

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 du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux¹ (OBLF) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Selon le droit en vigueur, un taux de référence est établi pour l'adaptation des loyers sur la base de la modification du taux hypothécaire conformément aux art. 12, 12a et 13, ainsi que les dispositions transitoires de la révision de l'OBLF.

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, qui a lieu au début des mois de mars, de juin, de septembre et de décembre.

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 DEFR 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'établis-

sement 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 d'intérêt de référence est-il établi?

Le taux hypothécaire moyen est relevé chaque trimestre. Le taux d'intérêt de référence est établi en arrondissant le taux hypothécaire moyen de la manière habituelle au quart de point de pourcentage le plus proche selon les règles de l'arrondi commercial. A titre d'exemple, un taux hypothécaire moyen de 1,62 % donnera un taux d'intérêt de référence de 1,50 %, et un taux hypothécaire moyen de 1,63 %, un taux de référence de 1,75 %. Cette méthode est appliquée depuis décembre 2011. Auparavant, le taux d'intérêt de référence était établi en fonction de l'évolution du taux d'intérêt moyen par rapport à son premier relevé, le 30 juin 2008, qui se situait alors à 3,43 %.

Comment le relevé des données est-il effectué?

Toutes les banques dont les créances hypothécaires en Suisse 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.

¹ SR 221.213.11

² SR 221.213.111

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