

L'adaptation du loyer selon la méthode relative en cas de variations des coûts

Cet article met en évidence quatre faiblesses de la méthode relative d'adaptation du loyer : (1) l'absence de prise en compte de l'effet des variations du taux hypothécaire de référence sur le rendement admissible des fonds propres ; (2) le choix discutable du pourcentage de l'indice des prix à la consommation appliqué pour adapter la valeur des fonds propres ; (3) l'inadéquation des pourcentages retenus pour calculer l'incidence des variations du taux hypothécaire de référence sur la rémunération des fonds étrangers, surtout lorsque ce taux est bas ; et (4) l'absence de schématisation dans la prise en compte des variations des charges courantes et d'entretien. L'article propose des ajustements pour remédier à ces faiblesses et montre également comment le loyer évolue lorsque l'on applique une méthode relative cohérente avec le critère du rendement net, dans le cas où les variations du taux hypothécaire de référence s'annulent sur une période donnée ou lorsque ce taux reste stable.

I. Introduction	30
II. La présentation algébrique du modèle de financement	31
III. Le rendement des fonds propres	32
IV. La valeur des fonds propres	33
V. La rémunération des fonds étrangers	34
VI. Les charges courantes et d'entretien	35
VII. La prise en compte simultanée de tous les éléments	36
VIII. L'évolution du loyer lorsque les variations du taux hypothécaire s'annulent	37
IX. Conclusion	38

Citation :

LAURENT BIERI, L'adaptation du loyer selon la méthode relative en cas de variations des coûts, *sui generis* 2026, p. 29

Laurent Bieri, Professeur à l'Université de Lausanne (laurent.bieri@unil.ch). Je remercie Maxime Lepore, assistant diplômé à l'Université de Lausanne, pour sa relecture attentive du manuscrit et ses précieux commentaires. J'ai utilisé l'agent conversationnel ChatGPT pour améliorer la fluidité du texte. Aucune analyse, réflexion ou argumentation n'a été générée par cet outil.

DOI : <https://doi.org/10.21257/sg.289>

Cette œuvre est mise à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution – Partage dans les mêmes conditions 4.0 International.

I. Introduction

- 1 Les règles sur la protection des locataires contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO¹ ; art. 1 ss OBLF²) reposent sur le principe que le montant du loyer ne doit pas dépasser les coûts supportés par le bailleur. Selon cette réglementation, ces coûts se composent d'un rendement raisonnable des fonds propres (coût du financement par fonds propres), des intérêts sur la dette (coût du financement par fonds étrangers), ainsi que des charges courantes et d'entretien³. Comme ces coûts peuvent évoluer en cours de bail, il peut être nécessaire d'adapter le loyer.
- 2 Selon le droit en vigueur, deux méthodes permettent d'apprécier l'évolution du loyer en cours de bail : la méthode relative, qui consiste à examiner de manière schématique si les changements intervenus depuis la dernière fixation du loyer justifient une adaptation, et la méthode absolue, qui consiste à examiner le loyer pour lui-même à une date déterminée⁴.
- 3 En cours de bail, c'est en principe la méthode relative qui s'applique. La méthode absolue peut toutefois être invoquée (à titre défensif) par la partie qui s'oppose à la modification du loyer et, dans des circonstances exceptionnelles – telles que la vente de l'immeuble ou une longue période depuis la dernière fixation du loyer – également (à titre offensif) par la partie qui demande la modification du loyer⁵.
- 4 Cet article montre que la méthode relative en vigueur pour prendre en compte les variations des coûts supportés par le bailleur n'est pas totalement cohérente avec le critère du rendement net des fonds propres et propose

1 Loi fédérale complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations) du 30 mars 1911 (CO ; RS 220).

2 Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF ; RS 221.213.11).

3 Les éventuelles plus-values et moins-values du bien, de même que sa dépréciation, ne sont pas prises en compte. Selon l'art. 12 al. 1 OBLF, les charges courantes et d'entretien comprennent notamment les taxes, les impôts sur les immeubles, les rentes de droits de superficie, les primes d'assurances ainsi que les frais d'entretien. Pour des présentations approfondies de la réglementation, voir FRANÇOIS BOHNET, in : Bohnet/Carron/Montini (édit.), *Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^{ème} éd., Bâle 2017, art. 269 CON 1 ss (cit. CPra Bail-BOHNET); PETER HIGI / CHRISTOPH WILDISSEN, in : Schmid (édit.), *Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 269-273c OR*, 5^{ème} éd., Zurich 2022, art. 269 N 1 ss (cit. ZK OR-HIGI/WILDISSEN); DAVID LACHAT / PIERRE STASTNY, *Le bail à loyer*, Genève 2019, p. 451 ss; BEAT ROHRER, in : *Das schweizerische Mietrecht, Kommentar*, 5^{ème} éd., Zurich 2025, art. 269 CON 1 ss (cit. SVIT-ROHRER); ROGER WEBER, in : Widmer Lüchinger/Oser (édit.), *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 7^{ème} éd., Bâle 2020, art. 269 N 1 ss (cit. BSK OR I-WEBER).

4 Voir ATF 142 III 568, consid. 1.2 et LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 678 ss, et les références citées.

5 Pour plus de détails sur le champ d'application de la méthode absolue en cours de bail, cf. ATF 147 III 32, consid. 3; ATF 142 III 568, consid. 1.3; LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 694 ss, et les références citées.

des ajustements. Il montre également comment le loyer évolue lorsque l'on applique une méthode relative cohérente avec le critère du rendement net, dans le cas où les variations du taux hypothécaire de référence s'annulent sur une période donnée ou lorsque ce taux reste stable.

Afin de déterminer l'incidence schématique d'une variation des coûts supportés par le bailleur, il est supposé qu'avant cette variation, le loyer couvrirait la rémunération des fonds propres au taux maximal admissible selon l'art. 269 CO, celle des fonds étrangers au taux hypothécaire de référence, ainsi que le paiement des charges courantes et d'entretien. Il est également admis qu'aucune prestation supplémentaire n'est fournie et qu'aucun amortissement de la dette hypothécaire n'intervient durant la période considérée⁶.

Par ailleurs, pour déterminer schématiquement l'incidence d'une variation des coûts, il faut également faire des hypothèses quant à la proportion du loyer qui sert à rémunérer les fonds propres, celle qui sert à rémunérer les fonds étrangers, et celle qui sert à payer les charges courantes et d'entretien. Pour établir le système actuellement prévu dans l'OBLF, le Conseil fédéral a supposé qu'avant la variation des coûts, 70% du loyer servait à rémunérer le capital (fonds propres et fonds étrangers) et 30% à couvrir les charges courantes et d'entretien⁷. Il a également supposé que 40% de la rémunération du capital servait à rémunérer les fonds propres et 60% à rémunérer les fonds étrangers⁸. Bien qu'ils fassent l'objet de critiques, ces pourcentages seront utilisés, à titre illustratif, dans les exemples numériques présentés dans cet article⁹.

