

LA PRATIQUE RECENTE EN MATIERE DE LOYERS

par **David Lachat,**

avocat à Genève

Sommaire

	<u>Page</u>
<u>Introduction</u>	2
<u>Chapitre 1 :</u>	
<u>Le formalisme</u>	2
1.1 La fixation du loyer initial	2
1.2 La majoration de loyer	4
1.3 La demande de baisse de loyer	6
1.4 Les réserves	7
<u>Chapitre 2 :</u>	
<u>Le choix des critères et de la méthode</u>	9
2.1 Les définitions	9
2.2 Les principes	11
2.3 La fixation du loyer initial	13
2.4 La majoration du loyer	15
2.5 La demande de baisse de loyer	17
<u>Chapitre 3 :</u>	
<u>Le taux hypothécaire</u>	18
3.1 L'incidence sur le loyer	18
3.2 Le taux de référence	20
3.3 La prise en compte de l'évolution antérieure du taux hypothécaire	20
<u>Synthèse et perspectives</u>	22
<u>Liste des ouvrages cités</u>	24

INTRODUCTION

La jurisprudence sur les loyers est abondante, dispersée dans une bonne douzaine de revues (dont six spécialisées)¹ et compliquée. Elle est également évolutive, et parfois hésitante. Il ne paraît pas possible d'en exposer ici tous les détails. Confronté à des impératifs de place, l'auteur a opéré des choix. Il s'est d'abord concentré sur **la jurisprudence du Tribunal fédéral**, surtout celle rendue **depuis 1993**, à l'exclusion pour l'essentiel des décisions cantonales.

L'auteur a par ailleurs choisi de s'attarder sur **les rapports entre les différents critères des art. 269 et 269a CO**. Pour traiter de cette difficile question, on doit nécessairement aborder **le formalisme**, en particulier celui lié à la motivation des prétentions du bailleur ou du locataire (chapitre 1), puis **les méthodes** relative et absolue (chapitre 2). **Le taux hypothécaire**, un sujet de perpétuelle actualité, complétera l'exposé (chapitre 3). Enfin, une brève synthèse tentera de mettre en exergue les particularités de la jurisprudence fédérale et les perspectives de la législation qui la sous-tend.

CHAPITRE 1 : LE FORMALISME

1.1 La fixation du loyer initial

1. **La formule officielle de l'art. 270 al. 2 CO**, que connaissent **pour les logements** entre autres les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel et Fribourg, a pour but d'informer, au-delà de ce que prévoit l'art. 256a al. 2 CO, le nouveau locataire du montant payé par son prédécesseur et de son droit de remettre en cause le loyer initial. Ainsi, ce nouveau locataire pourra décider en toute connaissance de cause de contester le loyer initial ou de s'en accommoder². Cette formule officielle a aussi pour but d'inciter le bailleur à la modération lorsqu'il augmente le loyer au changement de locataire³.
2. Le droit fédéral est muet quant au **délai** dans lequel le bailleur est tenu de notifier cette formule officielle au locataire. Les cantons doivent le préciser, comme à Genève ("au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire")⁴. Dans le silence des lois cantonales, la formule officielle doit être notifiée soit à la conclusion du bail, soit lors de la remise de la chose louée (cf. art. 270 al. 1 CO).

Une notification tardive prolonge le délai de contestation. Le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant la réception de la notification⁵ (et non plus suivant la remise des locaux, selon l'art. 270 al. 1 CO).

¹ MP (Mietrechtspraxis); DB (Droit du bail); CdB (Cahiers du bail); Comm. (Communications de l'Office fédéral du logement); ZMP (Zürcher Mietrechtspraxis) et MRA (Mietrecht Aktuell).

² ATF 120 II 341 ss, 348 consid. 5b; ATF 121 III 56 ss, 58-59, consid. 2c; ATF 121 III 364 ss, 366 consid. 4b.

³ Müller p. 10 et réf. à BO CN 1989 p. 530.

⁴ Art. 94B al. 3 de la loi genevoise d'application du CC et du CO.

⁵ ATF 121 III 56 ss, 59 consid. 2c.

Toutefois, si la notification intervient plus de trente jours après la remise des locaux, il faut la considérer comme nulle, et appliquer la règle mentionnée ci-dessous ad 3⁶.

3. La formule officielle pour le loyer initial doit comporter les mêmes mentions qu'en cas de majoration (art. 19 al. 3 OBLF), notamment **le montant du précédent loyer et les motifs précis d'une éventuelle majoration**⁷.

L'indication erronée du précédent loyer n'entraîne pas nécessairement la nullité du loyer initial⁸; tout au plus, le locataire bénéficiera selon les circonstances d'une restitution du délai de contestation⁹.

Lorsque la formule n'indique pas les critères de fixation du nouveau loyer, le bail est entaché d'une nullité partielle (art. 20 al. 2 CO), limitée au seul montant du loyer. Il en va de même lorsque ces critères ne sont pas mentionnés avec une précision suffisante.

Le juge doit alors fixer le loyer en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce¹⁰, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a lettre a CO) et le loyer payé par le précédent locataire. Jouissant d'un pouvoir plus étendu que d'ordinaire, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties. En quelque sorte, il doit fixer le loyer en équité.

La même règle devrait également s'appliquer à notre avis¹¹ lorsque le bailleur omet de faire usage de la formule officielle.

La solution retenue par le Tribunal fédéral semble à première vue différente de celle qui prévaut lorsque la majoration de loyer n'est pas notifiée sur formule officielle, ou n'est pas motivée. Dans ce cas, la majoration est nulle et on en reste au précédent loyer (cf. ci-après N° 6). Mais en réalité, nos juges fédéraux¹² admettent pour la fixation du loyer initial une application analogique de l'art. 269d CO¹³, lorsqu'il apparaît que le bailleur a omis de manière abusive de recourir à la forme prescrite, afin d'empêcher toute contestation de la part du locataire.

⁶ ATF 121 III 56 ss, 59 consid. 2c et renvoi à ATF 120 II 341 ss.

⁷ ATF 120 II 341 ss, 344 consid. 2c; ATF 121 III 364 ss, 366 consid. 4b.

⁸ SJ 1995 p. 690 ss, 691 consid. 3d (décision cantonale, GE).

⁹ ATF 121 III 56 ss, 59 consid. 2c et réf. à SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 256a CO N° 19.

¹⁰ Le juge n'est pas limité par le montant du précédent loyer; ATF 120 II 341 ss, 349-351 consid. 5 et 6.

¹¹ La sanction à l'art. 269d al. 2 CO est la même en cas d'absence de formule ou d'absence de motif. Du même avis : Müller p. 12-13.

¹² ATF 120 II 341 ss, 351 consid. 6c; voir ci-après N° 37. Il serait plus simple d'en rester au précédent loyer, s'il est plus bas, lorsque la formule officielle n'est pas utilisée ou n'est pas motivée. Ainsi en a d'ailleurs décidé la Chambre d'appel des baux et loyers de Genève dans un arrêt non publié du 13 mai 1992.

¹³ L'ASLOCA dans son initiative (cf. ci-après N° 59) prévoit qu'en l'absence de notification ou de motivation, le loyer initial "ne pourra dépasser le loyer du locataire précédent".

1.2 La majoration du loyer

4. La majoration de loyer doit être notifiée au moyen d'**une formule officielle, agréée par le canton**¹⁴ (art. 269d al. 1 CO) **du lieu de situation de l'immeuble concerné**¹⁵. Une majoration notifiée au moyen d'un formulaire "privé" est nulle, même s'il comporte toutes les mentions requises par l'art. 19 al. 1 OBLF.
5. Dans une jurisprudence (encore ?) isolée et non publiée au recueil officiel, le Tribunal fédéral dispense le bailleur de faire usage du formulaire officiel en cas de **majoration consensuelle du loyer**¹⁶. L'art. 269d CO vise seulement, selon sa note marginale, les modifications "unilatérales" du contrat. Il a pour but d'éviter que le locataire négocie sous la pression d'une éventuelle résiliation. Lorsque les parties s'entendent pour modifier consensuellement le loyer, les exigences formelles ne s'appliquent pas, à condition que le but de protection visé par la loi ne soit pas éludé.

Cette jurisprudence singulière¹⁷ n'indique pas quand une majoration de loyer est "consensuelle", et quand le locataire a pu la négocier "librement"¹⁸. Assurément, la seule signature d'un nouveau contrat n'est pas suffisante¹⁹. Le Tribunal fédéral n'a vraisemblablement pas entrevu toutes les complications liées à cette jurisprudence. Il aurait été suffisant, dans le cas d'espèce très particulier, de retenir l'abus de droit²⁰.

Par ailleurs, cette jurisprudence pose, sans la résoudre clairement²¹, la question de savoir si une telle majoration de loyer peut être contestée. Apparemment, le Tribunal fédéral assimile la modification consensuelle du loyer à un nouveau bail, qui peut être contesté conformément à l'art. 270 CO (contestation du loyer initial)²². Sur le plan des formalités, ce revirement de jurisprudence²³, s'il se confirme, instillera le doute dans l'esprit des bailleurs. Ils auront de la peine à décider dans un cas concret si la majoration qu'ils proposent est consensuelle ou

¹⁴ ATF 121 III 214 ss, 216-219 consid. 3 et 4; MP 1995 p. 27 (décision cantonale, ZH).

¹⁵ MP 1991 p. 176 ss (décision cantonale, SO). Contra : SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 269d CO N° 16; Lachat/Stoll p. 176 note 6 qui admettent la validité du formulaire d'un autre canton, s'il contient les mêmes mentions que celles qui sont requises dans le canton compétent.

¹⁶ MP 1995 p. 145 ss, 147-148 consid. 2 (ATF); commentaire de Rohrer in MRA 1995 p. 259-260; Critiques : Brunner-Stoll 1996.

