul des critères	30
3.2.1. Le cumul de critères absolus	30
3.2.2. Le cumul de critères relatifs	31
3.2.3. Le cumul de critères absolus et relatifs	31
3.3. La compensation des divers critères	32
3.3.1. La compensation des critères absolus	32

3.3.2.	La compensation des critères relatifs	33
3.3.3.	La compensation des critères absolus et relatifs.....	33
4.	LE CHOIX DES CRITÈRES ET DE LA MÉTHODE	34
4.1.	La fixation du loyer initial.....	34
4.1.1.	La fixation du loyer initial à l'aide de critères absolus.....	34
4.1.2.	La fixation du loyer initial à l'aide de critères relatifs.....	35
4.2.	La majoration unilatérale de loyer	35
4.2.1.	La majoration unilatérale du loyer à l'aide de critères relatifs	35
4.2.2.	La majoration unilatérale du loyer à l'aide de critères absolus	36
4.2.2.1.	L'application de la méthode absolue relativisée	36
4.2.2.2.	L'application directe de la méthode absolue	36
4.3.	La demande de baisse de loyer.....	36
4.3.1.	La demande de baisse de loyer motivée par un critère relatif ou absolu relativisé.....	36
4.3.2.	La demande de baisse de loyer motivée par un critère absolu.....	37
	CONCLUSION	37
	SCHÉMAS	40
A.	Les critères fondés sur le marché et les critères fondés sur les coûts.....	40
B.	Les critères absolus et les critères relatifs	40
C.	La méthode absolue.....	41
D.	La méthode relative.....	41
E.	Les cas d'application de la méthode absolue	42
F.	Les cas d'application directe de la méthode absolue en cours de bail et les cas d'application de la méthode absolue relativisée	43
G.	Les cas d'application de la méthode relative	43
H.	Le cumul des critères	44
I.	La compensation des critères	44
	ANNEXES	45
A.	Le calcul de rendement	45
B.	Le calcul du prix d'achat non exagéré maximum	46
C.	Le calcul du prix du rendement brut permettant de couvrir les frais pour une construction récente	46
D.	La variation du loyer en fonction du taux hypothécaire.....	47
D.bis	La répercussions de la variation du taux hypothécaire sur le loyer	47
E.	Le calcul de la répercussion d'une hausse des charges courantes sur l'état locatif	48
F.	Le calcul de la répercussion sur le loyer d'une plus-value suite à des travaux.....	48
F.bis.	Les augmentations de loyer fondées sur des investissements à plus-value.....	49
G.	La répercussion du renchérissement du capital exposé aux risques sur un loyer (<i>in casu</i> d'une hausse de l'IPC)	50
	BIBLIOGRAPHIE	51

INTRODUCTION

1. **Marché du logement suisse.** En Suisse, le marché de la location immobilière est l'un des plus gros marchés de l'économie¹. Six habitants sur dix sont locataires, ce qui constitue un taux bien supérieur à la plupart des pays d'Europe². D'autre part, le marché suisse de la location se caractérise généralement par une offre faible et un surplus de demande³. Ces particularités ont mené le législateur suisse à adopter un droit du bail dont l'ambition est de conserver, autant que faire se peut, un attrait aux investissements immobiliers tout en protégeant le locataire en tant que partie faible au contrat de bail à loyer⁴.
2. **Liberté contractuelle et droit du bail.** La tension engendrée par ces deux objectifs antinomiques s'exprime avec une acuité toute particulière dans le domaine de la fixation du loyer. Il convient de mettre en balance la liberté économique (art. 27 Cst) et contractuelle (art. 19 CO) avec l'obligation constitutionnelle faite au législateur de lutter contre les loyers abusifs (art. 109 Cst).
3. **Protection contre les loyers abusifs.** Ce compromis est concrétisé par le chapitre II du titre huitième du Code des obligations qui consacre « *la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux* ». Il s'incarne tout particulièrement aux articles 269 et 269a CO qui établissent, de manière non exhaustive, les critères en vertu desquels un loyer pourra être fixé ou ajusté.
4. **Loyer fondé sur le coût.** Certains de ces critères déterminent le montant du loyer en vertu des coûts subis par le bailleur. Ce sera le cas du rendement net de la chose louée (art. 269 CO), de la hausse des coûts supportée par le bailleur (art. 269a let. b CO), des prestations supplémentaires du bailleur (*idem*), du rendement brut pour les constructions récentes (art. 269a let. c), des plans de hausse (art. 269a let. d) et de la compensation du renchérissement (art. 269a let. e)⁵.
5. **Loyer fondé sur le marché.** D'autres critères cités par la loi tendent à fonder le montant du loyer sur le marché, c'est-à-dire la loi de l'offre et de la demande. Il s'agit du prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO), des loyers comparatifs (art. 269a let. a CO) et, dans une moindre mesure, des limites recommandées par les contrats-cadres (art. 269a let. f CO).⁶
6. **Méthode de contrôle du loyer.** Afin d'assurer la bonne application de ces critères, le Tribunal fédéral a développé, par voie prétorienne, deux méthodes distinctes de contrôle du montant du loyer. La méthode absolue jauge le montant de celui-ci pour lui-même afin de vérifier qu'il n'est pas abusif indépendamment des rapports contractuels conclus entre les parties⁷. La méthode relative sert à examiner l'évolution de la relation contractuelle afin de vérifier que celle-ci est toujours conforme à la volonté exprimée par les parties⁸.
7. **Plan.** Afin d'étudier la méthode absolue (Chapitre 1) et la méthode relative (Chapitre 2), nous examinerons leurs champs d'applications (Chapitres 1.1, respectivement 2.1), les critères sur lesquels elles reposent (Chapitres 1.2, respectivement 2.2), puis leur fonctionnement en tant que tel (Chapitre 1.3, respectivement 2.3). Nous verrons ensuite les rapports qu'elles entretiennent entre elles et comment interagissent les critères sur lesquels elles se fondent (Chapitre 3). Enfin, nous décrirons quels sont les choix possibles entre les divers critères, d'une part, et les deux méthodes, d'autre part (Chapitre 4), et ce, lors de la fixation du loyer initial (Chapitre 4.1), d'une majoration de loyer (Chapitre 4.2) ou d'une demande de diminution de celui-ci (Chapitre 4.3).

¹ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 316.

² *Ibidem*, p. 233 et 317; LACHAT, p. 59.

³ LACHAT, p. 59.

⁴ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 317 ; BOHNET, art. 269-270e, N 2.

⁵ BOHNET, art. 269-270e, N 10; LACHAT, p. 524 et 525.

⁶ *Ibidem*.

⁷ ATF 120 II 302=JT 1995 I 562; ATF 120 II 240=JT 1995 I 222.

⁸ ATF 121 III 163=JT 1996 I 171; ATF 120 II 240=JT 1995 I 222.

1. LA MÉTHODE ABSOLUE

1.1. LE CHAMP D'APPLICATION

1.1.1. Les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux

8. **Ratio legis.** La *ratio legis* des dispositions protectrices du contrat de bail à loyer est la protection d'un besoin existentiel de base nécessaire à l'individu⁹. Ces dispositions ne s'appliqueront donc qu'aux baux d'habitations, aux locaux commerciaux ainsi qu'aux choses dont l'usage a été cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO).

1.1.1.1. La notion d'habitation

9. **Habitations.** On entend par habitation les locaux loués pour y habiter, qu'il s'agisse d'appartements ou de chambres, meublées ou non¹⁰. Ce sont des espaces protégés contre les influences extérieures d'au moins une pièce qui garantissent une certaine sphère privée¹¹. Un emplacement pour dormir dans un home ou un foyer ne répondra donc pas à cette définition¹². La notion d'habitation ne doit pas être vue de manière trop étroite pour autant. En effet, selon le Tribunal fédéral :

Weil die Wohn- und Geschäftsräume, auf welche die Schutzvorschriften des Mietrechts Anwendung finden, wesentlich durch die Art der Nutzung bestimmt werden, dürfen bauliche Anlagen, die in bezug auf die feste und dauerhafte Verbindung mit dem Boden oder die Abgeschlossenheit des umgrenzten Raumes atypisch sind, nicht von vornherein von der Definition ausgenommen werden. Die Elemente der Definition haben vielmehr eher gedankliche Vorbildfunktion denn begrifflichen Charakter und schliessen Bauten nicht schon deshalb aus, weil sie dem üblichen Mass an Dauerhaftigkeit und Abgeschlossenheit nicht entsprechen.

*Les constructions atypiques, qui ne présentent pas [un] caractère de durabilité et de solidité avec le sol ou qui ne sont pas fermées dans un espace délimité, ne doivent pas être exclues d'emblée de la définition pour la simple raison que les locaux d'habitation et de commerce, auxquels les dispositions protectrices relatives au droit du bail s'appliquent, sont déterminés essentiellement en fonction de leur utilisation. Les éléments de cette définition servent bien plus de modèle, sans se limiter à l'aspect conceptuel, et n'excluent pas les constructions qui ne correspondraient pas aux conditions usuelles de durabilité et de fermeture.*¹³

10. Des containers, des baraques ou des cabines de bateaux ne pourraient donc pas d'emblée être exclus de cette définition¹⁴. Pour déterminer si la chose louée a pour destination d'être occupée à titre de logement, on se référera à l'accord passé entre les parties qui, la plupart du temps, l'auront mentionné dans le contrat les liant¹⁵.

⁹ Arrêt du 6.02.1995 dans la cause 4C.425/1994=DB 1997 N 22.

¹⁰ Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985, p. 1402.

¹¹ BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 3; TERCIER /FAVRE, N 2004.

¹² BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 3; LACHAT, p. 116.

¹³ ATF 124 III 108=JT 1999 I 107.

¹⁴ LACHAT, p. 116.

¹⁵ *Ibidem*.

1.1.1.2. La notion de local commercial

11. **Conditions.** La notion de local commercial présuppose l'accomplissement de deux conditions cumulatives, celle de local et celle d'activité commerciale¹⁶.

12. **Notion de local.** L'existence d'un local au sens de l'article 253b alinéa 1 CO nécessite un volume délimité tant horizontalement que verticalement, fermé, c'est-à-dire avec un toit, et fixé durablement au sol¹⁷. Partant, un terrain aménagé d'un simple enclos, par exemple, ne répondra pas à cette définition¹⁸, pas plus que des tentes ou des stands commerciaux de marché installés provisoirement¹⁹.

13. Il convient cependant ici aussi de ne pas voir cette définition de manière trop étroite :

Sind damit zwar unüberbaute Flächen ebenso wie bloss ebenerdige Anlagen, Mauern oder Abschränkungen ohne raumbegrenzende Funktion von der Definition als Räume ausgeschlossen. Einem Kiosk oder einem Marronihäuschen kann jedoch die Raumeigenschaft zukommen (SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 9 zu Art. 253 OR; HIGI, a.a.O., N. 22 zu Art. 253a-253b OR), obschon diese Konstruktionen in der Regel auf einer Seite offen sind oder grosse Öffnungen aufweisen.

*Les surfaces non recouvertes ainsi que les installations au niveau du sol, les murs ou les séparations sans fonction de délimitation dans l'espace sont certes exclus de la définition de locaux. On peut toutefois conférer à un kiosque ou à une baraque servant au commerce de marrons la qualité de local.*²⁰

14. Ainsi un terrain nu, même si le locataire est autorisé à y installer des constructions mobilières qui comportent des volumes fermés, ne sera pas considéré comme un local²¹. Un terrain vierge destiné à l'exposition de voitures d'occasion non plus²². En revanche un court intérieur de tennis est un local commercial²³⁻²⁴.

15. **Destination commerciale du local.** On entend par locaux commerciaux des locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession²⁵. L'activité peut être principale ou accessoire et doit, en principe, avoir pour but de fournir un revenu²⁶. Ce sera notamment le cas pour un magasin, une salle de spectacle ou un atelier de mécanique même occupé qu'à temps partiel²⁷.

16. **Activités à but idéal.** Cependant cette activité peut également être exercée dans un but idéal tant qu'il existe un rapport suffisamment étroit entre ce but et l'usage pour lequel la chose a été louée²⁸.

On ne voit pas pour quelles raisons la protection de la loi devrait être refusée aux preneurs qui n'exercent pas une activité lucrative: collectivités publiques, fondations à but idéal, associations religieuses, politiques, scientifiques, artistiques, sportives ou autres. Il est évident que le but poursuivi par de telles corporations est tout

¹⁶ BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 5; TERCIER/FAVRE, N 2006.

¹⁷ Arrêt du 25.08.2003 dans la cause 4C.264/2002=SJ 2004 I 93.

¹⁸ *Ibidem*.

¹⁹ ATF 124 III 108=JT 1999 I 107.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ Arrêt du 17.04.2007 dans la cause 4C.61/2007=SJ 2007 I 581.

²² ATF 124 III 108=JT 1999 I 107.

²³ CHAPPUIS, DISPOSITIONS GÉNÉRALES, DB, N 1.

²⁴ Pour une casuistique complète : BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 8.

²⁵ Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985, p. 1402; Arrêt du 18.03.2002 dans la cause 4P.238/2001=SJ 2002 I 341; ATF 124 III 108=JT 1999 I 107; ATF 103 II 247=JT 1978 I 504; BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 10; LACHAT, p. 123.

²⁶ BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 11; LACHAT, p. 123.

²⁷ BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 11.

²⁸ ATF 118 II 40=JT 1993 I 298.

*aussi digne d'attention que le but économique qui caractérise les sociétés commerciales [...] à la condition, toutefois, qu'il existe un rapport suffisamment étroit entre ce but et l'usage pour lequel la chose a été louée.*²⁹

17. Dès lors, des locaux loués par une commune pour être mis à disposition d'associations de quartier³⁰ ou un immeuble loué par un centre culturel et religieux afin d'y installer une bibliothèque³¹ répondront à la définition de locaux commerciaux.
18. **Hobbies.** Si les locaux sont exclusivement destinés à des *hobbies*, ils n'auront plus pour destination un besoin existentiel de l'être humain et ne mériteront donc pas la protection spéciale accordée au logement et locaux commerciaux³².
19. **Détermination de la destination du local.** La volonté des parties telle qu'exprimée dans le contrat les liant sera, là aussi, le plus souvent déterminante pour définir la destination des locaux.

1.1.1.3. Les choses dont l'usage est cédé avec une habitation ou un local commercial

20. **Extension de la protection aux accessoires loués avec la chose principale.** À teneur de l'article 253a alinéa 1 CO *in fine*, les dispositions concernant les baux d'habitations et les locaux commerciaux s'appliquent également aux choses dont l'usage a été cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux. Celles-ci seront souvent qualifiées par la doctrine et la jurisprudence d'accessoire sans pour autant que cette notion se recoupe complètement avec l'article 644 CC.
21. **Notion de chose.** À teneur de l'article 1 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux (ci-après : OBLF)³³, sont notamment réputées choses louées, les choses dont le bailleur cède l'usage au locataire avec les habitations ou locaux commerciaux, les biens mobiliers, garages, places de parc extérieures ou souterraines ainsi que les jardins.
22. Il peut, par conséquent, s'agir tant de choses mobilières comme une machine ou un bac à fleurs, qu'immobilières comme une place de stationnement louée à proximité du logement et même, à suivre notre Haute Cour, un appartement attenant à un restaurant³⁴.
23. **Lien fonctionnel et utile entre l'accessoire et la chose principale.** Cet accessoire, pour être considéré comme lié à la chose principale, doit être fonctionnellement utile à celle-ci, et l'usage doit en avoir été cédé en raison du bail portant sur celle-ci. Les baux portant sur la chose principale et l'accessoire doivent avoir été conclus entre les mêmes parties, du moins sous l'angle économique³⁵. Peu importe en revanche que l'accessoire et la chose principale soient loués en vertu du même contrat ou de contrats séparés. Le cas échéant, il sera indifférent qu'ils aient été conclus simultanément ou à des dates différentes³⁶.
24. **Contrats passés séparément.** Enfin, si l'accessoire a fait l'objet d'un contrat séparé, l'augmentation de loyer devra également être faite séparément³⁷.

²⁹ ATF 113 II 406=JT 1988 I 380.

³⁰ ATF 118 II 40=JT 1993 I 298.

³¹ BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 12.

³² Arrêt du 6.02.1995 dans la cause 4C.425/1994=DB 1997 N 22; MÜNCH, MIETERSTRECKUNG : HOBBY-PFERDESTALL ALS GESCHÄFTSRAUM ?, RJB 1995, p. 418; TERCIR/FAVRE, N 2006.

³³ RS : 221.213.11.

³⁴ Arrêt du 20.06.2001 dans la cause P.c/X. S.A=CdB 2001 106, BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 16.

³⁵ Arrêt du 18.06.2004, Chambre d'appel genevoise en matière de baux et loyers=DB 2005 N 18 suivi d'une note de MONTINI; LACHAT D., art. 253a, N 7.

³⁶ Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985, p. 1402; ATF 125 III 231=JT 2000 I 194.

³⁷ ATF 125 III 231=JT 2000 I 194; BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 18; LACHAT, p. 126; TERCIER/FAVRE, N 2001.

1.1.1.4. L'exclusion du champ d'application pour les appartements de vacances loués pour moins de trois mois

25. **Ratio legis.** Le législateur est parti du principe que les appartements de vacances ne sont pas destinés à satisfaire un besoin primaire de l'individu. Dès lors ils ne méritent pas la même protection que celle accordée aux baux d'habitations et aux locaux commerciaux³⁸. Par conséquent le locataire ne pourra notamment pas en contester le loyer qui sera alors guidé par les seules lois du marché³⁹.
26. **Limite temporelle.** Afin que les bailleurs ne préfèrent pas louer leurs logements à des vacanciers à l'année plutôt qu'aux indigènes pour échapper ainsi à la protection conférée aux locataires par le droit suisse, le législateur a fixé à trois mois la limite de l'exclusion de protection⁴⁰.
27. **Détermination de la destination du logement.** Une fois de plus, la volonté des parties telle qu'exprimée dans le contrat les liant déterminera si le logement a été loué pour être occupé par le locataire durant des périodes de vacances et, le cas échéant, pendant combien de temps.

1.1.2. Le champ d'application spécifique à la protection contre les loyers abusifs

1.1.2.1. L'extension du champ d'application des dispositions sur la protection contre les loyers abusifs

28. **Baux à ferme non agricole.** A teneur de l'article 253b alinéa 1 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs s'appliquent par analogie aux baux à ferme non agricole et aux autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitation ou de locaux commerciaux.
29. Le fermier, c'est-à-dire celui qui, en échange d'un fermage cédé au bailleur, se sera vu concéder l'usage d'un bien ou d'un droit productif ainsi que le droit d'en percevoir les fruits ou les produits (art. 275 CO), sera au bénéfice de la même protection que le locataire en matière de loyers abusifs⁴¹. Précisons, à toutes fins utiles, qu'il aura le droit, tout comme le locataire en matière de loyer, de se faire communiquer le montant du fermage fixé dans le contrat précédant (art. 278 al. 3 CO). L'article 253b alinéa 1 CO ne vise que les baux à ferme non agricole, c'est-à-dire les baux à ferme qui n'ont pas pour objet principal un immeuble affecté à l'agriculture (art. 1 al. 1 let. a de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole – ci-après : LBFA⁴²), à des entreprises agricoles (art. 1 al. 1 let. b LBFA) ou à des entreprises accessoires non agricoles mais formant une unité économique avec une entreprise agricole (art. 1 al. 1 let. c LBFA).
30. **Contrats mixtes et contrats composés.** Enfin l'article 253 alinéa 1 CO rend la protection contre les loyers abusifs applicable aux autres contrats qui visent principalement la cession à titre onéreux de l'usage d'habitations ou de locaux commerciaux. Il s'agira d'une part des contrats mixtes⁴³ tels que contrats de conciergerie, de *leasing* immobilier ou de franchise. D'autre part, cette notion englobera également les contrats composés⁴⁴ comme, par exemple, les contrats de stations-services ou de collaboration dès lors que ceux-ci comportent un aspect prépondérant de bail⁴⁵.

³⁸ BOHNET/DIETSCHY, art. 253a, N 19; LACHAT, p. 119.

³⁹ Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985, p. 1403.

⁴⁰ LACHAT, p. 119.

⁴¹ TERCIER/FAVRE, N 2577 et 2853.

⁴² RS : 221.213.2.

⁴³ Sur cette notion se référer à BOHNET/DIETSCHY, art. 253, N 82ss; LACHAT, p. 88ss.

⁴⁴ Sur cette notion se référer à BOHNET/DIETSCHY, art. 253, N 94ss; LACHAT, p. 88ss.

⁴⁵ ATF 131 III 528.

1.1.2.2. Les objets loués exclus du champ d'application des dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs

1.1.2.2.1. Les logements de luxe de six pièces ou plus

31. À teneur de l'article 253b alinéa 2 CO et de l'article 2 alinéa 1 OBLF, les dispositions de protection sur les loyers abusifs ne s'appliquent pas aux baux d'appartement et de maison familiale de luxe comprenant six pièces ou plus. Il convient donc en premier lieu de relever que des locaux commerciaux, même luxueux, ne tombent pas sous le coup de cette exception⁴⁶.

32. **Notion de luxe.** La notion de luxe doit être interprétée de manière restrictive ; il s'agit d'une appréciation qualitative qui suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard⁴⁷ :

Constituent par exemple des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas ; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble⁴⁸.

33. La notion de luxe peut également englober une construction plus ancienne qui offre un niveau de confort, certes inférieur, mais qui possède une valeur historique ou architecturale constituant ainsi un objet exceptionnellement rare et difficile à trouver sur le marché de la location⁴⁹. La notion de luxe évolue avec le temps. Ainsi, un objet luxueux peut perdre cette qualité avec les années et inversement, une habitation peut entrer, en cours de bail, dans la catégorie des objets de luxe selon les rénovations et les transformations qui y sont réalisées. Il conviendra donc, pour qualifier l'objet de luxueux, de se placer au moment où la prétention est élevée et non pas au moment de la conclusion du bail⁵⁰.

34. **Nombre de pièces.** Il faut, cumulativement à la condition de luxe précitée, que le logement soit pourvu de six pièces ou plus. Par pièce, il faut comprendre un local d'au moins 9 à 12 m² comportant un jour⁵¹ et étant habitable à l'exclusion de la ou des cuisines, comme mentionné expressément par la loi (art. 253b al. 2 CO *in fine*). Ne rentreront donc pas non plus en ligne de compte les couloirs, garages, ateliers, piscines couvertes, caves, terrasses...⁵²

35. Si le critère qualitatif de luxe et, cumulativement, le critère quantitatif du nombre de pièces sont remplis, les loyers ne seront pas réglementés et suivront les seules lois du marché⁵³.

1.1.2.2.2. Les habitations au bénéfice d'un encouragement par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité

36. **Ratio legis.** Le but poursuivi par l'art. 253b al. 3 CO est d'empêcher le prononcé de décisions contradictoires suite à un double contrôle des loyers⁵⁴.

37. **Habitations au bénéfice d'un encouragement par les pouvoirs publics.** À teneur de l'article 253b alinéa 3 CO, les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité⁵⁵.

⁴⁶ MONTINI/WAHLEN, art. 253b, N 8; TERCIER/FAVRE, N 2578.

