

Loyers, rendements, travaux à plus-value

par

Philippe Conod

Avocat, Professeur associé à l'Université, Lausanne et Neuchâtel

I. Introduction	241
II. Méthode absolue, méthode relative / Application des méthodes.....	242
A. Les loyers abusifs.....	242
1. Article 269 CO – loyers abusifs	242
2. Article 269a CO – loyers non abusifs	243
B. Rapport entre les articles 269 et 269a CO.....	243
C. Méthode absolue, méthode relative / Application des méthodes ..	245
III. Loyers du quartier.....	248
A. Les loyers usuels (art. 269a lit. a CO).....	248
B. Requiescat in pace (RIP).....	249
IV. Rendement brut pour les constructions récentes (art. 269a lit. c CO)	258
A. Principe	258
B. Une construction récente.....	258
C. Rendement admissible	259
V. Prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a lit. b CO).....	261
A. Définition	261
B. Les améliorations énergétiques	263
C. Présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF	264

D. Calcul de la hausse	265
1. Les intérêts	265
2. L'amortissement.....	266
3. L'entretien	266
E. Entrée en vigueur de la hausse	267
F. Formule officielle	267
G. Répartition des frais entre les locataires.....	268
VI. Rendement net (art. 269 CO)	269
A. Principe	269
B. Méthode de calcul	269
C. Une méthode à réévaluer ?	272
VII. Rendement net et travaux à plus-value	274
A. Une jurisprudence à facettes	274
B. ATF 141 III 245	276
C. L'auberge espagnole	277
VIII. Conclusion	279
IX. Exemples	280
A. Méthode relative	280
B. Méthode absolue du rendement net.....	282
Bibliographie générale.....	292

I. Introduction

1. En introduction de sa contribution au 15^e Séminaire sur le droit du bail sur la fixation et la contestation du loyer initial, JEAN-JACQUES SCHWAAB se référerait à la pénurie toujours croissante de logements, en particulier en Suisse romande¹.
2. La tendance s'est inversée récemment vu le nombre de logements neufs mis sur le marché. C'est ainsi que le district d'Aigle dans le canton de Vaud ne peut plus être considéré comme un district où la pénurie sévit.
3. Ainsi, si l'augmentation de logements vacants sur le marché ne peut être que saluée, la thématique de la fixation du loyer reste source de litiges et, par conséquent, de disputes doctrinales, voire d'arrêts de principe.
4. La forte tendance des bailleurs à justifier le loyer initial par « les loyers du quartier » a donné pour résultat de voir le Tribunal fédéral signer, en quelque sorte, l'arrêt de mort ou, à tout le moins, de consacrer l'inapplicabilité du critère absolu de l'art. 269a lit. a CO.
5. Le nombre toujours en augmentation d'objets locatifs neufs mis sur le marché permet aux tribunaux d'appliquer le critère du rendement brut de l'art. 269a lit. c CO. Enfin, que ce soit dans le cadre d'une contestation du loyer initial ou d'une demande de baisse de loyer, le troisième critère absolu, soit celui du rendement net de l'art. 269 CO, a donné l'occasion au Tribunal fédéral de rendre quelques arrêts de principe, dont l'un a particulièrement attiré notre attention.
6. Ainsi, dans un arrêt du 7 juillet 2015², le Tribunal fédéral s'est penché sur la question de la prise en compte d'importants travaux effectués par le bailleur dans l'immeuble et sur la manière de tenir compte de ces travaux dans le cadre d'un calcul de rendement.

¹ SCHWAAB JEAN-JACQUES, La fixation et la contestation du loyer initial, in : 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 3.

² ATF 141 III 245.

7. Cet arrêt et la problématique ainsi soulevée ont fait l'objet d'une contribution dans le cadre du congrès de la Fédération Suisse des Avocats 2017³.
8. J'avais illustré ma contribution d'un certain nombre d'exemples chiffrés.
9. Dans le cadre de son mémoire de master, Mme CATY PINTO traitait de la question des travaux de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur en cours de bail et leur répercussion sur les loyers⁴.
10. Mme PINTO a repris les exemples et les a développés dans le cadre de son mémoire. C'est ainsi tout naturellement que cette dernière a été associée à la présente contribution.