¹⁷ "Merkwürding", selon Zihlmann p. 182, qui qualifie la voie choisie par le TF de "riskant".

¹⁸ Stoll p. 7-8; Brunner-Stoll 1996 p. 3.

¹⁹ Brunner p. 15; Brunner-Stoll 1996 p. 4.

²⁰ Que le Tribunal fédéral a admis en passant : MP 1995 p. 145 ss, 148 in fine et 149. Du même avis, Brunner-Stoll 1996 p. 2.

²¹ Manifestement le renvoi aux seuls art. 23 ss CO (vices de la volonté) est insuffisant: Brunner-Stoll 1996 p. 4.

²² ATF 119 II 348 ss, 351 consid. 4b, aa. La situation est proche de celle d'un bail à terme fixe que les parties décident de reconduire, moyennant une modification du loyer : ATF 121 III 397 ss, 403 consid. 2b, bb.

²³ In ATF 99 II 300, le TF a considéré qu'un nouveau bail convenu entre deux parties déjà liées pour les mêmes locaux équivaut à une majoration de loyer.

unilatérale. Ils hésiteront entre la formule de majoration et celle de fixation du loyer initial, dans les cantons qui connaissent la seconde.

6. La jurisprudence dont il vient d'être question s'écarte d'un principe souvent répété par le Tribunal fédéral : le "droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme et de ne pas admettre en principe d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire"²⁴.

En vertu de ce formalisme rigoureux, le Tribunal fédéral exigeait que **les motifs précis de la hausse de loyer figurent sur l'avis de majoration lui-même**²⁵. A défaut, la majoration était nulle.

Une lettre d'accompagnement dûment motivée ne guérissait pas l'absence de motivation sur la formule officielle; en revanche, une telle lettre pouvait compléter la motivation de la formule officielle, et servir à son interprétation²⁶.

Depuis le 1er août 1996, cette jurisprudence n'a plus cours. Un article 19 al. 1bis a en effet été ajouté à l'OBLF. Il dispose que "*si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre sur la formule officielle*". Il est donc désormais admis que la motivation ne figure plus sur le formulaire officiel lui-même, pour autant que celui-ci comporte un renvoi clair et précis à la motivation de la lettre d'accompagnement.

7. Les motifs de hausse doivent être mentionnés **de manière précise**. En particulier, lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondants à chacun d'entre eux sont à détailler (art. 19 al. 1 lettre a chiffre 4 nouveau OBLF). Le locataire doit pouvoir se faire une idée suffisante des prétentions du bailleur, afin de décider s'il entend ou non contester la hausse²⁷. Selon les circonstances, la seule référence aux articles de la loi²⁸ ou une motivation "passe-partout" préimprimée peut s'avérer insuffisante, et la hausse nulle. Le bailleur doit, par exemple, non seulement se référer à la hausse des coûts, mais encore indiquer de quels coûts il s'agit (taux hypothécaire, charges d'entretien, travaux à plus-value, etc.). Le bailleur doit en outre fournir des précisions chiffrées (par exemple : taux hypothécaire passant de 5 à 5,5 %).

²⁴ ATF 121 III 6 ss, 8 consid. 3a, inter alia.

²⁵ ATF 118 II 130 ss, 132-133 consid. 2c; ATF 121 III 6 ss, 8 consid. 3a; MP 1993 p. 180-182 (ATF); MP 1995 p. 29-31 (ATF). Dans un bail de sous-location, le fait que le formulaire officiel renvoie à une copie de l'avis de majoration de loyer principal ne suffisait pas : ATF 120 II 206 ss, 208-209 consid. 3b.

²⁶ ATF 118 II 130 ss, 132 consid. 2b; ATF 120 II 206 ss, 208 consid. 3a; 121 III 6 ss, 8 consid. 3a; MRA 1995 p. 7 ss, 8 consid. 3d et commentaire p. 9-10 (ATF).

²⁷ ATF 117 II 458 ss, 460 consid. 2a; ATF 118 II 130 ss, 132 consid. 2b; ATF 121 III 6 ss, 8 consid. 3a.

²⁸ In ATF 121 III 6 ss, 10, consid. 3c, le TF semble admettre, pour l'évolution de l'indice, un simple renvoi à l'art. 269a lettre e CO. Voir également MP 1994 p. 140-141 (motivation mentionnant seulement l'art. 269a CO lettres a, b, c et e; décision cantonale GE); MP 1995 p. 32 ss (absence de motivation concrète, motifs contradictoires; décision cantonale, ZH).

8. Les motifs figurant sur l'avis de majoration constituent la manifestation de volonté du bailleur, telle qu'elle peut être comprise de bonne foi par le locataire²⁹. Il s'ensuit que :
- **Le bailleur ne peut pas invoquer de nouveaux motifs de hausse lors de la procédure de contestation**³⁰. Tout au plus peut-il corriger des erreurs factuelles, de plume, en demeurant dans le cadre de la motivation³¹.
 - **Le bailleur doit se laisser opposer les motifs qu'il a invoqués. Ils fixent pour l'essentiel le cadre du débat judiciaire** (voir ci-après N° 30).
 - Sauf réserve expresse (cf. ci-après N° 17 ss), le locataire peut partir de l'idée que **le bailleur a épuisé les motifs de hausse mentionnés dans l'avis de majoration**, et même tous les autres, si on interdit les "réserves tacites" (cf. ci-après N° 17). **C'est de cette règle qu'est née la méthode relative**. Elle présume que le dernier loyer procure au bailleur un rendement équitable et correspond aux loyers usuels. Dès lors, pour fixer ultérieurement le loyer, on n'examine que l'évolution de ses paramètres depuis sa dernière fixation.
9. En cas de doute, le juge **interprétera la motivation conformément au principe de la confiance**, au vu de tous les éléments du cas particulier, de la manière dont un locataire de bonne foi a pu les comprendre³².
10. Après l'échec de la conciliation, le bailleur qui ne saisit pas le juge est-il réputé avoir définitivement renoncé aux motifs qui fondaient sa prétention ? La question est controversée³³. La solution dépend notamment de l'interprétation que l'on donne à l'art. 274f al. 1 CO, qui impose au bailleur de saisir le juge dans les 30 jours suivant l'échec de la conciliation. Lorsque le bailleur y renonce, doit-on considérer que son droit matériel est périmé ?³⁴

1.3 La demande de baisse de loyer

11. Le locataire peut solliciter une baisse de loyer pour **le prochain terme de résiliation** (art. 270a al. 1 CO)³⁵, c'est-à-dire pour la première date pour laquelle il pourrait résilier son bail (y

²⁹ ATF 118 II 130 ss, 132 consid. 2b et réf. à ATF 106 II 166 ss, 168 consid. 4a et à ATF 106 II 356 ss, 360 consid. 3c.

³⁰ ATF 117 II 452 ss, 457 consid. 5; ATF 118 II 130 ss, 132 consid. 2a; ATF 121 III 364 ss, 367 consid. 4b (à propos de la motivation d'un loyer initial).

³¹ MP 1993 p. 169 ss, 174-175 consid. 4b (ATF); RSJ 1994 p. 257 N° 32 (décision cantonale, TG).

³² ATF 116 II 594 ss, 596, consid. 3b et réf. à ATF 106 II 166 ss, 168, consid. 4a; MP 1995 p. 32-33, consid. 3b (décision cantonale, ZH).

³³ Considèrent que le bailleur ne peut plus se prévaloir de ces motifs : MP 1990 p. 113-114 (décision cantonale, BS); Jeanprêtre in DB 1990 N° 36. Contra: CdB 1995 p. 124 ss (décision cantonale, VD).

³⁴ Répondent par l'affirmative : Zihlmann p. 255 et MRA 1996 p. 79 ss (décision cantonale, AG). Contra : SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 274f CO N° 12 ss; Bisang in MRA 1996 p. 82 ss.

³⁵ ATF 122 III 20 ss, 22 consid. 4a ; ATF 119 II 32 ss, 33 consid. 3c, aa. Pas de baisse rétroactive : ATF 119 II 32 ss, 34 consid. 3c bb.

compris en vertu d'une clause de résiliation unilatérale du contrat)³⁶. Le locataire doit respecter **le préavis de résiliation**³⁷, mais pas le délai supplémentaire de dix jours de l'art. 269d al. 1 CO.

12. Le locataire qui demande par écrit au bailleur de réduire son loyer (art. 270a al. 2 CO) motivera de préférence sa prétention, mais il n'est pas tenu de le faire; **il n'est pas lié par les motifs et les montants éventuellement mentionnés à ce stade**³⁸.
13. La réponse du bailleur (art. 270a al. 2, 2ème phrase CO) ne doit pas être communiquée au moyen de la formule officielle. Cette réponse n'est pas obligatoire. La motivation de l'éventuelle réponse du bailleur ne le lie pas lors de la procédure ultérieure³⁹.
14. Sauf si le droit cantonal de procédure le prévoit⁴⁰, le locataire n'est pas obligé de motiver la demande de baisse qu'il adresse à l'autorité de conciliation. Au début de la procédure, le locataire indiquera cependant le(s) facteur(s) de baisse dont il se prévaut. Le bailleur, de son côté, fera valoir les motifs qu'il oppose à la demande. Le cadre du débat sera ainsi fixé (cf. ci-après N° 30).
15. Lorsque la procédure cantonale le permet, le locataire peut faire valoir de nouveaux motifs de baisse, s'ils surviennent en cours de procédure, sans prendre contact préalablement avec le bailleur. Le juge ne peut toutefois pas accorder d'office une telle baisse supplémentaire⁴¹.
16. Le locataire qui n'a pas requis une baisse ou qui y a renoncé en cours de procédure n'est pas réputé avoir définitivement renoncé à se prévaloir des modifications du taux hypothécaire (art. 13 al. 4 OBLF; cf. ci-après N° 53 ss).