⁴⁷ ATF 123 III 317=JT 1998 I 125.

⁴⁸ Arrêt du 16.03.2004 dans la cause 4C.5/2004= SJ 2004 I 385.

⁴⁹ *Ibidem*.

⁵⁰ *Ibidem*.

⁵¹ SJ 1979 571 ; LACHAT p. 117; MONTINI/WAHLEN, art. 253b, N 11; TISSOT, AMSL, DB, N 30.

⁵² Pour une casuistique complète : LACHAT, p. 117 ; MONTINI/WAHLEN, art. 253b, N 11.

⁵³ Arrêt du 16.03.2004 dans la cause 4C.5/2004= SJ 2004 I 385.

⁵⁴ ATF 124 III 463=JT 2000 I 282.

⁵⁵ TERCIER/FAVRE, N 2568 et 2579.

38. Pour qu'un loyer tombe sous le coup de cette exception, il faut que l'objet relatif à celui-ci ait fait l'objet d'une aide étatique en vue de sa construction. Ce sera notamment le cas si le loyer a été fixé en vertu d'un plan de hausse régulièrement adopté en vertu de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement (ci-après : LCAP)⁵⁶. Cette loi permet, à l'aide d'un plan de hausse, de rembourser, en 25 ans, au plus, toutes les charges du propriétaire, y compris les avances remboursées, intérêts compris, et 30% au plus des frais d'investissement amortis (art. 21 de l'ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements – ci après : OLCP⁵⁷). Il en y ira de même pour un loyer fixé par l'Office fédéral du logement suite à une aide accordée par la Confédération aux fins d'encourager la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements à loyer ou à prix modérés conformément à la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés⁵⁸. Enfin, la situation sera également identique en cas d'aide à la construction accordée par le canton en vertu, par exemple, de la loi générale sur le logement et la protection du locataire dans le canton de Genève⁵⁹.
39. **Contrôle des loyers par une autorité.** Cumulativement à la condition précitée, il faut que les loyers incriminés soient soumis au contrôle d'une autorité administrative indépendante qui se substituera au contrôle judiciaire des loyers. Ainsi les art. 269ss seraient pleinement applicables à des logements loués à des fins sociales mais dont les loyers ne seraient pas soumis au contrôle d'une autorité administratives.
40. **Exclusion partielle du champ d'application.** Cependant, il est important de relever qu'à teneur de l'article 2 alinéa 2 OBLF, les articles 269, 269d alinéa 3 et 270e CO, notamment, restent applicables nonobstant l'accomplissement des conditions prévues par l'article 253b alinéa 3 CO.

1.2. LES CRITÈRES ABSOLUS DE FIXATION DU LOYER

41. **Définition.** Un loyer peut être exprimé en fonction de critères objectifs extérieurs à la relation contractuelle entre le bailleur et son locataire. Ce sont les critères que la doctrine et la jurisprudence nomment les critères absolus. Ce sera le cas lorsque l'on examinera un loyer au regard du rendement que l'immeuble procure à son propriétaire (art. 269 CO et 269a let. c CO) ou en le comparant aux loyers pratiqués dans le quartier ou dans la localité où se trouve l'objet locatif (art. 269a let. a CO)⁶⁰.

1.2.1. Les loyers abusifs

1.2.1.1. Le rendement net des fonds investis

42. **Définition.** L'article 269 CO définit les loyers abusifs, c'est-à-dire ceux qui permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée⁶¹. L'article 269 CO est un critère basé sur le coût et est de droit absolument impératif⁶².
43. **Calcul du rendement net.** Le rendement d'un immeuble est, par définition, le rapport entre les loyers et la valeur de celui-ci. Le rendement de l'immeuble au sens de l'article 269 CO s'opère uniquement sur le rendement net des fonds propres investis⁶³. Celui-ci se calcule, en principe, sur la base du coût de revient effectif de l'immeuble auquel on soustrait le montant des fonds étrangers⁶⁴. Le rendement obtenu ne devra alors pas excéder de plus d'un demi-pourcent le taux d'intérêt hypo-

⁵⁶ RS : 843.

⁵⁷ RS : 843.1.

⁵⁸ RS : 842.

⁵⁹ RS/Ge : I 4 05.

⁶⁰ BOHNET, art. 269-270e, N 12; LACHAT p. 526; TERCIER/FAVRE, N 2588.

⁶¹ BOHNET, art. 269, N 1; LACHAT, p. 425.

⁶² BOHNET, art. 269, N 2; LACHAT, p. 425-426.

⁶³ ATF 123 III 171=JT 1998 I 191; ATF 122 III 257=JT 1997 I 595; ATF 120 II 100=JT 1995 I 220; JEANPRÊTRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 12.

⁶⁴ ATF 123 III 171=JT 1998 I 191; JEANPRÊTRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 12.

thécaire de référence⁶⁵. Celui-ci est publié périodiquement par le Département fédéral de l'économie (ci-après : DFE) en vertu de l'article 12a OBLF⁶⁶. Puis, l'addition du rendement net des fonds propres investis aux charges immobilières déterminera le loyer admissible de la chose louée⁶⁷. C'est à l'aune de ce loyer admissible que sera comparé le loyer litigieux.

44. **Moment du calcul.** Ce calcul sera effectué au jour de la fixation du loyer initial, c'est-à-dire le jour de l'envoi de la formule officielle ou, si celle-ci n'est pas obligatoire, au lieu où est sis l'immeuble (art. 270 al. 2 CO), au jour de la conclusion du contrat⁶⁸. En cas de majoration de loyer fondée sur la méthode absolue, le calcul sera effectué au jour de la notification de la majoration de celle-ci⁶⁹.
45. **Ventilation des comptes.** Dans le cas d'un immeuble comportant plusieurs objets locatifs, le rendement à prendre en compte sera le rendement de la chose louée et non de l'immeuble entier⁷⁰. Par conséquent, à moins que l'état locatif soit parfaitement homogène, il conviendra de ventiler les comptes de l'état locatif entre les divers objets que renferme l'immeuble à l'aide d'une clef de répartition fixée habituellement en fonction de la surface ou du volume desdits objets⁷¹. Notons ici que le bailleur est relativement libre dans le choix des critères permettant d'élaborer cette clef de répartition. En effet :
- Cette question n'est pas régie par le droit fédéral, de sorte que celui-ci ne pourrait être violé que si la clé de répartition adoptée par le propriétaire était à ce point insoutenable qu'elle contredise l'esprit (art. 1 al. 1 CC) de l'art. 269 CO.*⁷²⁻⁷³
46. **Immeubles anciens.** La détermination des fonds propres investis peut être délicate dans le cadre d'un immeuble ancien. En effet, le montant de ceux-ci au moment de l'achat, de la construction ou du dernier assainissement complet de l'immeuble ne reflète plus nécessairement la réalité économique actuelle, d'une part, et, d'autre part, les pièces comptables utiles à cette évaluation auront souvent disparu. Il faut comprendre par immeuble ancien un immeuble qui a été construit, rénové de fond en comble ou acquis pour la dernière fois il y a quelques décennies⁷⁴, plus précisément, dès 27-28 ans selon la jurisprudence du Tribunal fédéral⁷⁵.
47. **Règle.** Si, cumulativement, l'immeuble est une construction ancienne et le calcul du rendement s'avère délicat, il y aura lieu, en principe, de renoncer au calcul de rendement au profit du critère des loyers comparatifs (art. 269a let. a CO)⁷⁶.
48. **Exception.** Notons tout de même que le calcul de rendement ne pourra pas être refusé au locataire si celui-ci le demande et que le bailleur ne se prévaut pas du critère des loyers comparatifs ou ne parvient pas à l'établir de manière convaincante⁷⁷.

⁶⁵ BOHNET, art. 269, N 55; LACHAT, p. 440; TERCIER/FAVRE, N 2599.

⁶⁶ Celui-ci peut être consulté à l'adresse : www.tauxdereference.admin.ch.

⁶⁷ ATF 123 III 171=JT 1998 I 191; JEANPRÊTRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 12; TERCIER/FAVRE, N 2590.

⁶⁸ BOHNET, art. 269, N 10.

⁶⁹ ATF 123 III 171=JT 1998 I 191.

⁷⁰ Arrêt du 13.06.2008 dans la cause 4A_35/2008; ATF 125 III 421=SJ 2000 I 75 ; ATF 116 II 184=JT 1990 I 587; ATF 103 II 51.

⁷¹ ATF 116 II 184=JT 1990 I 587; ATF 116 II 55=JT 1992 I 71; ATF 107 II 189=SJ 1981 504.

⁷² ATF 125 III 421=SJ 2000 I 75.

⁷³ Pour un exemple de calcul : ANNEXE A.

⁷⁴ ATF 124 III 310=JT 2000 I 189.

⁷⁵ Arrêt du 9.04.2002 dans la cause 4C.323/2001=SJ 2002 I 434; ATF 112 II 149=JT 1987 I 250; BOHNET, art. 269, N 36; LACHAT, p. 434 et 435; TERCIER/FAVRE, N 2595.

⁷⁶ Arrêt du 12.11.2004 dans la cause 4C.236/2004=DB 2005 N 17 suivi d'une note de LACHAT; Arrêt du 9.04.2002 dans la cause 4C.323/2001=SJ 2002 I 434; LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 14.

⁷⁷ Arrêt du 12.11.2004 dans la cause 4C.236/2004=DB 2005 N 17 suivi d'une note de LACHAT; Arrêt du 9.04.2002 dans la cause 4C.323/2001=SJ 2002 I 434; ATF 124 III 310=JT 2000 I 189; LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 14.

49. **Faiblesse du critère.** La prise en compte individuelle des coûts pour déterminer le rendement est critiquée par une partie de la doctrine qui préférerait y substituer la valeur intrinsèque de l'immeuble⁷⁸. En effet, pour ces auteurs, le Tribunal fédéral crée une inégalité de traitement entre propriétaires d'immeubles anciens et propriétaires d'immeubles récents, d'une part. D'autre part, elle incite les propriétaires à réaliser leur bien pour investir la plus-value dans un nouvel immeuble, ce qui affaiblit la position des locataires⁷⁹. Il est rétorqué à ces critiques que la solution du Tribunal fédéral a pour avantage de ne pas introduire de brèche dans le système. Cette réflexion n'est cependant valable que si l'on parvient à établir le critère des loyers comparatifs, ce qui ne va pas sans difficultés (v. *infra* N 69 et 70).

1.2.1.2. Le prix manifestement exagéré

50. **Ratio legis.** Un prix d'achat surfait permettrait, lors du calcul de rendement de l'immeuble, d'amplifier la valeur inscrite au dénominateur et, ainsi, donner l'apparence à un loyer abusif de satisfaire aux critères de rendement établis par le Tribunal fédéral. Il y'aurait alors transfert sur le locataire des conséquences financières d'une acquisition à prix trop élevé, voire à prix simulé⁸⁰.
51. **Définition.** À teneur de l'article 10 OBLF, un prix d'achat est manifestement exagéré au sens de l'article 269 CO, lorsqu'il 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 semblables. Le juge déterminera donc le loyer usuel pour un objet identique, puis capitalisera celui-ci à un taux se situant entre 2 et 3% au-dessus du taux d'intérêt hypothécaire qui faisait référence au jour de l'achat⁸¹. Il sera généralement admis que le prix est exagéré lorsque qu'il excède de 10% le prix qui découlerait de la capitalisation des loyers usuels dans la localité⁸².
52. **Conséquence.** Le cas échéant, le prix sera réduit à un montant usuel pour le calcul du rendement des fonds propres investis dans l'immeuble⁸³⁻⁸⁴.

1.2.1.3. Les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais pour des constructions récentes

53. **Ratio legis.** L'article 269a lettre c CO constitue une exception à l'article 269 CO car il permet d'obtenir un rendement supérieur par rapport aux loyers usuels⁸⁵. Le but de cette disposition est de favoriser la construction de nouveaux logements dont le rendement est souvent inférieur aux frais d'investissements durant les premières années qui suivent l'achèvement des travaux⁸⁶.
54. **Constructions récentes.** L'article 269a lettre c CO ne s'applique qu'aux constructions récentes, c'est-à-dire les constructions réalisées ou ayant fait l'objet d'un assainissement complet dans le courant de la dernière décennie. Il s'agit également d'un critère fondé sur le coût⁸⁷ et est de droit absolument impératif⁸⁸.
55. **Mode de calcul.** Le rendement brut sera exprimé par le rapport entre le loyer de l'objet et les frais d'investissement. Ceux-ci ne sont pas définis par la loi. On prendra en compte l'ensemble du capital investi, qu'il s'agisse de fonds propres ou empruntés, contrairement au calcul du rendement net opéré dans le cadre de l'article 269 CO⁸⁹. Il s'agit donc notamment du prix de revient du terrain et

⁷⁸ BOHNET, art. 269, N 41; LACHAT, p. 436.

⁷⁹ BOHNET, art. 269, N 41; SVIT-K, art. 269, N 9.

⁸⁰ Arrêt du 21.05.2001 dans la cause 4C.273/2000=DB 2002 N 15 suivi d'une note de DUCROT; TERCIER/FAVRE, N 2597.

⁸¹ Arrêt du 2.5.1994=MP 1996; BOHNET, art. 269, N 44.

⁸² Arrêt du 20.2.1996=MP 1996 159; BOHNET, art. 269, N 49.

⁸³ Arrêt du 20.2.1996=MP 1996 159; BOHNET, art. 269, N 51.

⁸⁴ Pour un exemple de calcul : ANNEXE B.

⁸⁵ ATF 118 II 124=JT 1993 I 643; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 97; LACHAT, p. 488; TERCIER/FAVRE, N 2618.

⁸⁶ ATF 118 II 124=JT 1993 I 643; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 97.

⁸⁷ BOHNET, art. 269-270e, N 12; LACHAT, p. 454.

⁸⁸ LACHAT, p. 488.

⁸⁹ HIGI, art. 269a, N 152.

des frais de construction et d'acquisition dans la mesure où ceux-ci ne sont pas manifestement exagérés (art. 15 al. 2 OBLF)⁹⁰. Pour les immeubles construits, seul le prix d'achat sera déterminant⁹¹.

56. **Ventilation des comptes.** Dans le cas d'un immeuble comportant plusieurs objets locatifs, le rendement à prendre en compte sera le rendement de la chose louée et non de l'immeuble entier⁹². Par conséquent, il conviendra de ventiler les comptes du revenu locatif entre les divers objets que renferme celui-ci⁹³ (v. *supra* N 45).
57. **Rendement maximum.** Le rendement ainsi obtenu ne devra pas excéder le taux hypothécaire de référence de plus de 2 à 2,5%⁹⁴. Le loyer admissible sera donc égal au prix de revient de l'appartement dont le loyer est litigieux multiplié par le taux de rendement admissible⁹⁵⁻⁹⁶.

1.2.1.4. Les loyers comparatifs

58. **Définition.** À teneur de l'article 269a lettre a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Ce critère est un critère fondé sur le marché et est de droit absolument impératif⁹⁷.
59. **Objets comparatifs.** Pour se prévaloir d'un loyer comparatif, il faudra généralement présenter cinq éléments de comparaison au moins⁹⁸ qui présentent des caractéristiques comparables à l'objet dont le loyer est litigieux. Ces objets devront être comparables quant à leur emplacement, leur dimension, leur équipement, et leur année de construction (art. 11 al. 1 OBLF).
60. **Propriétaires.** Les loyers pratiqués pour des objets appartenant aux mêmes propriétaires que celui pour lequel le loyer est litigieux ne seront pas pris en compte⁹⁹, pas plus que ceux qui découlent du fait qu'un bailleur ou groupe de bailleurs domine le marché (art. 11 al. 3 OBLF). En revanche, les loyers d'objets identiques appartenant à des propriétaires différents mais administrés par le même gérant rentreront en considération pour l'établissement du loyer comparatif¹⁰⁰.
61. **Emplacement.** Pour être comparables, les loyers devront se rapporter à des objets sis dans la même localité. Si celle-ci n'est pas homogène, il conviendra alors de se rapporter au quartier¹⁰¹. Les objets comparatifs devront également présenter des avantages et inconvénients comparables. Seront par exemple pris en compte l'ensoleillement, la vue, la proximité des transports publics, mais également les nuisances liées au trafic ou la pollution de l'air...¹⁰² Pour les locaux commerciaux, on sera d'autant plus attentif au type d'emplacement précis (rue marchande, par exemple) et aux avantages que celui-ci peut apporter¹⁰³.
62. **Dimension.** Il sera tenu compte de la dimension du logement, c'est-à-dire du nombre de pièces, de la grandeur du logement et de la répartition des volumes¹⁰⁴. Pour les locaux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (art. 11 al. 2 OBLF). La surface des objets comparatifs ne doit pas forcément être rigou-

⁹⁰ ATF 116 II 594=JT 1991 I 299.

⁹¹ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 103.

⁹² Arrêt du 13.06.2008 dans la cause 4A_35/2008; ATF 125 III 421=SJ 2000 I 75 ; ATF 116 II 184=JT 1990 I 587.

⁹³ TERCIER/FAVRE, N 2596.

⁹⁴ ATF 118 II 124=JT 1993 I 643.

⁹⁵ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 102.

⁹⁶ Pour un exemple de calcul : ANNEXE C.

⁹⁷ BOHNET, art. 269-270e, N 10; LACHAT, p.454.

⁹⁸ Arrêt du 15.05.2007 dans la cause 4C.34./2007=CdB 2007 75 ; Arrêt du 29.06.2006 dans la cause 4C.124/2006=DB 2007 N 15, suivi d'une note de MONTINI; SJ 2001 I 247; ATF 123 III 317=JT 1998 I 125.

⁹⁹ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 13; LACHAT, p. 456; TERCIER/FAVRE, N 2601.

¹⁰⁰ Arrêt du 24.04.2009 dans la cause 4A_573/2008=DB 2009 N 22 suivi d'une note de DIETSCHY.

¹⁰¹ ATF 123 III 317=JT 1998 I 125, LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 18.

¹⁰² BOHNET/BROQUET, art. 269a; N 15; LACHAT, p. 458.

¹⁰³ *Ibidem*.

¹⁰⁴ ATF 123 III 317=JT 1998 I 125.

reusement identique¹⁰⁵, un écart de surface de 15% est admissible pour que les objets soient encore considérés comme comparables quant à leurs surfaces¹⁰⁶.

63. **Équipement.** Les équipements, c'est-à-dire les installations dont bénéficie le logement ou le local commercial, tant à l'intérieur de l'objet que dans les communs de l'immeuble, seront à prendre en considération. Ils devront être proches tant par leur qualité que par leur nombre¹⁰⁷. Par exemple, un appartement sis au 5^{ème} étage sans ascenseur ne sera pas comparable à un appartement identique auquel on pourrait accéder à l'aide d'un ascenseur¹⁰⁸. De même, un objet locatif raccordé au télé-réseau ne sera pas comparable à un appartement dépourvu d'une telle installation¹⁰⁹.
64. **Entretien.** L'entretien de la chose louée sera également pris en compte. Seuls les travaux effectués à charge du propriétaire, à l'exclusion des travaux effectués par le locataire, seront pris en considération. L'impression d'ensemble sera déterminante¹¹⁰.
65. **Date de construction.** Enfin, l'année de construction ou du dernier assainissement complet de l'immeuble seront examinés¹¹¹. Un écart de plus ou moins 5 ans sera admis pour les constructions récentes, et de plus ou moins 10 ans pour les constructions anciennes¹¹².
66. **Locaux destinés à accueillir du public.** Pour les locaux destinés à accueillir des tiers, l'année de construction sera considérée comme secondaire au profit du critère de la situation géographique de l'objet¹¹³.
67. **Statistiques officielles.** Les loyers usuels peuvent, en principe, également être démontrés par référence à des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), mais, à ce jour, aucune jurisprudence n'a encore validé un loyer sur une telle base¹¹⁴. Une statistique incomplète mais sérieuse pourra cependant permettre au locataire de déclarer un loyer abusif lorsqu'il s'en écarte clairement¹¹⁵.
68. **Avantages des loyers comparatifs.** Le critère des loyers comparatifs assure une certaine égalité de traitement entre locataires et dissocie le montant des loyers des coûts assumés par le bailleur, notamment de la fluctuation du taux hypothécaire.
69. **Faiblesse du critère.** Ce critère a pour fonction de fixer le loyer en fonction de la loi de l'offre et de la demande, toutefois la comparaison effectuée avec les objets locatifs analogues permettant d'établir le prix de référence sera fatalement effectuée à une date antérieure au jour de la comparaison entre le loyer litigieux et le loyer de référence. Partant, la notion de prix du marché perd une partie de sa pertinence¹¹⁶.
70. **Difficultés de mise en œuvre.** Le critère des loyers comparatifs est mal aisé à mettre en pratique. En effet, il sera difficile, que ce soit pour le bailleur ou pour le locataire, de trouver cinq objets locatifs en tous points analogues à celui dont le loyer est litigieux. Le Conseil fédéral a tenté de réduire cette difficulté en prévoyant la possibilité de produire des statistiques officielles à titre de loyers comparatifs (art. 11 al. 4 OBLF). Cette démarche semble être d'un certain secours pour le locataire qui peut prouver le caractère abusif du loyer en montrant que celui-ci s'écarte clairement des statistiques même incomplètes. En revanche, elle n'est d'aucune utilité pour les bailleurs qui, jusqu'à

¹⁰⁵ ATF 114 II 364=JT 1989 I 78.

¹⁰⁶ ATF 136 III 74; ATF 127 III 317; Arrêt du 16.01.2001 dans la cause 4c.265/2000; ATF 116 III 74.

¹⁰⁷ BLASER, LA PRISE EN CONSIDÉRATION DES LOYERS USUELS, CDB, p. 14.

¹⁰⁸ BOHNET/BROQUET, art. 269a; N 21.

¹⁰⁹ SJ 2001 I 247.

¹¹⁰ ATF 123 III 317=JT 1998 I 125; LACHAT, p. 459; BOHNET/BROQUET, art. 269a; N 23.

¹¹¹ Arrêt du 01.02.2010 dans la cause 4A_448/2009.

¹¹² ATF 136 III 74; ATF 123 III 317=JT 1998 I 125; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 24.

¹¹³ BOHNET/BROQUET, art. 269a N 24.

¹¹⁴ Arrêt du 19.02.2009 dans la cause 4A_576/2008; arrêt du 10.06.2008 dans la cause 4A_129/2008=DB 2009 N 21 suivi d'une note de LACHAT; BOHNET/BROQUET, art. 269a; N 25; LACHAT, p. 461.

¹¹⁵ Arrêt du 19.07.2010 dans la cause 4A_171/219; arrêt du 13.01.2004 dans la cause 4c.176/2003; LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 14.

¹¹⁶ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 5; HIGI, art. 269 CO, N 429ss.

présent, ne sont jamais parvenus à valider un loyer sur cette base. L'octroi de ce moyen de défense supplémentaire au locataire transgresse le principe d'égalité des armes entre bailleur et locataire. La difficulté de mise en œuvre de ce critère sera d'autant plus douloureuse pour les bailleurs d'immeubles anciens pour qui les loyers comparatifs jouent un rôle de premier plan¹¹⁷.