Enfin, il existe une certaine incertitude quant au rendement admissible des fonds propres selon l'art. 269 CO. Dans un arrêt de principe de 2020, le Tribunal fédéral a précisé que, lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2%, le rendement net des fonds

6 Il existe des règles permettant d'adapter schématiquement le loyer en cas de prestations supplémentaire. Voir ATF 151 III 16, consid. 4 et consid. 5 et LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 602 ss. La méthode relative ne prend en revanche pas en compte un éventuel amortissement de la dette hypothécaire.

7 Voir par exemple LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 586 et SVIT-ROHRER, *Remarques préliminaires relatives aux art. 269-270e CO N 24*.

8 Voir SVIT-ROHRER, *Remarques préliminaires relatives aux art. 269-270e CO N 24*. Selon le modèle du Conseil fédéral, le pourcentage de la rémunération du capital (fonds propres et fonds étrangers) qui sert à rémunérer les fonds propres n'est pas égal au pourcentage du capital qui est financé par des fonds propres, car le rendement des fonds propres est supposé être plus élevé que le taux d'intérêt sur les fonds étrangers. Voir cependant LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 586 et CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 32.

9 Pour une analyse récente, voir DONATO SCOGNAMIGLIO / NICOLA STALDER / JOËL HOFSTETTER / THIERRY LEU / NICK GLÄTTLI, *Überprüfung des Mietzinsmodells des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)*, Berne 2024 (rapport confié à la société IAZIAG par l'Office fédéral du logement).

propres est admissible s'il ne dépasse pas ce taux de plus de 2 points de pourcentage. À ce jour, il n'a en revanche pas encore précisé quel rendement est admissible lorsque le taux hypothécaire de référence dépasse 2%. La question fait l'objet de controverses, et plusieurs solutions ont été proposées en doctrine¹⁰.

- 8 Dans les présentations algébriques, il sera supposé que le nombre de points de pourcentage à ajouter au taux hypothécaire de référence reste constant, quel que soit ce taux. Cette hypothèse est discutable : il n'est pas exclu qu'à l'avenir, le Tribunal fédéral décide qu'au-delà d'un taux hypothécaire de référence de 2%, le nombre de points de pourcentage à ajouter à ce taux diminue. Certaines variations du taux hypothécaire de référence pourraient alors ne pas avoir d'effet sur le rendement admissible, dans la mesure où elles seraient compensées par des variations du supplément¹¹. Pour que la méthode relative reste cohérente avec la méthode absolue, il faudrait alors admettre que certaines variations du taux hypothécaire aient une incidence sur le loyer, alors que d'autres n'en aient pas¹². Afin que toutes les variations du taux hypothécaire de référence aient des effets sur le loyer admissible lors de l'application de la méthode relative, on pourrait aussi envisager de recourir à des moyennes lors de la détermination des variations de loyer applicables. Une telle approche entraînerait toutefois une certaine perte de cohérence avec la méthode absolue. Compte tenu de l'incertitude actuelle sur ce point, il paraît raisonnable de supposer un supplément constant, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral lorsque le taux hypothécaire de référence ne dépasse pas 2%, et peut-être aussi à celle qui se développera à l'avenir. Dans les exemples numériques, il sera supposé que le supplément à ajouter au taux hypothécaire de référence s'élève toujours à 2 points de pourcentage.

- 9 Après avoir présenté le modèle de financement sous forme algébrique, la contribution examine successivement la manière de prendre en compte les variations du rendement admissible des fonds propres, de la valeur des fonds propres, de la rémunération des fonds étrangers, ainsi

10 Voir par exemple EMMANUEL PIAGET, Le rendement net de la chose louée, in : Bohnet/Carron (édit.), 22^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Bâle 2022, N 37 ss et SVIT-ROHRER, art. 269 CO N 7, et les références citées.

11 Selon l'approche proposée par PIAGET (n. 10), N 42, le rendement net admissible reste constant lorsque le taux hypothécaire de référence se situe entre 2% et 3,5%. Selon l'approche proposée par SVIT-ROHRER, art. 269 CO N 7, ce rendement reste constant lorsque le taux hypothécaire de référence varie entre 2% et 2,25%, entre 3% et 3,25%, entre 4% et 4,25%, entre 5% et 5,25%, ainsi qu'entre 6% et 6,25%.

12 Par exemple, selon une méthode relative cohérente avec l'approche proposée par PIAGET (n. 10), N 42, une variation du taux hypothécaire de référence entre 2% et 3,5% ne devrait pas avoir d'influence sur le loyer admissible.

que des charges courantes et d'entretien, puis explique comment prendre en compte simultanément tous ces éléments. Il montre ensuite comment le loyer évolue lorsque l'on applique une méthode relative cohérente avec le critère du rendement net, dans le cas où les variations du taux hypothécaire de référence s'annulent sur une période donnée ou lorsque ce taux reste stable. Enfin, une conclusion résume les principaux résultats.

II. La présentation algébrique du modèle de financement

Afin d'analyser l'incidence d'une variation des coûts supportés par le bailleur sur le loyer, il est utile de présenter la situation sous forme algébrique. Supposons que :

L = loyer au sens strict avant la variation des coûts ;

P = prix de revient ;

C = charges courantes et d'entretien ;

i = taux hypothécaire de référence ;

s = supplément à ajouter au taux hypothécaire de référence afin d'obtenir le rendement net admissible des fonds propres selon l'art. 269 CO ;

a = proportion du prix de revient financée par des fonds propres ;

f = proportion de la rémunération du capital qui sert à rémunérer les fonds propres ; et

q = proportion du loyer qui sert à rémunérer le capital (fonds propres et fonds étrangers).

Par hypothèse, avant la variation des coûts, le loyer, soit L , couvrirait la rémunération des fonds propres, soit $(i + s)aP$, la rémunération des fonds étrangers, soit $i(1 - a)P$, et les charges courantes et d'entretien, soit C . On avait donc l'égalité suivante¹³ :

$$L = (i + s)aP + i(1 - a)P + C.$$

La part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds propres est égale à la proportion de la rémunération du capital qui sert à rémunérer les fonds propres, soit f , multipliée par la proportion du loyer qui couvre la rémunération du capital, soit q . La part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds propres est donc égale à fq . Si l'on admet que la proportion de la rémunération du capital qui sert à rémunérer les fonds propres s'élève à 40% et que la part du loyer qui couvre la rémunération du capital est de 70%, la part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds propres s'élève alors à $40\% \times 70\% = 28\%$ ¹⁴.