1.4 Les réserves

17. Filles de la méthode relative, **les réserves** (ou "adaptations partielles" du loyer, selon la terminologie de l'art. 18 OBLF) **répondent à des exigences sévères de forme** :

³⁶ Arrêt non publié de la Cour de Justice de Genève (22.4.1996), à propos de l'art. 5a du bail type genevois permettant une résiliation unilatérale et anticipée du bail. Cette jurisprudence est conforme aux ATF 107 II 260 ss, 263 consid. 3b, 108 II 321 ss, 323 consid. 2a, 111 II 201 ss, 204 consid. 2, 112 II 69 ss, 70-71 consid. 2 et 119 II 32 ss, 35, consid. 3c bb in fine.

³⁷ ATF 119 II 32, 33 consid. 3c; RJN 1995 p. 68 ss (décision cantonale, NE); voir également la contribution de Debaz citée dans la bibliographie.

³⁸ ATF 122 III 20 ss, 24 consid. 4c; MP 1995 p. 221-222 (ATF); SJ 1996 p. 403-404 (ATF).

³⁹ ATF 122 III 20 ss, 24 consid. 4c; MP 1995 p. 221-222 (ATF). Cette jurisprudence paraît à première vue justifiée, le formalisme n'étant pas le même pour la majoration du loyer que pour la réponse à une demande de baisse. Sur le plan pratique toutefois, cette jurisprudence complique la tâche du locataire, et du juge, dans la mesure où elle permet au bailleur de "changer son fusil d'épaule" en tout cas jusqu'au début de la procédure.

⁴⁰ Zihlmann p. 194, note 164.

⁴¹ ATF 122 III 20 ss, 24-25 consid. 4c. Arrêt commenté par Münch in RJB 1996 p. 350-351. Cette solution ne vaut pas pour les hausses de loyer, le bailleur étant lié par un formalisme strict, notamment par l'usage du formulaire officiel : voir N° 50.

- Elles doivent être **exprimées clairement**, de manière à ce que le locataire comprenne qu'ultérieurement le bailleur pourra se prévaloir des motifs réservés⁴². La seule indication que le loyer pourrait être majoré davantage ou des formules telles "adaptation partielle du loyer", "hausse insuffisante" ne répondent pas à cette exigence⁴³.
 - Elles doivent être **motivées**⁴⁴ de manière précise; en particulier le bailleur doit indiquer **les critères** de fixation du loyer. Les règles relatives à la motivation et à l'interprétation de la hausse de loyer (cf. ci-dessus N° 7 à 9) s'appliquent par analogie⁴⁵.
 - Elles doivent être chiffrées; le bailleur doit indiquer **en francs** ou **en pour-cent** (art. 18 OBLF)⁴⁶ **le montant** de la majoration réservée.
 - Lorsque le bailleur omet de se prévaloir d'un facteur de majoration, il n'est pas réputé l'avoir réservé (**exclusion des "réserves tacites"**)⁴⁷. A propos du taux hypothécaire, voir toutefois ci-après N° 57.
 - A notre connaissance, le Tribunal fédéral n'a pas encore indiqué si la réserve doit être **mentionnée sur le formulaire officiel de hausse**. L'art. 19 al. 1 OBLF ne le prévoit pas. De surcroît, les réserves ne peuvent pas faire l'objet d'une contestation (cf. ci-après N° 22); par conséquent elles ne constituent pas l'élément primordial décidant le locataire à contester ou non la prétention du bailleur. Ainsi, s'il est préférable que la réserve soit mentionnée sur l'avis, on ne saurait apparemment l'exiger à peine de nullité⁴⁸.
18. Les règles formelles énoncées ci-dessus valent indifféremment pour les réserves convenues **à la conclusion du bail** ou **à l'occasion d'une majoration**⁴⁹, voire même lors d'une transaction, passée par exemple sous les auspices de l'autorité de conciliation.
19. **Les réserves ne valent qu'entre les parties au contrat en cause**. Le bailleur ne peut s'en prévaloir à l'encontre d'un nouveau locataire. Il doit les renouveler lors de la conclusion d'un nouveau bail, dans les limites indiquées ci-après aux N° 35 et 36. En revanche, en cas de transfert de bail (art. 263 CO), le bailleur peut se prévaloir à l'égard du transféré de réserves notifiées précédemment à l'auteur du transfert.

⁴² ATF 117 II 161 ss, 163; MP 1993 p. 25 ss, 26-27 (ATF).

⁴³ MP 1993 p. 25 ss (ATF).

⁴⁴ MP 1994 p. 135-136 consid. 4c (ATF).

⁴⁵ MP 1994 p. 135 ss, 136, consid. 4c ATF; Stoll p. 15; contra : Schneider in PJA 1995 p. 1357 ss qui observe que l'art. 18 ne pose pas les mêmes exigences formelles que l'art. 19 al. 1 OBLF.

⁴⁶ L'art. 18 OBLF dispose à l'art. 253a al. 3 CO d'une base légale suffisante : MP 1994 p. 135 ss, 138 consid. 9c (ATF).

⁴⁷ ATF 117 II 458 ss, 460, consid. 2a et réf. cit.; MP 1993 p. 25, 26, consid. 3a (ATF).

⁴⁸ Stoll p. 17, qui exclut que les cantons imposent la mention des réserves sur le formulaire qu'ils homologuent.

⁴⁹ ATF 118 II 124 ss, 127 consid. 4b; MP 1994 p. 79 ss, 82, consid. 2b (ATF).

20. Le bailleur qui renonce à mettre en oeuvre des réserves à l'occasion de la fixation suivante du loyer doit **les renouveler**, voire **les réactualiser**, en respectant les formes mentionnées ci-dessus (N° 17). A défaut, le bailleur est réputé y avoir renoncé⁵⁰.
21. Une réserve de hausse **ne permet**, en application de la méthode relative, **que de remonter à la fixation précédente du loyer**. Elle ne saurait avoir des effets au-delà (sauf à appliquer l'art. 13 al. 4 OBLF; cf. ci-après N° 57)⁵¹.
22. **Une réserve** (à la conclusion du bail ou ultérieure) **ne peut en elle-même faire l'objet d'une contestation**⁵². L'inaction du locataire à réception d'une réserve n'équivaut pas à son acceptation tacite. C'est contre sa mise en oeuvre ultérieure que le locataire insatisfait doit saisir l'autorité de conciliation, en vertu de l'art. 270b CO (majoration du loyer) et non de l'art. 270 CO (contestation du loyer initial).

A l'occasion de cette contestation ultérieure, l'autorité examinera d'abord la validité formelle de la réserve. Si elle est admise, elle se prononcera sur le bien-fondé des prétentions réservées.

CHAPITRE 2 : LE CHOIX DES CRITERES ET DE LA METHODE

2.1 Les définitions

23. Pour bien comprendre les mécanismes complexes de la fixation du loyer, il faut préalablement **distinguer soigneusement** :
 - les loyers fondés sur les coûts et les loyers du marché;
 - les critères absolus et les critères relatifs;
 - la méthode absolue et la méthode relative.
24. Les art. 269 et 269a CO reposent sur deux modes différents d'appréciation des loyers : **les loyers fondés sur les coûts et les loyers du marché**.

Les loyers fondés sur les coûts visent à déterminer si le bailleur ne retire pas de son investissement personnel un rendement exagéré, aux dépens du locataire⁵³.

⁵⁰ MP 1994 p. 79 ss, 82, consid. 2b (ATF).

⁵¹ MP 1994 p. 79 ss, 82, consid. 2b (ATF); MP 1995 p. 85-86 (décision cantonale, FR).

⁵² MP 1994 p. 79 ss, 83 consid. 2b (ATF); MP 1995 p. 212 ss, 215 consid. 2d (ATF). A notre avis, cette règle vaut également lorsque le bailleur notifie sa réserve sur formule officielle. Parfois cependant, certains formulaires ne distinguent pas clairement ce qui est majoration et ce qui est réserve; le locataire prudent saisira alors l'autorité de conciliation, afin de passer un accord précisant la portée de la réserve.

⁵³ ATF 120 II 240 ss, 242.

Les loyers du marché tendent à la fixation objective du loyer, en fonction de la valeur de la chose louée⁵⁴.

Tous les critères des art. 269 et 269a CO ressortissent aux coûts, à l'exception des loyers usuels (art. 269a lettre a CO) qui se rapprochent⁵⁵ des loyers du marché.

25. **La frontière entre les loyers fondés sur les coûts et les loyers du marché n'est toutefois pas aussi nette qu'on pourrait le penser.** L'OBLF et la jurisprudence mélangent parfois ces deux critères. Ainsi, l'art. 10 OBLF définit le prix d'achat manifestement exagéré, qui ressortit aux coûts, en se référant aux loyers usuels du quartier. De même, la jurisprudence apprécie le prix de revient des immeubles anciens en fonction des loyers comparatifs⁵⁶. Les art. 13 al. 1 OBLF (taux hypothécaire) et 16 OBLF (compensation du renchérissement) sont fondés sur un modèle théorique, découlant du marché⁵⁷ (cf. ci-après N° 46). La jurisprudence renvoie d'ordinaire au taux hypothécaire du marché, sans tenir compte de l'intérêt concrètement payé par le bailleur (cf. ci-après N° 51). Lorsqu'il s'agit de réévaluer les fonds propres pour sauvegarder leur pouvoir d'achat, le Tribunal fédéral limite leur montant aux 40 % du prix de revient de l'immeuble, par rapport au modèle théorique précité, issu du marché, sans égard à la structure financière réelle de l'immeuble⁵⁸. Enfin, la pratique tient compte des données du marché pour fixer le rendement brut admissible (art. 269a lettre c CO), de manière à ce qu'il couvre les frais, notamment les charges courantes et d'entretien⁵⁹.