1.3. LA MÉTHODE ABSOLUE

71. **Utilité de la méthode absolue.** La méthode absolue permet d'établir de manière générale si le loyer est admissible pour lui-même indépendamment des rapports contractuels antérieurs ayant pu être noués entre les parties¹¹⁸. En d'autres termes, comme le relève le Tribunal fédéral, la méthode absolue n'a pour objet que le résultat de la fixation du loyer. Elle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur, compte tenu des frais à supporter et des prix du marché¹¹⁹. Le montant de celui-ci ne sera vérifié qu'au regard de critères absolus.
72. **Avantages.** En faisant abstraction des accords passés entre bailleur et locataire, la méthode absolue assure une meilleure égalité de traitement entre locataires. Plus généralement, elle permet d'éviter qu'un écart ne se creuse entre immeubles anciens et récents et empêche de prolonger un loyer antérieur trop haut ou trop bas. Partant, elle permet d'éviter que le bailleur ne majore le loyer à chaque fluctuation d'un des critères de fixation du loyer. En effet, celui-ci sait que grâce à la méthode absolue, il pourra rattraper par la suite ces fluctuations. Enfin, la méthode absolue dissocie, autant que faire se peut, le montant du loyer du taux hypothécaire¹²⁰.
73. **Faiblesses.** La méthode absolue n'est pas pour autant exempte de défauts. Elle est, tout d'abord, compliquée à mettre en œuvre en pratique¹²¹. Il est en effet mal aisé de déterminer concrètement un loyer sur la base du rendement d'un immeuble ou sur les loyers comparatifs. De plus, sans la correction que le Tribunal fédéral a apportée à la méthode absolue en la relativisant, dans certains cas en cours de bail, elle aurait pu mener à de profondes injustices (v. *infra* N 78ss). Enfin, elle respecte mal le principe de la fidélité contractuelle qui voudrait que les conditions de location plus précisément le loyer, ne soient majorées qu'en cas de modification des circonstances¹²².
74. **Cas d'application.** La méthode absolue sera essentiellement utilisée lors de la fixation du loyer initial (art. 270 CO) ou lors d'une augmentation subséquente (art. 270b CO), si celle-ci est conventionnelle ou si le bailleur la justifie par l'évolution de critères absolus¹²³. Respectivement, la méthode absolue trouvera également application dans sa fonction défensive lors du refus du bailleur d'accéder à une demande de diminution du loyer formulée par le locataire (art. 270a CO) en lui opposant le rendement non abusif de la chose louée¹²⁴ ou les loyers du quartier¹²⁵ et, de la part du locataire lors d'une hausse de loyer, quelle qu'en soit la motivation, si, à l'aide de la méthode absolue, on arrive à un rendement excessif de la chose louée¹²⁶.

*La méthode de calcul absolue peut être utilisée aussi bien dans le cas du loyer fixé conventionnellement (loyer initial) que dans celui d'une modification ou demande de modification unilatérale du contrat (majoration ou diminution du loyer).*¹²⁷

¹¹⁷ BOHNET, art. 269, N 39.

¹¹⁸ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 319; ATF 120 II 302=JT 1995 I 562.

¹¹⁹ ATF 120 II 240=JT 1995 I 222.

¹²⁰ LACHAT, p. 529; TERCIER/FAVRE, N 2584.

¹²¹ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 319.

¹²² LACHAT, p. 529.

¹²³ ATF 118 II 130=JT 1993 I 143; MONTINI/WAHLEN, art. 270b, N 11.

¹²⁴ ATF 121 III 163; BOHNET, art. 269-270e, N 14; MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 30.

¹²⁵ ATF 122 III 257=JT 1997 I 595 .

¹²⁶ ATF 123 III 76=JT 1997 I 612.

¹²⁷ ATF 120 II 240=JT 1995 I 222.

75. Le juge se contentera alors, dans le cadre de cette méthode, de vérifier que le loyer, en lui-même, n'est pas abusif au regard du rendement de la chose louée (art. 269 et 269a let. c CO) ou des loyers usuels (art. 269a let. a CO) sans que soient pris en compte les accords antérieurs passés entre les parties¹²⁸.

1.3.1. Les cas particuliers d'application de la méthode absolue

76. **Modification consensuelle du loyer.** Une modification consensuelle du loyer est considérée par le Tribunal fédéral comme la conclusion d'un nouveau contrat de bail¹²⁹. Il s'agit, en effet, d'un nouvel accord entre les mêmes parties concernant le même objet et non pas une modification unilatérale du montant du loyer¹³⁰. Par conséquent, l'utilisation de la méthode absolue sera la règle¹³¹.
77. **Reconduction d'un bail à terme fixe.** À l'expiration d'un bail à terme fixe, les parties pourront convenir de reconduire le contrat, c'est-à-dire de conclure un nouveau contrat de bail à loyer entre les mêmes parties et concernant le même objet. Partant, la méthode absolue sera applicable¹³².
78. **Relativisation de la méthode absolue.** Pour un bail en cours, le Tribunal fédéral a jugé que dans certaines situations, le principe de la confiance nécessitait une relativisation de la méthode absolue. Les facteurs absolus deviennent alors relatifs en ce sens qu'ils ne pourront être invoqués, sauf cas exceptionnel, que dans la mesure où ils ont évolué depuis la dernière fixation du loyer mais pas de manière à remettre celui-ci en question :

Insoweit werden die absoluten Erhöhungsgründe, wenn sie in einem laufenden Mietverhältnis angerufen werden, zu relativen, d.h. sie können nicht eine von Grund auf neue Mietzinsfestlegung, sondern lediglich eine Anpassung des bisherigen Mietzinses aufgrund der in der Zwischenzeit eingetretenen Veränderungen rechtfertigen.

*Les motifs absolus deviennent relatifs quand ils sont invoqués au cours de bail. Dans cette éventualité, ils ne peuvent justifier qu'une adaptation du loyer en raison des événements survenus entre-temps. Ils ne permettent pas de statuer comme si un loyer initial était en cause.*¹³³

79. **Miroir aux alouettes.** Il ne serait pas équitable qu'un bailleur puisse en tout temps se prévaloir de la méthode absolue pour motiver une hausse de loyer. En effet, si le bailleur fixe un loyer qui ne rente pas suffisamment les fonds investis, il ne doit pas pouvoir, à la première occasion, augmenter le loyer en se basant sur la méthode absolue alors que, objectivement, la relation contractuelle qu'il entretient avec le locataire n'a pas évolué. Cette situation explicite pourquoi le principe de la confiance doit tempérer la méthode absolue dans certains cas. Ce procédé, que LACHAT qualifie de « miroir aux alouettes » heurterait le sentiment de justice et d'équité s'il était autorisé. Il permettrait, en effet, au propriétaire de conclure un bail moyennant un loyer particulièrement attirant, puis de majorer fortement celui-ci en motivant cette hausse par un facteur absolu comme le rendement insuffisant de l'immeuble¹³⁴.
80. On peut également imaginer la situation inverse. Un locataire pourrait négocier la location d'un objet moyennant un loyer élevé en échange d'importants travaux effectués à charge du bailleur avant sa prise de possession des locaux ; puis, celui-ci demanderait une diminution de loyer en se basant sur les loyers comparatifs du quartier. Cette prétention peut, en principe, être invoquée à conditions que les loyers comparatifs aient évolué sur une période suffisamment longue depuis la dernière fixation du loyer litigieux et que la fluctuation soit considérée comme fiable d'un point de

¹²⁸ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 319; LACHAT, p. 527.

¹²⁹ ATF 128 III 419=SJ 2003 I 33.

¹³⁰ LACHAT, p. 400.

¹³¹ ATF 120 II 240=JT 1995 I 222; ATF 119 II 348=JT 1995 I 26.

¹³² ATF 121 III 397=SJ 1996 180.

¹³³ ATF 117 II 458=JT 1992 I 588.

¹³⁴ LACHAT, p. 528.

vu statistique¹³⁵. Le problème du « miroir aux alouettes » se pose cependant ici avec moins d'acuité dans la mesure où le bailleur pourra alors vraisemblablement, dans ce cas de figure, opposer au locataire un rendement insuffisant de la chose louée en vertu des articles 269 ou 269a lettre c CO.

81. **Critiques.** Il n'en reste pas moins que la pratique jurisprudentielle de la relativisation de la méthode absolue a suscité un certain nombre de critiques¹³⁶. Ainsi RICHARD, notamment, relève que :

*Il n'est fait à aucun moment référence au principe de la confiance et a fortiori à la prééminence de ce principe sur le droit à la couverture des coûts, à la base de l'article 269 CO. [...] Aux yeux du législateur, il est indispensable de garantir un rendement [...] qui permette de couvrir les frais effectifs et de renter normalement les fonds propres investis. [...] Il ne saurait y avoir de loyer abusif couvrant juste les coûts et rentant les fonds propres de manière admissible.*¹³⁷

82. S'il est vrai que le législateur n'a pas ancré, lors de la révision du droit du bail en 1990, la méthode absolue relativisée dans la loi, le principe de la confiance est un des grands principes de notre ordre juridique qui sous-tend tout le droit des obligations. Pour le surplus, elle trouve également sa justification dans l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Il serait en effet choquant que les pratiques décrites ci-dessus soient autorisées.

1.3.2. L'application directe de la méthode absolue en cours de bail

83. **Définition.** À titre exceptionnel, la méthode absolue sera directement applicable en cours de bail dans un certain nombre de cas limités par la jurisprudence. Bien que cette énumération n'ait jamais été qualifiée d'exhaustive par le Tribunal fédéral, elle semble, depuis quelques années, ne plus s'être étendue et avoir trouvé une certaine stabilité. Ces exceptions sont, à ce jour, au nombre de cinq.

84. **Sortie de l'immeuble d'un contrôle étatique des loyers.** La méthode absolue sera directement applicable en cours de bail lorsque l'immeuble loué sort d'un contrôle étatique des loyers¹³⁸. Comme nous l'avons vu, les loyers contrôlés par une autorité et qui ont fait l'objet d'une aide étatique ne sont pas soumis, pour l'essentiel, au contrôle des loyers (v. *supra* N 37ss).

85. À la sortie de ce contrôle, le propriétaire se retrouve dans une situation nouvelle qui ne permet pas de comparaison avec le loyer antérieur et justifie donc l'utilisation de la méthode absolue. En revanche, relevons que n'est pas assimilable à cette situation l'expiration d'une hypothèque à taux fixe¹³⁹.

86. **Arrivée à échéance d'un bail indexé ou échelonné.** À l'échéance d'un bail indexé ou échelonné, une majoration, ou une demande de diminution de loyer, pourra être contestée tant à l'aide de la méthode absolue que de la méthode relative (v. *infra* N 155 et 156). En effet, le bailleur n'a pas pu, ou que très partiellement, répercuter les facteurs de hausse ou de baisse sur le montant du loyer pendant la durée d'un bail indexé ou échelonné. Partant, celui-ci ne peut plus être présumé rapporter au propriétaire un rendement suffisant de la chose louée¹⁴⁰. Ce choix, entre l'utilisation de la méthode absolue ou relative, sera ouvert aux parties non seulement à l'issue de la période

¹³⁵ ATF 118 II 130=JT 1993 I 143; TERCIER/FAVRE, N 2603.

¹³⁶ KOLLER/BÜHLER, ERTRAGSOPTIMIERUNG ALS MOTIV EINER MIETVERTRAGSKÜNDIGUNG GEDANKEN ZU EINER INKOHÄRENZ IN DER MIETRECHTLICHEN RECHTSPRECHUNG DES BUNDESGERICHTS, RJB, p. 412; ROHRER, LA MÉTHODE RELATIVE EN TANT QUE RESTRICTION AUX DROITS DU BAILLEUR DE FIXER LE LOYER DANS LA JURISPRUDENCE RÉCENTE DU TF, CDB, p. 65ss.

¹³⁷ RICHARD, LE POINT SUR LA MÉTHODE ABSOLUE, CDB, p. 46 et 47.

¹³⁸ MONTINI/WAHLEN, art. 253b, N 28; ATF 123 III 171=JT 1998 I 191.

¹³⁹ ATF 120 II 302=JT 1995 I 562; LACHAT, p. 539.

¹⁴⁰ ATF 123 III 76=JT 1997 I 612; DIETSCHY, art. 269b, N 34; TERCIER/FAVRE, N 2586.

d'indexation ou d'échelonnement du bail, mais également par la suite si le bail a été reconduit tacitement à l'issue de cette période¹⁴¹.

87. **Vente de l'immeuble.** En cas de vente de l'immeuble, si le prix relatif au transfert de celui-ci entraîne une modification importante de la base de calcul, la méthode absolue est directement invocable¹⁴². Demeure réservé le cas où le prix de transfert serait manifestement exagéré (art. 269 CO *in fine*). Il est en revanche à relever que seules rentrent dans cette hypothèse les ventes proprement dites à l'exclusion, par exemple, de la vente de l'immeuble à la régie qui en était auparavant la locataire¹⁴³, la fusion de la société propriétaire avec une autre société¹⁴⁴, le transfert du capital-actions de la société propriétaire¹⁴⁵, le transfert par voie de succession¹⁴⁶ et la nouvelle estimation fiscale de l'immeuble¹⁴⁷.
88. **Écoulement d'une longue période depuis la dernière fixation du loyer.** Lorsqu'une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue et que le bailleur a épuisé tous les facteurs de hausse de l'article 269a CO sans parvenir à obtenir un loyer équitable, il est admis qu'il recoure à la méthode absolue¹⁴⁸. Il règne cependant à l'heure actuelle un certain flou juridique sur ce qu'il convient de qualifier de longue période. Selon le Tribunal fédéral, une période de 8 ans ne suffit pas au bailleur pour invoquer la méthode absolue¹⁴⁹, alors que la doctrine majoritaire semble se prononcer, en fonction des auteurs, en faveur d'une période minimum variant entre trois et sept ans¹⁵⁰.
89. **Réserve.** Le bailleur a la faculté, à l'occasion d'une majoration de loyer, de formuler une réserve. En effet, à teneur de l'article 18 OBLF, lorsque le bailleur n'adapte que partiellement le loyer, il doit indiquer, en francs ou en pourcent du loyer, le montant de la majoration à laquelle il renonce. En d'autres termes, un bailleur qui se livre à une majoration de loyer qu'il ne juge que partielle, doit, conformément au principe de la confiance, l'indiquer clairement afin de ne pas être réputé avoir épuisé les motifs de hausse au jour de cette majoration.
90. **Formulation de la réserve.** La réserve doit être exprimée clairement afin que le locataire comprenne sans équivoque qu'ultérieurement le bailleur pourra se prévaloir de motifs de hausses non encore exploités à la date de l'émission de la réserve¹⁵¹. À cet effet, des formules telles que « *adaptation partielle du loyer* » ou « *hausse insuffisante* » ne répondent pas à cette exigence de clarté¹⁵², pas plus que des références à des facteurs inexacts de fixation du loyer¹⁵³.
91. **Motivation de la réserve.** La réserve doit être motivée de manière précise et indiquer les critères de fixation du loyer qu'elle réserve. Les principes relatifs à la motivation et à l'interprétation des hausses de loyers s'appliqueront par analogie¹⁵⁴ (v. *infra* N 142ss).
92. **Quantification.** Comme le mentionne l'article 18 OBLF, la réserve doit être chiffrée ou quantifiée en francs ou en pourcent.

¹⁴¹ LACHAT, p. 520; ATF 121 III 397=SJ 1996 180.

¹⁴² ATF 116 II 594=JT 1991 I 299; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 8; LACHAT, p. 539 et 540.

¹⁴³ HEINRICH, MIETZINSERHÖHUNG NACH HANDÄNDERUNG OHNE PARTEIWCHSEL, MRA, 1995, p.7.

¹⁴⁴ Arrêt du 9.07.2002 dans la cause 4C.291/2001=CdB 2002 135 suivi d'une note de CONOD.

¹⁴⁵ WEBER, art. 269, N 16.

¹⁴⁶ Décision du *Mietgericht Zürich* du 7.4.1994=MP 1994 126.

¹⁴⁷ JEANPRÊTRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 10.

¹⁴⁸ LACHAT, p. 540; Décision de la 1^{ère} Cours civile du TF du 25.1.1994=MP1994 p.85.

¹⁴⁹ Arrêt du 15.0507 dans la cause 4C.34/2007=CdB 2007 75.

¹⁵⁰ Pour plus de détails se référer à : BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 9.

¹⁵¹ ATF 117 II 161=JT 1992 I 205.

¹⁵² Arrêt du 11.6.1992=MP 1993 25; LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 16.

¹⁵³ ROHRER 1999, p.174; SVIT-K, art. 270, N 31; WEBER, art. 270, N 9.

¹⁵⁴ SJ 1996 5 ; ATF 119 II 32=JT 1994 I 219; ATF 117 II 161=JT 1992 I 205; JEANPRÊTRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 14.

93. **Réserves tacites.** Enfin, à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, une réserve tacite n'est pas admissible. Un bailleur qui omet de mentionner un facteur dans la clause de réserve est réputé ne pas l'avoir réservé¹⁵⁵.

Danach bildet die in der Mitteilung der Mietzinserhöhung angegebene Begründung Teil der Willenserklärung des Vermieters, die dieser so gegen sich gelten lassen muss, wie der Mieter sie in guten Treuen verstehen konnte. Die Begründung hat dabei klar zu sein. Sie soll dem Mieter erlauben, sich ein Bild über Tragweite und Berechtigung der Mietzinserhöhung zu machen, und ihm damit die Entscheidungsgrundlagen dafür verschaffen, ob er Einsprache erheben will oder nicht. Unzulässig sind deshalb insbesondere stillschweigende Vorbehalte bezüglich nicht ausgeschöpfter Erhöhungsgründe.

La motivation indiquée dans l'avis de majoration constitue une manifestation de volonté du bailleur. Elle lui est donc opposable dans le sens que le locataire pouvait de bonne foi lui donner. Elle sera suffisamment claire. Elle permettra au locataire de comprendre la portée et la justification de la majoration. Elle lui fournira le fondement de la décision qu'il prendra, à savoir s'opposer à la majoration ou s'en accommoder. Sont inadmissibles, dès lors, des réserves tacites sur des motifs de majoration non utilisés¹⁵⁶.

94. **Moment de la formulation de la réserve.** Ces règles formelles concernant la formulation de la réserve valent autant à la conclusion du bail qu'au moment d'une majoration de loyer, voire lors d'une transaction entre les parties¹⁵⁷.
95. **Formule officielle.** Si la réserve est formulée à la conclusion du bail, elle sera mentionnée dans celui-ci¹⁵⁸. Si celle-ci est formulée à l'occasion d'une majoration de loyer, elle n'aura pas besoin de figurer impérativement sur la formule officielle (art. 19 al. 1 OBLF *a contrario*)¹⁵⁹.
96. **Relativité de la réserve.** Le principe de la relativité des contrats veut que les réserves ne déploient d'effet qu'entre les parties au contrat. Par conséquent, elles devront être renouvelées lors de la conclusion d'un nouveau contrat. Lors de modifications ultérieures du loyer, elles doivent également être renouvelées ou réactualisées, avec les mêmes exigences de forme, si le bailleur estime ne pas les avoir épuisées.
97. **Transfert et reprise de bail.** Les réserves resteront en revanche valables en cas de transfert de bail (art. 261 ou 263 CO) ou de reprise de bail (art. 264 CO).
98. **Effet de la réserve.** Une fois la réserve valablement formulée, elle permet de remonter jusqu'à la dernière fixation de loyer si la réserve n'a été formulée qu'une fois ou, si celle-ci a été valablement reconduite lors de fixation de loyer antérieur, jusqu'à la fixation de loyer précédant la première formulation de réserve. Au-delà de cette date, la réserve n'a aucun effet. Demeure réservée la rare application de l'article 13 alinéa 4 OBLF permettant au locataire de compenser une hausse de loyer par une baisse de loyer à laquelle il aurait eu droit mais qu'il n'a pas demandée suite à la fluctuation du taux hypothécaire.
99. **Contestation d'une réserve.** La réserve, qu'elle soit formulée à la conclusion du bail ou ultérieurement, ne peut être contestée pour elle-même. C'est lors de sa mise en œuvre ultérieure que le locataire pourra la contester en vertu de l'article 270b CO. En effet, c'est à l'occasion de la hausse subséquente que la réserve sera mise en application. Partant, en cas de contestation, le juge contrôlera sa validité formelle. Le cas échéant, il vérifiera également que la réserve correspondait bien à un potentiel de majoration auquel le bailleur a renoncé à l'époque de la formulation de la

¹⁵⁵ ATF 106 II 356=JT 1981 I 141; ATF 106 II 166=JT 1980 I 586.

¹⁵⁶ ATF 117 II 458=JT 1992 I 588.

¹⁵⁷ ATF 118 II 124=JT 1993 I 643; LACHAT, p. 533.

¹⁵⁸ LACHAT, p. 533.

¹⁵⁹ Dans ce sens : LACHAT, p. 533; MARCHAND, art. 269d, N 26; *Contra*, SVIT-K, art. 269d, N 70.

réserve, d'une part, et qu'elle ne s'est pas dissoute dans l'intervalle par une baisse de l'indice concerné, d'autre part.

2. LA MÉTHODE RELATIVE

2.1. LE CHAMP D'APPLICATION

100. La méthode relative, comme la méthode absolue, est un mode de contrôle du montant des loyers. Partant, son champ d'application sera le même que celui décrit ci-dessus pour la méthode absolue (v. *supra* N 8ss).

2.2. LES CRITÈRES RELATIFS DE FIXATION DU LOYER

101. Nous avons jusqu'à présent limité notre examen aux critères absolus de fixation du loyer. Ceux-ci ont pour but de guider la fixation du montant d'un loyer indépendamment de la relation contractuelle nouée entre le bailleur et son locataire.

102. **Définition.** Le montant d'un loyer peut également être exprimé à l'aide de critères relatifs, c'est-à-dire en comparant, lors d'une modification du montant de celui-ci, la situation qui prévalait jusqu'alors avec celle découlant de ladite modification. C'est le cas lorsque le bailleur justifie une majoration de loyer par la hausse des coûts (art. 269a let. b CO), par des prestations supplémentaires (art. 269a let. b CO) ou lorsque celui-ci compense le renchérissement du capital exposé au risque (art. 269a let. e CO).

2.2.1. La hausse des coûts

103. **Définition.** À teneur de l'article 269a lettre a CO *ab initio*, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts. Il s'agira principalement de la hausse des intérêts hypothécaires et des autres charges courantes et d'entretien¹⁶⁰. Ce critère est relatif aux coûts et est de droit absolument impératif¹⁶¹.

2.2.1.1. Le taux hypothécaire

104. **Importance du taux hypothécaire.** Les intérêts hypothécaires constituent habituellement les charges les plus importantes pour le bailleur. Partant, leurs fluctuations influenceront donc considérablement le rendement de l'immeuble.