13 En d'autres termes, le rendement net admissible des fonds propres était égal au loyer au sens strict, moins les intérêts sur les fonds étrangers et les charges courantes et d'entretien, divisé par les fonds propres : $(i + s) = [L - i(1 - a)P - C]/aP$.

14 Voir également LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 586 ; SVIT-ROHRER, Remarques préliminaires relatives aux art. 269-270e CO N 24.

- 13 Quant à la part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds étrangers, elle correspond à la proportion de la rémunération du capital qui sert à rémunérer les fonds étrangers, soit $(1-f)$, multipliée par la proportion du loyer qui couvre la rémunération du capital, soit q . La part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds étrangers est donc égale à $(1-f)q$. Si l'on admet que la proportion de la rémunération du capital qui sert à rémunérer les fonds propres s'élève à 40% et que la part du loyer qui couvre la rémunération du capital s'élève à 70%, la part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds étrangers s'élève alors à $(1-40\%) \times 70\% = 42\%$ ¹⁵.
- 14 Enfin, la part schématique du loyer qui couvre les charges courantes et d'entretien, soit celle qui ne sert pas à rémunérer le capital, est égale à $1-q$. Si l'on admet que la part du loyer qui sert à rémunérer le capital est égale à 70%, la part schématique du loyer qui sert à couvrir les charges courantes et d'entretien s'élève alors à $1-70\% = 30\%$ ¹⁶.

III. Le rendement des fonds propres

- 15 La réglementation en vigueur ne prend pas en compte l'effet d'une variation du taux hypothécaire de référence sur le rendement admissible des fonds propres¹⁷. Pourtant, si le taux hypothécaire de référence varie, alors que le supplément à ajouter à ce taux pour obtenir le rendement admissible reste constant, le rendement admissible des fonds propres change¹⁸.

15 Voir également LCHAT/STASTNY (n. 3), p. 586; SVIT-ROHRER, Remarques préliminaires relatives aux art. 269-270e CO N 24.

16 Voir également LCHAT/STASTNY (n. 3), p. 586; SVIT-ROHRER, Remarques préliminaires relatives aux art. 269-270e CO N 24.

17 Voir ZK OR-HIGI/WILDISSEN, art. 269a N 217 s.; LCHAT/STASTNY (n. 3), p. 586. Voir cependant ELMAR GRATZ, Mietzinsgestaltung, Zurich/Saint-Gall 1995, p. 91, qui considère que l'art. 13 al. 1 OBLF est contraire au Code des obligations car il ne prend pas en compte l'incidence des variations du taux hypothécaire de référence sur la rémunération des fonds propres. Sur la légalité de l'art. 13 al. 1 OBLF, voir l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2002 du 10 juin 2002, consid. 2b. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral semble toutefois se prononcer sur la question de l'utilisation de valeurs schématiques pour calculer la variation de la rémunération des fonds étrangers, plutôt que sur celle de l'absence de prise en compte de la variation du rendement des fonds propres. À noter que, selon l'art. 13 al. 3 OBLF, « si le loyer est calculé durablement sur la base des coûts, à l'exclusion des critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement, le bailleur peut, en cas de hausse du taux hypothécaire, répercuter sur le loyer l'augmentation des charges relatives à l'ensemble du capital investi ». Cette hypothèse, qui est rare en pratique, n'est pas abordée dans la présente contribution. Sur cette réglementation, voir LCHAT/STASTNY (n. 3), p. 590 s. et SVIT-ROHRER, art. 269a CO N 50 s.

18 Le taux hypothécaire de référence est un taux nominal et non un taux réel. Si la hausse (baisse) de ce taux résulte d'une hausse (baisse) de l'inflation anticipée, elle ne représente en réalité pas une hausse (baisse) des coûts supportés par le propriétaire. Voir THOMAS VON UNGERN-STERNBERG, Bases économiques pour une loi sur la protection des locataires, Lausanne 1997, p. 1 ss. Afin que l'adaptation schématique du loyer selon la méthode relative soit cohérente avec le

Par exemple, si le taux hypothécaire de référence augmente de 0,25 point de pourcentage, le taux d'augmentation du rendement admissible des fonds propres est donné par $[0,25\%/(i+s)]$. Ainsi, si le taux hypothécaire de référence passe de 1,5% à 1,75% et que s reste constant à 2 points de pourcentage, le taux d'augmentation du rendement admissible des fonds propres s'élève à $[0,25\%/(1,5\%+2\%)] = 7,14\%$.

Certains ont tenté de justifier cette absence de prise en compte de la variation du taux hypothécaire de référence sur le rendement des fonds propre en prétendant que la rémunération des fonds propres ne représentait pas véritablement un coût pour le propriétaire¹⁹. Pourtant, en investissant des fonds propres dans l'immeuble, le propriétaire renonce à la rémunération qu'il aurait pu obtenir à la place sur un autre investissement comparable, ce qui représente pour lui un coût²⁰. Par conséquent, toutes choses égales par ailleurs, une hausse du rendement des fonds propres augmente la rémunération à laquelle le propriétaire renonce, ce qui représente une hausse du coût de son investissement. À l'inverse, une baisse du rendement des fonds propres réduit la rémunération à laquelle il renonce, ce qui représente une baisse du coût de son investissement.

Afin de tenter de justifier l'absence de prise en compte de la variation du taux hypothécaire de référence sur le rendement admissible des fonds propres, il a aussi été relevé que les fonds propres « bénéficient déjà de la compensation du renchérissement »²¹. Cette justification semble toutefois peu convaincante, dans la mesure où la compensation du renchérissement ne vise pas à prendre en compte la variation du rendement des fonds propres, soit une variation de $(i+s)$, mais à prendre en compte une variation de la valeur des fonds propres, soit une variation de AP .

Pour justifier cette absence de prise en compte de la variation du taux hypothécaire sur le rendement admissible des fonds propres, il a également été avancé que cette règle s'applique tant en cas de hausse que de baisse du taux, et que « à moyen et à long terme, le bailleur n'est pas désavantagé »²². Cependant, si l'on admet que les hausses et les baisses se compensent, il semblerait logique de renoncer aussi à prendre en compte l'effet des variations

critère du rendement net de l'art. 269 CO, il faut toutefois se baser, lors de l'application de la méthode relative, sur les variations du taux hypothécaire de référence, car c'est ce taux (nominal) qui est utilisé lors de l'application du critère du rendement net.

19 Voir LCHAT/STASTNY (n. 3), p. 586.

20 Apparemment également dans ce sens GRATZ (n. 17), p. 91. Sur la notion de coût au sens économique, voir par exemple NICHOLAS GREGORY MANKIW, Principles of Economics, Orlando 1997, p. 5 s. et PAUL KRUGMAN / ROBIN WELLS, Economics, New York 2006, p. 7 s.

