

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS

DROIT DES CONTRATS

Défaut(s) dans une vente immobilière : comment calculer la moins-value ?



STEVE GOMES
Avocat

Auteur: Sandra Gerber | Le : 3 juillet 2023

La hausse du taux de référence hypothécaire fait beaucoup couler d'encre et fait craindre des hausses de loyer

Ces hausses ont peut-être déjà été envoyées aux locataires à la fin de ce mois de juin. Mais qu'en est-il vraiment ?

Pour rappel, « le taux d'intérêt de référence est établi depuis septembre 2008 en vue de l'adaptation des loyers sur la base des modifications du taux hypothécaire » Il est fondé sur le [« taux hypothécaire moyen des banques »](#) et il est publié chaque trimestre par l'Office fédéral du logement (OFL). Pour l'année 2023, il y a ainsi eu une publication le 1^{er} mars et une publication le 1^{er} juin et les prochaines seront le 1^{er} septembre et le 1^{er} décembre. Lors de la dernière publication du 1^{er} juin 2023, le taux d'intérêt de référence est passé de 1,25 % à 1,50 %.

Pour connaître l'incidence éventuel sur les loyers, il faut consulter l'[Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux \(OBLF\)](#). En effet, selon l'article 13 OBLF, « une augmentation du taux hypothécaire de 1/4 % donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de:

a. 2 % quand les taux hypothécaires dépassent 6 %;

b. 2,5 % quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 %;

c. 3 % quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 % ».

Cela signifie donc que, depuis le 1^{er} juin 2023, le loyer pourrait être augmenté de 3%. Ainsi, un loyer de CHF 1'000.- par mois pourrait le cas échéant être augmenté de CHF 30.- par mois.

La hausse de loyer n'est cependant pas automatique.

Tout d'abord, pour que la hausse soit applicable, il faut une notification en bonne et due forme. La hausse doit en effet être notifiée au locataire sur une formule officielle agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble. Dans cette formule, le bailleur a l'obligation de motiver la hausse de loyer.

La hausse ne peut de plus entrer en vigueur qu'à la prochaine échéance du bail et la notification doit impérativement être reçue par le locataire 10 jours avant le début du préavis de résiliation. Le but de ce délai de 10 jours avant le début du préavis de résiliation est de donner la possibilité au locataire, qui le souhaiterait, de résilier le bail pour la prochaine échéance et finalement ne pas subir la hausse de loyer.

A titre d'exemple, si le bail prévoit une échéance « au 31 mars de chaque année, avec un préavis de résiliation de 4 mois. Une hausse de loyer doit parvenir au locataire au plus tard le 20 novembre de l'année précédente (4 mois + 10 jours) Compte tenu du délai de garde à la poste, le bailleur enverra le pli recommandé aux alentours du 10 novembre » ([Le Droit du bail en 400 questions, des plus simples aux plus pointues, 2^{ème} édition, Jacques Ansermet, Martine Jaques, Sandra Pereira, CVI, Lausanne 2021, § 39](#)).

Dès réception de la notification de hausse de loyer, le locataire peut également la contester en saisissant, dans un délai de 30 jours, l'autorité compétente.

Si la hausse n'est pas contestée dans le délai de 30 jours et/ou si le locataire ne résilie pas le contrat de bail, la hausse entre en vigueur à la prochaine échéance.

Ensuite, une hausse de loyer en raison du passage du taux d'intérêt de référence de 1,25 % à 1,50 % n'est pas toujours possible. En effet, l'augmentation n'est possible que si le taux fixé aujourd'hui, soit le taux de 1,50%, est plus élevé que celui qui était en vigueur au moment de la signature du contrat de bail.

Ce sera le cas pour les contrats de bail signés après le mois de mars 2020. En effet, à cette période, le taux hypothécaire avait été abaissé à 1,25%.

Pour les contrats de bail signés avant le mois de mars 2020, la situation sera différente d'un locataire à l'autre. En effet, seuls les locataires ayant obtenu des baisses de loyer en fonction des baisses successives du taux de référence pourront se voir notifier une hausse. Or, depuis 2009, le taux de référence a baissé 9 fois. Pour ceux qui n'ont jamais eu de baisse de loyer en raison de la baisse du taux de référence, ils ont certainement déjà un taux supérieur à 1,50%.

A noter que les spécialistes de l'immobilier prédisent une nouvelle augmentation du taux hypothécaire de 1/4 % à l'hiver prochain ou dans le courant de l'année 2024.

Ces quelques précisions et explications montrent que, aussi bien du côté du bailleur, qui entend faire notifier une hausse de loyer en raison de la hausse du taux de référence, pour la prochaine échéance du bail, que du côté du locataire, qui se voit notifier une telle hausse, la prudence commande de s'assurer que les conditions pour une telle hausse sont remplies dans le cas d'espèce et de [suivre à la lettre les exigences de forme et de délai imposées par la loi](#).

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-du-bail/la-hausse-du-taux-de-referance-hypothecaire-fait-beaucoup-couler-de-ncre-et-fait-craindre-des-hausses-de-loyer/>