105. **Objectivisation du mode de financement de l'immeuble.** Pour faciliter le système de contrôle des coûts engendrés par le taux hypothécaire (art. 269a let. b CO), le Conseil fédéral a arrêté dans l'OBLF un système de financement basé sur un mode de répartition théorique inspiré de l'usage des banques en la matière. Ce système prévoit une proportion de 40% de fonds propres investis dans l'immeuble et de 60% de fonds étrangers (art. 13 al. 1 OBLF)¹⁶². Les loyers rentent le capital, c'est-à-dire les fonds tant propres qu'empruntés, à hauteur de 70% et couvrent les frais d'entretien, d'administration et d'amortissement à hauteur de 30%¹⁶³. Partant, la part des loyers servant à renter les fonds étrangers sera réputée s'élever à 42% c'est-à-dire 60% de 70%¹⁶⁴. Le taux hypothécaire applicable est celui défini par le DFE en vertu de l'article 12a OBLF.

106. Ce modèle théorique s'applique, de manière générale, indépendamment de la manière dont l'immeuble a réellement été financé¹⁶⁵.

Dans l'intérêt de la sécurité du droit, d'une application uniforme et simplifiée du droit du bail, dans la plupart des calculs, certains éléments composant les coûts ne

¹⁶⁰ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 30; LACHAT, p.463; TERCIER/FAVRE, N 2606.

¹⁶¹ BOHNET, art. 269, N 2; LACHAT, p. 425 et 426.

¹⁶² BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 32; LACHAT, p.463.

¹⁶³ Arrêt du 28.02.08, 4A_439/2007; ATF 120 II 302=JT 1995 I 562.

¹⁶⁴ ATF 120 II 100=JT 1995 I 220.

¹⁶⁵ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 35; LACHAT, p.464.

sont pas considérés individuellement, mais sont généralisés. Il en va ainsi, par exemple, du rapport théorique arrêté entre fonds empruntés et fonds propres (60% et 40%), ou du taux de l'intérêt hypothécaire de référence¹⁶⁶.

107. C'est notamment pour cette raison que le Tribunal fédéral admet également une adaptation des loyers en cas de variations du taux hypothécaire pour les immeubles qui sont francs d'hypothèque¹⁶⁷.
108. **Plans de hausse et contrats-cadres.** Il convient, cependant, de mentionner deux exceptions à la règle précitée. D'une part, si le plan de hausse qui intègre d'avance l'évolution du taux hypothécaire (art. 269a let. d CO) a été arrêté, il conviendra de se référer à celui-ci (v. *infra* N128ss et 169). D'autre part, si des contrats-cadres, conclus entre les organisations de bailleurs et de locataires, prévoyaient d'autres règles (art. 269a let. f CO), il conviendrait également de s'y référer (v. *infra* N 134).
109. **Effet sur les loyers.** En vertu de l'article 13 alinéa 1 OBLF, une augmentation du taux de référence d'un quart de pourcent donne droit, en principe, à une hausse de loyer de :
- 2% quand les taux hypothécaires dépassent 6%,
 - 2,5% quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6%,
 - 3% quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 3%.¹⁶⁸
110. **Baisse du taux hypothécaire.** À teneur de l'article 13 alinéa 1 OBLF *in fine*, s'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer sera réduit dans la même proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts.¹⁶⁹
111. **Variation antérieure du taux hypothécaire.** Il convient encore de préciser que lors d'une modification du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y aura lieu de voir dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer en vertu de l'article 13 alinéa 4 OBLF. Cette disposition, rarement invoquée, permet au locataire de s'opposer à une majoration de loyer fondée sur la hausse des taux hypothécaires si des baisses antérieures du taux auraient permis à celui-ci de réclamer une diminution de loyer qu'il n'a pas demandé. Cette exception permettra au locataire de demander une réduction de la majoration en tout ou en partie mais en aucun cas d'obtenir une diminution de loyer¹⁷⁰.
112. **Faiblesse du critère.** En 2008, le Conseil fédéral, se faisant le porte parole des organisations de locataires et de bailleurs, des banques et des milieux scientifiques, a relevé que :

Le couplage du taux hypothécaire et des loyers est particulièrement problématique. Il n'y a qu'en Suisse que les frais de capital constituent un élément de détermination du caractère abusif d'un loyer et un critère de référence pour l'adaptation des loyers. [...]. Elle entraîne une politisation du taux hypothécaire et entrave la politique monétaire. [...] En période de fort renchérissement, ce lien conduit à des majorations de loyers exagérées. De plus, les hausses sont le plus souvent reportées immédiatement sur les loyers et les baisses seulement avec retard. Lié à la baisse des dettes hypothécaires réelles provoquées par l'inflation, cet effet de cliquet déclenche à son tour une modification de la répartition des revenus en faveur des bailleurs [...]. Le couplage légal du taux hypothécaire et des loyers crée un rapport étroit entre deux marchés ne présentant par ailleurs aucun lien direct au niveau de la formation des prix des produits négociés. Une majoration de loyer ne peut en fait être justifiée que par une modification de l'offre ou de la demande. Une augmentation du

¹⁶⁶ ATF 120 II 100=JT 1995 I 220.

¹⁶⁷ ATF 120 II 302=JT 1995 I 562; ATF 118 II 45=JT 1993 I 153; ATF 103 II 258.

¹⁶⁸ Pour un exemple de calcul : ANNEXE D.

¹⁶⁹ *Ibidem*.

¹⁷⁰ ATF 126 III 124=JT 2000 I 642; ATF 124 III 67=JT 1999 I 111; ATF 119 II 32=JT 1994 I 219; ATF 118 II 422=JT 1994 I 123.

*taux hypothécaire n'engendre ni l'un ni l'autre. Les locataires et les bailleurs n'ont aujourd'hui pas de possibilité d'éviter les règles complexes d'adaptation des loyers en optant pour une méthode plus simple.*¹⁷¹

113. Force est donc de constater que la répercussion de la fluctuation des taux hypothécaire sur le loyer est un critère qui ne répond plus aujourd'hui aux attentes des différents acteurs participant au marché de la location en Suisse.

2.2.1.2. Les autres charges courantes et d'entretien

114. **Définition.** À teneur de l'article 12 alinéa 1 OBLF, sont réputées hausses de coûts au sens de l'article 269a, lettre b, CO des augmentations des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien. Cette énumération n'est pas exhaustive, la version allemande de cette disposition précisant « *insbesondere* ».
115. **Variation.** Pour calculer l'évolution de ces coûts, il convient de comparer la moyenne du coût de ces charges entre deux périodes différentes¹⁷². La durée de ces périodes n'étant pas précisée par la loi, la jurisprudence a déterminé que trois exercices annuels sont suffisants pour établir une moyenne fiable¹⁷³.
116. **Répercussion sur le loyer.** Une fois la variation des coûts établie, celle-ci sera mise en rapport avec le revenu de l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation de loyer, c'est-à-dire le revenu de tous les loyers de l'immeuble¹⁷⁴⁻¹⁷⁵.

2.2.2. Les prestations supplémentaires du bailleur

117. **Définition.** À teneur de l'article 14 OBLF, sont réputées prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a, lettre b, CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires.
118. **Notion de prestation.** Par prestations, il faut comprendre, notamment, les travaux de rénovation et de modification de la chose louée à l'exclusion des travaux d'entretien ou de réparation¹⁷⁶. C'est bien ce que précise l'article 14 alinéa 3 OBLF en stipulant qu'est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.
119. **Avantage supplémentaire.** Les avantages supplémentaires accordés aux locataires, comme par exemple l'engagement d'un concierge, doivent également être assimilés à une prestation supplémentaire du bailleur¹⁷⁷.
120. **Notion de prestation supplémentaire.** Une prestation ne sera considérée comme supplémentaire que lorsque celle-ci n'a pas été convenue entre les parties au moment de la conclusion du contrat. N'est, par conséquent, pas une prestation supplémentaire celle qui, par exemple, a été promise par le bailleur à la conclusion du contrat mais dont l'exécution n'est intervenue qu'ultérieurement¹⁷⁸.

¹⁷¹ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 233.

¹⁷² ATF 111 II 378=JT 1986 I 93; ATF 106 II 356=JT 1981 I 141.

¹⁷³ ATF 111 II 378=JT 1986 I 93; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 51; LACHAT, p. 475.

¹⁷⁴ ATF 106 II 356=JT 1981 I 141.

¹⁷⁵ Pour un exemple de calcul : ANNEXE E.

¹⁷⁶ ATF 110 II 404=JT 1985 I 379.

¹⁷⁷ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 61; LACHAT, p. 478.

¹⁷⁸ Arrêt du 26.11.2008 dans la cause 4A_413/2008.

121. **Notion d'amélioration.** Les améliorations consisteront en des travaux et des installations nouvelles qui accroissent objectivement la valeur de la chose louée et en améliorent la qualité voire l'adaptent au goût du jour¹⁷⁹. L'opinion du locataire ne rentre pas en ligne de compte¹⁸⁰.
122. **Notion de réparation importante.** Les réparations importantes comprendront, quant à elles, les travaux qui dépassent l'entretien habituel de la chose louée et qui concernent simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble. Le montant de ces travaux devra être élevé par rapport à l'état locatif¹⁸¹. Ce sera, par exemple, le cas lorsque le bailleur effectue sur le même immeuble et simultanément des travaux de rénovation portant sur le remplacement des étanchéités, le nettoyage des façades, la maçonnerie anticarbonatation, la peinture des façades, le remplacement des fenêtres et des volets, la réfection des sanitaires et enfin, l'amélioration de l'installation de chauffage central¹⁸². Ces réparations importantes seront présumées être des travaux à plus-value pour 50 à 70% de leur valeur (art. 14 al. 1 OBLF *in fine*). *A contrario*, 30 à 50% de la somme sera considérée investie dans le maintien de la valeur de la chose louée¹⁸³. Cette présomption réfragable ne devra être utilisée que lorsque la proportion des travaux à plus-value est difficile à déterminer¹⁸⁴. Dans la mesure du possible, une appréciation concrète de la valeur de l'amélioration sera préférable¹⁸⁵.
123. **Augmentation de la surface louée.** En cas d'augmentation de la surface louée, l'objet du contrat est modifié. Un nouveau contrat devrait donc, en principe, être conclu entre les parties. Face à un locataire qui refuserait de conclure ce nouveau contrat, le bailleur dispose de l'article 269a lettre b CO pour lequel l'article 14 alinéa 1 OBLF précise que l'augmentation de la surface louée est un motif de majoration du loyer¹⁸⁶. Cette majoration devra être calculée sur la base du montant investi pour l'augmentation de la surface louée¹⁸⁷.
124. **Améliorations énergétiques.** Enfin, à teneur de l'article 20 alinéa 2 OBLF, certaines améliorations énergétiques de l'immeuble sont également assimilées à des prestations supplémentaires du bailleur. Il s'agira d'améliorations visant à réduire les émissions de substances polluantes¹⁸⁸. Seront cependant exclus les travaux de mise en conformité avec une législation sur la protection de l'environnement¹⁸⁹.
125. **Frais d'entretien.** En fonction des travaux réalisés, les frais d'entretien relatifs à l'investissement créant une plus-value ou une amélioration énergétique pourront également être pris en compte dans le calcul (art. 14 al. 4 OBLF)¹⁹⁰.
126. **Travaux terminés et travaux en cours.** Les travaux à plus-value doivent avoir été exécutés et facturés (art. 14 al. 5, 1^{ère} phrase OBLF). En cas de travaux d'envergure, c'est-à-dire s'échelonnant sur plusieurs années et dont le coût est élevé¹⁹¹, seuls les travaux déjà terminés et payés pourront être pris en considération (art. 14 al. 5, 2^{ème} phrase OBLF).
127. **Effet sur les loyers.** Pour déterminer dans quelle mesure ces prestations supplémentaires pourront être répercutées sur les loyers, il convient de prendre en compte le montant du coût de revient des

¹⁷⁹ *Ibidem*; LACHAT, p. 478.

¹⁸⁰ Arrêt du 26.11.2008 dans la cause 4A_413/2008.

¹⁸¹ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 68; ATF 118 II 415= SJ 1993 211.

¹⁸² ATF 118 II 415= SJ 1993 211.

¹⁸³ *Ibidem*; TERCIER/FAVRE, N 2613.

¹⁸⁴ Arrêt du 09.01.2008 dans la cause 4A_416/2007.

¹⁸⁵ Arrêt du 09.01.2008 dans la cause 4A_416/2007; ATF 118 II 415= SJ 1993 211.

¹⁸⁶ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 74; LACHAT, p. 479.

¹⁸⁷ CORBOZ, LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET DE RÉNOVATION DE LA CHOSE LOUÉE ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR ET LEUR RÉPERCUSSION SUR LE LOYER, 12^{ème} SÉMINAIRE SUR LE DROIT DU BAIL, 2002, N 5, p. 18.

¹⁸⁸ Motion 06.3015 de la Commission de l'environnement de l'aménagement du territoire et de l'énergie.

¹⁸⁹ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 78; LACHAT, p. 482; TERCIER/FAVRE, N 2614.

¹⁹⁰ ATF 118 II 415= SJ 1993 211; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 87.

¹⁹¹ LACHAT, p. 487.

travaux à plus-value, qu'ils aient été financés à l'aide de fonds propres ou étrangers¹⁹². Ceux-ci seront divisés par l'amortissement, c'est-à-dire la durée de vie de ces travaux. Enfin, on multipliera ce résultat par le taux hypothécaire de référence, majoré d'un demi-pourcent¹⁹³⁻¹⁹⁴.

2.2.3. Les plans de hausse

128. **Définition.** À teneur de l'article 269a lettre d CO, ne sont en règle générale pas abusifs, les loyers qui ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance.
129. **Ratio legis.** Cette disposition a pour but de permettre au bailleur, indépendamment d'une aide octroyée par la Confédération, de convenir d'un plan de hausse des loyers où ceux-ci seront d'abord abaissés puis rehaussés progressivement. Le but poursuivi par cette disposition est de permettre à un bailleur privé d'adopter le même système que celui proposé par la LCAP (v. *supra* N 38).
130. **Validité du plan de hausse.** Pour qu'un tel plan de hausse soit valable, il faut, cumulativement, que le loyer initial et les augmentations de loyers subséquentes aient été prévus par le plan des loyers élaboré par le bailleur dès la mise en location des objets locatifs. Il faut également que le locataire en ait été informé¹⁹⁵. Précisons à toutes fins utiles que le changement de locataire ne modifie pas la situation tant que celui-ci a été informé du plan de hausse¹⁹⁶. Enfin, il faudra encore que le plan de hausse ne serve qu'à compenser les réductions de loyer initialement accordées et les intérêts y afférent, dans le cadre de la planification des loyers (art. 37 al. 4 LCAP par analogie)¹⁹⁷.

2.2.4. La compensation du renchérissement

131. **Définition.** À teneur de l'article 269a lettre e CO, ne sont en règle générale pas abusifs, les loyers qui ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques. L'article 16 OBLF précise à cet égard que l'augmentation visant à compenser le renchérissement du capital exposé ne peut dépasser 40% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC)¹⁹⁸.
132. **Indices pertinents.** Devront être pris en compte, l'indice en vigueur le mois précédant la fixation du loyer initial ou la dernière notification de hausse et l'indice relatif au mois qui précède la notification de hausse et l'indice relatif au mois qui précède la notification du nouveau loyer¹⁹⁹.
133. Pour déterminer l'augmentation de loyer admissible suite à la fluctuation de l'IPC, il conviendra donc de multiplier celui-ci par 40% du taux de variation de l'IPC²⁰⁰.

2.2.5. Les limites recommandées dans les contrats-cadres

134. **Non pertinence du critère pour la fixation du loyer.** À teneur de l'article 269a lettre f CO, ne sont en règle générale pas abusifs, les loyers qui n'excèdent pas les limites recommandées par les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires. À ce jour, aucun des contrats-cadres existants en Suisse ne prévoient de règles relatives à la fixation des loyers, de sorte que cette disposition, à ce jour, est sans intérêt quant à notre sujet.

¹⁹² CORBOZ, LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET DE RÉNOVATION DE LA CHOSE LOUÉE ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR ET LEUR RÉPERCUSSION SUR LE LOYER, 12^{ème} SÉMINAIRE SUR LE DROIT DU BAIL, 2002, N 5, p. 23.

¹⁹³ ATF 118 II 415= SJ 1993 211.

¹⁹⁴ Pour un exemple de calcul : ANNEXE F.

¹⁹⁵ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 114; HIGI, art. 269a, N 420; LACHAT, p. 494.

¹⁹⁶ Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «pour la protection des locataires», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985, p. 1369.

¹⁹⁷ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 114; LACHAT, p. 494.

¹⁹⁸ Celui-ci peut être consulté à l'adresse : www.ipc.bfs.admin.ch.

¹⁹⁹ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 121; LACHAT, p. 497.

²⁰⁰ Pour un exemple de calcul : ANNEXE G.

2.3. LA MÉTHODE RELATIVE

135. **Utilité de la méthode relative.** La méthode relative sert, en règle générale, à examiner « *l'admissibilité d'une modification unilatérale du contrat de bail* »²⁰¹ afin de vérifier si une hausse ou une baisse du loyer est compatible avec la volonté manifestée antérieurement par celui qui la réclame²⁰². En d'autres termes, le juge ne fera que vérifier que le loyer, unilatéralement modifié, n'est pas devenu abusif depuis sa dernière fixation²⁰³. On appréciera, ici, l'évolution du loyer dans le temps²⁰⁴. Il s'agira, en effet, d'effectuer une comparaison entre les conditions engendrées par la modification de loyer avec celles en vigueur lors de la dernière fixation de celui-ci²⁰⁵. En d'autres termes, si la méthode absolue examine le loyer au regard de l'objet loué, la méthode relative examine une modification de loyer au regard de la relation contractuelle nouée entre les parties²⁰⁶. Exceptionnellement, la méthode relative pourra aussi être utilisée pour vérifier l'admissibilité d'un loyer initial lorsque le bailleur a choisi de motiver celui-ci par un ou plusieurs critères relatifs.
136. **Cas d'application.** Dans la règle, la méthode relative trouvera application en cours de bail pour contrôler une majoration de loyer (art. 269d et 270b CO) ou une demande de diminution de celui-ci (art. 270a CO)²⁰⁷. À titre exceptionnel, elle pourra également être applicable pour le contrôle du loyer initial²⁰⁸.
137. **Avantages.** La méthode relative présente comme avantage sur la méthode absolue, une meilleure conformité à la fidélité contractuelle. Elle présente aussi l'avantage de la simplicité²⁰⁹. En effet, l'augmentation des coûts (art. 269a let. b CO) ou la compensation du renchérissement (art. 269a let. e CO) sera bien plus facile à établir que les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO) ou le rendement insuffisant de la chose louée (art. 269 CO). Le risque de litige en sera donc réduit d'autant. Enfin, il met le locataire à l'abri de la politique du « *miroir aux alouettes* »²¹⁰ (v. *supra* N 79ss).
138. **Faiblesses.** La méthode relative présente cependant une faiblesse de taille ; elle repose sur la présomption que le dernier loyer rente convenablement les fonds propres du propriétaire et correspond aux loyers du quartier²¹¹. Or, d'une part, si ce loyer n'est pas suffisant pour rentabiliser l'investissement du propriétaire, la méthode relative condamne le bailleur, soit à résilier le bail pour fixer un loyer plus élevé dans le cadre d'un nouveau contrat, soit à vendre l'immeuble. D'autre part, si le loyer est abusif, le locataire est condamné, soit à s'en accommoder, soit à résilier son bail. De plus, la méthode relative est un appel au litige. Le bailleur fixera le loyer le plus haut possible puisque ce montant, si il n'est pas contesté en temps utile, sera présumé équitable dans la suite de ses relations contractuelles avec le locataire. Le locataire, lui, aura intérêt à contester systématiquement toute hausse et à demander systématiquement des baisses de loyer. Enfin, la méthode relative renforce le lien qui existe entre loyer, d'une part, et taux hypothécaire ou IPC d'autre part²¹².

²⁰¹ ATF 121 III 163=JT 1996 I 171; ATF 120 II 240=JT 1995 I 222.

²⁰² ATF 120 II 240=JT 1995 I 222.

²⁰³ LACHAT, p. 527.

²⁰⁴ BOHNET, art. 269-270e, N 13; LACHAT, p. 526.

²⁰⁵ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 320; LACHAT, p. 527.

²⁰⁶ ATF 120 II 240=JT 1995 I 222; LACHAT, p. 528.

²⁰⁷ BOHNET, art. 269-270e, N 16 et 17.

²⁰⁸ ATF 121 III 364=JT 1996 I 93.

²⁰⁹ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 320.

²¹⁰ LACHAT, p. 529; TERCIER/FAVRE, N 2586.

²¹¹ ATF 118 II 139=JT 1993 I 143.

²¹² LACHAT, p. 530 et 531.

2.3.1. Les grands principes soutenant la méthode relative

139. La méthode relative repose sur trois grands principes : le principe de la confiance, le principe de la péremption et le principe de l'autorité de la chose jugée²¹³.

2.3.1.1. Le principe de la confiance

140. **Définition.** Le principe de la confiance²¹⁴, que certains auteurs nomment principe de la bonne foi²¹⁵, implique que les parties au contrat soient liées par le comportement qu'elles ont eu l'une envers l'autre jusqu'alors. Partant, elles ne peuvent soutenir qu'un loyer librement convenu et non contesté est abusif ou qu'une modification de loyer demandée et obtenue serait insuffisante²¹⁶.

141. **Formule officielle.** Pour que ce principe puisse s'appliquer pleinement, il convient ici de traiter de l'obligation faite au bailleur de motiver les majorations de loyers à l'aide de la formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 CO). Lorsque le canton a imposé l'utilisation de celle-ci pour la conclusion d'un nouveau bail d'habitation (art. 270 al. 2 CO)²¹⁷, elle doit indiquer, notamment, les motifs précis de la hausse (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux doivent être détaillés (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 cum al. 3 OBLF). Si l'utilisation de celle-ci n'est pas imposée, alors le locataire peut exiger du bailleur qu'il lui communique le montant du précédent loyer sur la base de l'article 256a alinéa 2 CO. La majoration de loyer notifiée sans la formule officielle rend celle-ci nulle de plein droit (art. 269d al. 2 let. a CO). Le loyer initial notifié sans ladite formule sera lui aussi nul²¹⁸.

142. **Fonction de la motivation.** Cette motivation, exprimée de manière suffisamment claire et précise, mentionnera chacun des motifs de la hausse (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Elle permettra au destinataire de la prétention d'examiner les fondements de la prétention conformément au principe de la confiance et de décider s'il souhaite la contester ou non²¹⁹.

La motivation indiquée dans l'avis de majoration constitue une manifestation de volonté du bailleur, soit un acte juridique unilatéral qui se manifeste sous la forme d'un droit formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté, ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. Si, [...], les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel de majoration, il y a lieu d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles²²⁰.

143. **Caractère exhaustif de la motivation.** Une fois cet acte formateur, que constitue la motivation, émis, le bailleur sera lié par les motifs dont il s'est prévalu et devra se laisser opposer les motifs qu'il a invoqués²²¹.

²¹³ BOHNET, art. 269-270e, N 13.

²¹⁴ LACHAT, p. 527.

²¹⁵ BOHNET, art. 269-270e, N 13.

²¹⁶ ATF, 135 III 220; ATF 124 III 67=JT 1999 I 111; ATF 121 III 163=JT 1996 I 71; BOHNET, art. 269-270e, N 13.