21 Voir LCHAT/STASTNY (n. 3), p. 586.

22 Voir LCHAT/STASTNY (n. 3), p. 587.

du taux hypothécaire de référence sur la rémunération des fonds étrangers. En d'autres termes, il s'agit en réalité d'un argument pour renoncer entièrement à prendre en compte l'effet des variations du taux hypothécaire de référence, tant sur le rendement des fonds propres que sur la rémunération des fonds étrangers, plutôt qu'un argument en faveur d'un traitement différencié.

20 Le tableau 1 présente les taux d'augmentation du rendement des fonds propres en cas de hausse du taux hypothécaire de référence de 0,25 point de pourcentage, pour un taux hypothécaire de référence qui se situe entre 1% et 8%, en faisant l'hypothèse que s reste constant à 2 points de pourcentage²³. Si l'on retenait un s plus petit – par exemple 0,5 point de pourcentage – les taux d'augmentation du rendement des fonds propres seraient plus élevés²⁴.

Tableau 1

Taux hypothécaire de référence avant la hausse	Taux d'augmentation du rendement des fonds propres en cas de hausse du taux hypothécaire de référence de 0,25 point de pourcentage
1%	8,33%
1,25%	7,69%
1,5%	7,14%
1,75%	6,67%
2%	6,25%
2,25%	5,88%
2,5%	5,56%
2,75%	5,26%
3%	5%
3,25%	4,76%
3,5%	4,55%
3,75%	4,35%
4%	4,17%
4,25%	4%
4,5%	3,85%
4,75%	3,7%
5%	3,57%
5,25%	3,45%
5,5%	3,33%
5,75%	3,23%
6%	3,12%
6,25%	3,03%
6,5%	2,94%
6,75%	2,86%
7%	2,78%
7,25%	2,7%
7,5%	2,63%
7,75%	2,56%

23 Dans chaque cas, le taux d'augmentation s'élève à $[0,25\%/(i + 2\%)]$.
 24 $[0,25\%/(i + 0,5\%)] > [0,25\%/(i + 2\%)]$. Si les variations de i étaient compensées par des variations de s , comme le proposent certains auteurs dans certaines situations (voir les références citées ci-dessus à la n. 10), le rendement admissible resterait inchangé.

Si plusieurs hausses successives du taux hypothécaire de référence de 0,25 point de pourcentage doivent être prises en compte, le taux cumulé de variation du rendement des fonds propres devrait se calculer en multipliant successivement 1 plus chaque taux d'augmentation, puis en soustrayant 1. Par exemple, si le taux hypothécaire de référence passe de 1,5% à 2%, le taux cumulé d'augmentation du rendement des fonds propres devrait s'élever à $(1 + 7,14\%) \times (1 + 6,67\%) - 1 = 14,29\%$.

En cas de baisse du taux hypothécaire de référence, le rendement des fonds propres devrait être réduit proportionnellement. Par exemple, si le taux hypothécaire de référence passe de 1,75% à 1,5%, le taux de réduction du rendement des fonds propres devrait être égal à $(107,14 - 100) / 107,14 = 6,66\%$. S'il passe de 2% à 1,5%, le taux de réduction devrait s'élever à $(114,29 - 100) / 114,29 = 12,5\%$.

IV. La valeur des fonds propres

Le taux de variation du loyer résultant d'une variation de la valeur des fonds propres devrait être égal à la part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds propres, multipliée par le taux de variation de la valeur des fonds propres admis en application du critère du rendement net.

Selon l'art. 16 OBLF, pour tenir compte de l'évolution de la valeur des fonds propres, le loyer doit être indexé sur 40% de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (« IPC ») depuis la dernière fixation du loyer²⁵. Par exemple, si l'IPC a augmenté de 10% depuis la dernière fixation du loyer, l'augmentation de loyer s'élève à $40\% \times 10\% = 4\%$.

Si l'on admet, comme le fait le Tribunal fédéral²⁶, que lors de l'application du critère du rendement net, la valeur des fonds propres doit être indexée sur 100% de la variation de l'IPC, le taux de variation du loyer devrait correspondre à la part du loyer destinée à rémunérer les fonds propres, soit f_q , multipliée par le taux de variation de l'IPC. Si l'on désigne par π le taux de variation de l'IPC, le taux de variation du loyer devrait être égal à $f_q \pi$. Si l'on admet, comme le Conseil fédéral, que la part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds propres s'élève à 28%, il serait par conséquent plus cohérent d'ajuster le loyer sur 28% de la variation de l'IPC²⁷.

25 Voir LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 626; SVIT-ROHRER, art. 269a CO N 110.

26 ATF 147 III 14, consid. 8.3.

27 Dans ce sens également LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 627; BSK OR I-WEBER, art. 269a N 18. Voir aussi, dans le même sens, une proposition du Conseil fédéral de modification de l'OBLF du 10 avril 2024 (Mesures ciblées pour atténuer les hausses de loyers). Voir toutefois ATF 120 II 100, consid. 5a; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 118; SVIT-ROHRER, art. 269a CO N 110.

26 Cette affirmation repose sur l'hypothèse que, lors de l'application du critère du rendement net, les fonds propres sont ajustés sur 100% de la variation de l'IPC. Cette approche est toutefois critiquée par certains auteurs, car elle peut conduire à des résultats très éloignés de l'évolution réelle de la valeur des fonds propres²⁸. Par exemple, entre 2008 et 2024, l'indice (suisse) des prix de l'immobilier résidentiel de la société Wüest Partner, publié sur le site de la Banque nationale suisse, a augmenté d'environ 77%²⁹. Pour un immeuble financé à 40% par des fonds propres en 2008, cela correspond à un taux d'augmentation de la valeur des fonds propres de 192,5%³⁰, ce qui dépasse considérablement celui de l'IPC, qui n'est que de 5,69% sur la même période³¹.

27 Quelle serait la situation si, lors de l'application du critère du rendement net, on indexait la valeur de l'immeuble – plutôt que celle des fonds propres – sur 100% de la variation de l'IPC, comme le suggèrent certains auteurs³²? Dans ce cas, le taux de variation de la valeur des fonds propres correspondrait au taux de variation de l'IPC, divisé par la proportion schématique du prix de revient financée par des fonds propres³³. Cela ne permettrait pas non plus toujours de refléter correctement l'évolution de la valeur réelle des fonds propres³⁴. Par exemple, entre 2008 et 2024, pour un immeuble financé à 40% par des fonds propres en 2008 et dont la valeur a évolué selon l'indice des prix de l'immobilier résidentiel, cette approche conduirait à une augmentation de la valeur estimée des fonds propres de $5,69\%/40\% = 14,23\%$, soit un résultat très éloigné de l'augmentation de la valeur réelle des fonds propres qui, comme on l'a vu, s'élève à environ 192,5% sur la même période.