Cet alignement de certains coûts sur les lois du marché s'explique par la volonté d'établir une réglementation simple et uniforme, applicable à l'ensemble des locataires, et assurant la sécurité du droit⁶⁰. Il s'agit aussi de garantir une certaine cohérence entre la méthode relative, qui se fonde principalement sur des coûts standardisés, et la méthode absolue qui tient d'ordinaire compte des coûts réels⁶¹.

26. Les critères de fixation des loyers sont tantôt absolus, tantôt relatifs.

Les facteurs absolus tendent à l'appréciation du loyer sans égard aux accords antérieurs liant le bailleur et le locataire. Ils se réfèrent au seul objet loué.

⁵⁴ ATF 120 II 242. Notons que la fixation objective du loyer ne détermine pas une valeur objective de la chose louée (rapport correct qualité/loyer), mais une valeur marchande, dépendant de la loi de l'offre et de la demande.

⁵⁵ Les loyers usuels sont fixés antérieurement au loyer en cause; ils ne prennent pas en compte l'état du marché au jour de sa fixation; cf. Gratz p. 82.

⁵⁶ ATF 112 II 149 ss, 154-156 consid. 3d; Richard 1992 p. 73-74. Critique du SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 269 CO N° 7 ss.

⁵⁷ ATF 120 II 100 ss, 102 consid. 5a; ATF 118 II 45 ss, 47 consid. 2a; Zihlmann p. 157; Gratz p. 90.

⁵⁸ ATF 120 II 100 ss, 102-103, consid. 5b. Commentaire de cet arrêt par Higi et Gut in DC 1996/2 p. 41 ss.

⁵⁹ Dans les 2 % admis au-dessus de l'intérêt hypothécaire (ATF 118 II 124 ss, 128 consid. 5), 1,5 % sert à couvrir les charges forfaitisées.

⁶⁰ ATF 120 II 302 ss, 304 consid. 6a.

⁶¹ ATF 120 II 100 ss, 103 consid. 5b.

Les facteurs relatifs prennent, en sus, en compte les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire.

Constituent des critères absolus : le rendement des fonds propres investis (art. 269 CO), les loyers usuels (art. 269a lettre a CO), et le rendement brut permettant de couvrir les frais pour les constructions récentes (art. 269a lettre c CO).

Sont des facteurs relatifs : la hausse des coûts (art. 269a lettre b CO), les prestations supplémentaires du bailleur (ibidem), les plans de hausses (art. 269a lettre d CO) et le renchérissement du capital exposé aux risques (art. 269a lettre e CO)⁶².

27. Les distinctions entre les loyers fondés sur les coûts et les loyers du marché, d'une part, et les critères relatifs et absolus, d'autre part, ne se recourent pas. En effet, les facteurs de fixation des loyers fondés sur les coûts peuvent être tantôt relatifs, tantôt absolus, comme nous venons de le voir.
28. **Les facteurs relatifs invitent a priori à l'application de la méthode relative.** Le juge chargé de les mettre en oeuvre ne fait qu'examiner si le loyer *est devenu* abusif depuis sa dernière fixation, en raison de la modification des paramètres invoqués par les parties. Autrement dit, il se demande si l'évolution du loyer proposée est compatible avec la manifestation de volonté exprimée antérieurement par celui qui la réclame⁶³.

De leur côté, les facteurs absolus invitent a priori à l'application de la méthode absolue. Le juge se contente alors de vérifier si le loyer *est en soi abusif*, s'il ne procure pas au bailleur un rendement excessif compte tenu des frais qu'il doit supporter, ou s'il n'excède pas les prix du marché⁶⁴. Les accords antérieurs des parties sont ignorés.

29. Ce lien direct entre les facteurs relatifs et la méthode relative, d'une part, et les facteurs absolus et la méthode absolue, d'autre part, souffre **deux exceptions**:
- Premièrement, dans l'application de la méthode absolue, on prend également en considération certains facteurs relatifs, telle l'évolution des charges courantes d'un immeuble (art. 269a lettre b CO) ou la réadaptation du capital exposé aux risques (art. 269a lettre e CO)⁶⁵.
 - Deuxièmement, pour les augmentations unilatérales du loyer, les facteurs absolus sont d'ordinaire "relativisés". Ils ne peuvent être invoqués que s'ils se sont modifiés depuis la dernière fixation du loyer (cf. ci-après N° 40).

⁶² Les accords-cadres (art. 269a lettre f CO) peuvent prévoir des critères absolus ou relatifs.

⁶³ ATF 120 II 240 ss, 242.

⁶⁴ Ibidem.

⁶⁵ On procède à la réadaptation des fonds propres investis par le bailleur dans le cadre de l'art. 269 CO (ATF 120 II 100 ss, 102 ss consid. 5b et réf. cit.), mais non de l'art. 269a lettre c CO (ATF 118 II 124 ss, 128-129, consid. 5a et 5b; Zihlmann p. 165; contra : Gratz p. 79).

2.2 Les principes

30. Lorsqu'il s'agit de fixer ou de modifier un loyer, **la partie demanderesse choisit le(s) critère(s) dont elle entend se prévaloir**. Elle exprime son choix en motivant sa prétention, dans les respects des règles formelles en vigueur (cf. ci-dessus N° 3, 6 ss, 12 et 14).

Le choix des critères fixe le cadre des débats devant l'autorité de conciliation, puis devant le juge.

31. Lorsqu'une majoration ou une baisse de loyer est en jeu, le demandeur assume simultanément la charge de la motivation et **le fardeau de la preuve**. La partie adverse, si elle est seule à détenir certains éléments de preuve, doit cependant les communiquer (art. 20 OBLF; art. 274d al. 3 CO; voir également N° 45 in fine, ci-après).

Pour le loyer initial, il en va différemment. Le bailleur doit motiver le nouveau loyer (art. 256a al. 2 CO; art. 19 al. 1 et 3 OBLF); le locataire doit apporter la preuve du caractère abusif de ce loyer⁶⁶. Toutefois, outre le fait qu'il doit fournir les documents probants en sa possession, le bailleur doit collaborer loyalement à la preuve (art. 8 CC). Il doit donc indiquer au juge les calculs ou les exemples comparatifs qui ont fondé la motivation. Le locataire pourra alors en apprécier et en discuter le bien-fondé.

Toujours à propos de preuves, on notera le nouvel article 14 al. 3 OBLF, en vigueur depuis le 1er août 1996, selon lequel *"les hausses de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à la condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes"*. Cette nouvelle disposition ajoute que *"lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion de paiements déjà effectués par le bailleur"*.

32. La partie défenderesse qui conteste la prétention de son co-contractant peut, à son choix :
- soit **accepter le cadre du débat fixé par le demandeur**; dans ce cas, le défendeur se limite à contester le bien-fondé des critères invoqués;
 - soit **étendre le cadre du débat au-delà de celui proposé par le demandeur dans sa motivation**; dans ce cas, le défendeur oppose aux critères invoqués d'autres critères; il peut le faire de deux manières : en opposant au demandeur des critères de même nature (des critères relatifs à d'autres critères relatifs; des critères absolus à d'autres critères absolus); ou en opposant des critères absolus aux critères relatifs dont se prévaut le demandeur.

Pour les contre-critères dont il se prévaut, le défendeur assume le fardeau de la preuve, dans les limites indiquées au N° 31.

33. Les règles du jeu ainsi décrites trouvent leur **limite dans la définition même de certains critères des art. 269 et 269a CO**.

Selon les circonstances de la cause, le demandeur ne peut pas invoquer certains critères à l'appui de sa prétention. Par exemple, le bailleur ne peut se prévaloir de l'art. 269a lettre c CO

⁶⁶ Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985, in FF 1985 I p. 1473 ad 526; SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 270 CO N° 31; MRA 1995 p. 163.

(rendement brut couvrant les frais, pour les constructions récentes) que lorsque l'immeuble est récent et, lorsqu'il s'agit de majorer un loyer, seulement lorsque le contrat contient une réserve⁶⁷. Les autres critères absolus ne peuvent qu'exceptionnellement être invoqués directement à l'appui d'une majoration unilatérale de loyer (cf. ci-après N° 41).

Les règles relatives au cumul des différents critères limitent également le champ du débat. Ainsi, les loyers usuels (art. 269a lettre a CO) sont exclusifs de tous autres critères⁶⁸; il en va de même du rendement brut couvrant les coûts (art. 269a lettre c CO)⁶⁹. Pour certains auteurs, l'augmentation des coûts (art. 269a lettre b CO) ne devrait pas être pleinement cumulée avec la compensation du renchérissement (art. 269a lettre e CO)⁷⁰.

Ainsi, la partie demanderesse ne peut invoquer simultanément des critères antinomiques. Si la motivation de sa prétention est pléthorique, le juge lui demandera de faire un choix, voire rejettera la prétention dans son ensemble.

A l'inverse, le défendeur ne peut pas opposer certains critères à ceux invoqués par sa partie adverse. Ainsi, il est douteux que les loyers usuels (art. 269a lettre a CO) puissent être utilisés comme moyen de défense⁷¹.

34. Nous allons examiner maintenant la mise en oeuvre des principes décrits ci-dessus à propos de la fixation du loyer initial, puis de la majoration unilatérale ou consensuelle du loyer, et enfin de la demande de baisse de loyer.

2.3. La fixation du loyer initial

35. Pour fixer le loyer initial, le bailleur doit **en principe** invoquer **des critères absolus** et le juge, appliquer **la méthode absolue**. La méthode relative, qui repose sur les relations préexistantes entre les partenaires au contrat, ne devrait pas s'appliquer lorsque c'est un bail entre de nouveaux partenaires qui est en jeu⁷².

⁶⁷ ATF 116 II 594 ss. 597-600 consid. 5; ATF 118 II 124 ss, 129, consid. 5c; Gmür/Thanei p. 26-27.

⁶⁸ ATF 121 III 6 ss, 10-11 consid. 3c; MP 1994 p. 140 ss, 141 consid. 2c (décision cantonale, GE); MP 1994 p. 142-143 (décision cantonale, ZH).