II. Méthode absolue, méthode relative / Application des méthodes

A. Les loyers abusifs⁵

1. Article 269 CO – loyers abusifs

11. Selon l'art. 269 CO, sont considérés comme abusifs les loyers qui procurent au bailleur un rendement excessif ou qui résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

³ CONOD PHILIPPE, La prise en compte des travaux à plus-value des importants travaux de rénovation dans le cadre d'un calcul de rendement (art. 269 CO) ou l'art de se compliquer les choses, La pratique de l'avocat 2017, Congrès Fédération Suisse des Avocats, Lucerne 2017.

⁴ PINTO CATY, Les travaux de rénovation ou de modification de la chose louée entrepris par le bailleur en cours de bail et leur répercussion sur les loyers, mémoire de Master, Université de Neuchâtel, 2017. Outre les exemples chiffrés qu'elle a à nouveau revus et réactualisés, Mme PINTO s'est également attachée à traiter de la question des loyers du quartier ainsi qu'à une relecture complète et attentive de la présente contribution.

⁵ CONOD PHILIPPE et BROQUET JULIEN, La pratique récente en matière de loyers et de frais accessoires, in : BOHNET/WESSNER (édit.) 16^e Séminaire sur le droit à bail, Neuchâtel 2010, p. 221 ss.

2. Article 269a CO – loyers non abusifs

12. En règle générale, ne sont pas abusifs les loyers qui sont justifiés dans les cas énumérés par l'art. 269a CO, soit :
- les loyers qui se tiennent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier ;
 - les loyers qui sont justifiés par des hausses de coût ou par des prestations supplémentaires du bailleur ;
 - les loyers qui se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais ;
 - les loyers qui ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance ;
 - les loyers qui ne font que compenser le renchérissement pour le capital exposé aux risques ;
 - les loyers qui n'excéderaient pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre associations de bailleurs et de locataires.

B. Rapport entre les articles 269 et 269a CO

13. Les art. 269 et 269a CO font donc référence à des critères qui sont soit relatifs, soit absolus.
- Critères absolus
 - loyers usuels du quartier : art. 269a lit. a CO ;
 - rendement net : art. 269 CO ;
 - rendement brut : art. 269a lit. c CO.
 - Critères relatifs
 - hausse des coûts (variation du taux d'intérêt hypothécaire, charges financières et non financières) : art. 269a lit. b CO ;

- prestations complémentaires du bailleur : art. 269a lit. b CO ;
 - compensation du renchérissement (IPC) : art. 269a lit. e CO.
14. A moins que les paramètres permettant de fixer le loyer ne varient, le dernier loyer est censé procurer au bailleur un rendement suffisant, soit rentabiliser équitablement le capital investi et/ou de correspondre aux loyers du quartier.
 15. La jurisprudence a distingué deux méthodes d'examen du loyer, à savoir la méthode relative et la méthode absolue.
 16. Lorsque l'on parle de méthode absolue, on entend une méthode de calcul basée sur l'art. 269 CO, qui consiste à apprécier le loyer pour lui-même, soit en analysant la situation financière de l'immeuble, respectivement le logement, à un moment donné en fonction des coûts d'exploitation, des capitaux à emprunter et de l'investissement du bailleur existant à ce moment ; on parle alors de rendement net. On parle également de rendement brut lorsqu'il s'agit d'une construction récente au sens de l'art. 269a lit. c CO ; cette méthode doit prendre en compte l'investissement du bailleur (prix d'acquisition, coût de construction de l'immeuble) mis en rapport avec l'état locatif de l'immeuble. Un troisième et dernier critère absolu vise le loyer qui se tient dans les limites du loyer usuel dans la localité ou dans le quartier (art. 269a lit. a CO), soit la méthode dite « des loyers comparatifs ».
 17. Le loyer peut être fixé sur la base de critères relatifs. Lorsque l'on parle de la méthode relative, il s'agit alors, en quelque sorte, d'examiner le loyer en fonction de l'évolution dans le temps de ces critères. Comme ces paramètres évoluent sur une certaine période, on peut parler d'une vidéo du loyer.
 18. En revanche, les critères absolus déterminent un loyer à une date déterminée, que ce loyer soit basé sur le rendement brut ou net de l'objet ou sur des loyers comparatifs. C'est en quelque sorte une photographie instantanée du loyer à un moment précis.