28 Voir LAURENT BIERI, Rendement net de la chose louée et réévaluation des fonds propres, *sui generis* 2022, N1 ss et NICOLAS DAÏNA, La détermination du loyer admissible, Bâle 2023, N152 ss et N369 ss, et les références citées. Dans ce également BERNARD CORBOZ, Le loyer abusif au sens de l'AMSL, *Droit de la construction* 1982, p. 30 ss.

29 Entre 2008 et 2024, l'indice est passé de 91,5 à 161,7, ce qui correspond à une hausse de $(161,7 - 91,5)/91,5 = 77\%$. Voir BNS du 22 décembre 2025 (indice des prix de l'immobilier – Suisse – Année).

30 $[(100 \times (1 + 77\%) - 60) - (100 - 60)] / (100 - 60) = 192,5\%$.

31 Entre 2008 et 2024, l'IPC est passé de 103,7 à 109,6, ce qui correspond à une hausse de $(109,6 - 103,7)/103,7 = 5,69\%$. Voir Office fédéral de la statistique du 3 décembre 2025 (IPC, indice total sur toutes les bases d'indice [TABLEAUX D'INDEXATION]).

32 Voir ZK OR-HIGI/WILDISEN, art. 269 N190 ss.

33 La nouvelle valeur des fonds propres est égale à la valeur de l'immeuble ajustée sur l'IPC, moins la valeur (supposée constante) des fonds étrangers. Si l'on appelle c le taux de croissance des fonds propres et π le taux de variation de l'IPC, on obtient l'égalité suivante : $aP(1+c) = P(1+\pi) - (1-a)P$. Par conséquent, $a(1+c) = (1+\pi) - (1-a)$, ce qui implique que $a+ac = \pi+a$, et donc que $c = \pi/a$.

34 Voir aussi BIERI (n. 28), p. 75 n32; CORBOZ (n. 28), p. 31; DAÏNA (n. 28), N163 ss.

Pour tenir compte de l'évolution de la valeur réelle des fonds propres, il faudrait, lors de l'application du critère du rendement net, se fonder sur la valeur réelle de l'immeuble, diminuée des fonds étrangers³⁵. Cette valeur pourrait être estimée à partir d'expertises immobilières ou en se basant sur l'évolution d'un indice immobilier pertinent pour la région concernée³⁶.

Si une telle approche était suivie lors de l'application du critère du rendement net des fonds propres, cela devrait se refléter dans les règles d'adaptation du loyer selon la méthode relative. Il serait alors pertinent d'ajuster la valeur des fonds propres en fonction de la variation d'un indice reflétant la valeur des immeubles locatifs dans la région concernée. Le taux de variation de la valeur des fonds propres correspondrait dans ce cas au taux de variation de l'indice retenu, divisé par la proportion de fonds propres admise schématiquement³⁷. Par exemple, si l'indice retenu augmente de 10%, et que l'on admet une proportion schématique de fonds propres de 40%, le taux d'augmentation de la valeur des fonds propres devrait s'élever à $10\%/40\% = 25\%$.

À noter qu'une hausse des taux hypothécaires tend à faire baisser la valeur des immeubles, et donc celle des fonds propres, tandis qu'une baisse des taux hypothécaires tend à augmenter la valeur des immeubles, et donc celle des fonds propres³⁸. Par conséquent, la prise en compte de la variation de la valeur réelle des fonds propres pourrait, dans une certaine mesure, compenser les effets des variations du taux hypothécaire sur le rendement admissible.

V. La rémunération des fonds étrangers

Selon l'art. 13 al. 1 OBLF, une augmentation du taux hypothécaire de référence de 0,25 point de pourcentage donne droit à une hausse de loyer de 2% quand le taux hypothécaire de référence dépasse 6%, à une hausse de loyer de 2,5% quand le taux hypothécaire de référence se situe entre 5 et 6%, et à une hausse de loyer de 3% quand

35 Voir aussi BIERI (n. 28), N27 ss; CORBOZ (n. 28), p. 30 ss; DAÏNA (n. 28), N152 ss et N369 ss.

36 Sur l'estimation de la valeur des fonds propres, voir aussi BIERI (n. 28), N27 ss; CORBOZ (n. 28), p. 30 ss; DAÏNA (n. 28), N152 ss et N369 ss.

37 Si l'on appelle g le taux de variation de l'indice immobilier, le taux de variation des fonds propres est égal à g/a . Voir la démonstration figurant à la n. 33 ci-dessus, en remplaçant π par g .

38 Sur l'effet des taux d'intérêt sur les prix des logements en Suisse, voir JÖRG SCHLÄPFER / MARCO SCHMID / JON BRACHER / CLAUDIO MARONGIU, Hausse des taux d'intérêt : effets sur la construction et les prix des logements, Berne 2024 (étude confiée à la société Wüest Partner AG par l'Office fédéral du logement).

le taux hypothécaire de référence est inférieur à 5%³⁹. Une baisse du taux hypothécaire de référence donne droit à une réduction proportionnelle du loyer.

32 Pour établir ces pourcentages, le Conseil fédéral a supposé que la valeur des fonds étrangers restait constante, ce qui semble raisonnable dans le cadre d'une réglementation schématique. Par conséquent, si le taux hypothécaire de référence augmente de 0,25 point de pourcentage, le taux d'augmentation de la rémunération des fonds étrangers s'élève à $(0,25\%/i)$ ⁴⁰. Pour obtenir le taux de hausse du loyer, il faut encore multiplier ce pourcentage par la part schématique du loyer consacrée à la rémunération des fonds étrangers. Le taux de hausse du loyer est donc égal à $(0,25\%/i)(1-f)q$. Si l'on admet que la rémunération des fonds étrangers représente 42% du loyer, le taux de hausse du loyer s'élève à $(0,25\%/i) \times 42\%$. Par exemple, si le taux hypothécaire de référence passe de 5% à 5,25%, le taux d'augmentation s'élève à $(0,25\%/5\%) \times 42\% = 2,1\%$, ce qui a été arrondi à 2,5% à l'art. 13 al. 1 OBLF⁴¹.

33 Si le taux hypothécaire de référence est proche de 5%, les arrondis retenus à l'art. 13 al. 1 OBLF ne sont pas trop éloignés des valeurs exactes. En revanche, les écarts deviennent importants lorsque le taux hypothécaire de référence est particulièrement bas⁴². Par exemple, si le taux hypothécaire de référence passe de 1,5% à 1,75%, le taux d'augmentation du loyer devrait se monter à $(0,25\%/1,5\%) \times 42\% = 7\%$, alors que l'art. 13 al. 1 OBLF prévoit dans ce cas un taux d'augmentation de 3%. Le problème se pose également, mais dans une moindre mesure, lorsque le taux hypothécaire de référence est particulièrement élevé. Par exemple, si le taux hypothécaire de référence passe de 7,75% à 8%, le taux d'augmentation du loyer devrait se monter à $(0,25\%/7,75\%) \times 42\% = 1,35\%$, alors que l'art. 13 al. 1 OBLF prévoit dans ce cas une augmentation de 2%. Le tableau 2 présente les pourcentages corrects lorsque le taux hypothécaire de référence se situe entre 1% et 8%⁴³.