²¹⁷ C'est notamment le cas à Genève en vertu de l'art. 109 de la loi d'application du code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (RS/Ge : E.1.05).

²¹⁸ ATF 124 III 62=JT 1998 I 612; ATF 121 III 56=JT 1995 I 584; ATF 120 II 341=JT 1995 I.

²¹⁹ ATF 121 III 56=JT 1995 I 584; ATF 121 III 6=JT 1995 I 583; ATF 120 II 341=JT 1995 I 382 ; ATF 106 II 356=JT 1981 I 141; ATF 106 II 166=JT 1980 I 586.

²²⁰ ATF 121 III 6=JT 1995 I 583.

²²¹ ATF 125 III 231=JT 2000 I 194; ATF 118 II 130=JT 1993 I 143; ATF 117 II 452=JT 1992 I 582.

*Le Tribunal fédéral [a] posé, en conformité avec le principe de la bonne foi, qu'il est exclu d'invoquer après coup, en cours d'instance, d'autres motifs de hausse que ceux qui figurent dans l'avis de majoration.*²²²

144. **Épuisement des motifs.** Enfin, le principe de la confiance voudra également que le locataire puisse considérer que le bailleur, lors d'une majoration de loyer, épuise les motifs de hausse qu'il mentionne, sauf réserve expresse à cet égard²²³ (v. *supra* N 93).

145. **Demande de baisse de loyer.** Lorsque le locataire demande par écrit une diminution de loyer au bailleur (art. 270a CO), à s'en tenir au texte de loi, cette demande n'a pas à être chiffrée ni motivée. Relevons tout de même que le locataire aura intérêt à préciser au mieux sa position afin d'être pris au sérieux par le bailleur qui sera moins enclin à y donner sans autre une fin de non recevoir²²⁴. Celui-ci ne sera pas lié par les motifs invoqués dans sa demande de baisse de loyer tant que l'action en justice n'est pas introduite²²⁵.

2.3.1.2. Le principe de péremption

146. **Définition.** Le principe de la péremption veut qu'une hausse de loyer unilatéralement signifiée par le bailleur, et que le locataire n'a pas contestée en temps utile (art. 270a al. 2 CO), ne puisse plus être remise en cause²²⁶. Ce principe découle du principe de la confiance dans la mesure où celui-ci veut que les parties soient liées par le comportement qu'elles ont eu jusqu'alors.

2.3.1.2. Le principe de l'autorité de la chose jugée

147. **Définition.** Le principe de l'autorité de la chose jugée implique que tout tribunal amené à examiner une modification de loyer à l'aide de la méthode relative soit lié par les jugements ou les transactions antérieures passées à propos de l'objet litigieux.

2.3.2. Le fonctionnement de la méthode relative

148. **Définition.** La méthode relative, pour examiner les modifications apportées unilatéralement à la relation contractuelle entre les parties, implique dans un premier temps de déterminer deux bornes dans le temps entre lesquelles l'évolution du loyer sera examinée²²⁷.

2.3.2.2. La première borne

149. La première de ces bornes sera, en principe, la date de l'entrée en vigueur du dernier loyer²²⁸.

150. **Loyer initial.** Il faut comprendre par là que les critères à prendre en compte seront ceux en vigueur au jour de la conclusion du bail si le loyer n'avait pas été modifié jusqu'alors.

151. **Loyer initial fixé à l'aide de critères relatifs.** Si, exceptionnellement, le bailleur a usé de critères relatifs pour motiver la fixation du loyer initial, le dernier loyer du locataire précédent servira pour fixer la première des deux bornes. Cette démarche n'aura de sens que si l'objet locatif a été reloué rapidement. En effet, si les locaux en question restent longtemps vacants entre les deux locations, il sera d'autant plus contestable que le bailleur motive la fixation du loyer initial à l'aide de critères relatifs²²⁹.

²²² ATF 121 III 364=JT 1996 I 93.

²²³ ATF 124 III 67=JT 1999 I 111.

²²⁴ LACHAT, art. 270a, N 7; LACHAT, p. 415; MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 18.

²²⁵ LACHAT, p. 418; MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 18.

²²⁶ BOHNET, art. 269-270e, N 13; TERCIER/FAVRE, N 2610.

²²⁷ LACHAT, p. 530.

²²⁸ ATF 118 II 422=JT 1994 I 123; ATF 111 II 380=JT 1986 I 93; ATF 108 II 140=JT 1982 I 535; ATF 107 II 261=JT 1981 I 632; ATF 106 II 166=JT 1980 I 586.

²²⁹ LACHAT, p. 537.

152. **Loyer majoré.** Si le loyer a été majoré, les critères pris en compte seront alors ceux qui étaient en vigueur le jour de la dernière notification de hausse du loyer. Rappelons, à toutes fins utiles, que le Tribunal fédéral n'admet pas la notion de réserve tacite²³⁰ (v. *supra* N 93).
153. **Loyer baissé.** Si le loyer a fait l'objet d'une baisse, il faudra se baser sur les critères en vigueur au moment de l'octroi de la dernière baisse, en recherchant l'ensemble des facteurs pris en considération pour leur calcul.
154. **Loyer transigé.** Si la dernière fixation du loyer a été litigieuse, il s'agira des facteurs pris en compte par le juge au jour du jugement ou ceux pris en compte par les parties en cas de transaction judiciaire ou extrajudiciaire au jour de la transaction.
155. **Loyer échelonné.** Dans le cas d'un bail échelonné, les critères pertinents seront, en principe, ceux en vigueur à la date d'expiration de la période d'échelonnement²³¹. Cette règle connaît, toutefois, deux exceptions :
1. Si, dans leur convention ou transaction, les parties ont précisé et chiffré les critères qu'elles ont pris en compte, ceux-ci seront alors applicables²³².
 2. Si le bailleur a eu recours à une clause d'échelonnement pour atténuer l'impact d'une majoration de loyer qui aurait été justifiée, par exemple, au regard du rendement net (art. 269 CO) ou brut (art. 269a let. c CO) de la chose louée et que cette situation ressort clairement et sans ambiguïté du contrat ou d'une transaction faite entre les parties, alors il sera justifié de remonter au jour de conclusion du contrat ou de la transaction²³³.
156. **Loyer indexé.** En cas de loyer indexé, les critères à prendre en compte seront ceux en vigueur au jour de la conclusion du bail²³⁴.
157. **Autres modifications du bail.** A toutes fins utiles, précisons encore qu'une modification unilatérale du bail qui n'aurait pas pour objet le loyer ne sera pas prise en compte dans la fixation de cette première borne²³⁵.

2.3.2.2. La seconde borne

158. **Règle.** La seconde de ces bornes sera fixée au jour où la prétention a été formulée. On ne saurait donc se fonder sur un indice qui n'a pas encore été publié (art. 19 al. 2 OBLF).
159. **Exception.** À titre d'exception, la jurisprudence admet que l'on puisse prendre en compte une modification à venir d'un critère de fixation du loyer si celui-ci est certain et intervient effectivement avant la date d'entrée en vigueur du nouveau bail, c'est-à-dire avant le terme de résiliation (art. 269d al. 1 CO).

Zu berücksichtigen sind daher nur Änderungen der Berechnungsgrundlagen, die in diesem Zeitpunkt mit Sicherheit feststanden und spätestens auf den Kündigungstermin hin wirksam wurden.

*Il y a lieu de ne prendre en considération que les modifications des bases de calcul qui, [à la date de résiliation], étaient connues avec certitude et qui devaient prendre effet au plus tard au terme de résiliation.*²³⁶

²³⁰ ATF 121 III 397=SJ 1996 180; ATF 106 II 166=JT 1980 I 586; LACHAT, p. 520.

²³¹ ATF 121 III 397=SJ 1996 180.

²³² Cours d'appel genevoise en matière de baux et loyers, décision du 11. 4. 2005=MP 2006 53; LACHAT, p. 519.

²³³ SJ 1999 I 397.

²³⁴ Arrêt du 6.8.2004 dans la cause époux X c./Y=CdB 2005 29; ATF 123 III 76=JT 1997 I 612.

²³⁵ ATF 126 III 124=JT 2000 I 642; ATF 108 II 135=JT 1982 I 538.

²³⁶ ATF 122 III 20=JT 1996 I 600.

2.3.2.3. Les réserves de hausse

160. **Formulation d'une réserve.** Comme nous l'avons vu, la méthode relative interdit au bailleur de remonter dans le temps au-delà de la première borne fixée par cette méthode, c'est-à-dire au-delà, en principe, de la dernière fixation du loyer. Cette règle souffre d'une exception de taille : le bailleur a la faculté à l'occasion d'une majoration de loyer de formuler une réserve (art. 18 OBLF) (v. *supra* N 89ss).
161. **Effet.** Une fois la réserve valablement formulée, elle permet de remonter jusqu'à la dernière fixation de loyer si la réserve n'a été formulée qu'une fois ou, si celle-ci a été valablement reconduite lors de fixation de loyer antérieure, jusqu'à la fixation du loyer précédant la première formulation de réserve (v. *supra* N 98).

3. LES INTERACTIONS ENTRE CRITÈRES ET MÉTHODES

3.1. LA HIÉRARCHIE DES CRITÈRES

162. Il convient, avant d'aborder le choix des critères et de la méthode en tant que tel, d'examiner la relation que les divers critères entretiennent entre eux.
163. **Règle et présomptions.** L'article 269 CO constitue la règle à teneur même de sa note marginale²³⁷. Les critères énoncés à l'article 269a CO sont, quant à eux, des présomptions réfragables qui ne trouveront application que si les parties ne sont pas en mesure de les renverser ou de prouver le rendement non abusif de la chose louée en vertu de l'article 269 CO²³⁸. Demeure réservé, le cas d'une transgression au principe de la confiance qui a mené le Tribunal fédéral à relativiser, notamment, le critère absolu dont dispose l'article 269 CO (v. *supra* N 78).
164. **Hiérarchie entre critères absolus.** Il découle également de l'analyse systématique des articles 269 et 269a CO, que le critère absolu du rendement net de la chose louée (art. 269 CO) prime les deux autres critères absolus que sont le rendement brut des constructions récentes (art. 269a let. c CO) et le critère des loyers comparatifs (art. 269a let. a CO), car le premier constitue la règle et les deux autres sont des présomptions réfragables.
165. **Immeuble ancien.** Cette hiérarchie des critères absolus s'inverse, en principe, lorsqu'on est en présence d'un immeuble ancien²³⁹. Si la majoration de loyer rentre dans les loyers usuels du quartier, il n'y aura donc pas lieu de procéder à un calcul de rendement net²⁴⁰. Demeurent réservés, les cas où le locataire demande le calcul de rendement et que le bailleur ne se prévaut pas du critère des loyers comparatifs²⁴¹ (v. *supra* N 46).
166. **Hiérarchie entre critères relatifs.** Il n'y a aucune hiérarchie entre critères relatifs. Ceux-ci peuvent se cumuler (v. *infra* 166ss) et se compenser (v. *infra* N 176 et 177).

3.2. LE CUMUL DES CRITÈRES

3.2.1. Le cumul de critères absolus

167. **Principe.** Les critères absolus ne sont pas cumulables entre eux. Ils sont, par définition, antinomiques²⁴². Partant, le bailleur qui fixe le loyer initial ou qui, exceptionnellement, motive une

²³⁷ ATF 124 III 310=JT 2000 I 189; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 3; LACHAT, p. 527; TERCIER/FAVRE, N 2587.

²³⁸ ATF 124 III 310=JT 2000 I 189; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 3.

²³⁹ Arrêt du 9.04.2002 dans la cause 4C.323/2001=SJ 2002 I 434; ATF 124 III 310=JT 2000 I 189; ATF 112 II 149=JT 1987 I 250.

²⁴⁰ Arrêt du 12.11.2004, 4C.236/2004=DB 2005 N 17 suivi d'une note de LACHAT; ATF 127 III 2011=JT2001 I 536.

²⁴¹ Arrêt du 12.11.2004, 4C.236/2004=DB 2005 N 17 suivi d'une note de LACHAT; arrêt du 9.04.2002 dans la cause 4C.323/2001=SJ 2002 I 434; ATF 124 III 310=JT 2000 I 189; LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 14.

²⁴² ATF 121 III 6=JT 1995 I 583.

majoration du loyer en cours de bail à l'aide de critères absolus ou absolus relativisés, devra choisir entre le rendement net des fonds propres (art. 269 CO), le rendement brut permettant de couvrir les frais (art. 269a let. c CO) et la comparaison avec les loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO)²⁴³.

168. **Transgression du principe.** La fixation du loyer initial ou une majoration ultérieure justifiée par le bailleur à l'aide de plusieurs facteurs antinomiques est nulle de plein droit²⁴⁴. Demeure réservée la possibilité pour le bailleur de se prévaloir d'un facteur absolu à titre principal ainsi que d'un ou plusieurs autres facteurs absolus s'excluant à titre de motivation subsidiaire au cas où la motivation principale était invalidée par les tribunaux²⁴⁵.

3.2.2. Le cumul de critères relatifs

169. **Principe.** Lors d'une modification de loyer, la demanderesse peut se prévaloir simultanément de plusieurs critères relatifs. Par exemple, la hausse des coûts et des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO) ainsi que le renchérissement pour le capital exposé au risque (art. 269a let. e CO)²⁴⁶ sont des critères relatifs qui pourront être invoqués simultanément.

170. **IPC et taux hypothécaire.** Le droit au cumul complet de la hausse de l'IPC et de celle des taux hypothécaires est largement critiquable. En effet, l'IPC tient déjà compte, dans ses composantes, du taux hypothécaire²⁴⁷. Il conviendrait donc d'admettre que ces deux critères sont antinomiques²⁴⁸. Le Tribunal fédéral persiste pourtant à admettre le cumul de ces deux critères²⁴⁹.

171. **Coûts et renchérissement.** Le cumul de la hausse des coûts et de la compensation du renchérissement est également discutable. En effet, le modèle théorique mis en place pour la compensation du renchérissement (art. 16 OBLF) tient déjà compte du fait que 42% du loyer sert à rentrer les fonds étrangers et, partant, fluctue en fonction du taux hypothécaire²⁵⁰ (v. supra N 105).

172. **Plans de hausse.** En principe, en cas de fixation d'un plan de hausse (art. 269a let. d CO), le bailleur aura prévu, lors de l'élaboration de celui-ci, l'évolution de tous les critères de fixation du loyer. Cependant, si par impossible, une hausse des coûts ou des prestations du bailleur venaient à intervenir au-delà de toutes prévisions, alors, rien ne s'opposerait à ce que le bailleur ou le locataire puisse invoquer, que ce soit à la hausse ou à la baisse, cette fluctuation²⁵¹. Cela pourra être le cas, si l'ampleur de l'entretien de l'immeuble s'avère, par exemple, plus importante que prévue ou alors en cas de prestation supplémentaire du bailleur. Il faut donc retenir que le cumul des critères énoncés aux articles 269a lettres b et d CO n'est pas exclu²⁵². Demeure réservée, la prise en compte de la fluctuation du taux hypothécaire qui est exclue par l'article 13 alinéa 2 OBLF une fois le plan de paiement arrêté.

3.2.3. Le cumul de critères absolus et relatifs

173. **Principe.** Selon la doctrine majoritaire, les critères absolus ne sont pas cumulables avec des critères relatifs²⁵³⁻²⁵⁴. Notons cependant, que dans le calcul du rendement net de la chose louée (art. 269

²⁴³ LACHAT, p. 544.

²⁴⁴ ATF 121 III 6=JT 1995 I 583.

²⁴⁵ Arrêt du 31.01.2003 dans la cause 4C.330/2002=DB 2004, N 13 suivi d'une note de MORIN; LACHAT, p. 402; MONTINI, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 16.

²⁴⁶ ATF 103 II 258; TERCIER/FAVRE, N 2623.

²⁴⁷ LACHAT, p. 544.

²⁴⁸ *Contra* : BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 29 et 119 qui admettent sans autre le cumul.

²⁴⁹ ATF 103 II 258.

²⁵⁰ LACHAT, p. 544.

²⁵¹ LACHAT, p. 493 et 544; SVIT-K, art. 269a, N 106.

²⁵² *Ibidem*, p. 544.

²⁵³ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 27; LACHAT, p. 456, 488, 489 et 544.

CO), on prend en compte la compensation du renchérissement et l'évolution des charges, ce qui « *relativise* » dans une certaine mesure ce critère absolu.

174. **Loyers indexés.** Des loyers indexés pourront être majorés en cas de prestations supplémentaires du bailleur si le contrat le prévoit expressément²⁵⁵. Curieusement, cette règle n'a pas été prévue dans l'OBLF bien qu'expressément mentionnée dans le message du Conseil fédéral.

*Le droit en vigueur (art. 6 OMSL) admet des augmentations de loyer dépassant la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation si ces augmentations sont justifiées par des prestations supplémentaires du bailleur. Le projet maintient cette possibilité à condition toutefois qu'elle ait été expressément prévue dans le contrat car une modification unilatérale du contrat est évidemment exclue.*²⁵⁶

175. **Lacune praeter legem.** La jurisprudence a, par conséquent, comblé cette lacune proprement dite en permettant les hausses de loyers indexés en cas de prestation supplémentaire du bailleur à condition que le contrat bail réserve expressément cette faculté au bailleur²⁵⁷.

176. **Loyers échelonnés.** Les loyers échelonnés constituent un mode de fixation exclusif du loyer. Ils ne peuvent donc être cumulés ou combinés à d'autres critères²⁵⁸.

*Le bail à loyers échelonnés comporte un élément aléatoire, dans la mesure où il anticipe la variation des facteurs de hausse et de baisse jusqu'à l'expiration du bail. Cependant, les parties en sont conscientes et elles acceptent que le loyer, tel qu'il a été fixé à la signature du contrat, fasse règle pour elles jusqu'à l'échéance du bail, quand bien même leurs pronostics concernant l'évolution de ces facteurs ne se vérifieraient pas, parce que chacune d'elles pense trouver son intérêt dans la conclusion d'un bail de cette nature*²⁵⁹.

3.3. LA COMPENSATION DES DIVERS CRITÈRES

3.3.1. La compensation des critères absolus

177. **Règle.** Les critères absolus ne peuvent pas se compenser entre eux. Ils sont antinomiques²⁶⁰. En revanche, conformément à la hiérarchie des critères absolus, le locataire pourra opposer le rendement net de la chose louée (art. 269 CO) à une fixation initiale du loyer, ou, exceptionnellement, à une majoration de celui-ci, fondée sur les loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO), voire sur le rendement brut permettant de couvrir les frais d'une construction récente (art. 269a let. c CO). De même, le locataire qui demande une baisse de loyer sur la base des loyers comparatifs du quartier (art. 269a let. a CO) ou du rendement brut permettant de couvrir les frais pour les constructions récentes (art. 269a let. c CO) ne pourra pas se voir opposer par le bailleur des critères relatifs. En revanche, l'invocation des loyers comparatifs (art. 269a let. a CO) ou du rendement brut des constructions récentes (art. 269a let. c CO) ne pourra être opposé au rendement net de l'immeuble (art. 269 CO) en vertu du principe de la hiérarchie des critères (v. *supra* N 161ss).

²⁵⁴ *Contra* TERCIER/FAVRE, N 2623 qui admet le cumul de l'art. 269a let. a (loyers comparatifs) avec l'art. 269a let. b (hausses des coûts ou prestations supplémentaires) et/ou l'art. 269a let. e (compensation du renchérissement).

²⁵⁵ SJ 1994 487.

²⁵⁶ Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire «*pour la protection des locataires*», la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985, p. 1468.

²⁵⁷ DIETSCHY, art. 269b, N 28; LACHAT, p. 510, ATF 124 III 57=JT 1999 I 19.

²⁵⁸ ATF 121 III 397=SJ 1996 180; LACHAT, p. 545.

²⁵⁹ ATF 121 III 397=SJ 1996 180.

²⁶⁰ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 100; LACHAT, p. 545.

3.3.2. La compensation des critères relatifs

178. **Règle.** Les critères relatifs peuvent être compensés entre eux²⁶¹. Cela résulte notamment de la dernière phrase de l'article 13 alinéa 1 OBLF, qui dispose qu'une baisse du taux hypothécaire doit être répercutée proportionnellement sur le loyer à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contrebalancées par une hausse des coûts²⁶². Ainsi, une baisse du taux hypothécaire peut, par exemple, être compensée par une hausse de l'IPC, des frais d'entretien, des charges courantes ou encore par des prestations supplémentaires du bailleur²⁶³.
179. **Formule officielle.** Pour faire valoir une telle compensation, le bailleur n'aura pas besoin de faire usage de la formule officielle²⁶⁴ à moins que ces facteurs de compensation ne soient supérieurs aux facteurs de baisse invoqués par le locataire et qu'au terme du litige, ceux-ci n'entraînent une augmentation du loyer²⁶⁵.

3.3.3. La compensation des critères absolus et relatifs

180. **Principe.** Les facteurs absolus et relatifs ne peuvent pas se compenser. En revanche, une partie peut toujours opposer le rendement net ou brut de la chose louée (art. 269 ou 269a let. c CO) à une majoration ou à une baisse de loyer se basant sur la fluctuation d'un facteur relatif. Le bailleur pourra donc opposer l'article 269a lettre c CO à une baisse de loyer fondée sur des critères relatifs²⁶⁶. L'égalité des armes veut alors que le locataire puisse, lui aussi, se prévaloir de l'article 269a lettre c CO pour s'opposer à une majoration de loyer fondée sur un ou plusieurs facteurs relatifs²⁶⁷.
181. **Loyers indexés ou échelonnés.** Lors de la fixation initiale du loyer d'un bail indexé ou échelonné, l'ensemble des critères, absolus ou relatifs, des articles 269 et 269a CO, pourront être pris en compte, de même que lors de l'arrivée à échéance de l'échelonnement ou de l'indexation du bail (v. *supra* N 86, 155 et 156). En revanche, l'indexation du loyer, ou son échelonnement, ne peut être compensée par un facteur, qu'il soit relatif ou absolu, en cours d'indexation²⁶⁸ ou d'échelonnement²⁶⁹ sous réserve, pour les loyers échelonnés, de prestations supplémentaires du bailleur (v. *supra* N 86, 155 et 156). En effet, à teneur de l'article 270c CO sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie ne peut que se prévaloir du fait que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

Les adaptations de loyers fondées sur l'indexation [...] ne consistent pas en des modifications unilatérales du contrat puisque les parties au contrat ont convenu de telles adaptations qui se révèlent justifiées en raison de la variation de l'indice choisi. [...] En cas de contestation portant sur l'augmentation ou la diminution du loyer, le juge n'examine que le calcul proprement du montant de l'adaptation (art. 270c CO). [...] Il est exclu de prévoir d'autres hausses, sauf si elles se justifient en raison de prestations supplémentaires du bailleur [...] et qu'elles sont expressément prévues dans le contrat²⁷⁰.

²⁶¹ ATF 119 II 32=JT 1994 I 219; LACHAT, p. 541 et 545; MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 30.

²⁶² ATF 106 II 356=JT 1981 I 141; BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 29.

²⁶³ LACHAT, p. 541 et 545; MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 30.