⁶⁹ ATF 118 II 124 ss, 128-129, consid. 5.

⁷⁰ Selon le modèle théorique (N° 46) à l'origine de l'art. 269a lettre e CO, la part du loyer exposée aux risques représente le 40 % du 70 % = 28 % (Habermacher-Droz p. 12). C'est cette seule part qui devrait être adaptée à l'évolution de l'indice. Toutefois, le Tribunal fédéral réadapte le 40 % du loyer à l'indice au motif qu'il faut aussi réévaluer les frais d'entretien (ATF 120 II 100 ss, 102 consid. 5a). Donc l'évolution du coût de la vie tient déjà compte, partiellement, de la hausse des frais d'entretien, à raison de 12 % du loyer. Dans le même sens, Zihlmann p. 167 et Trümpy in MP 1990 p. 209. De son côté, le Tribunal fédéral a toujours admis le plein cumul des frais d'entretien et de la compensation du renchérissement, rejetant la thèse ci-dessus, dans un arrêt non publié du 11 février 1993.

⁷¹ Les loyers usuels ne peuvent être opposés par le locataire à une majoration du loyer (SJ 1990 p. 579, considérant 2, non publié in ATF 116 II 184 ss). Le bailleur ne peut opposer à une demande de baisse les loyers usuels que s'il démontre qu'ils ont suivi à la baisse l'évolution du taux : MP 1995 p. 122 ss, 124 consid. 3b (ATF) et réf. à ATF 108 II 135 ss, 137, consid. 1b.

⁷² ATF 120 II 240 ss, 243; ATF 121 III 364 ss, 367 consid. 4b et réf. cit.

De même, les réserves qui accompagnent la conclusion d'un nouveau bail doivent en règle générale se référer uniquement à des critères absolus⁷³.

Lorsque conformément à la méthode absolue le bailleur motive le nouveau loyer par référence au rendement net de ses fonds propres (art. 269 CO) ou au rendement brut couvrant les frais pour sa construction récente (art. 269a lettre c CO), le locataire ne peut lui opposer des facteurs relatifs. La méthode relative ne peut en effet servir à contrôler le résultat de la méthode absolue.

Le locataire ne peut pas non plus opposer au bailleur les loyers comparatifs; cela découle à nos yeux de la prépondérance de la "règle" (note marginale) de l'art. 269 CO sur "l'exception" (le "motif d'exculpation") de l'art. 269a lettre a CO.

A l'inverse, lorsque le bailleur se prévaut du critère absolu des loyers usuels (art. 269a lettre a CO), le locataire peut lui opposer le rendement exagéré des fonds propres investis (art. 269 CO). Ce dernier critère est prépondérant.

36. **Le bailleur qui exceptionnellement justifierait le nouveau loyer par des facteurs relatifs, doit se laisser opposer la méthode relative**⁷⁴. Le dernier loyer du précédent locataire servira alors de point de départ pour examiner l'évolution des seuls facteurs relatifs.

Le locataire pourra alors opposer au bailleur d'autres critères relatifs ou s'efforcer de démontrer que le rendement de la chose louée (art. 269 CO) est abusif (cf. ci-après N° 39).

A l'occasion de cette fixation (exceptionnelle) du loyer initial selon la méthode relative, le bailleur pourra se réserver des facteurs relatifs⁷⁵. En particulier, il pourra renouveler dans le nouveau contrat une réserve qui accompagnait la dernière fixation du loyer du précédent locataire (cf. ci-dessus N° 19 et 20).

37. La jurisprudence selon laquelle il incombe au juge de suppléer les carences du bailleur qui n'a pas motivé le loyer initial (cf. ci-dessus N° 3) ne s'intègre pas dans le schéma décrit ci-dessus. En disant que le juge fixera le loyer en fonction du rendement admissible (art. 269 CO), des loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a lettre a CO) et du loyer payé par le précédent locataire, le Tribunal fédéral ne définit aucune priorité entre la méthode absolue et la méthode relative et entre les deux critères absolus précités. En bonne logique, il faudrait privilégier le rendement des fonds propres investis par le bailleur (art. 269 CO)⁷⁶.

⁷³ MP 1995 212 ss, 214 consid. 2c (ATF). Critique de Lahmadi-Sutter in MRA 1996 p. 67.

⁷⁴ ATF 121 III 364 ss, 367-368, consid. 4b.

⁷⁵ Selon la règle qui veut que les critères réservés soient de même nature que les critères servant à la fixation du loyer : MP 1995 p. 212 ss, 214 consid. 2c (ATF).

⁷⁶ Du même avis : Rapp in DB 1995 N° 23.

2.4 La majoration du loyer

38. **En principe**, pour majorer unilatéralement un loyer, le bailleur ne devrait invoquer que des **critères relatifs**, et le juge, appliquer la **méthode relative**.

Le locataire qui conclut un bail doit en effet, de bonne foi, pouvoir partir de l'idée que le loyer convenu procure au bailleur un rendement suffisant et correspond aux prix du quartier. A défaut, on favorise la "Lockvogelpolitik"⁷⁷. Le contrat entre les parties sert donc de base de calcul du nouveau loyer. On examinera alors dans quelle mesure les critères relatifs de fixation du loyer ont évolué dans l'intervalle.

De même, les réserves de hausse que le bailleur "garde dans sa manche" à cette occasion ne devraient se référer qu'à des critères relatifs, à moins qu'il ne s'agisse que de reporter une réserve convenue à la conclusion du bail (cf. ci-dessus N° 20).

39. Si le bailleur invoque à l'appui d'une hausse unilatérale des facteurs relatifs, le locataire peut lui opposer d'autres facteurs relatifs. Il peut également lui opposer **le rendement abusif de la chose louée** (art. 269 CO). Ce moyen de défense devrait pouvoir être invoqué sans autre par le locataire, **sans qu'il ait à démontrer l'existence des indices d'abus**⁷⁸. En ce sens, la méthode absolue sert à contrôler les résultats de la méthode relative⁷⁹.
40. Si, contrairement au principe énoncé ci-dessus, le bailleur entend se prévaloir d'un facteur absolu à l'appui d'une majoration unilatérale du loyer, il doit démontrer que celui-ci a évolué depuis la dernière fixation du loyer. Ainsi, doit-il alléguer et prouver soit que le rendement (art. 269 et 269a lettre c CO) est devenu depuis lors insuffisant, soit que les loyers usuels (art. 269a lettre a CO) ont dans le même laps de temps évolué à la hausse. La jurisprudence applique ici la méthode relative à des critères absolus. Autrement dit, la jurisprudence a **relativisé les facteurs absolus**⁸⁰, non sans susciter diverses critiques⁸¹.
41. **Exceptionnellement, la jurisprudence admet que le bailleur se prévale directement d'un facteur absolu** et que le juge applique la méthode absolue pour examiner une majoration unilatérale du loyer. Ces cas particuliers sont les suivants :
- le bailleur a valablement formulé **une réserve** au moment de conclure en mentionnant un facteur absolu (cf. ci-dessus N° 17 ss et N° 35);

⁷⁷ Démarche consistant à fixer volontairement un loyer au-dessous du rendement ou des loyers usuels, pour attirer un locataire, avec la réserve mentale de majorer ce loyer à la première occasion, par référence à des critères absolus.

⁷⁸ C'est ce qui semble ressortir de l'ATF 121 III 163 ss, 168, consid. 2 d in fine. Avis partagé apparemment par Rohrer in MRA 1996 p. 55 et par Jeanprêtre in DB 1995 N° 25, p. 22 ad 6. On admettrait dès lors que l'ATF 114 II 365, 366 consid. 5 (et réf. cit.) est caduc.

⁷⁹ SJ 1994 p. 487 (ATF).

⁸⁰ ATF 117 II 452 ss, 456-457 consid. 4a; ATF 117 II 458 ss, 462 consid. 2a in fine; ATF 118 II 130, 134-135 consid. 3a et 3b; contra : RSJ 1994 p. 161 N° 20 (décision cantonale, SG).

⁸¹ Voir à ce sujet les contributions de Rohrer, Richard 1992, Richard 1995, et Kohler-Bühler citées dans la bibliographie. Plutôt favorable : Zihlmann p. 177. Résumé de la question : Lachat in SJ 1996 p. 146-148.

- il s'agit de majorer le loyer **à la sortie du contrôle cantonal des loyers**⁸²;
 - en cours de bail, **l'immeuble est vendu**⁸³;
 - le précédent loyer résulte **d'un bail échelonné**⁸⁴;
 - enfin, exceptionnellement, **le cas particulier le justifie**, notamment en raison de **la longue période qui s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer** selon la méthode absolue; la jurisprudence exige dans ce cas que le bailleur ait préalablement épuisé tous les facteurs relatifs de hausse⁸⁵; en revanche, le Tribunal fédéral n'a pas encore indiqué le nombre d'années au-delà desquelles on peut se prévaloir de cette clause exceptionnelle (pour les solutions légales proposées, voir ci-après N° 59).
42. Dans le cadre de **la majoration consensuelle du loyer** (cf. ci-dessus N° 5), le Tribunal fédéral a également estimé qu'il convenait d'appliquer **la méthode absolue**⁸⁶. La solution est la même lorsqu'**à l'expiration d'un bail à terme fixe** les parties conviennent de reconduire le contrat à de nouvelles conditions⁸⁷. Cela confirme que le Tribunal fédéral tend à assimiler la majoration consensuelle du loyer à un loyer initial (cf. ci-dessus N° 5).
43. Lorsqu'il est exceptionnellement autorisé à se prévaloir directement de la méthode absolue, le bailleur qui entend majorer le loyer peut d'abord se référer aux loyers usuels (art. 269a lettre a CO); dans ce cas, le locataire peut encore objecter sans avoir à démontrer des indices d'abus que le rendement de la chose louée (art. 269 CO) est excessif. On retrouve ici la hiérarchie des facteurs absolus (cf. ci-dessus N° 35).