Tableau 2

Taux hypothécaire de référence avant la hausse	Taux d'augmentation du loyer résultant de la hausse de la rémunération des fonds étrangers, lorsque le taux hypothécaire de référence augmente de 0,25 point de pourcentage.
1%	10,5%
1,25%	8,4%
1,5%	7%
1,75%	6%
2%	5,25%
2,25%	4,67%
2,5%	4,2%
2,75%	3,82%
3%	3,5%
3,25%	3,23%
3,5%	3%
3,75%	2,8%
4%	2,62%
4,25%	2,47%
4,5%	2,33%
4,75%	2,21%
5%	2,1%
5,25%	2%
5,5%	1,91%
5,75%	1,83%
6%	1,75%
6,25%	1,68%
6,5%	1,62%
6,75%	1,56%
7%	1,5%
7,25%	1,45%
7,5%	1,4%
7,75%	1,35%

Pour tenir compte de plusieurs hausses successives du 34
taux hypothécaire de référence, il est généralement admis qu'il faut additionner les pourcentages prévus à l'art. 13 al. 1 OBLF⁴⁴. Il serait toutefois plus rigoureux, pour obtenir le taux cumulé d'augmentation, de multiplier successivement 1 plus chaque taux d'augmentation, puis de soustraire 1⁴⁵. Par exemple, si le taux hypothécaire de référence passe de 1,5% à 2%, plutôt qu'un taux d'augmentation de 7% + 6% = 13%, il faudrait admettre un taux d'augmentation de $(1 + 7\%) \times (1 + 6\%) - 1 = 13,42\%$.

VI. Les charges courantes et d'entretien

Selon le droit en vigueur, pour tenir compte de l'évolu- 35
tion des charges courantes et d'entretien, il faut ajouter

39 Pour des présentations du système en vigueur, voir LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 585 ss et SVIT-ROHRER, art. 269a CO N 41 ss.

40 S'agissant du fait que le taux hypothécaire de référence est un taux nominal et non un taux réel, voir ci-dessus n. 18.

41 Voir aussi LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 588.

42 Selon LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 588 n 128, «l'arrondi est favorable aux bailleurs au-delà d'un taux hypothécaire de 3,5%; en deçà, il profite aux locataires».

43 Dans chaque cas, le taux d'augmentation du loyer s'élève à $(0,25\%/i) \times 42\%$.

44 Voir par exemple LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 588.

45 Voir déjà PIERRE TERCIER / LAURENT BIERI / BLAISE CARRON, Les contrats spéciaux, 5^{ème} éd., Genève et al. 2016, N 2136.

au loyer la différence entre la moyenne de ces charges durant les années précédant la nouvelle fixation du loyer et la moyenne de ces charges durant les années précédant la dernière fixation du loyer⁴⁶. Par exemple, si la moyenne des charges courantes et d'entretien passe de 6000 francs à 7000 francs par an, la hausse du loyer annuelle est de $7000 - 6000 \text{ francs} = 1000 \text{ francs}$ ⁴⁷.

36 Pour déterminer l'évolution des charges courantes et d'entretien, il faut en principe se baser sur des variations effectives, ce qui nécessite des collectes de données spécifiques pour chaque bien. Le recours à des forfaits n'est admis qu'à titre exceptionnel⁴⁸.

37 Dans le cadre de la méthode relative, qui vise une adaptation schématique du loyer, il serait plus cohérent de retenir une approche plus standardisée, comme pour la détermination de l'incidence des variations du taux hypothécaire de référence⁴⁹.

38 Si l'on admet que les charges courantes et d'entretien évoluent selon l'IPC, ce qui semble raisonnable, le loyer devrait être indexé sur la part schématique du loyer allouée aux charges courantes et d'entretien, soit $(1 - q)$, multipliée par le taux de variation de l'IPC depuis la dernière fixation du loyer, soit π . En d'autres termes, le taux de variation du loyer devrait correspondre à $(1 - q)\pi$. Par exemple, si l'on admet que la part schématique du loyer allouée aux charges courantes et d'entretien s'élève à 30% et que l'IPC a augmenté de 5% depuis la dernière fixation du loyer, la hausse de loyer devrait s'élever à $30\% \times 5\% = 1,5\%$.

VII. La prise en compte simultanée de tous les éléments

39 Les sections précédentes ont présenté séparément la manière de prendre en compte les variations du rendement admissible des fonds propres, de la valeur des fonds propres, de la rémunération des fonds étrangers, et des charges courantes et d'entretien afin d'arriver à un résultat cohérent avec le critère du rendement net.

46 Pour une présentation du système en vigueur, voir LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 594 ss; SVIT-ROHRER, art. 269a CO N 34 ss.

47 S'il faut répartir la hausse entre plusieurs locataires, voir LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 600 s.

48 Voir Arrêt du Tribunal fédéral 4A_515/2024 du 3 mars 2025 consid. 4.1.2; LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 595 ss et SVIT-ROHRER, Remarques préliminaires relatives aux art. 269-270e CO N 26 s. et art. 269a CO N 34 ss.

49 Dans ce sens également SVIT-ROHRER, Remarques préliminaires relatives aux art. 269-270e CO N 26 s., et les références citées. Voir aussi LACHAT/STASTNY (n. 3), p. 595 n 176, qui relèvent que « bien qu'étrangers au système d'un loyer fondé sur les coûts, les forfaits ne devraient pas être a priori exclus, pour des motifs de simplification, à la condition qu'ils soient établis sur des bases paritaires, et qu'ils soient suffisamment différenciés ».

Pour prendre en compte simultanément tous ces éléments, il faut commencer par calculer le taux de variation du loyer lorsque le rendement et la valeur des fonds propres varient simultanément. Pour ce faire, il faut d'abord calculer le taux de variation de la rémunération des fonds propres en multipliant 1 plus le taux de variation du rendement admissible des fonds propres par 1 plus le taux de variation de l'IPC, puis en soustrayant 1. Dans un deuxième temps, il faut encore multiplier ce taux de variation de la rémunération des fonds propres par la part schématique du loyer qui rémunère les fonds propres⁵⁰. Par exemple, si l'on admet que le taux hypothécaire de référence a augmenté de 1,5% à 1,75%, ce qui implique un taux d'augmentation du rendement admissible des fonds propres de 7,14%, que l'IPC a augmenté de 5%, et que la part schématique du loyer qui rémunère les fonds propres s'élève à 28% du loyer, le taux d'augmentation du loyer résultant de l'augmentation de la rémunération des fonds propres s'élève à $[(1 + 7,14\%) \times (1 + 5\%) - 1] \times 28\% = 3,5\%$ ⁵¹.