²⁶⁴ LACHAT, p. 545; *contra* ROHRER, MIETZINSERHÖHUNGEN AUFGRUND STEIGENDER HYPOTHEKARZINSEN, MRA, p. 175.

²⁶⁵ LACHAT, p. 545.

²⁶⁶ Arrêt du 17.02.1997=MP 1997 239.

²⁶⁷ LACHAT, p. 546.

²⁶⁸ SJ 1994 487.

²⁶⁹ ATF 121 III 397=SJ 1996 180.

²⁷⁰ SJ 1994 487.

4. LE CHOIX DES CRITÈRES ET DE LA MÉTHODE

182. **Cadre des débats.** Le bailleur doit motiver tant le loyer initial que les majorations ultérieures (v. *supra* N 141ss). De même, le locataire a l'obligation, au plus tard, au début de la procédure, de motiver sa demande de baisse de loyer (v. *supra* N 145). Le contenu de la motivation fixe les critères invoqués par le demandeur qui pourra se les voir opposer et ne pourra en alléguer de nouveaux (v. *supra* N 143ss).
183. **Choix des critères.** Le choix des critères invoqués par le bailleur sera guidé par le type d'immeuble et la conjoncture économique. Il lui sera préférable de se baser sur le rendement net de l'immeuble (art. 269 CO), dans la règle, mais sur les loyers usuels (art. 269a let. a CO) s'il s'agit d'une construction ancienne. Il choisira un critère relatif aux coûts dans les périodes de conjoncture basse, alors qu'en cas de pénurie, il aura intérêt à choisir comme critère de fixation du loyer, le critère des loyers comparatifs. À l'inverse, le locataire invoquera des critères basés sur le marché en cas de surplus d'offre, alors qu'en cas de marché tendu celui-ci préférera les critères relatifs aux coûts²⁷¹.
184. **Limitations dans le choix des critères.** Le choix des critères invoqués par la partie demanderesse sera limité, d'une part, par la nature de chacun d'eux. Par exemple, le bailleur ne pourra pas augmenter le loyer sur la base de l'article 269a lettre c CO si la chose louée ne se trouve pas être une construction récente. D'autre part, le choix du demandeur sera également réduit par la méthode applicable. En effet, dans tous les cas où la méthode absolue ou absolue relativisée devra être appliquée, il conviendra de se référer aux critères absolus (v. *supra* N 41ss). En revanche, si la fixation ou modification de loyer est motivée par la fluctuation de critères relatifs, la règle voudra que l'on use de la méthode relative mais les mêmes prétentions pourront être valablement contestées à l'aide de la méthode absolue basée sur des critères absolus²⁷². Le choix des critères invoqués sera également limité par les règles sur le cumul des critères (v. *supra* N 166ss).
185. Une fois la motivation émise, le cadre des débats judiciaires sera fixé.
186. **Choix de la défenderesse.** La partie défenderesse pourra alors, à son choix, s'en tenir au cadre des débats fixés par le demandeur en contestant le bien-fondé des critères invoqués. Ou alors la partie défenderesse pourra étendre le cadre du débat en opposant au demandeur d'autres critères que ceux invoqués par celui-ci. Ces critères pourront être des critères de même nature que ceux invoqués par le demandeur ou des critères absolus invoqués pour contrer des critères relatifs. En revanche, l'invocation de critères relatifs pour contrer des critères absolus est exclue (v. *supra* N 161ss).
187. Les moyens de défense du défendeur seront, eux, limités par la méthode choisie par le demandeur, d'une part, mais également par les critères choisis par ce dernier (v. *supra* N 175ss).

4.1. LA FIXATION DU LOYER INITIAL

4.1.1. La fixation du loyer initial à l'aide de critères absolus

188. **Primauté de la méthode absolue.** Pour fixer le loyer initial, le bailleur, aura, *a priori*, recours aux critères absolus et le juge, pour contrôler celui-ci, appliquera la méthode absolue²⁷³. De même, les réserves qui accompagnent la conclusion d'un nouveau bail doivent, en principe, être émises relativement à des critères absolus²⁷⁴.
189. Partant, lorsque le bailleur motive le nouveau loyer par référence au rendement de l'immeuble que ce soit en vertu de l'article 269 CO ou 269a lettre c CO, le locataire ne pourra pas lui opposer de

²⁷¹ LACHAT, p. 524.

²⁷² *Ibidem*, p. 536 et 537.

²⁷³ ATF 121 III 364=JT 1996 I 93; ATF 121 III 163=JT 1996 I 71; ATF 120 II 341=JT 1995 I 382; ATF 120 II 240=JT 1995 I 222.

²⁷⁴ Arrêt du 7.8.1995=MP 1995 212.

critères relatifs. La méthode relative ne sert pas à contrôler la méthode absolue²⁷⁵. Ceci découle de la hiérarchie entre l'article 269 et 269a CO.

*Si le bailleur fait état, [...], du rendement insuffisant de la chose louée, pour justifier la fixation du loyer initial à un niveau supérieur à celui du loyer payé par l'ancien locataire, le contrôle de l'admissibilité du loyer initial devra être effectué à l'aide de la méthode absolue, dans laquelle les critères de calcul déterminants ne sont soumis à aucune limite relative.*²⁷⁶

190. **Absence de motivation.** Si le bailleur n'indique pas les critères sur lesquels il s'est fondé pour fixer le loyer initial, il incombera au juge de le vérifier ou de le fixer pour les cantons qui ont rendu obligatoire l'usage de la formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail (art. 270 al. 2) (v. *supra* N 141ss). Celui-ci, en bonne logique, devrait privilégier le critère du rendement net des fonds propres investis par le bailleur (art. 269 CO)²⁷⁷. Cette règle découle également de la hiérarchie entre les critères (v. *supra* N 161ss).
191. **Immeubles anciens.** Comme le Tribunal fédéral inverse la hiérarchie des critères en cas de constructions anciennes, le locataire devrait pouvoir opposer les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO) au bailleur qui justifie celui-ci par un rendement net insuffisant du loyer (art. 269 CO) si l'objet locatif est un immeuble ancien²⁷⁸ (v. *supra* N 46).
192. **Critère des loyers comparatifs.** Enfin, si le bailleur se fonde sur le critère absolu des loyers comparatifs (art. 269a let. a CO), le locataire pourra valablement lui opposer un rendement excessif des fonds investis par le bailleur dans la chose louée (art. 269 CO). Cette règle découle une fois de plus de la hiérarchie entre les articles 269 et 269a CO (v. *supra* N 161ss).

4.1.2. La fixation du loyer initial à l'aide de critères relatifs

193. **Contrôle du loyer initial à l'aide de la méthode relative.** Nous avons vu qu'exceptionnellement, le bailleur peut, lors de la fixation du loyer initial, se prévaloir de critères relatifs. Il devra alors se laisser opposer, par le locataire qui souhaite contester le loyer initial, d'une part, d'autres critères relatifs²⁷⁹. Mais le locataire pourra, d'autre part, lui opposer que le loyer lui procure un rendement excessif en vertu de l'article 269 CO, dans la règle voire de l'art. 269a let. c, s'il s'agit d'une construction récente²⁸⁰.
194. **Réserves.** Enfin, le bailleur pourra aussi à l'occasion de la fixation du loyer initial à l'aide de critères relatifs, renouveler les réserves émises lors de la fixation du loyer précédant tant que celle-ci a été émise par rapport à des critères relatifs²⁸¹ (v. *supra* N 89ss et 159).

4.2. LA MAJORATION UNILATÉRALE DE LOYER

4.2.1. La majoration unilatérale du loyer à l'aide de critères relatifs

195. **Primauté de la méthode relative.** La règle veut qu'une majoration unilatérale de loyer soit faite sur la base de critères relatifs et vérifiée à l'aide de la méthode relative²⁸². En effet, le locataire peut se fonder sur la présomption que le loyer initial procure un rendement suffisant au bailleur et correspond aux prix du quartier, toute augmentation ultérieure devrait donc, en principe, être basée sur l'évolution d'un ou plusieurs critères relatifs²⁸³ (v. *supra* N 136).

²⁷⁵ BOHNET, art. 269-270e, N 18; LACHAT, p. 537.

²⁷⁶ ATF 121 III 364=JT 1996 I 93.

²⁷⁷ LACHAT, p. 538; RAPP, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 23.

²⁷⁸ LACHAT, p. 538.

²⁷⁹ Arrêt du 7.8.1995=MP 1995 212.

²⁸⁰ LACHAT, p. 539.

²⁸¹ Arrêt du 7.8.1995=MP 1995 212; LACHAT, p. 538.

²⁸² ATF 123 III 171; LACHAT, p.438; MONTINI/WAHLEN, art. 270b, N 11.

²⁸³ LACHAT, p. 527-528; MONTINI/WAHLEN, art. 270b, N 11; TERCIER/FAVRE, N 2585.

196. **Réserve.** De même, toutes réserves que le bailleur émettrait à l'occasion d'une majoration de loyer devraient, dans la règle, se baser sur des critères relatifs. Demeure réservée, la reconduction d'une réserve, basée sur des critères absolus, et émise lors de la fixation du loyer initial²⁸⁴ (v. *supra* N 89ss).

197. **Moyens du locataire.** Dans ce cas de figure, le locataire pourra opposer au bailleur d'autres critères relatifs mais également le rendement abusif de la chose louée (art. 269 ou 269a let. c CO)²⁸⁵. La méthode absolue sera ici invoquée dans sa fonction défensive²⁸⁶. Elle servira donc à contrôler le résultat de la méthode relative dans la cadre d'une majoration de loyer²⁸⁷.

4.2.2. La majoration unilatérale du loyer à l'aide de critères absolus

198. Si, exceptionnellement, le bailleur justifie une majoration unilatérale du loyer par un critère absolu, il conviendra de se demander si c'est la méthode absolue relativisée qui devra être mise en œuvre pour le contrôle de ses loyers (v. *supra* N 78ss) ou si nous sommes dans l'un des cas où le Tribunal fédéral a admis l'application directe de la méthode absolue (v. *supra* N 83ss).

4.2.2.1. L'application de la méthode absolue relativisée

199. Si c'est la méthode absolue relativisée qui doit être mise en œuvre pour calculer le montant de la majoration, le bailleur devra montrer que le rendement net (art. 269 CO) ou brut (art. 269a let. c CO) de la chose louée est devenu insuffisant depuis la dernière fixation du loyer ou que les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO) ont évolué depuis celle-ci²⁸⁸.

4.2.2.2. L'application directe de la méthode absolue

200. Face à une des situations exceptionnelles où le Tribunal fédéral a admis que le bailleur se prévale directement en cours de bail de critères absolus (v. *supra* N 83ss), le locataire pourra toujours opposer à celui-ci que le rendement net (art. 269 CO) de la chose louée est excessif si le critère absolu utilisé a été le rendement brut de la construction récente (art. 269a let. c CO).

201. Si le critère utilisé par le bailleur est le rendement net de la chose louée (art. 269 CO), le locataire, selon LACHAT, sera dépourvu de toute objection²⁸⁹. Relevons tout de même que le locataire pourra tenter de remettre en question les modalités de calcul faites par le bailleur ou examiner si le prix d'achat de l'immeuble n'est pas manifestement exagéré (v. *supra* N 50ss).

4.3. LA DEMANDE DE BAISSÉ DE LOYER

4.3.1. La demande de baisse de loyer motivée par un critère relatif ou absolu relativisé

202. **Primauté des critères relatifs.** A teneur de l'article 270a CO, le locataire peut demander la diminution de son loyer s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif à cause d'une notable modification des bases de calcul. Il découle donc directement de cette disposition qu'en principe, une demande de baisse de loyer doit être basée sur des critères relatifs et, partant, revue par le juge à l'aide de la méthode relative²⁹⁰.

²⁸⁴ Arrêt du 7.8.1995=MP 1995 212.

²⁸⁵ ATF 123 III 76=JT 1997 I 612; ATF 120 II 240=JT 1995 I 222; LACHAT, p. 539; MONTINI/WAHLEN, art. 270b, N 11.

²⁸⁶ ATF 123 III 76=JT 1997 I 612; ATF 121 III 163=JT 1996 I 71.

²⁸⁷ SJ 1994 487.

²⁸⁸ ATF 118 II 130=JT 1993 I 143; ATF 117 II 452=JT 1992 I 582.

²⁸⁹ LACHAT, p. 541.

²⁹⁰ ATF 124 III 67=JT 1999 I 111; ATF 121 III 163=JT 1996 I 71 ; LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 16.

*D'après la jurisprudence et la doctrine, une demande de baisse de loyer, au sens de l'art. 270a al. 1 CO, s'apprécie selon la méthode relative, c'est-à-dire au regard de l'évolution du loyer depuis sa dernière fixation*²⁹¹.

203. Le locataire se prévaut donc habituellement de facteurs relatifs lors d'une demande de diminution de loyer auprès de son bailleur. Il s'agira le plus souvent de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire, mais le locataire pourra également baser sa prétention sur une diminution des autres charges assumée par le bailleur ou encore de diminution des prestations de ce dernier voire, théoriquement du moins, une baisse de l'IPC²⁹².
204. **Critères absolus relativisés.** Le locataire pourra également se prévaloir de facteurs absolus relativisés en montrant que, depuis la dernière fixation du loyer, ceux-ci ont évolué à la baisse (v. *supra* N 78ss).
205. **Méthode absolue dans sa fonction défensive.** En cas de demande de baisse de loyer fondée sur des facteurs relatifs, le bailleur pourra opposer à celui-ci d'autres facteurs relatifs²⁹³, mais il pourra également lui opposer un critère absolu, soit, le rendement, brut ou net, non excessif de la chose louée (art. 269 ou 269a let. a CO)²⁹⁴ ou les loyers comparatifs du quartier ou de la localité (art. 269a let. c CO)²⁹⁵.
206. On retrouve ici le même raisonnement que tenu précédemment sur la hiérarchie entre critères absolus et relatifs. La méthode absolue, utilisée dans sa fonction défensive, sert de limite à la méthode relative, cette fois-ci au profit du bailleur (v. *supra* N 161ss).

4.3.2. La demande de baisse de loyer motivée par un critère absolu

207. **Méthode absolue dans sa fonction défensive.** En présence d'une des situations exceptionnelles où le Tribunal fédéral a admis que le locataire se prévale directement en cours de bail d'un critère absolu²⁹⁶ (v. *supra* N 83ss), le bailleur pourra toujours opposer à celui-ci que le rendement net (art. 269 CO) n'est pas excessif si le critère absolu invoqué est le rendement brut de la chose louée (art. 269a let. c CO). Il en ira de même si le locataire invoque le critère des loyers comparatifs (art. 269a let. a CO), sauf s'il s'agit d'une construction ancienne²⁹⁷ (v. *supra* N 46ss et 189). Si le critère invoqué par le locataire est le rendement net de la chose louée (art. 269 CO), le bailleur en sera réduit, pour toute exception, à remettre en question les modalités de calcul faites par le locataire, mais ne pourra lui opposer le rendement net de l'objet locatif (art. 269a let. c CO) ou les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO), sauf s'il s'agit d'un immeuble (v. *supra* N 46ss et 189) ancien en ce qui concerne ce dernier critère²⁹⁸.

CONCLUSION

208. **Les articles 269 et 269a CO.** Les articles 269 et 269a CO énumèrent, de manière non exhaustive, différents critères guidant, d'une part, le bailleur dans la fixation du loyer et ses majorations ultérieures, d'autre part, le locataire dans l'acceptation ou la contestation de celui-ci ainsi que pour justifier d'éventuelles demandes de baisse de loyer. Ces critères, qui opèrent un compromis entre la politique de fixation des loyers sur le coût et la politique de fixation des loyers sur le marché, entretiennent des rapports complexes.

²⁹¹ ATF 126 III 124=JT 2000 I 642.

²⁹² MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 13; LACHAT, p. 541.

²⁹³ *Ibidem*, N 30.

²⁹⁴ ATF 121 III 163=JT 1996 I 71.

²⁹⁵ ATF 122 III 257=JT 1997 I 595.

²⁹⁶ ATF 124 III 67=JT 1999 I 111; ATF 121 III 163=JT 1996 I 71; LACHAT, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, N 16.

²⁹⁷ Arrêt du 9.04.2002 dans la cause 4C.323/2001=SJ 2002 I 434.

²⁹⁸ *Ibidem*.

209. **Critères absolus et relatifs.** L'analyse de ces relations nécessitent dans un premier temps de différencier les critères absolus (rendement net de la chose louée – art. 269 CO – loyers comparatifs – art. 269a let. a CO – rendement brut des constructions récentes – art. 269a let. c CO) des critères relatifs (hausse des coûts ou prestation supplémentaires – art. 269a let. b – plans de hausse – art. 269a let. d – compensation du renchérissement – art. 269a let. e CO). La règle veut que l'on use de critères absolus lors de la fixation initiale du loyer et de critères relatifs lors de modifications ultérieures de celui-ci. Dans la règle également, plusieurs critères absolus ne peuvent pas être invoqués en même temps, alors que les critères relatifs sont cumulables. Ces normes ne sont cependant pas toutes impératives. On arrivera alors, en fonction de la combinaison entre le critère et la prétention invoquée (fixation initiale du loyer – art. 269 CO – majoration ultérieure – 269d CO – ou demande de baisse – art. 270a CO) à un corpus complexe de normes sur la hiérarchie, le cumul et la compensation des divers critères dégagés tant par la loi que par la jurisprudence.
210. **Méthodes absolue et relative.** Afin de contrôler le montant initial des loyers et leurs modifications subséquentes, le Tribunal fédéral a élaboré sur la base de ces critères une méthode absolue et une méthode relative de contrôle. Celles-ci se situent dans le prolongement des règles relatives aux critères.
211. **Complexité du système.** Nous nous sommes efforcés de présenter systématiquement et le plus simplement possible les règles établies tant par la loi que par la jurisprudence dans la définition des critères puis dans l'application desdites méthodes. Force est cependant de constater que la définition de ces critères est fort complexe tout comme l'application des méthodes. Partant, tant praticien que locataire seront rapidement confrontés à de nombreuses incertitudes.
212. **Faiblesses du système.** Les articles 269ss CO ont pour objectif la protection des locataires contre les loyers abusifs. Il convient donc de relever que ces règles protégeant la partie faible au contrat²⁹⁹ devraient pouvoir être compréhensibles par des laïcs. Ce n'est manifestement pas le cas. Parallèlement, elles sont ressenties comme lourdes par les milieux immobiliers qui auront souvent de la peine à savoir quels sont leurs droits. Rappelons notamment que le couplage opéré entre les loyers et le taux hypothécaire mène les différents acteurs en présence à fréquemment faire valoir leurs droits, multipliant ainsi les occasions de litiges et la débauche d'énergie.
213. **Système insatisfaisant.** Malgré tout ces dispositifs, les loyers suisses progressent plus rapidement que l'IPC³⁰⁰. Le Conseil fédéral a par ailleurs relevé que :

*La nécessité d'une révision du droit du bail [est] entière. Ce dernier comporte de nombreuses lacunes et, en raison de l'évolution des taux d'intérêts hypothécaires, ne correspond plus à la réalité économique en ce qui concerne la fixation des loyers.*³⁰¹

*Il existe un large consensus pour dénoncer les lacunes du droit actuel, par exemple: le couplage des loyers aux taux hypothécaires ; une systématique peu claire; des procédures longues et coûteuses ; des lourdeurs considérables pour les autorités de conciliation, les tribunaux et les parties contractantes ; une prise en compte pas toujours judicieuse des éléments de coûts ; le mélange de procédés de calcul relatifs et absolus ; la non-application de la règle du loyer usuel dans la localité ou dans le quartier ; une évaluation du rendement raisonnable sur la base de la valeur de rendement ou de la valeur vénale qui s'avère fort complexe.*³⁰²

²⁹⁹ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 316.

³⁰⁰ *Ibidem*, p. 317; Message du Conseil fédéral du 15 septembre 1999 relatif à la révision partielle du droit du bail dans le code des obligations et à l'initiative populaire «pour des loyers loyaux», FF 1999, p.9135; LCHAT, p. 59.

³⁰¹ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 312.

³⁰² *Ibidem*, p. 320.

214. **Tentatives de révisions.** Suite à ces diverses critiques, plusieurs révisions, que ce soit fondamentales ou partielles, ont été tentées. En 1995, le Parlement a adopté la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire³⁰³, dont un des buts était de favoriser les négociations paritaires. Celle-ci n'est toutefois pas appliquée en Suisse romande³⁰⁴. Puis, les modifications de l'OBLF entrées en vigueur respectivement en 1996 et 2008 ont apporté certaines améliorations comme la majoration des loyers fondée sur des investissements qui aboutissent à des améliorations énergétiques ou l'introduction d'un taux hypothécaire de référence commun à toute la Suisse, sans pour autant régler pleinement les problèmes de fond. Sous l'angle des révisions fondamentales, l'initiative populaire « *pour des loyers loyaux* », qui militait notamment pour un lissage du taux hypothécaire ainsi que le contre-projet présenté par le Conseil fédéral qui, lui, plaidait pour découpler intégralement le taux hypothécaire des loyers ont, tous deux, été rejetés en votation populaire le 18 mai 2003. Enfin, plus récemment, une révision prometteuse de simplification des articles 269ss se proposait, notamment, d'instaurer un système dualiste permettant aux parties de choisir entre un modèle d'indexation du loyer ou un modèle de loyer basé sur les coûts³⁰⁵; elle fut abandonnée suite au rejet de la Commission des affaires juridiques du Conseil national³⁰⁶. Cet abandon est regrettable dans la mesure où ladite révision visait à accroître la transparence et stabiliser les loyers.
215. **Maintien du système actuel.** Quoi qu'il en soit, le système actuellement en vigueur, aussi insatisfaisant soit-il devrait rester encore d'actualité dans les années à venir.

³⁰³ RS : 221.213.15.

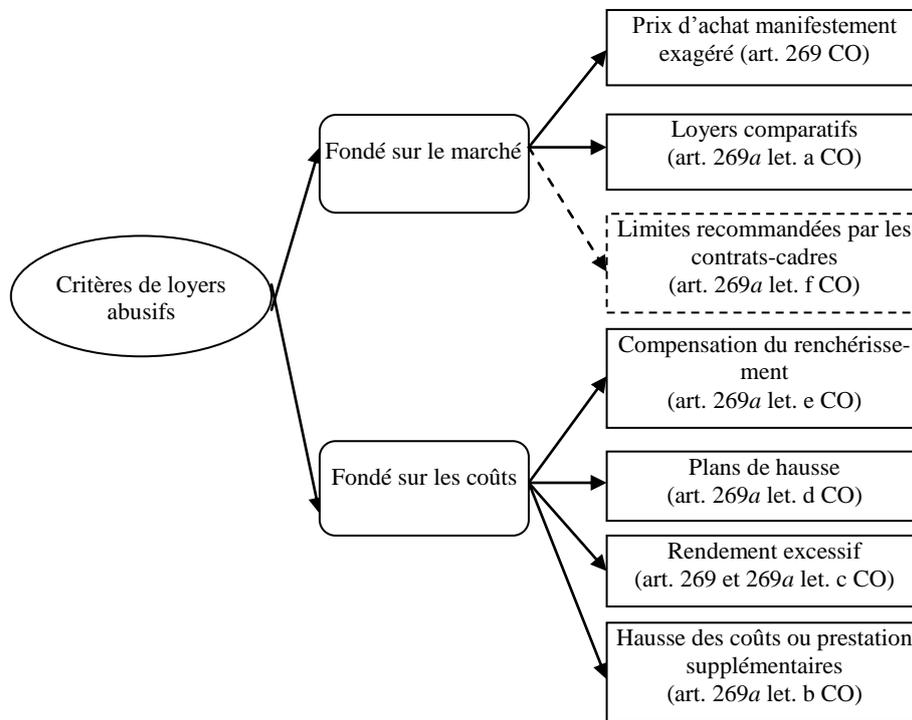
³⁰⁴ Message du Conseil fédéral du 12 décembre 2008 relatif à la modification du code des obligations (protection contre les loyers abusifs), FF 2009, p. 320.

