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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 4

Artikel: Le loyer calculé sur la base des coûts : critères de fixation du loyer

Autor: Alvarez, Cipriano

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-392012

Nutzungsbedingungen

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

Conditions d'utilisation

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

Terms of use

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

Download PDF: 05.07.2025

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

Le loyer calculé sur la base des coûts – critères de fixation du loyer

Le loyer calculé sur la base des coûts constitue une catégorie particulière de loyer en ce qui concerne sa fixation et son examen. Ses bases légales se trouvent dans le code des obligations (CO; RS 220) et dans la loi du 21 mars 2003 sur le logement (LOG; RS 842).

Le loyer calculé sur la base des coûts selon le code des obligations (CO)

Le législateur émet des considérations de principe sur le loyer calculé sur la base des coûts dans le chapitre consacré à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux. Selon l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Les exceptions sont réglées à l'art. 269a CO, les let. b à e étant déterminantes sous l'angle du loyer basé sur les coûts. Ainsi, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coût ou par des prestations supplémentaires du bailleur (let. b), ou encore qui ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques (let. e).

L'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) précise les dispositions d'exécution relatives au droit du bail présenté dans le CO. L'art. 12 OBLF définit les hausses de coûts au sens de l'art. 269a, let. b, CO. L'art. 12a OBLF porte sur le taux hypothécaire de référence. A l'art. 13 OBLF, qui concerne les taux hypothécaires, est entre autres précisée la hausse de loyer maximale admise lorsque le taux hypothécaire augmente d'un quart de pour cent. La hausse, qui dépend du taux hypothécaire, s'élève à 3% quand le taux hypothécaire est inférieur à 5%. Les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, ainsi que les prestations accessoires supplémentaires sont réputés être des prestations supplémentaires du bailleur qui justifient selon les circonstances une augmentation de loyer en vertu de l'art. 14 OBLF. Certaines améliorations énergétiques peuvent être considérées comme des prestations supplémentaires. En ce qui concerne ces prestations supplémentaires, leur report sur le locataire ne peut s'effectuer que dans des limites définies. L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques au sens de l'art. 269a, let. e, CO, est fixée à l'art. 16 OBLF et ne peut pas dépasser 40% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.

La spécialité que constitue le loyer basé sur les coûts est réglée à l'art. 13, al. 3, OBLF. En l'espèce, les critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement ne sont pas pris en considération. Ce type de loyer est calculé durablement sur la base des coûts. En cas de hausse du taux hypothécaire, le bailleur peut répercuter sur le loyer la totalité de l'augmentation des charges relatives à l'ensemble du capital investi.

Cipriano Alvarez

En vertu de l'art. 270 CO, le locataire peut contester devant l'autorité de conciliation compétente un loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO et en demander la diminution dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose. Il doit avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, ou le bailleur doit avoir sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au loyer précédent. En cours de bail, un locataire peut contester, en vertu de l'art. 270a CO, un loyer qu'il juge abusif et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a des raisons de penser que le bailleur obtient un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO de la chose louée en raison d'une modification notable des bases de calcul. Pour ce faire, il devra adresser par écrit sa demande de diminution de loyer au bailleur, qui doit prendre position dans un délai de 30 jours. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire a la possibilité de saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

Le loyer calculé sur la base des coûts selon la loi sur le logement (LOG)

Dans le message du 27 février 2002 relatif à l'encouragement de logements à loyer ou à prix modérés, l'introduction du loyer basé sur les coûts était motivée par l'idée d'obtenir ainsi un approvisionnement de base en logements bon marché et de freiner la progression du niveau général des loyers. Le but était de renforcer le rôle du secteur d'utilité publique.[1] Le loyer basé sur les coûts représente la limite supérieure du loyer admissible. Le loyer est déterminé par le bailleur, il n'existe pas de listes de loyers.

Le loyer calculé sur la base des coûts selon la LOG est appliqué lors de l'octroi d'un prêt du Fonds de roulement de la Confédération. En cas de prêt de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), le loyer basé sur les coûts selon la LOG est appliqué si une convention a été passée entre la coopérative d'habitation et l'Office fédéral du logement (OFL), attribuant à ce dernier la responsabilité de contrôler les loyers. Une demande pour une telle convention peut être faite auprès de l'OFL.