Pour obtenir le taux de variation total du loyer, il faut ensuite ajouter au pourcentage de variation du loyer justifié par la variation de la rémunération des fonds propres le pourcentage de variation du loyer justifié par la variation de la rémunération des fonds étrangers, ainsi que le pourcentage justifié par la variation des charges courantes et d'entretien⁵². Par exemple, supposons que, depuis la dernière fixation du loyer, le taux hypothécaire de référence est passé de 1,5% à 1,75% et que l'IPC a augmenté de 5%. Admettons également que la part schématique du loyer allouée à la rémunération des fonds propres s'élève à 28%, celle allouée à la rémunération des fonds étrangers à 42% et celle allouée aux charges courantes et d'entretien à 30%. Avec ces hypothèses, on a vu que le taux d'augmentation du loyer permettant de tenir compte de la hausse du rendement et de la valeur des fonds propres est de 3,5%, celui permettant de tenir compte de la hausse de la rémunération des fonds étrangers est de 7%, et celui permettant de tenir compte de la hausse des charges courantes et d'entretien est de 1,5%. Au total, la hausse de loyer devrait par conséquent s'élever à $3,5\% + 7\% + 1,5\% = 12\%$.

Cet exemple met en évidence que si l'on applique une méthode relative cohérente avec le critère du rendement net en vigueur, l'effet d'une variation du taux hypothécaire

50 Algébriquement, le taux de variation du loyer résultant de la variation de la rémunération des fonds propres est égal à $[[[1 + [0,25\%/(i + s)]] \times (1 + \pi)] - 1] \times fq$.

51 En cas de baisse du taux hypothécaire de référence, il faudrait procéder de manière similaire. Par exemple, si, depuis la dernière fixation du loyer, le taux hypothécaire de référence est passé de 1,75% à 1,5% et que l'IPC a augmenté de 5%, le taux de variation du loyer devrait s'élever à $[(1 - 6,66\%) \times (1 + 5\%) - 1] \times 28\% = -0,56\%$, soit une baisse de 0,56%.

52 Algébriquement, le taux de variation total du loyer est égal à $[[[1 + [0,25\%/(i + s)]] \times (1 + \pi)] - 1] \times fq + (0,25\%/i)(1 - f)q + (1 - q)\pi$.

de référence sur le loyer peut être considérable, surtout lorsque ce taux est relativement bas.

- 43 À titre de comparaison, avec les mêmes hypothèses, selon la méthode relative en vigueur, le taux d'augmentation permettant de tenir compte de la hausse de la valeur des fonds propres serait égal à 40% de la hausse de l'IPC, soit $40\% \times 5\% = 2\%$, et celui permettant de prendre en compte la hausse de la rémunération des fonds étrangers serait de 3%. Par ailleurs, si l'on admet que les charges courantes et d'entretien représentent 30% du loyer et évoluent selon l'IPC, le taux d'augmentation permettant de prendre en compte la hausse des charges courantes et d'entretien s'élèverait à $30\% \times 5\% = 1,5\%$. Au total, la hausse de loyer s'élèverait par conséquent à $2\% + 3\% + 1,5\% = 6,5\%$.

VIII. L'évolution du loyer lorsque les variations du taux hypothécaire s'annulent

- 44 Si l'on applique la méthode relative et que les variations du taux hypothécaire de référence s'annulent sur une certaine période, ou si ce taux reste stable, seules les variations de la valeur des fonds propres et des charges courantes et d'entretien doivent être prises en compte pour déterminer le loyer à la fin de la période considérée. Il paraît dès lors intéressant d'examiner l'évolution du loyer selon la méthode relative lorsque les variations du taux hypothécaire de référence s'annulent sur une certaine période ou lorsque ce taux reste stable. L'évolution du loyer dépend alors de la manière dont sont prises en compte l'évolution de la valeur des fonds propres et celle des charges courantes et d'entretien.
- 45 Si les variations du taux hypothécaire de référence s'annulent sur une certaine période, ou s'il n'y a pas de variation, la méthode relative qui a été identifiée dans cette contribution comme la plus cohérente avec le critère du rendement net actuellement en vigueur revient à indexer le loyer sur un pourcentage de la variation de l'IPC égal à la part schématique du loyer allouée à la rémunération des fonds propres, additionnée à celle allouée aux charges courantes et d'entretien⁵³. Si l'on admet que la part schématique du loyer allouée à la rémunération des fonds propres s'élève à 28% et que celle allouée aux charges courantes et d'entretien s'élève à 30%, cela revient à indexer le loyer sur $28\% + 30\% = 58\%$ de la variation de l'IPC durant la période considérée.
- 46 Qu'en est-il si l'on fait les mêmes hypothèses s'agissant du taux hypothécaire de référence, mais que l'on admet que c'est la valeur de l'immeuble – plutôt que celle des

fonds propres – qui devrait être entièrement indexée sur la variation de l'IPC lors de l'application du rendement net ? Dans ce cas, l'adaptation revient à indexer le loyer sur un pourcentage de variation de l'IPC correspondant à la part schématique du loyer allouée à la rémunération des fonds propres, divisée par la part schématique du prix de revient financée par des fonds propres⁵⁴, puis additionnée à la part schématique du loyer allouée aux charges courantes et d'entretien⁵⁵. Par exemple, si l'on admet que la part schématique du loyer destinée à la rémunération des fonds propres s'élève à 28%, que celle allouée aux charges courantes et d'entretien s'élève à 30%, et que la proportion schématique du prix de revient financée par des fonds propres s'élève à 40%, le pourcentage d'augmentation du loyer s'élèverait alors à $28\%/40\% + 30\% = 100\%$ de la variation de l'IPC durant la période considérée.

Toujours avec les mêmes hypothèses s'agissant du taux hypothécaire de référence, mais en admettant que la valeur de l'immeuble devrait être indexée sur un indice immobilier lors de l'application du critère du rendement net, le taux de variation du loyer serait égal au taux de variation de l'indice immobilier divisé par la part schématique du prix de revient financée par des fonds propres⁵⁶, puis multiplié par la part schématique du loyer allouée à la rémunération des fonds propres, auquel s'ajouterait un pourcentage de variation de l'IPC correspondant à la part schématique du loyer allouée aux charges courantes et d'entretien⁵⁷.