Si, au contraire, le bailleur invoque et démontre que la chose louée ne lui procure pas un rendement abusif, le locataire est dépourvu de toute objection.

⁸² ATF 117 II 77 ss, 79-80, consid. 2; MP 1994 p. 85 ss, 89, consid. 2c (ATF); MP 1994 p. 93 ss, 95, consid. 2 (ATF).

⁸³ ATF 116 II 594 ss, 600-604, consid. 6 et 7; MP 1994 p. 85 ss, 89 consid. 2c (ATF); MP 1994 p. 93 ss, 96-98, consid. 3 (ATF); MP 1994 p. 135 ss, 137 consid. 5c (ATF).

⁸⁴ ATF 121 III 397 ss, 404, consid. 2b, bb. Selon le TF, en cas de loyer échelonné, les parties anticipent l'évolution probable des facteurs de hausse et de baisse. Leur anticipation n'autorise pas le recours à la présomption selon laquelle le précédent loyer est censé procurer au bailleur un rendement convenable, à moins que le bail soit reconduit tacitement à l'issue de l'échelonnement. Critique de Müller in MRA 1996 p. 61-62. De notre côté, nous considérons que lorsque les parties conviennent d'un échelonnement, elles n'anticipent pas nécessairement l'évolution des facteurs de fixation de loyer. D'autres hypothèses sont possibles (cadeau du bailleur; rattrapage progressif du loyer couvrant les coûts, etc.)

⁸⁵ MP 1994 p. 85 ss, 91, consid. 2e. Le Tribunal fédéral n'exprime pas le principe exactement comme nous le faisons ci-dessus. Il indique que l'art. 269 CO doit être admis comme correctif dans des cas exceptionnels, pour les rapports de bail de longue durée et lorsque le bailleur ne parvient pas à obtenir un rendement équitable, alors qu'il a épuisé tous les facteurs de l'art. 269a CO.

⁸⁶ ATF 119 II 348 ss, 351 consid. 4b aa.

⁸⁷ ATF 121 III 397 ss, 403 consid. 2b, bb.

2.5 La demande de baisse de loyer

44. Une demande de baisse de loyer s'apprécie selon **la méthode relative**. Cela découle du texte même de l'art. 270 al. 1 CO : le locataire peut demander une diminution du 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, résultant en particulier d'une baisse des frais*"⁸⁸.

En règle générale, le locataire se prévautra **de facteurs relatifs**, surtout de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire, mais également de la baisse des autres charges, voire d'une diminution des prestations du bailleur. Rien ne s'oppose cependant à ce que le locataire invoque la baisse éventuelle des loyers comparatifs (facteur absolu relativisé; cf. ci-dessus N° 40)^{89/90}.

45. Lorsque le locataire demande une baisse de loyer, en se fondant sur un facteur relatif, le bailleur peut d'abord lui opposer un autre facteur relatif.

Il peut également lui opposer le rendement demeuré insuffisant de la chose louée^{91/92}. On retrouve ici la fonction défensive du critère du rendement, mais cette fois-ci au profit du bailleur. A nouveau, la méthode absolue sert de correctif de la méthode relative.

Trois arrêts du Tribunal fédéral des 18 et 23 avril 1996, non encore publiés, précisent que le bailleur qui invoque l'art. 269 CO pour s'opposer à une demande de baisse de loyer doit produire les pièces comptables démontrant le montant de son investissement (prix d'acquisition du terrain; coût de construction; investissements ultérieurs éventuels), le montant des fonds étrangers, ainsi que ses frais courants et d'entretien, et cela pour l'objet loué. L'art. 274d al. 3 CO ne prévoit qu'une maxime d'office limitée. Elle ne dispense pas les parties d'articuler les faits justifiants leur point de vue, ni de fournir les moyens de preuves.

⁸⁸ Brunner/Stoll p. 107. Contra : CdB 1996 p. 58 ss, 61 consid. 4c (décision cantonale, VD).

⁸⁹ Brunner/Stoll p. 106 et 109; SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 269a CO N° 20. Hésitant : Zihlmann p. 189.

⁹⁰ Pour demander une baisse, le locataire n'a pas à se référer au rendement (art. 269 CO). Celui-ci est présumé équitable lors de la dernière fixation. En invoquant dès lors une baisse des charges, implicitement le locataire fait valoir que le rendement est devenu excessif.

⁹¹ Cet argument pourrait également être opposé à une demande de baisse qui serait fondée sur les loyers comparatifs, relativisés.

⁹² ATF 121 II 163 ss, 165-168, consid. 2d. Le TF fait notamment valoir que si la méthode relative protège le locataire contre certaines majorations de loyer, elle ne lui garantit pas une évolution favorable de ce loyer (p. 167). Critique de Jeanprêtre in DB 1995 N° 25. Sur la question voir l'art. de Dürr cité dans la bibliographie.

CHAPITRE 3 : LE TAUX HYPOTHECAIRE

3.1 L'incidence sur le loyer

46. L'art. 13 al. 1 OBLF détermine l'incidence du taux hypothécaire sur le loyer, en partant d'un mode de répartition standard⁹³ entre les fonds propres (40 %) et les fonds empruntés (60 %) d'une part, et entre le loyer servant à renter le capital (70 %) et le loyer destiné à couvrir les charges courantes et d'entretien (30 %), d'autre part.

En fonction de ce modèle théorique, l'évolution de l'intérêt hypothécaire doit se répercuter sur la part du loyer servant à renter le capital (70 %), calculée sur les seuls fonds empruntés (60 %), soit sur 42 % du loyer.

Ainsi, lorsque le taux hypothécaire passe de 6 à 6,25 %, il progresse de 4,17 %. Appliqué à la part de loyer servant à renter les fonds empruntés (42 %), ce pourcentage représente 4,17 % x 42 % = 1,75 %.⁹⁴ Ce résultat est arrondi à 2 % par l'art. 13 al. 1 OBLF.

47. Ce calcul **ne prend pas en considération la part du loyer servant à renter les fonds propres du bailleur**⁹⁵, contrairement à l'ancien art. 9 OASL. D'une part, les fonds propres bénéficient déjà de la réadaptation au coût de la vie (art. 269a lettre e CO; art. 16 OBLF). D'autre part, sur une longue période, le bailleur n'en est pas préterité, puisque la baisse des taux n'influe pas non plus sur la part du loyer servant à renter les fonds propres. Enfin, le bailleur peut exceptionnellement se prévaloir de l'art. 269 CO et demander un réexamen du loyer qui tienne compte de la structure financière réelle de l'immeuble (cf. ci-dessus N° 41).
48. La baisse de 1/4 % du taux hypothécaire donne droit à **une réduction proportionnelle du loyer** (art. 13 al. 1 in fine OBLF). Elle se calcule selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{pourcentage de hausse}}{\text{loyer majoré}} = \text{pourcentage de baisse}$$

$$\text{soit } \frac{100 \times 2 \%}{102 \%} = \frac{200 \%}{102 \%} = 1,96 \%$$

Lorsque le locataire se prévaut d'une baisse de taux supérieure à 1/4 %, **il n'y a pas lieu de multiplier le nombre de quarts par les taux correspondants**. Il faut procéder à un calcul proportionnel, se référant à la hausse qu'aurait pu obtenir le bailleur s'il s'était trouvé dans la situation inverse⁹⁶.

⁹³ ATF 118 II 45 ss, 47 consid. 2a.

⁹⁴ On trouvera un tableau complet du calcul aboutissant aux pourcentages retenus par l'art. 13 al. 1 OBLF in 6ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel (document remis aux participants) et dans l'ouvrage de Gratz, p. 90.

⁹⁵ Art. 13 al. 3 OBLF a contrario (pour les coopératives cette disposition permet de prendre en compte les effets du taux hypothécaire sur les fonds propres). Zihlmann p. 156-157. Critiques de Gratz p. 91 et du SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 269a CO N° 46.

⁹⁶ CdB 1995 p. 27-28 et CdB 1994 p. 94-95 (décisions cantonales, VD). In MP 1994 p. 194 (décision cantonale, BL), il est précisé qu'il convient de procéder en autant de paliers que le bailleur a utilisés pour majorer précédemment le loyer (de 5 à 5,5 %, puis de 6 à 6,25 %, etc.). Il conviendrait toutefois d'attendre une décision du Tribunal fédéral

Exemple :

Le taux baisse de 7 % à 6 %. Dans l'hypothèse inverse, le bailleur aurait droit à 8 % de hausse (4 x 2 %). Pour baisser le loyer, il ne faut pas calculer $4 \times 1,96 \% = 7,84 \%$, mais bien $\frac{100 \times 8}{108} \% = 7,40 \%$.

49. Les taux de l'art. 13 al. 1 OBLF doivent être appliqués proportionnellement à la baisse, **même lorsque le loyer a été précédemment majoré sur la base des taux plus élevés** en vigueur à l'époque de l'AMSL (anc. art. 9 OASL). Cela découle de l'application immédiate du droit impératif.

Une controverse subsiste à propos du bailleur qui a bénéficié de la disposition transitoire de l'art. 26 al. 4 OBLF et qui a pu majorer le loyer sur la base des pourcentages plus élevés de l'ancien art. 9 OASL, postérieurement à l'entrée en vigueur du nouveau droit, jusqu'à atteindre un taux hypothécaire de 6 %. Ces pourcentages plus élevés peuvent-ils être appliqués proportionnellement à la baisse ? Certains auteurs et tribunaux répondent par l'affirmative, considérant que l'art. 26 al. 4 OBLF comporterait une lacune (l'hypothèse de la baisse a été oubliée), qu'il s'agirait de combler⁹⁷.

