

Aide-mémoire

relatif au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail

Depuis le 10 septembre 2008 un taux de référence unique pour toute la Suisse est établi en vue de l'adaptation des loyers sur la base de la modification du taux hypothécaire. Ce taux de référence est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques. Il a remplacé les taux variables pour les hypothèques des banques cantonales, déterminants dans le passé.



La révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux¹ (OBLF) est entrée en vigueur le 1er janvier 2008. En vertu des art. 12, 12a et 13 ainsi que des dispositions transitoires de l'OBLF, un taux de référence sera désormais établi pour l'adaptation des loyers sur la base de la modification du taux hypothécaire.

Dans quels cas le taux d'intérêt de référence est-il utilisé?

Le taux d'intérêt de référence s'applique partout où le taux d'intérêt de la banque qui, localement, est la plus importante dans le domaine des hypothèques (en principe la banque cantonale) était déterminant jusqu'ici. Outre les modifications de coûts telles que les hausses ou les baisses du taux hypothécaire (art. 269a, let. a, CO et art. 12, al. 1, OBLF), l'introduction du taux d'intérêt de référence concerne surtout la vérification du loyer d'habitations et de locaux commerciaux sur la base du rendement (art. 269 CO), le calcul de la répercussion des investissements entraînant une plus-value et des améliorations énergétiques (art. 269a, let. b, CO et art. 14, al. 4, OBLF) et le calcul des rendements bruts permettant de couvrir les frais, dans le cas de constructions récentes (art. 269a, let. c, CO).

A partir de quelle date le nouveau taux d'intérêt de référence sera-t-il valable?

Le taux d'intérêt de référence est valable dès le lendemain de sa publication; le tout premier taux prendra donc effet le 10 septembre 2008.

Comment est déterminé le taux d'intérêt moyen?

Le taux d'intérêt moyen se fonde sur le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, des banques en Suisse (ordonnance du DFE sur l'établissement du taux d'intérêt hypothécaire moyen déterminant pour la fixation des loyers² (ordonnance sur le taux hypothécaire), art. 2). Il s'agit des créances que les banques doivent présenter au titre de créances hypothécaires dans leur bilan conformément aux prescriptions en matière d'établissement

des comptes valables pour elles et qui portent sur un gage immobilier situé en Suisse. On entend par banque toute personne physique ou morale ayant obtenu une autorisation au sens de la loi sur les banques.

Comment le taux de référence a-t-il été établi la première fois?

Le taux de référence se calcule en quart de pour cent. Pour le premier relevé, les règles d'arrondi mathématiques ont été appliquées: ainsi, le taux moyen de 3,43 % donnait un taux de référence de 3,5 %.

Quand le taux de référence sera-t-il adapté?

Le taux hypothécaire moyen sera relevé chaque trimestre. Le taux d'intérêt de référence sera revu dès que le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires aura évolué de 0,25 point de pourcent. Comme le taux hypothécaire moyen initial est de 3,43 %, ce qui donne un taux de référence de 3,5 %, ce dernier sera revu si le taux hypothécaire moyen monte à 3,68 % ou plus (dans ce cas, il passera à 3,75 %) ou descend à 3,18 % ou moins (dans ce cas, il passera à 3,25 %). Le taux hypothécaire moyen initial de 3,43 % est déterminant pour toutes les adaptations futures. Un taux hypothécaire moyen de 3,93 % ou plus donnerait donc un taux de référence de 4,0 % et avec un taux hypothécaire moyen de 2,93 % ou moins le taux de référence passerait à 3,0 %.

De quoi faut-il tenir compte lors du passage au taux de référence?

Le passage s'effectuera directement à partir du taux hypothécaire déterminant pour le contrat de bail. Une adaptation sera possible dès lors que ces deux taux ne sont pas identiques. Si le taux hypothécaire déterminant se situe par exemple à 3,25 % et que le taux de référence est établi à 3,5 %, une augmentation de loyer de 3 % est justifiée. De même, si le taux de référence est plus bas que le taux hypothécaire déterminant, il y a matière à réduction du loyer. Si ces deux valeurs sont semblables, il y aura motif d'adaptation à partir du moment où le taux de référence

¹ SR 221.213.11

² SR 221.213.111

aura évolué. Des motifs de réduction ou d'augmentation de loyer qui existaient avant la publication du taux de référence pourront encore être invoqués après ce moment.

Comment le relevé des données est-il effectué?

Toutes les banques dont les créances hypothécaires libellées en francs suisses excèdent le montant total de 300 millions de francs sont tenues de communiquer chaque trimestre les données de base nécessaires. Elles devront annoncer à la fin de chaque trimestre (jour de référence) le montant total des créances hypothécaires, regroupées en fonction du taux d'intérêt, inscrites au bilan. L'Office fédéral du logement a confié l'exécution technique du relevé des données et le calcul du taux d'intérêt moyen à la Banque nationale suisse.

Qui publiera le taux d'intérêt de référence?

Le taux d'intérêt de référence ainsi que le taux hypothécaire moyen sur lequel il est fondé seront communiqués par l'Office fédéral du logement quatre fois par an.

De quelle manière sera communiqué le taux de référence?

Le taux de référence sera publié sur le site de l'Office fédéral du logement (www.bwo.admin.ch ou www.tauxdereference.admin.ch). Par ailleurs, le public sera informé par le biais d'un communiqué de presse.

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges

tél.: +41 32 654 91 11
fax: +41 32 654 91 10
courriel: info@bwo.admin.ch
site: www.bwo.admin.ch