***C. Méthode absolue, méthode relative /
Application des méthodes***

19. On ne peut pas parler de hiérarchie proprement dite entre méthode relative et méthode absolue. La jurisprudence a cependant déterminé le champ d'application de ces méthodes. Ainsi, une demande de baisse de loyer en cours de bail ou une notification de hausse de loyer ne peuvent s'apprécier qu'avec la méthode relative. Ce sont donc des critères que l'on peut qualifier d'offensifs. Pour contrer une demande de baisse de loyer, le bailleur peut invoquer défensivement d'autres critères relatifs ou alors des critères absolus. De même, un locataire pourra à titre défensif contester la hausse de loyer basée par exemple sur des travaux à plus-value en contestant le critère ou en invoquant la variation à la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire ou invoquer des critères absolus.
20. Ainsi, la méthode absolue s'applique, en principe, à titre défensif uniquement.
21. Ce n'est dès lors qu'exceptionnellement que la méthode absolue peut être invoquée offensivement, que ce soit par le bailleur ou par le locataire. Celle-ci peut être exceptionnellement invoquée dans les cas suivants⁶ :
- contestation du loyer initial⁷ ;
 - réserve formulée par le bailleur au moment de la conclusion du bail, réserve fondée sur un facteur absolu ;
 - possibilité pour le bailleur de majorer le loyer à la sortie du contrôle cantonal du loyer⁸ ; dans un arrêt du 22 août 2016, le

⁶ CONOD PHILIPPE/BOHNET FRANÇOIS (édit.), Droit du bail, fond et procédure, Bâle/Neuchâtel 2014, N 359, p. 86 ; CPra Bail-BOHNET, intro art. 269-270e CO N 14 et 18.

⁷ ATF 121 III 364.

⁸ ATF 123 III 171, cons. 6a.

Tribunal fédéral a toutefois laissé ouverte la question de la méthode applicable, relative ou absolue⁹ ;

- réadaptation du loyer à l'échéance d'un bail échelonné¹⁰ ou indexé¹¹ ;
- vente de l'immeuble¹². Dans cet arrêt le Tribunal fédéral a précisé que la reprise par fusion de l'ancienne société par une nouvelle n'équivalait pas à une vente de l'immeuble. A la différence du nouvel acquéreur, le Tribunal fédéral n'admet toutefois que le locataire puisse se prévaloir de la méthode absolue que pour autant que la vente entraîne une notable modification des bases de calcul¹³ ;
- longue période qui s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer. Le Tribunal fédéral a admis l'application de la méthode absolue comme correctif dans le cadre de rapports de longue durée et lorsque le bailleur ne parvient pas à obtenir un rendement équitable après avoir épuisé tous les facteurs relatifs de hausse¹⁴. Pour le Tribunal fédéral, l'écoulement d'une période de 8 ans depuis la dernière fixation du loyer ne permet pas au locataire d'invoquer la méthode absolue¹⁵ ; certains auteurs admettent le principe d'une durée plus courte¹⁶ ; LACHAT par exemple considère qu'une période de 5 ans est un minimum ;
- hausse de loyer en cours de bail admise sur la base des loyers comparatifs. Les statistiques bâloises (Mietpreisraster) peuvent être admises avec quelques correctifs. Dans cet arrêt toutefois, le

⁹ ATF 142 III 568, cons. 1.3.

¹⁰ ATF 121 III 397, cons. 2b / bb, p. 404 ou indexé 123 III 76, cons. 2c.

¹¹ ATF 123 III 76, cons. 2c.