³⁰⁵ *Ibidem*, p. 322.

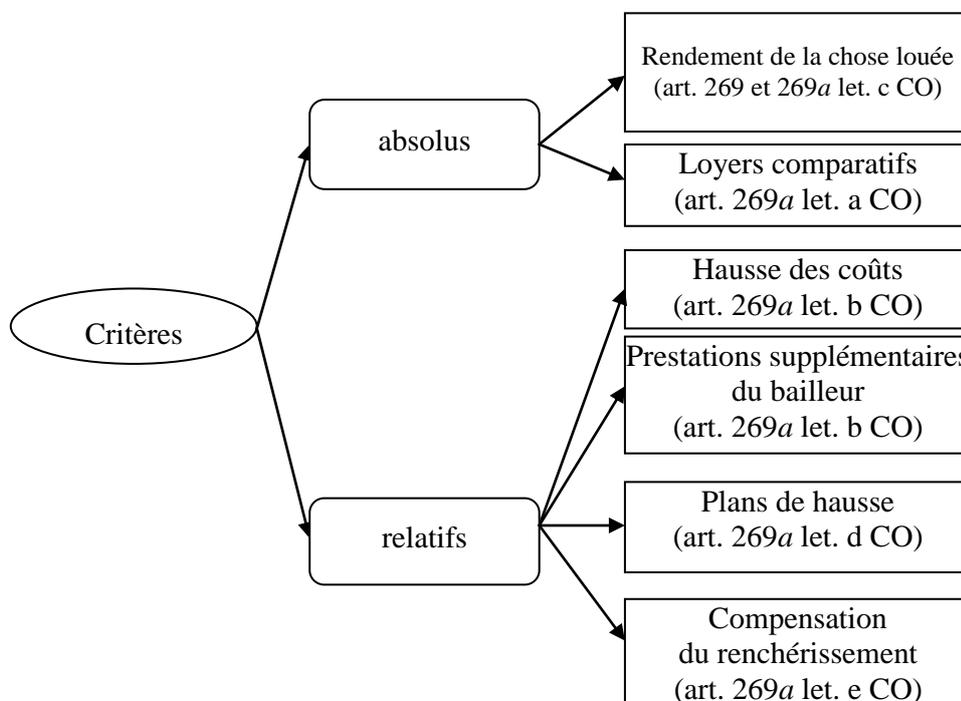
³⁰⁶ BOHNET, art. 269-270e, N 24.

SCHÉMAS ³⁰⁷

A. LES CRITÈRES FONDÉS SUR LE MARCHÉ ET LES CRITÈRES FONDÉS SUR LES COÛTS



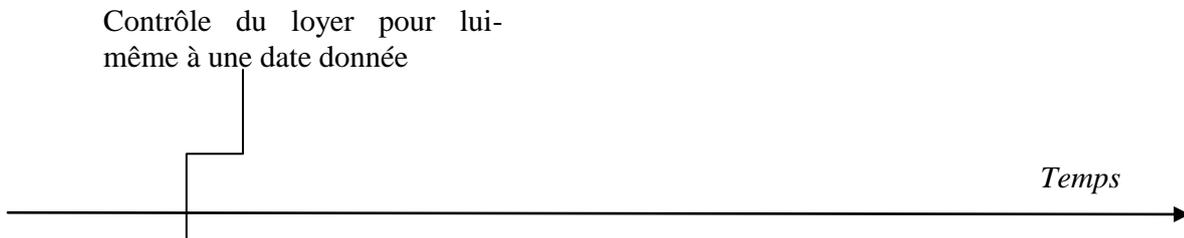
B. LES CRITÈRES ABSOLUS ET LES CRITÈRES RELATIFS³⁰⁸



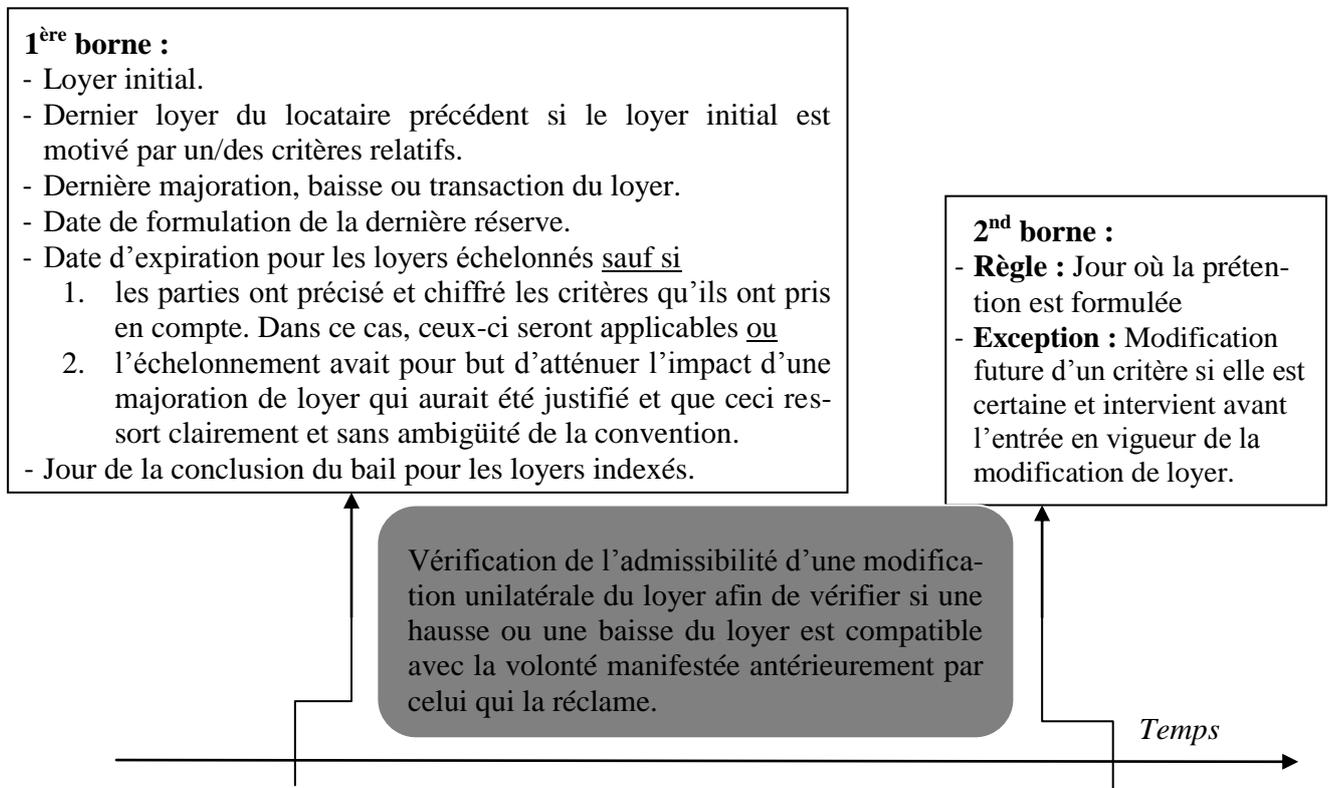
³⁰⁷ Repris *in extenso* de BOHNET, art. 269-270e, N 11.

³⁰⁸ *Ibidem*, N 13.

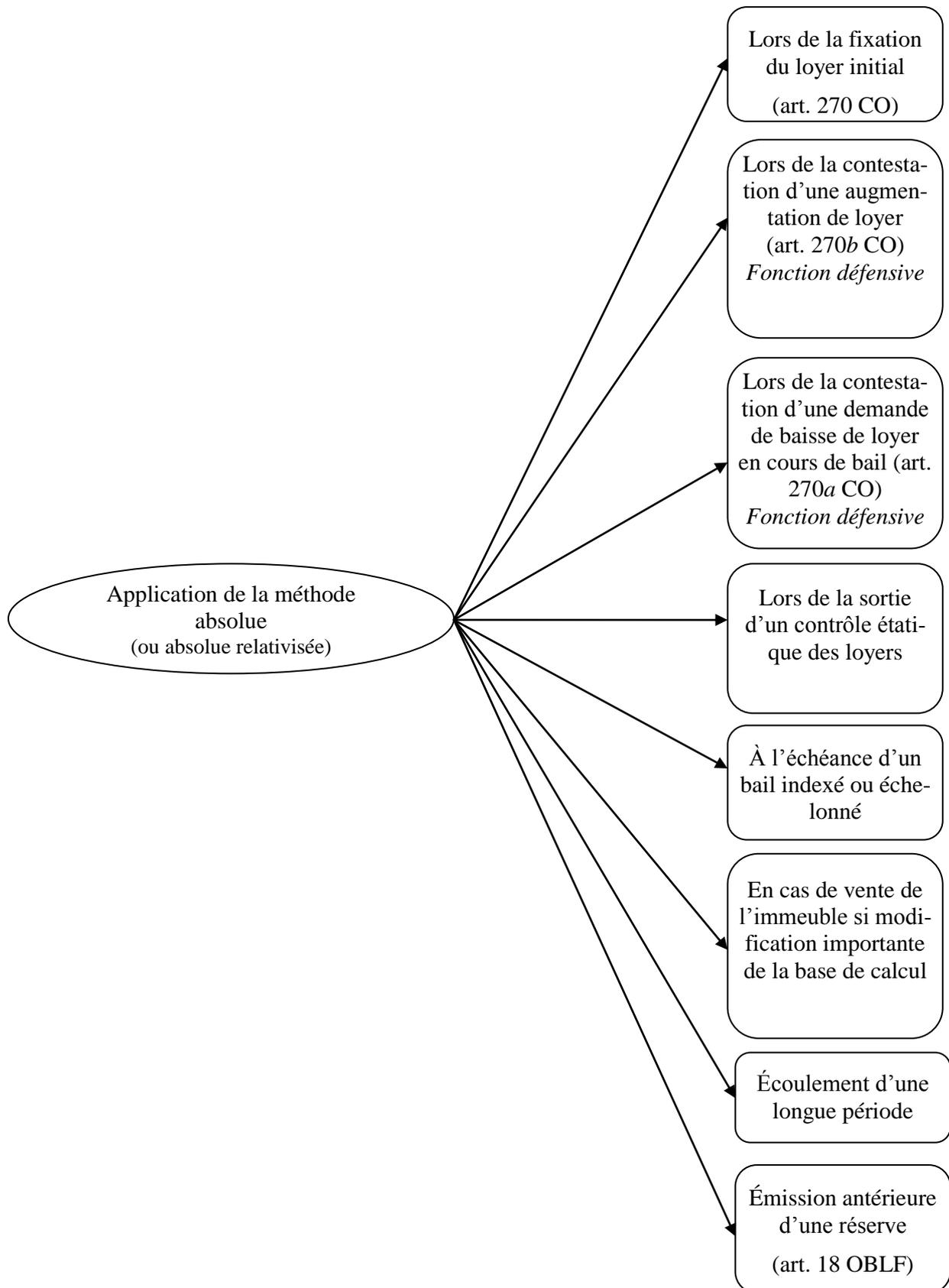
C. LA MÉTHODE ABSOLUE



D. LA MÉTHODE RELATIVE

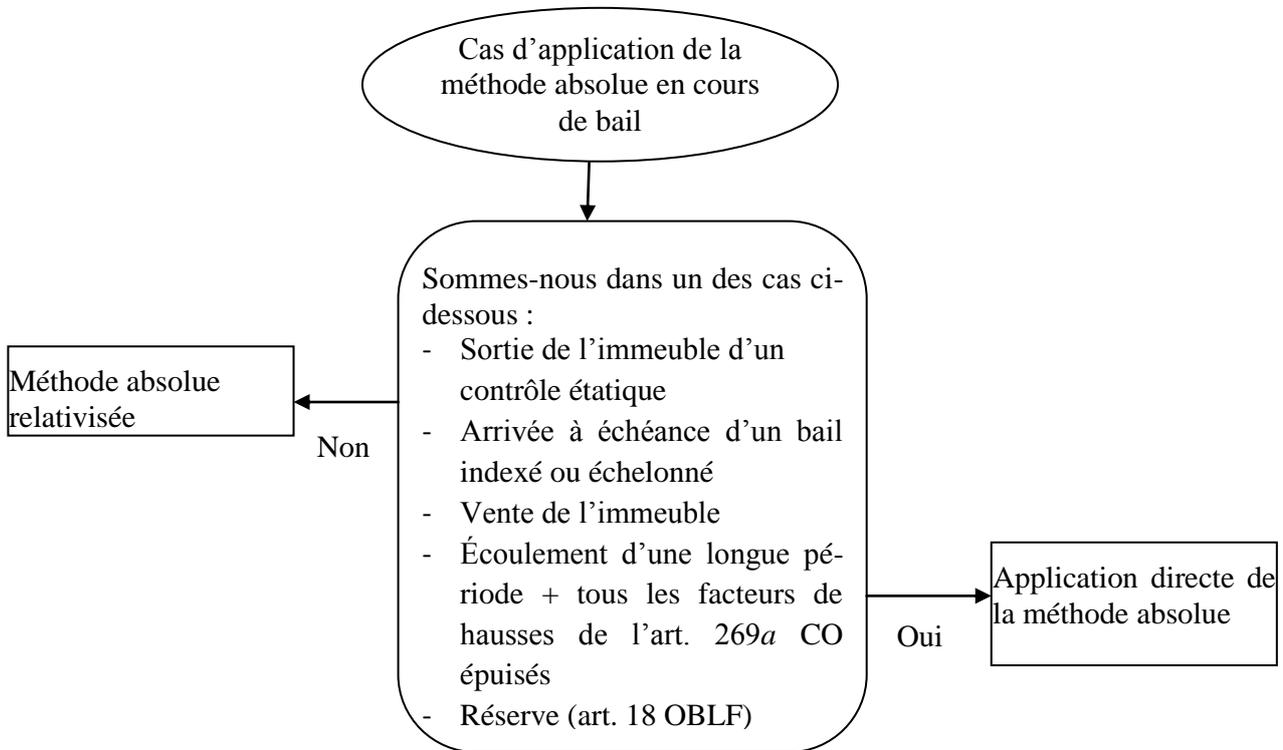


E. LES CAS D'APPLICATION DE LA MÉTHODE ABSOLUE³⁰⁹

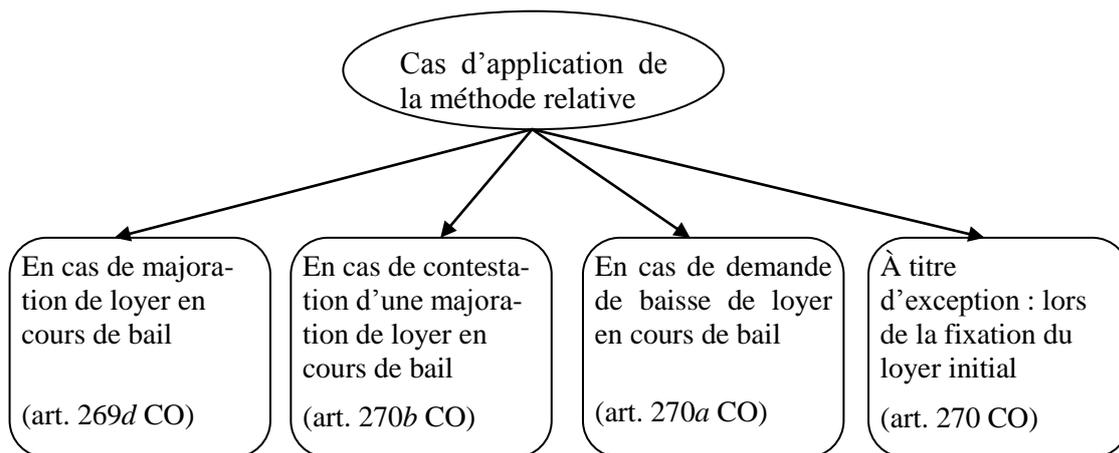


³⁰⁹ Inspiré de BOHNET, art. 269-270e, N 15.

F. LES CAS D'APPLICATION DIRECTE DE LA MÉTHODE ABSOLUE EN COURS DE BAIL ET LES CAS D'APPLICATION DE LA MÉTHODE ABSOLUE RELATIVISÉE



G. LES CAS D'APPLICATION DE LA MÉTHODE RELATIVE³¹⁰



³¹⁰ Repris *in extenso* de BOHNET, art. 269-270e, N 18.

H. LE CUMUL DES CRITÈRES

	Critères absolus	Critères relatifs
Critères absolus	<p>Non-cumulables</p> <p>L'art. 269 CO prime les autres critères absolus*</p>	<p>Principe : Non-cumulables</p> <p>Exception :</p> <p>Les loyers indexés ne peuvent être cumulés qu'en cas de prestation supplémentaire du bailleur (art. 269a let. b CO – FF 1985 1468).</p> <p>Les loyers échelonnés (art. 269a let. d CO) ne tolèrent aucun cumul.</p>
Critères relatifs	v. ci-dessus	<p>Principe : Cumulables</p> <p>Exceptions : pour les plans de hausse (art. 269a let. d CO) seule une fluctuation imprévisible des coûts (art. 269a let. b CO) peut être invoquée tant que celui-ci n'est pas parvenu à son terme.</p>

I. LA COMPENSATION DES CRITÈRES

	Critères absolus	Critères relatifs
Critères absolus	<p>Non-compensables</p> <p>L'art. 269 CO prime les autres critères absolus*</p>	<p>Principe : ne se compensent pas entre eux.</p> <p>Les critères absolus priment les critères relatifs.</p> <p>L'art. 269 CO prime au sein des critères absolus dans la règle sauf en cas de construction ancienne.</p> <p>Exceptions : Pour les loyers indexés et échelonné</p> <p>L'ensembles des critères peuvent être pris en compte à la fixation du loyer initial et à l'échéance de celui-ci. Aucuns durant l'échelonnement et l'indexation de celui-ci sous réserve de prestations supplémentaires du bailleur pour les loyers échelonnés.</p>
Critères relatifs	v. ci-dessus	Sont compensables entre eux.

* Demeurent réservés les exceptions liées aux constructions anciennes.

ANNEXES

A. LE CALCUL DE RENDEMENT³¹¹

Le bailleur notifie une hausse de loyer à laquelle le locataire oppose une demande de baisse de loyer. Le bailleur oppose à son tour, à la prétention du locataire, un rendement insuffisant de l'immeuble :

- Hausse de l'IPC entre le mois d'acquisition de l'immeuble par le bailleur et le mois où la demande de diminution de loyer a été formulée, soit entre avril 2000 et décembre 2003 : 2.8% (= Δ_1 IPC)
 - Hausse de l'IPC entre la date de fin des travaux de rénovation et le mois où la demande de diminution de loyer a été formulée, soit entre décembre 2001 et décembre 2003 : 1.48% (= Δ_2 IPC)
- Taux hypothécaire de référence : 3,25%

1. La détermination des fonds propres :

Prix d'achat et frais d'acquisition (financé intégralement par des fonds propres) :	CHF	24'203 673.—
Réévaluation de 2.8% (= Δ_1 IPC) de 40% des fonds propres :	CHF	271'081.—
Total après réévaluation :	CHF	24'474'754.—
Travaux de rénovation effectués en 2001/2002 :	CHF	4'791 702.—
Indexation de 1.48% (= Δ_2 IPC) de 40% du montant des travaux :	CHF	28'367.—
Total après réévaluation :	CHF	4'820'000.—
Le total des fonds propres déterminants :	CHF	29'294'823.—

2. La détermination des charges d'exploitation :

Moyenne des charges d'exploitation 2000-2004 :	CHF	270'918.—
--	-----	-----------

3. L'état locatif admissible :

Fonds propres rentés à 3.75% (3.25+0.5) :	CHF	1'098'556.—
État locatif admissible (1'098'556+270'918) :	CHF	1'369'474.—
État locatif réel :	CHF	2'161'284.—

Fluctuation de loyer possible : $\frac{1'369'474 - 2'161'284}{2'161'284} \cdot 100 = -36,63\%$

Les locataires de l'immeuble ont donc, chacun, une prétention en demande de baisse de loyer dans une proportion de 36,63% de celui-ci contre le bailleur.

4. La ventilation des comptes :

Les loyers de toutes les arcades du rez-de-chaussée représentent 32.57% de l'état locatif de l'immeuble pour 631m². Par conséquent le loyer admissible au m² s'élève à :

$$\frac{1'369'474 \times 0.3257}{631} = 706.87[\text{CHF}/\text{m}^2]$$

La surface de l'objet locatif étant de 122m² le loyer doit être ramené à :

$$122 \times 706.87 = 86'238.— \text{ CHF/ans}$$

Le locataire de l'objet pourra donc demander à son bailleur que le loyer soit ramené à 86'238.— CHF /ans.

³¹¹ Basé sur l'arrêt du 26.11.2007 dans la cause 4A_219/2007 (calcul effectué par le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève), repris *in extenso* de : BOHNET, art. 269, N 76.

B. LE CALCUL DU PRIX D'ACHAT NON EXAGÉRÉ MAXIMUM³¹²

Prix d'acquisition de l'immeuble :	CHF	2'500'000.—
État locatif basé sur les loyers comparatifs du quartier :	CHF	100'000.—
Taux hypothécaire de référence au jour de l'achat :		3%
Taux hypothécaire tenant compte des frais d'entretien d'exploitations :		5%

1. **Le prix d'achat ramené à un montant usuel : 5% de 100'000 ou $\frac{100'000}{0.05}$** CHF 2000'000.—

2. **La marge de tolérance de 10% du montant usuel du prix d'achat :** CHF 200'000.—

Le prix d'achat non exagéré maximum : CHF 2'200'000.—

Le prix d'achat sera donc ramené au montant de CHF 2'200'000.— pour le calcul du rendement.

C. LE CALCUL DU PRIX DU RENDEMENT BRUT PERMETTANT DE COUVRIR LES FRAIS POUR UNE CONSTRUCTION RÉCENTE³¹³

Immeuble de 16 logements dont le prix a été de : CHF 9'800'000.—

Taux hypothécaire de référence au jour où la prétention est élevée : 3.5%

Taux hypothécaire tenant compte du caractère récent de la construction : (3.5%+2%) 5.5%

L'immeuble recèle par hypothèse 4 appartements de 3 pièces, 8 appartements de 4 pièces et 4 appartements de 5 pièces.