50. Pour apprécier l'évolution du taux hypothécaire (et des autres facteurs relatifs de fixation du loyer), selon la méthode relative, il ne faut **pas nécessairement partir de la date d'entrée en vigueur du dernier loyer**. Les parties doivent pouvoir bénéficier d'une modification éventuelle du taux entre la notification et l'entrée en vigueur de la prétention. Il convient donc plutôt de se référer aux critères réellement pris en compte, ou réservés, lors de la dernière fixation du loyer⁹⁸.

Une augmentation à venir du taux hypothécaire peut être prise en compte, pour majorer le loyer, lorsqu'elle est certaine le dernier jour du délai légal de notification du formulaire officiel (art. 269d al. 1 CO), et pour autant qu'elle intervienne effectivement avant la date d'entrée en vigueur de la majoration⁹⁹. Mais encore faut-il que le bailleur ait motivé la hausse du loyer en se référant à cette majoration à venir du taux hypothécaire.

En revanche, dans les limites autorisées par la procédure cantonale, un locataire peut se prévaloir d'une nouvelle baisse du taux hypothécaire, lorsqu'elle intervient en cours de procédure, même s'il ne l'a pas mentionnée dans la demande de baisse adressée au bailleur, puis à l'autorité de conciliation (cf. ci-dessus N° 15).

pour être définitivement fixé. En effet, in ATF 106 II 356 ss, 361 ss consid. 4b, le TF a multiplié le nombre de quarts par les taux correspondants.

⁹⁷ Roncoroni p. 3-7; MP 1994 p. 196 ss (décision cantonale, ZH). *Contra* : Office fédéral du logement in CdB 1994 p. 11-12; CdB 1995 p. 28-29 (décision cantonale, VD); RJN 1995 p. 67 ss (décision cantonale, NE).

⁹⁸ ATF 122 III 20 ss, 23 consid 4b; ATF 118 II 422 ss, 425-427 consid. 3a; note de Jeanprêtre in DB 1993 N° 19; cf. Rollini 1993; ATF 118 II 415 ss, 420 consid. 3c et note de Corboz in SJ 1993 p. 217-218.

⁹⁹ ATF 122 III 20 ss, 23-24 consid. 4b.

3.2 Le taux de référence

51. La jurisprudence désormais constante retient pour appliquer l'art. 13 al. 1 OBLF le **taux hypothécaire "du marché"**, c'est-à-dire celui **pratiqué pour les anciennes hypothèques par la banque cantonale du lieu de situation de l'immeuble**¹⁰⁰. Ce taux sert également de référence pour déterminer le taux de rendement admissible des fonds propres (art. 269 CO)¹⁰¹, le taux de rendement brut couvrant les frais (art. 269a lettre c CO)¹⁰², et l'intérêt du capital pour les prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a lettre b CO et 14 al. 2 OBLF)¹⁰³.
52. Le taux hypothécaire de la banque cantonale n'est cependant déterminant que si cette banque détient **une part significative du marché**¹⁰⁴. On se réfère donc aux données de la Banque Nationale Suisse et on compare l'activité hypothécaire de la banque cantonale à celle des grandes banques, chacune prise isolément¹⁰⁵. En retenant ainsi un critère quantitatif¹⁰⁶, le Tribunal fédéral favorise en réalité le taux de la banque ayant la plus grande part du marché, quelle que soit cette banque¹⁰⁷. La porte est donc ouverte à des révisions régulières du taux de référence, avec toutes les incertitudes qui peuvent en résulter. La proposition de Tercier¹⁰⁸ visant à confier à un organisme officiel, après consultation des organisations intéressées, le taux hypothécaire de référence devrait dès lors être étudiée.

3.3 La prise en compte de l'évolution antérieure du taux hypothécaire

53. L'art. 13 al. 4 OBLF invite, lors d'une modification de loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, à **examiner si et dans quelle mesure les variations antérieures (du taux) ont entraîné une modification du loyer**.

Cette norme ne permet pas au locataire d'opposer (par voie de compensation) à une hausse une baisse de loyer à laquelle il aurait eu droit, mais qu'il n'a pas précédemment demandée¹⁰⁹. La disposition ne saurait avoir des effets rétroactifs. Elle ne constitue qu'un instrument de mesure indiquant à quel niveau du taux hypothécaire se trouve le loyer¹¹⁰. Elle permet de déplacer,

¹⁰⁰ ATF 118 II 45 ss, 48 et réf. cit.

¹⁰¹ ATF 120 II 100 ss, 104 consid. 6b.

¹⁰² ATF 118 II 124 ss, 128 consid. 5.

¹⁰³ ATF 118 II 415 ss, 420 consid. 3c.

¹⁰⁴ ATF 118 II 45 ss, 48 et réf. à Wessner in DB 1991 N° 18.

¹⁰⁵ ATF 118 II 45 ss, 49 (JU); DB 1993 N° 12 (décision cantonale, TI).

¹⁰⁶ Tercier p. 91.

¹⁰⁷ On songe aussi aux cantons dont la banque cantonale a été rachetée par une grande banque.

¹⁰⁸ Tercier p. 91.

¹⁰⁹ ATF 119 II 32 ss, 34 consid. 3c, bb.

¹¹⁰ Jeanprêtre p. 13.

pour le seul facteur hypothécaire, le curseur au-delà de la dernière fixation du loyer. A ce titre, l'art. 13 al. 4 OBLF ouvre **une brèche dans la méthode relative**¹¹¹, à l'instar des réserves.

54. Cette brèche demeure étroite. **Le Tribunal fédéral**¹¹² **a en effet exclu** lors de l'examen des effets du taux hypothécaire sur le loyer **de remonter au-delà**:

- de la conclusion du bail ; un loyer initial qui n'a pas été contesté (art. 270 CO) ne peut être remis en cause;
- d'une modification consensuelle de loyer (cf ci-dessus N° 5 et 42); le Tribunal fédéral l'assimile à la conclusion d'un nouveau bail;
- de la fixation du loyer selon la méthode absolue; elle est incompatible avec la logique (relative) de l'art. 13 al. 4 OBLF;
- d'un jugement ou d'une transaction qui ont pris en compte le taux hypothécaire, en vertu de l'autorité de la chose jugée et de la fidélité aux accords passés;
- d'une précédente majoration du loyer fondée sur le taux hypothécaire; le locataire qui s'est abstenu de la contester est réputé en avoir admis le bien-fondé et, de la sorte, renoncé à se prévaloir des baisses antérieures du taux hypothécaire¹¹³.

55. Ainsi, **l'art. 13 al. 4 OBLF ne permet de "déplacer le curseur" qu'au-delà**:

- d'un jugement ou d'une transaction qui a ignoré le critère du taux hypothécaire pour fixer le loyer; on détermine si tel est le cas en interprétant le jugement ou la transaction;
- d'une majoration de loyer fondée exclusivement sur la hausse des charges courantes et d'entretien, sur des travaux à plus-value (art. 269a lettre b CO) et/ou sur la compensation du renchérissement (art. 269a lettre e CO);
- d'une baisse de loyer accordée extra-judiciairement, y compris lorsqu'elle a pris en compte, insuffisamment, une baisse du taux de l'intérêt hypothécaire¹¹⁴.

56. Dans les cas où il peut remonter, pour le facteur hypothécaire, au-delà de la dernière fixation du loyer, **le juge procédera de la sorte**¹¹⁵ :

¹¹¹ Jeanprêtre p. 11; Zihlmann p. 178 qui qualifie cette brèche d'"opportunistisch"; Habermacher-Droz p. 7; contra : Rollini 1992.

¹¹² ATF 119 II 348 ss, 351-353 consid. 4b.

¹¹³ Le TF oppose ici la théorie de la confiance au locataire. Cela est contraire à la jurisprudence antérieure (ATF 117 II 452 ss, 456, consid. 3b) et à la doctrine (Zihlmann p. 176; Gmür/Thanei p. 41). A noter qu'in ATF 118 II 422 ss, le TF, appliquant l'art. 13 al. 4 OBLF, est remonté au-delà d'une hausse fondée sur le taux hypothécaire.

¹¹⁴ Cette hypothèse n'est pas visée par l'ATF 119 II 348 ss. Toutefois, elle est à l'origine de l'art. 13 al. 4 OBLF ("mini-baisse qui remettrait les compteurs à zéro"). De plus, le TF souligne bien que la question d'aller au-delà d'une modification du loyer ne vaut que pour les majorations, la loi ne prévoyant pas l'acceptation tacite d'une demande de baisse. Par ailleurs, la motivation a moins de poids pour la baisse que pour la hausse (cf. ci-dessus N° 12 ss).

¹¹⁵ ATF 118 II 422 ss, 430-431 consid. 4b.

- Il établira la liste des critères relatifs invoqués par le bailleur à l'occasion de la dernière fixation du loyer; et il ne retiendra que ces critères-là, à l'exclusion de ceux dont le bailleur a renoncé à se prévaloir à l'époque.
- Si à l'époque le bailleur a pleinement utilisé ces critères, le juge réduira le loyer d'alors du pourcentage de baisse auquel le locataire aurait pu légitimement prétendre, s'il l'avait demandé; c'est à partir de ce loyer corrigé que la majoration en cause sera réexaminée.
- Si à l'époque le bailleur n'avait pas pleinement utilisé les critères qu'il avait invoqués, le juge en tiendra compte; pour calculer le loyer de base corrigé, il opérera une compensation entre le solde de la hausse à laquelle le bailleur aurait pu prétendre sur la base de ces critères et la baisse qui aurait dû être accordée si le locataire l'avait demandée.

57. L'art. 13 al. 4 OBLF est rédigé de manière "neutre". La doctrine¹¹⁶ en déduit que **le bailleur peut s'en prévaloir**. Il pourrait objecter, à l'occasion d'une demande de baisse de loyer, qu'il n'a précédemment pas épuisé toutes ses possibilités de hausse, en matière hypothécaire.

Cette thèse ne fait aucun doute lorsque le bailleur a formulé une réserve, à propos du taux hypothécaire, à l'occasion de la dernière fixation du loyer. L'art. 13 al. 4 OBLF et la réserve ont dans cette hypothèse la même fonction.