¹² CdB 2002, p. 135, avec note CONOD, p. 143 et 144.

¹³ DB 2002 N 18.

¹⁴ CdB 2002, p. 135.

¹⁵ CdB 2007, p. 75.

¹⁶ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 9 et les références citées ; LACHAT, Bail à loyer, p. 540.

Tribunal fédéral a considéré qu'une période entre 3 et 7 ans suffisait¹⁷.

22. Rappelons que les critères relatifs peuvent être cumulés ou compensés. En revanche, les critères absolus sont antinomiques. Il n'est dès lors pas possible de s'opposer à une demande de baisse de loyer par exemple en invoquant plusieurs critères absolus.
23. En revanche, le bailleur pourra toujours motiver une hausse de loyer sur la base d'un critère relatif et proposer une motivation subsidiaire par un second critère cette fois, absolu. Pour l'exemple, le Tribunal fédéral a considéré comme nulle la motivation de la hausse suivante dans le cadre d'une contestation du loyer initial : « *Adaptation du loyer aux loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a lit. a CO). En outre, l'appartement a fait l'objet de travaux pour fr. 30'000.- environ* ». Ces critères ont été jugés antinomiques¹⁸.
24. Le tribunal a dégagé une certaine hiérarchie dans l'application des critères absolus¹⁹. Ainsi, dans l'application de la méthode absolue, le rendement net de la chose louée et le rendement brut l'emportent sur les loyers usuels. Le Tribunal fédéral a toutefois renversé la hiérarchie des critères absolus lorsqu'il s'agit d'un immeuble ancien. « *Pour ce type de bien, il peut être difficile, voire impossible, de reconstituer le capital propre investi, soit que les pièces comptables manquent, soit qu'elles laissent apparaître après indexation des montants économiquement irréalistes* »²⁰.
25. Aussi, la jurisprudence admet que s'agissant d'immeubles anciens la hiérarchie entre les critères absolus est inversée par rapport à celle prévalant pour les immeubles dits récents²¹.

¹⁷ TF du 28.04.2011, 4A_669/2010.

¹⁸ DB 2012 N 14.

¹⁹ ATF 124 III 310, cons. 2 b.

²⁰ TF du 01.10.2011, 4A_276/2011, cons. 5.2.3, Newsletter bail.ch, décembre 2011.

²¹ ATF 124 III 310 ; 140 III 433.

26. Par immeuble ancien, il faut entendre un immeuble construit ou acquis il y a plusieurs décennies et qui se trouve toujours en mains du même bailleur depuis de longue date²².
27. Le Tribunal fédéral a reconnu le caractère ancien des immeubles construits il y a 33 ans²³, 32 ans²⁴, voire même 27 et 28 ans²⁵.
28. Le caractère ancien n'a en revanche pas été retenu pour un immeuble vieux de 26-27 ans détenu par une grande assurance à titre professionnel, notre Haute Cour estimant que l'on peut raisonnablement attendre d'une telle bailleresse qu'elle conserve les pièces justificatives permettant d'effectuer un calcul de rendement²⁶.

III. Loyers du quartier

A. Les loyers usuels (art. 269a lit. a CO)

29. Selon l'art. 269a lit. a CO, les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ne sont, en règle générale, pas abusifs. L'art. 11 al. 1 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels au sens de cette disposition sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. S'agissant des locaux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (art. 11 al. 2 OBLF).
30. Ce critère absolu conduit ainsi à l'application de la méthode dite des loyers comparatifs, qui requiert une comparaison entre le loyer de l'objet loué litigieux et le loyer d'autres objets loués comparables,

²² ATF 124 III 310, cons. 2b ; 140 III 433, cons. 3.1.1, p. 435.

²³ DB 2005 N 17.

²⁴ TF du 12.09.2016, 4A_147/2016.

²⁵ ATF 112 II 149, cons. 3d.

²⁶ ATF 140 III 433, Newsletter bail.ch, août 2014, commentaire BROQUET JULIEN.

situés dans la même localité ou quartier et reposant sur les mêmes critères.