Dans la section concernant les logements à loyer modéré, l'art. 12, al. 3, let. b, LOG précise que le Conseil fédéral fixe les coûts immobiliers à prendre en compte. Les modalités sont fixées dans l'art. 8 de l'ordonnance du 26 novembre 2003 sur le logement (OLOG; RS 842.1). Sont énumérés, à l'al. 1, les divers coûts immobiliers à prendre en compte, tandis que les al. 2 à 6 présentent des explications relatives à ces coûts.

En vertu de l'art. 8, al. 1, let. a, OLOG, les intérêts sur le capital propre et sur le capital emprunté font partie des coûts immobiliers à prendre en compte. L'al. 2 précise que le taux d'intérêt sur le capital propre investi ne doit pas dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en premier rang. En ce qui concerne la part du capital emprunté qui dépasse 65% du coût de revient, un taux d'intérêt plus élevé peut être appliqué conformément à l'al. 3; néanmoins, la différence de taux ne doit pas dépasser trois quarts de pour cent. L'art. 8, al. 3, OLOG a pour objectif de maintenir dans des limites étroites la différence entre les hypothèques de premier et de second rang.

Un éventuel taux de rente du droit de superficie, un élément de coût pouvant être pris en compte conformément à l'art. 8, al. 1, let. b, OLOG, ne doit pas, en règle générale, dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en premier rang. Aujourd'hui, le taux hypothécaire de référence est déterminant pour les loyers.

En vertu de l'art. 8, al. 1, let. c, OLOG, les amortissements font partie des coûts immobiliers à prendre en compte. L'al. 5 précise que le taux d'amortissement doit être fixé de telle sorte qu'au moins les deux tiers du prêt de la Confédération et au plus 30% du coût de revient puissent être remboursés pendant la durée de l'aide fédérale.

Les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation (let. d), les frais de gestion (let. e), le supplément-risque (let. f), ainsi que les charges et les impôts liés à la chose (let. g) sont d'autres coûts immobiliers à prendre en compte en vertu de l'art. 8, al. 1, OLOG. Pour les coûts mentionnés aux let. d à g, un montant forfaitaire peut être calculé; conformément aux dispositions de l'art. 8, al. 6, OLOG, il est fixé par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR). Dans ce contexte, on se rapportera à l'art. 2 de l'ordonnance du 27 janvier 2004 du DEFR sur le montant d'investissement minimum et les coûts immobiliers à prendre en compte (RS 842.11). Ces forfaits sont également applicables dans le cas de nouvelles constructions, et donc aux logements encouragés par le biais du Fonds de roulement.

Le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie doit, conformément à l'art. 8, al. 7, OLOG, veiller à ce que les moyens destinés à l'entretien et à la rénovation soient utilisés conformément à ce qui était prévu et, en outre, en informer l'OFL ou les services compétents désignés par ce dernier.

Se fondant sur l'art. 54 LOG, l'OFL contrôle pendant la durée de l'aide fédérale les loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement relevant de la section 2 de la loi. Etant donné que l'OFL agit en tant qu'instance de recours, il n'approuve pas les loyers au préalable. Le locataire peut exiger en tout temps un contrôle du loyer. L'OFL tente alors d'obtenir un accord entre les deux parties et, si cela n'est pas possible, rend une décision qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif fédéral conformément aux art. 31 ss de la loi sur le Tribunal administratif fédéral (LTAF; RS 173.32). Le jugement du Tribunal administratif fédéral, qui est une décision rendue dans une cause de droit public, peut être contesté auprès du Tribunal fédéral en vertu des art. 82 ss de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110).

Remarques finales

Le loyer calculé sur la base des coûts est utilisé dans de nombreux contrats de bail. En fait, tout dépend des dispositions légales auxquelles est soumis le bailleur, le fait qu'il s'agit d'une coopérative d'habitation ayant obtenu une aide fédérale, cantonale ou communale étant déterminant à cet égard. Contrairement à ce qui se passe pour les loyers régis par le taux hypothécaire de référence, le loyer basé sur les coûts prend en considération les coûts effectifs, ce qui permet de garantir sa prévisibilité. Le locataire s'acquitte d'un loyer qui correspond aux frais effectifs. Quant au bailleur, il peut justifier le montant du loyer puisque ce dernier est déterminé en fonction de ces mêmes coûts effectifs.

Cipriano Alvarez, avocat, chef du secteur Droit,
Office fédéral du logement

[1] FF 2002 2649 2671.