En revanche, en l'absence d'une telle réserve, cette thèse revient à admettre que l'art. 13 al. 4 OBLF déroge à l'art. 18 OBLF; pour le facteur hypothécaire, il s'agirait donc d'accepter une "réserve tacite" (cf. ci-dessus N° 17)¹¹⁷.

Par analogie avec la jurisprudence citée ci-dessus au N° 54, le bailleur ne pourrait se prévaloir de l'art. 13 al. 4 OBLF que s'il n'a fait, à l'occasion de la dernière fixation du loyer, aucune référence au taux hypothécaire; à défaut, il est présumé avoir épuisé ce critère.

SYNTHESE ET PERSPECTIVES

58. La jurisprudence du Tribunal fédéral que nous avons tenté d'exposer et de commenter comporte à nos yeux trois points sensibles :

Dans le domaine du formalisme, cette jurisprudence manque de constance. D'ordinaire rigoureuse, elle se relâche parfois (cf. N° 3 et 5).

Entre le loyer fondé sur les coûts et les loyers du marché, la jurisprudence semble hésitante. Lorsqu'il s'agit d'appliquer la méthode relative, elle privilégie les formules standard, qui relèvent du marché, mais en même temps elle se réfère parfois aux coûts réels (par exemple en refusant des pourcentages usuels pour les charges courantes)¹¹⁸. A l'inverse, dans

¹¹⁶ SVIT-Kommentar Mietrecht ad art. 269a CO N° 50; Zihlmann p. 178; Habermacher-Droz (hésitante) p. 9.

¹¹⁷ La théorie de la confiance est désormais opposée au locataire (cf. N° 54, note 113). Il ne semblerait donc pas équitable d'y déroger aujourd'hui au profit du bailleur.

¹¹⁸ MP 1973 p. 75 ss, 79 (ATF), considérant de l'ATF 119 II 32 ss non publié.

l'application de la méthode absolue la jurisprudence privilégie certes les coûts réels, mais elle recourt de temps en temps à des données du marché (taux de rendement admissible, réévaluation du capital exposé aux risques). Ces hésitations sont compréhensibles, vu le manque d'"atomes crochus" entre le loyer fondé sur les coûts et le loyer du marché. D'autre part, le Tribunal fédéral dit ne pas vouloir creuser l'écart entre la méthode absolue et la méthode relative.

A propos de la méthode absolue et de la méthode relative, la jurisprudence n'est-elle pas en train d'opérer une "trajectoire circulaire" ? Avant 1980, la méthode absolue était la reine. Puis la méthode relative a progressivement occupé le terrain, pour devenir le "coeur" du droit des loyers. Aujourd'hui, d'exception en exception, la méthode absolue reprend vigueur. Où s'arrêtera cette circonvolution ?

59. Que l'on approuve, ou non, certaines de ses jurisprudences, on doit rendre un hommage au Tribunal fédéral : il s'est efforcé de rendre cohérente une législation peu explicite et empreinte d'éléments contradictoires. Mais aujourd'hui nos juges suprêmes approchent vraisemblablement de la frontière de leurs possibilités. Le législateur ne devrait-il pas prendre le relais ? C'est en tout cas ce que suggèrent, chacun à sa manière :

- **Le Conseil fédéral.** Il avait envisagé dans son projet de révision de l'OBLF, entre autres, d'ancrer dans l'ordonnance le principe selon lequel le loyer d'un locataire en place s'apprécie toujours selon la méthode relative, moyennant une "porte de sortie" en faveur de la méthode absolue, tous les cinq ans. Cette proposition a été abandonnée dans la révision de l'OBLF entrée en vigueur le 1er août 1996.

- **Les Chambres fédérales**¹¹⁹. Elles demandent d'assouplir les exigences de forme, de créer une brèche dans la méthode relative tous les deux ans, de priver le locataire du droit de contester le loyer initial¹²⁰, voire d'introduire progressivement un vrai loyer du marché pour les logements anciens¹²¹.

- **L'ASLOCA suisse**¹²². Par voie d'initiative, elle souhaite imposer la méthode absolue, exclusivement, pour la fixation du loyer initial. La méthode relative, avec une exception en cas de vente de l'immeuble, s'appliquerait tout aussi exclusivement lorsqu'il s'agit de modifier le loyer d'un locataire en place. Cette initiative souhaite aussi "lisser" les taux hypothécaires, c'est-à-dire déterminer le loyer non plus à partir du taux hypothécaire du moment, mais à partir d'une moyenne calculée sur cinq ans.

LISTE DES OUVRAGES CITES

- BRUNNER A, Methoden der Mietzinssanpassung, in Neuere Rechtsprechung zum Mietrecht : eine Bestandesaufnahme, Fachtagung des MV, Zurich 23 octobre 1995
- BRUNNER A./STOLL D., Die Mietzinsersetzung in MP 1993 p. 99 ss

¹¹⁹ Au sujet de l'évolution législative aux Chambres, voir la contribution de David citée dans la bibliographie.

¹²⁰ Initiatives Hegetschweiler (18.12.1992 et 19.3.1993) BO CN 1993 p. 1593 ss et 1994 p. 881.

¹²¹ Motion Baumgartner (18.12.1992) BO CN 1993 p. 1593 ss et 1994 p. 881.

¹²² FF 1996 II p. 533-535. Initiative "pour des loyers loyaux".

- BRUNNER A./STOLL D., Mietzinserhöhung ohne Formular ? Bemerkungen zur konsensualen Mietzinserhöhung, in MP 1996 p. 1 ss (cité BRUNNER-STOLL 1996)
- DAVID E., Das neue Mietrecht revidieren ? Überblick über die aktuellen Verfahren im Parlament in Konfliktfelder im Mietrecht, Neuere Rechtsprechung und Praxis, Seminar der HSG-Weiterbildungsstufe vom 4. November 1994
- DEBAZ E., Baisse de loyer : mise au point, in Cahiers du bail 1993 p. 97 ss
- DÜRR D., Mietzinsherabsetzung und Einrede des nicht übersetzten Ertrags, Ein aktuelles Beispiel für die Beziehung zwischen Rechtsdogmatik, Rechtsmethodologie und Rechtstheorie, in RSJ 1995 p. 265
- GMÜR R./THANEI A., Rechtsprechung des Bundesgerichtes zur Mietzinserhöhung, Zurich 1993
- GRATZ E., Mietzinsgestaltung, Zurich 1995
- HABERMACHER-DROZ C., Pratique récente en matière de loyers, in 7ème Séminaire sur le droit de bail, Neuchâtel 1992 et HABERMACHER-DROZ C., Die neuere Rechtsprechung zum Thema Mietzins, in MP 1992 p. 155 ss (nous nous référons au texte du Séminaire de Neuchâtel)
- JEANPRETRE M-C., La protection contre les loyers abusifs et d'autres prétentions abusives du bailleur, in Rep 1990 p. 3 ss
- JEANPRETRE PITTET M.-C/ GUINAND J./WESSNER P., Bail à loyer VI : la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, FJS N° 362 Genève 1993
- KOLLER T./BÜHLER M., Ertragsoptimierung als Motiv einer Mietvertragskündigung-Gedanken zu einer Inkohärenz in der mietrechtlichen Rechtsprechung des Bundesgerichts : BGE 120 II 105 ff, in RJB 1995 p. 412
- LACHAT D., Missbräuchliche Mietzinse : Eine Bestandesaufnahme, in MP 1995 p. 181 ss et LACHAT D., Le loyer : un état des lieux, in SJ 1996 p. 137 ss (cité SJ 1996)
- MÜLLER M., La contestation du loyer initial et sa notification sur formule officielle, in Cahiers du bail 1995 p. 1 ss
- RICHARD P., Articles 269 et 269 a CO; méthodes absolue et relative; rapports entre les articles 269 et 269a CO; état de la question, in Cahiers du bail 1992 p. 65 ss (cité RICHARD 1992)
- RICHARD P., Le point sur la méthode absolue; La jurisprudence récente concernant l'application de la méthode absolue : examen, critiques et suggestions, in Cahiers du bail 1995 p. 33 ss (cité RICHARD 1995)
- ROHRER B., Die sogenannte "relative Methode" als Beschränkung der Mietzins gestaltungsrechte des Vermieters nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts, in RSJ 1994 p. 153 ss et ROHRER B., La méthode relative en tant que restriction aux droits du bailleur de fixer le loyer dans la jurisprudence récente du TF, in CdB 1994 p. 65 ss
- ROHRER B., Wie wird die Nettorendite im Sinne vom Art. 269 OR berechnet ? in MRA 1996 p. 43 ss (cité ROHRER 1996)
- ROLLINI C., La jurisprudence relative à l'art. 13 al. 4 OBLF, in Cahiers du bail 1992 p. 33 ss (cité ROLLINI 1992)
- ROLLINI C., Les dates de référence pour la fixation des critères de majoration : état de la question, in CdB 1993 p. 33 ss (cité ROLLINI 1993)
- RONCORONI G., Alter oder neuer Anpassungssatz bei Mietzinsherabsetzungen infolge Senkung des Hypothekenzinssatzes ?, in MP 1994 p. 1 ss)
- STOLL D., Der Vorbehalt und andere Stolpersteine, in Neuere Rechtsprechung zum Mietrecht : eine Bestandesaufnahme, Fachtagung des MV, Zurich 23 octobre 1995
- SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilien Treuhändler) Schweizerisches Mietrecht Kommentar, Zurich 1991, traduit sous le titre Droit suisse du bail à loyer, Commentaire par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, Genève 1992 (cité SVIT-Kommentar Mietrecht)
- TERCIER P., Hausses de loyer et variations du taux hypothécaire, Droit de la construction 1992 p. 88-91
- ZIHLMANN P., Das Mietrecht, Zurich 1995