Le prix de revient d'un des appartements de trois pièces se calculera comme suit :

$$\frac{9'800'000}{4 * 3 + 8 * 4 + 4 * 5} * 3 = 459'375 \text{ CHF}$$

Le loyer annuel maximum d'un des appartements trois pièces se calculera de la manière suivante dans notre exemple :

$$459'375 * 5.5\% = 25'265.65 \text{ [CHF/ans]}$$

Un loyer annuel supérieur à 25'265.65 CHF/an serait donc considéré abusif.

³¹² Repris *in extenso* de BOHNET, art. 269, N 72.

³¹³ Repris *in extenso* de BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 102ss.

D. LA VARIATION DU LOYER EN FONCTION DU TAUX HYPOTHÉCAIRE³¹⁴

Si le taux hypothécaire de référence passe de 4,75% à 5,25% le bailleur pourra augmenter le loyer de (1*3%+1*2,5%) ce qui fera une hausse totale maximum de 5,5% (v. *infra* ANNEXE D.BIS).

S'il se produit une baisse du taux de référence, le loyer doit être réduit dans la même proportion à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient compensées par la hausse des coûts (art. 13 al. 1 OBLF *in fine*). Celle-ci sera calculée comme suit :

$$\text{diminution du loyer en pourcent} = \frac{\text{augmentation de loyer correspondante en \%} * 100}{\text{augmentation de loyer correspondante en \%} + 100}$$

Par exemple, si le taux hypothécaire de référence passe de 3,5% à 3,25% ce qui correspondrait, pour une fluctuation inverse, à un droit de hausse du loyer de 3% :

$$\frac{3 * 100}{3 + 100} = 2,91\%$$

Le locataire aurait comme prétention à l'encontre de son bailleur une demande de baisse de loyer pour une proportion de 2,91% du montant de celui-ci.

D.BIS LA RÉPERCUSSIONS DE LA VARIATION DU TAUX HYPOTHÉCAIRE SUR LE LOYER³¹⁵

à :	2,50 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %	3,75 %	4,00 %	4,25 %	4,50 %	4,75 %	5,00 %	5,25 %	5,50 %	5,75 %	6,00 %	6,25 %	6,50 %	6,75 %	7,00 %		
Taux passant de :																					
2,50 %																					
2,75 %																					
3,00 %																					
3,25 %																					
3,50 %																					
3,75 %																					
4,00 %																					
4,25 %																					
4,50 %																					
4,75 %																					
5,00 %																					
5,25 %																					
5,50 %																					
5,75 %																					
6,00 %																					
6,25 %																					
6,50 %																					
6,75 %																					
7,00 %																					

³¹⁴ Repris *in extenso* de BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 38ss.

³¹⁵ BOHNET/MONTINI, DROIT DU BAIL À LOYER, Annexe 3, p. 1320.

E. LE CALCUL DE LA RÉPERCUSSION D'UNE HAUSSE DES CHARGES COURANTES SUR L'ÉTAT LOCATIF³¹⁶

Première période de référence :	2002-2004
Seconde période de référence :	2007-2009
Moyenne des charges et frais d'entretien pour la période 2002-2004 :	CHF 11'000.—
Moyenne des charges et frais d'entretien pour la période 2007-2009 :	CHF 12'200.—
Variation :	CHF 1'200.—

Si, par hypothèse, un immeuble comporte 3 logements dont le loyer est respectivement de CHF 1'000.—, 1'500.— et 2'000.—, alors l'augmentation des charges sera répercutée comme suit :

$$\frac{1'200 * 100}{(1'000 + 1'500 + 2'000) * 12} = 2.22\%$$

Le bailleur aura, à l'encontre de ses locataires une prétention en augmentation du loyer dans une proportion de 2.22% par loyer.

F. LE CALCUL DE LA RÉPERCUSSION SUR LE LOYER D'UNE PLUS-VALUE SUITE À DES TRAVAUX

1. La plus-value partielle³¹⁷ :

Si une cuisinière standard d'une valeur, à neuf de CHF 1'290.— est remplacée par un four multi-fonctions avec plaques vitrocéramiques d'une valeur de CHF 3'250.—, il s'agira d'une plus-value partielle d'une valeur de (3'250-1'290) CHF 1'960.—. La durée de vie de cette installation est estimée à 15 ans³¹⁸. Si le taux hypothécaire est de 3% l'augmentation de loyer relative à cette plus-value partielle s'élèvera à 9.26% de celle-ci (v. *infra* ANNEXE F.BIS), par an soit :

1'960*0.0926=181.50 CHF/an ou 15.15 CHF/mois

Le bailleur aura donc une prétention en augmentation du loyer mensuel de CHF 15.15 à l'encontre de son locataire.

2. Les réparations importantes³¹⁹ :

Montant total des travaux :	CHF	500'000.—
Taux hypothécaire de référence :		3.5%
Taux applicable :		4%
Montant des travaux estimés être une plus-value (60%):	CHF	300'000.—
Montant à renter (50%*300'000) :	CHF	150'000.—
Intérêt sur le capital investi (4%*150'000) :	CHF	6'000.—
Montant à amortir :	CHF	300'000.—
Durée de l'amortissement ³²⁰ :		30 ans
Amortissement annuel (300'000/30) :	CHF/an	10'000.—
Frais d'entretien (6'000+10'000)*10/100 :	CHF	1'600.—
Montant à répercuter (6'000+10'000+1'600) :	CHF	17'600.—

³¹⁶ Repris *in extenso* de Bohnet/Broquet, art. 269a, N 52ss.

³¹⁷ BOHNET/BROQUET, art. 269a, N 88ss.

³¹⁸ Pour une liste complète des durées d'amortissement en fonction des travaux et installations se référer à BOHNET/MONTINI, DROIT DU BAIL À LOYER, Annexe 5.

³¹⁹ N.B. différentes méthodes de calcul sont ici admises. Pour simplifier nous présenterons uniquement celle utilisée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 10.6.06 dans la cause 4A_167/2009.

³²⁰ Pour une liste complète des durées d'amortissement en fonction des travaux et installations se référer à BOHNET/MONTINI, DROIT DU BAIL À LOYER, Annexe 5.

F.BIS. LES AUGMENTATIONS DE LOYER FONDÉES SUR DES INVESTISSEMENTS À PLUS-VALUE

(en % de la part de plus-value)*³²¹

Taux hypothécaire/ de référence :	2%	2¼%	2½%	2¾%	3%	3¼%	3½%	3¾%	4%	4¼%	4½%	4¾%	5%	5¼%	5½%	5¾%	6%	6¼%	6½%	6¾%	7%	
Durée de vie (en années) :																						
1	111,38%	111,51%	111,65%	111,79%	111,93%	112,06%	112,20%	112,34%	112,48%	112,61%	112,75%	112,89%	113,03%	113,16%	113,30%	113,44%	113,58%	113,71%	113,85%	113,99%	114,13%	
2	56,38%	56,51%	56,65%	56,79%	56,93%	57,06%	57,20%	57,34%	57,48%	57,61%	57,75%	57,91%	58,03%	58,19%	58,30%	58,46%	58,58%	58,74%	58,85%	59,01%	59,13%	
3	38,04%	38,18%	38,32%	38,45%	38,59%	38,73%	38,87%	39,00%	39,14%	39,28%	39,42%	39,55%	39,66%	39,82%	39,93%	40,10%	40,21%	40,37%	40,48%	40,65%	40,76%	
4	28,88%	29,01%	29,15%	29,29%	29,43%	29,56%	29,70%	29,84%	29,98%	30,11%	30,25%	30,41%	30,53%	30,69%	30,80%	30,96%	31,08%	31,24%	31,35%	31,51%	31,63%	
5	23,38%	23,51%	23,65%	23,79%	23,93%	24,06%	24,20%	24,34%	24,48%	24,61%	24,75%	24,91%	25,03%	25,19%	25,30%	25,46%	25,58%	25,74%	25,85%	26,01%	26,13%	
6	19,71%	19,85%	19,98%	20,12%	20,26%	20,40%	20,53%	20,67%	20,81%	20,95%	21,08%	21,28%	21,39%	21,55%	21,67%	21,83%	21,94%	22,10%	22,22%	22,38%	22,49%	
7	17,09%	17,23%	17,36%	17,50%	17,64%	17,78%	17,91%	18,05%	18,19%	18,33%	18,46%	18,64%	18,75%	18,92%	19,03%	19,19%	19,30%	19,47%	19,58%	19,74%	19,85%	
8	15,13%	15,26%	15,40%	15,54%	15,68%	15,81%	15,95%	16,09%	16,23%	16,36%	16,50%	16,66%	16,78%	16,94%	17,05%	17,21%	17,33%	17,49%	17,60%	17,76%	17,88%	
9	13,60%	13,73%	13,87%	14,01%	14,15%	14,28%	14,42%	14,56%	14,70%	14,83%	14,97%	15,12%	15,24%	15,40%	15,51%	15,67%	15,79%	15,95%	16,06%	16,22%	16,34%	
10	12,38%	12,51%	12,65%	12,79%	12,93%	13,06%	13,20%	13,34%	13,48%	13,61%	13,75%	13,91%	14,03%	14,19%	14,30%	14,46%	14,58%	14,74%	14,85%	15,01%	15,13%	
11	11,38%	11,51%	11,65%	11,79%	11,93%	12,06%	12,20%	12,34%	12,48%	12,61%	12,75%	12,92%	13,03%	13,20%	13,31%	13,47%	13,58%	13,75%	13,86%	14,02%	14,13%	
12	10,54%	10,68%	10,82%	10,95%	11,09%	11,23%	11,37%	11,50%	11,64%	11,78%	11,92%	12,05%	12,16%	12,32%	12,43%	12,60%	12,71%	12,87%	12,98%	13,15%	13,26%	
13	9,84%	9,97%	10,11%	10,25%	10,39%	10,52%	10,66%	10,80%	10,94%	11,07%	11,21%	11,38%	11,49%	11,66%	11,77%	11,93%	12,04%	12,21%	12,32%	12,48%	12,59%	
14	9,23%	9,37%	9,51%	9,64%	9,78%	9,92%	10,06%	10,19%	10,33%	10,47%	10,61%	10,73%	10,84%	11,00%	11,11%	11,28%	11,39%	11,55%	11,66%	11,83%	11,94%	
15	8,71%	8,85%	8,98%	9,12%	9,26%	9,40%	9,53%	9,67%	9,81%	9,95%	10,08%	10,28%	10,39%	10,55%	10,67%	10,83%	10,94%	11,10%	11,22%	11,38%	11,49%	
16	8,25%	8,39%	8,53%	8,66%	8,80%	8,94%	9,08%	9,21%	9,35%	9,49%	9,63%	9,84%	9,95%	10,11%	10,23%	10,39%	10,50%	10,66%	10,78%	10,94%	11,05%	
17	7,85%	7,98%	8,12%	8,26%	8,40%	8,53%	8,67%	8,81%	8,95%	9,08%	9,22%	9,40%	9,51%	9,68%	9,79%	9,95%	10,06%	10,23%	10,34%	10,50%	10,61%	
18	7,49%	7,62%	7,76%	7,90%	8,04%	8,17%	8,31%	8,45%	8,59%	8,72%	8,86%	9,07%	9,18%	9,34%	9,46%	9,62%	9,73%	9,89%	10,01%	10,17%	10,28%	
19	7,16%	7,30%	7,44%	7,58%	7,71%	7,85%	7,99%	8,13%	8,26%	8,40%	8,54%	8,74%	8,85%	9,01%	9,13%	9,29%	9,40%	9,56%	9,68%	9,84%	9,95%	
20	6,88%	7,01%	7,15%	7,29%	7,43%	7,56%	7,70%	7,84%	7,98%	8,11%	8,25%	8,41%	8,53%	8,69%	8,80%	8,96%	9,08%	9,24%	9,35%	9,51%	9,63%	

Taux hypothécaire/ de référence :	2%	2¼%	2½%	2¾%	3%	3¼%	3½%	3¾%	4%	4¼%	4½%	4¾%	5%	5¼%	5½%	5¾%	6%	6¼%	6½%	6¾%	7%	
Durée de vie (en années) :																						
21	6,61%	6,75%	6,89%	7,03%	7,16%	7,30%	7,44%	7,58%	7,71%	7,85%	7,99%	8,19%	8,30%	8,46%	8,58%	8,74%	8,85%	9,01%	9,13%	9,29%	9,40%	
22	6,38%	6,51%	6,65%	6,79%	6,93%	7,06%	7,20%	7,34%	7,48%	7,61%	7,75%	7,87%	7,98%	8,14%	8,25%	8,42%	8,53%	8,69%	8,80%	8,97%	9,08%	
23	6,16%	6,30%	6,43%	6,57%	6,71%	6,85%	6,98%	7,12%	7,26%	7,40%	7,53%	7,65%	7,76%	7,92%	8,03%	8,20%	8,31%	8,47%	8,58%	8,75%	8,86%	
24	5,96%	6,10%	6,23%	6,37%	6,51%	6,65%	6,78%	6,92%	7,06%	7,20%	7,33%	7,53%	7,64%	7,80%	7,92%	8,08%	8,19%	8,35%	8,47%	8,63%	8,74%	
25	5,78%	5,91%	6,05%	6,19%	6,33%	6,46%	6,60%	6,74%	6,88%	7,01%	7,15%	7,31%	7,43%	7,59%	7,70%	7,86%	7,98%	8,14%	8,25%	8,41%	8,53%	
26	5,61%	5,74%	5,88%	6,02%	6,16%	6,29%	6,43%	6,57%	6,71%	6,84%	6,98%	7,10%	7,21%	7,37%	7,48%	7,65%	7,76%	7,92%	8,03%	8,20%	8,31%	
27	5,45%	5,59%	5,72%	5,86%	6,00%	6,14%	6,27%	6,41%	6,55%	6,69%	6,82%	6,98%	7,10%	7,26%	7,37%	7,53%	7,65%	7,81%	7,92%	8,08%	8,20%	
28	5,30%	5,44%	5,58%	5,72%	5,85%	5,99%	6,13%	6,27%	6,40%	6,54%	6,68%	6,87%	6,98%	7,14%	7,26%	7,42%	7,53%	7,69%	7,81%	7,97%	8,08%	
29	5,17%	5,31%	5,44%	5,58%	5,72%	5,86%	5,99%	6,13%	6,27%	6,41%	6,54%	6,66%	6,77%	6,93%	7,04%	7,21%	7,32%	7,48%	7,59%	7,76%	7,87%	
30	5,04%	5,18%	5,32%	5,45%	5,59%	5,73%	5,87%	6,00%	6,14%	6,28%	6,42%	6,55%	6,66%	6,82%	6,93%	7,10%	7,21%	7,37%	7,48%	7,65%	7,76%	
31	4,92%	5,06%	5,20%	5,34%	5,47%	5,61%	5,75%	5,89%	6,02%	6,16%	6,30%	6,44%	6,55%	6,71%	6,82%	6,99%	7,10%	7,26%	7,37%	7,54%	7,65%	
32	4,81%	4,95%	5,09%	5,23%	5,36%	5,50%	5,64%	5,78%	5,91%	6,05%	6,19%	6,33%	6,44%	6,60%	6,71%	6,88%	6,99%	7,15%	7,26%	7,43%	7,54%	
33	4,71%	4,85%	4,98%	5,12%	5,26%	5,40%	5,53%	5,67%	5,81%	5,95%	6,08%	6,22%	6,33%	6,49%	6,60%	6,77%	6,88%	7,04%	7,15%	7,32%	7,43%	
34	4,61%	4,75%	4,89%	5,02%	5,16%	5,30%	5,44%	5,57%	5,71%	5,85%	5,99%	6,11%	6,22%	6,38%	6,49%	6,66%	6,77%	6,93%	7,04%	7,21%	7,32%	
35	4,52%	4,66%	4,79%	4,93%	5,07%	5,21%	5,34%	5,48%	5,62%	5,76%	5,89%	6,10%	6,21%	6,37%	6,49%	6,65%	6,76%	6,92%	7,04%	7,20%	7,31%	
40	4,13%	4,26%	4,40%	4,54%	4,68%	4,81%	4,95%	5,09%	5,23%	5,36%	5,50%	5,66%	5,78%	5,94%	6,05%	6,21%	6,33%	6,49%	6,60%	6,76%	6,88%	
45	3,82%	3,96%	4,09%	4,23%	4,37%	4,51%	4,64%	4,78%	4,92%	5,06%	5,19%	5,33%	5,45%	5,61%	5,72%	5,88%	6,00%	6,16%	6,27%	6,43%	6,55%	
50	3,58%	3,71%	3,85%	3,99%	4,13%	4,26%	4,40%	4,54%	4,68%	4,81%	4,95%	5,11%	5,23%	5,39%	5,50%	5,66%	5,78%	5,94%	6,05%	6,21%	6,33%	

* En fonction de la durée de vie de l'installation en question et du taux de référence en vigueur, la table indique, en pour-cent de la part de plus-value, l'augmentation annuelle de loyer maximale à laquelle l'investissement donne droit en règle générale (à titre indicatif et sous toutes réserves). Pour un exemple de calcul, voir art. 269a CO N 88.

³²¹ BOHNET/MONTINI, DROIT DU BAIL À LOYER, Annexe 6, p. 1348 et 1349.

G. LA RÉPERCUSSION DU RENCHÉRISSEMENT DU CAPITAL EXPOSÉ AUX RISQUES SUR UN LOYER (*in casu* d'une hausse de l'IPC)³²²

Loyer mensuel initial à compter du 1.07.05 :	CHF	1'000.—
Proportion irréfragablement présumée du loyer réputé renter les fonds propres :		40%
Indice de base (juin 2005) :		104.7
Indice au moment où la prétention est élevée (septembre 2009) :		108.5
Variation de l'indice en pourcent ($\frac{108.5-104.7}{108.5} * 100$) :		3.6%
Augmentation mensuelle du loyer possible ($0.036 * 0.4 * 1000$) :	CHF	14.40

Le bailleur aura une prétention en augmentation du loyer mensuel de CHF 14.40

³²² Repris *in extenso* de BOHNET, art. 269, N 76.

BIBLIOGRAPHIE

- BLASER, PATRICK, LA PRISE EN CONSIDÉRATION DES LOYERS USUELS, CdB, 2001, p. 14.
- BOHNET, FRANÇOIS, COMMENTAIRE PRATIQUE DU DROIT DU BAIL À LOYER, art. 269-270e CO, Bâle, 2010.
- BOHNET, FRANÇOIS ET BROQUET, JULIEN, COMMENTAIRE PRATIQUE DU DROIT DU BAIL À LOYER, art. 269a CO, Bâle, 2010.
- CHAPPUIS, CHRISTINE, DISPOSITIONS GÉNÉRALES, DB, 2003, N 1.
- CONOD, PHILIPPE, BAISSÉ DE LOYER, MÉTHODE ABSOLUE, CdB, 2002, p. 135.
- CORBOZ, BERNARD, LES TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET DE RÉNOVATION DE LA CHOSE LOUÉE ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR ET LEUR RÉPERCUSSION SUR LE LOYER, 12^{ème} SÉMINAIRE SUR LE DROIT DU BAIL, 2002, N 5.
- DIETSCHY, PATRICIA, COMMENTAIRE PRATIQUE DU DROIT DU BAIL À LOYER, art. 269b CO, Bâle, 2010.
- DUCROT, MICHEL, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2002, N 15.
- DIETSCHY, PATRICIA, PROTECTIONS CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2009, N 22.
- HEINRICH, PETER, MIETZINSERHÖHUNG NACH HANDÄNDERUNG OHNE PARTEIWECHSEL, MRA, 1995, p.7.
- HIGI PETER, (ZÜRCHER) KOMMENTAR ZUM SCHWEIZERISCHEN ZIVILGESETZBUCH, Vol. V 2b, Die MIETE, Art. 269-270e OR, Zürich, 1998.
- JEANPRÊTRE, MARIE-CLAIRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 1993, N 10.
- JEANPRÊTRE, MARIE-CLAIRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 1993, N 14.
- JEANPRÊTRE, MARIE-CLAIRE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 1997, N 12.
- KOLLER, THOMAS ET BÜHLER, MONIKA, ERTRAGSOPTIMIERUNG ALS MOTIV EINER MIETVERTRAGSKÜNDIGUNG GEDANKEN ZU EINER INKOHÄRENZ IN DER MIETRECHTLICHEN RECHTSPRECHUNG DES BUNDESGERICHTS, RJB, 1995, p. 412.
- LACHAT, DAVID, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 1999, N 16.
- LACHAT, DAVID, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2002, N 14.
- LACHAT, DAVID, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2003, N 16.
- LACHAT, DAVID, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2004, N 14.
- LACHAT, DAVID, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2005, N 17.
- LACHAT, DAVID, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2009, N 21.
- LACHAT, DAVID, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2010, N 18.
- LACHAT, DAVID, COMMENTAIRE (ROMAND) DU CODE DES OBLIGATIONS, vol. I, art. 253a CO, Genève, Bâle, etc., 2003. (cité LACHAT D.)
- LACHAT, DAVID, LE BAIL À LOYER, [2^{ème} éd.], Lausanne, 2008.
- MARCHAND, SYLVAIN, COMMENTAIRE PRATIQUE DU DROIT DU BAIL À LOYER, art. 269d CO, Bâle, 2010.
- MÜNCH, PETER, MIETERSTRECKUNG : HOBBY-PFERDESTALL ALS GESCHÄFTSRAUM ?, RJB, 1995, p. 418.
- MONTINI, MARINO ET WAHLEN CAROLE, COMMENTAIRE PRATIQUE DU DROIT DU BAIL À LOYER, art. 253b, 270a et 270b CO, Bâle, 2010.

MONTINI, MARINO, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2000, N 16.

MONTINI, MARINO, PROTECTION CONTRE LES CONGÉS, DB, 2005, N 18.

MONTINI, MARINO, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2007, N 15.

MORIN, ARIANE, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 2004, N 16.

RAPP, JEAN-MARC, PROTECTION CONTRE LES LOYERS ABUSIFS, DB, 1995, N 23.

RICHARD, PHILIPPE, LE POINT SUR LA MÉTHODE ABSOLUE, CDB, 1995, p. 46.

ROHRER BEAT, LA MÉTHODE RELATIVE EN TANT QUE RESTRICTION AUX DROITS DU BAILLEUR DE FIXER LE LOYER DANS LA JURISPRUDENCE RÉCENTE DU TF, CDB, 1994, p. 65. (cité ROHRER)

ROHRER, BEAT, MIETZINSERHÖHUNGEN AUFGRUND STEIGENDER HYPOTHEKARZINSEN, MRA, 1999, p. 175. (cité ROHRER 1999)

TERCIER, PIERRE ET FAVRE, PASCAL G., CONTRATS SPÉCIAUX, 4ème éd., Genève, Zurich, Bâle, 2009.

TISSOT, NATHALIE, AMSL, DB, 1990, N 30.

WEBER ROGER ET ZIHLMANN PETER, (BASLER) KOMMENTAR ZUM SCHWEIZERISCHEN PRIVATRECHT, Vol. 1, 2ème éd., Art. 253-274g OR, Bâle, 1996.

SVIT (SCHWEIZERISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT), DAS SCHWEIZERISCHE MIETRECHT KOMMENTAR, 3ème éd., Art. 253-274g CO, Zürich, Bâle, etc., 2008.