Enfin, toujours avec les mêmes hypothèses s'agissant du taux hypothécaire de référence, la méthode relative en vigueur – qui prévoit une indexation du loyer sur 40% de la variation de l'IPC – correspond à une indexation du loyer sur 40% de la variation de l'IPC, plus le pourcentage de la variation de l'IPC nécessaire pour tenir compte de la

54 Voir ci-dessus n. 33.

55 Algébriquement, le taux de variation du loyer est égal à $(f/q/a + (1-q))\pi$. À noter que si s , soit le supplément à ajouter au taux hypothécaire de référence afin d'obtenir le rendement net admissible est négligeable, alors $f=a$, et le taux de variation du loyer est égal à π quelles que soient les valeurs de f , de a et de q . Les valeurs de f , de a et de q ne joueraient pas non plus de rôle si l'on admettait que c'est le rendement net de l'investissement, plutôt que le rendement net des fonds propres, qui est déterminant lors de l'application du critère du rendement net (art. 269 CO). En effet, si l'on désigne par k le supplément à ajouter au taux hypothécaire de référence afin d'obtenir le rendement net admissible de l'investissement – ce supplément pourrait par exemple être égal à $40\% \times s$ –, le loyer admissible serait égal à $(i+k)P + C$. Le taux de variation du loyer correspondrait alors à la part du loyer qui sert à rémunérer le capital (fonds propres et fonds étrangers), multipliée par π , plus la part du loyer destinée à rémunérer les charges courantes et d'entretien, également multipliée par π . En d'autres termes, le taux de variation du loyer serait égal $f\pi + (1-f)\pi = \pi$, quelles que soient les valeurs de f , de a et de q .

56 Voir ci-dessus n. 37.

57 Algébriquement, si l'on désigne par g le taux de variation de l'indice immobilier, le taux de variation du loyer serait égal à $(g/a)f\pi + (1-f)\pi$.

53 Algébriquement, le taux de variation du loyer est égal à $(f/q + (1-q))\pi$.

variation des charges courantes et d'entretien. Si l'on suppose que les charges courantes et d'entretien représentent 30% du loyer et évoluent selon l'IPC, on arrive à un résultat équivalent à une indexation du loyer sur $40\% + 30\% = 70\%$ de la variation de l'IPC durant la période considérée⁵⁸.

IX. Conclusion

- 49 L'analyse qui précède repose sur l'idée que la méthode relative doit permettre d'adapter le loyer de manière schématique en cas de variation des coûts supportés par le bailleur, afin d'arriver approximativement au résultat auquel on arriverait en appliquant le critère du rendement net. Dans cette perspective, quatre faiblesses de la méthode relative actuellement en vigueur ont été mises en évidence.
- 50 Premièrement, il n'est pas cohérent avec le critère du rendement net d'ignorer l'effet des variations du taux hypothécaire de référence sur le rendement admissible des fonds propres.
- 51 Deuxièmement, pour tenir compte de manière cohérente de la variation de la valeur des fonds propres, l'ajustement du loyer devrait se faire sur la part schématique du loyer qui sert à rémunérer les fonds propres, multipliée par le taux de variation de la valeur des fonds propres admis en application du critère du rendement net.
- 52 Troisièmement, les pourcentages prévus actuellement par l'OBLF pour tenir compte de l'effet des variations du taux hypothécaire de référence sur la rémunération des fonds étrangers ne sont pas adaptés lorsque le taux hypothécaire de référence est particulièrement bas.

58 PHILIPPE FAVARGER / PHILIPPE THALMANN, *Le secrets de l'expertise immobilière*, 5^{ème} éd., Lausanne 2018, p. 97, relèvent que « si les frais d'exploitation représentent 25% du revenu locatifs et suivent l'inflation, [l'OBLF] permet d'augmenter régulièrement le loyer de 65% (25% pour l'augmentation des frais et 40% pour le maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques) ».

Quatrièmement, il serait plus cohérent avec l'objectif d'une adaptation schématique du loyer d'admettre une prise en compte plus standardisée de l'évolution des charges courantes et d'entretien. Si l'on admet que les charges courantes et d'entretien évoluent selon l'IPC, le loyer devrait être indexé sur la part schématique du loyer allouée aux charges courantes et d'entretien, multipliée par le taux de variation de l'IPC depuis la dernière fixation du loyer.

Par ailleurs, cet article a mis en évidence que si l'on applique la méthode relative et que les variations du taux hypothécaire de référence s'annulent sur une certaine période, ou si ce taux reste stable, seules les variations de la valeur des fonds propres et des charges courantes et d'entretien doivent être prises en compte pour déterminer le loyer à la fin de la période considérée. L'évolution du loyer dépend alors du système retenu.

Si l'on admet que la part schématique du loyer allouée à la rémunération des fonds propres s'élève à 28% et celle allouée aux charges courantes et d'entretien à 30%, la méthode relative identifiée dans cette contribution comme la plus cohérente avec le critère du rendement net en vigueur revient alors à indexer le loyer sur 58% de la variation de l'IPC durant la période considérée.

Avec les mêmes hypothèses, mais en admettant que c'est la valeur de l'immeuble – plutôt que celle des fonds propres – qui devrait être entièrement indexée sur la variation de l'IPC lors de l'application du rendement net, l'adaptation reviendrait à indexer le loyer sur 100% de la variation de l'IPC.

Enfin, si l'on retenait une indexation de la valeur de l'immeuble sur un indice immobilier lors de l'application du critère du rendement net, le taux de variation du loyer correspondrait au taux de variation de cet indice, divisé par la part schématique du prix de revient financée par des fonds propres, puis multiplié par la part schématique du loyer allouée à la rémunération des fonds propres, auquel s'ajouterait le taux de variation de l'IPC multiplié par la part schématique du loyer allouée aux charges courantes et d'entretien.

Abstract

Dieser Artikel hebt vier Schwächen der relativen Methode zur Mietzinsanpassung hervor : (1) die Nichtberücksichtigung der Auswirkungen von Änderungen des Referenzzinssatzes auf die zulässige Eigenkapitalrendite ; (2) die fragwürdige Wahl des Prozentsatzes des Landesindex der Konsumentenpreise, der zur Anpassung des Eigenkapitalwerts herangezogen wird ; (3) die Unangemessenheit der Prozentsätze zur Berechnung der Auswirkungen der Änderungen des Referenzzinssatzes auf die Verzinsung des Fremdkapitals, insbesondere bei einem niedrigen Referenzzinssatz ; und (4) die fehlende Pauschalierung bei der Berücksichtigung der Schwankungen der Betriebs- und Unterhaltskosten. Der Artikel schlägt Anpassungen vor, um diese Schwächen zu beheben, und zeigt zugleich, wie sich der Mietzins entwickelt, wenn eine relative Methode angewendet wird, die mit dem Kriterium der Nettorendite übereinstimmt, sei es, dass sich die Änderungen des Referenzzinssatzes über einen bestimmten Zeitraum aufheben, sei es, dass dieser stabil bleibt.