31. Celle-ci s'applique notamment dans le cadre de la fixation du loyer initial ou lorsqu'il s'agit d'un immeuble ancien, soit d'un immeuble acquis ou construit il y a plusieurs décennies (renversement de la hiérarchie des critères absolus)²⁷.

B. Requiescat in pace (RIP)

32. En pratique, ce critère des loyers usuels pose toutefois d'importants problèmes d'application. En effet, bien qu'il paraisse couramment appliqué en Suisse alémanique, il n'en va pas de même en Suisse romande. De plus, rares sont les bailleurs ou les locataires qui peuvent se prévaloir d'un jugement qui leur aura donné raison sur la base des loyers usuels²⁸.
33. Dans un arrêt de principe rendu en 1997, rappelé à maintes reprises, le Tribunal fédéral a en effet retenu que les éléments de comparaison devaient être au minimum de cinq et présenter, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'état et l'année de construction²⁹.
34. Cet arrêt a ainsi dégagé un certain nombre de critères admissibles qui ont depuis lors été précisés d'une telle manière que l'on peut se demander si cette méthode est encore applicable. L'on peut ainsi relever ce qui suit :
- Le juge doit procéder à une comparaison concrète, une simple inspection ou impression d'ensemble n'étant pas suffisante³⁰.

²⁷ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 6 ss ; TF du 08.12.2015, 4A_211/2015, cons. 3.1 ; TF du 12.09.2016, 4A_147/2016, cons. 2.3, DB 2017 N 13.

²⁸ CONOD/BROQUET, N 40, p. 235.

²⁹ ATF 123 III 317 ; voir également 141 III 569, cons. 2.2.1, DB 2016 N 27 ; TF du 18.04.2017, 4A_513/2016, cons. 4.2.3.

³⁰ TF, SJ 1998 218, cons. 4b et 5 ; TF du 29.11.2016, 4A_295/2016, cons. 5.2, DB 2017 N 13 ; ATF 141 III 569, cons. 2.2.1, DB 2016 N 27.

- Les logements de comparaison doivent appartenir à des propriétaires différents³¹. En effet, ne peuvent pas entrer en ligne de compte des loyers qui découlent du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (art. 11 al. 3 OBLF). Ces logements peuvent néanmoins être administrés par la même gérance ou se situer dans un même immeuble pour autant que les propriétaires de chaque logement soient différents³². A noter qu'il est tout à fait conforme d'écarter un élément de comparaison parce que l'identité de son propriétaire n'est pas connue³³.
- Les loyers de logements subventionnés ainsi que les loyers eux-mêmes abusifs du fait qu'ils n'ont pas été adaptés à l'évolution du taux hypothécaire ne sont pas comparables au loyer litigieux ; dans cette dernière hypothèse, les loyers de comparaison devront être adaptés en conséquence, ce qui est de nature à compliquer encore plus l'application du critère des loyers usuels³⁴.
- Lors de l'examen de la conformité d'un loyer litigieux aux loyers usuels du quartier, il faut aussi prendre en compte des baux de référence conclus postérieurement au bail litigieux, en tout cas pendant une période de quelques mois³⁵.
- S'agissant de la dimension, il faut connaître principalement le nombre de pièces et la surface, l'étage n'étant en principe pas déterminant³⁶. Le critère de la surface prédomine toutefois sur le nombre de pièces lorsque l'objet est de grande dimension : les

³¹ TF du 01.04.2009, 4A_43/2009, cons. 4.

³² TF du 24.04.2009, 4A_573/2008, DB 2009 N 22 ; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 13.

³³ TF du 21.10.2009, 4A_379/2009, cons. 2.4.2 et 3.2.1.

³⁴ TF du 29.11.2016, 4A_295/2016, cons. 5.2.2, DB 2017 N 13 ; ATF 149 III 569, cons. 2.2.1, DB 2016 N 13 ; ROHRER BEAT, Urteil 4A_179/2015 vom 16. Dezember 2015 (auszugsweise publiziert als BGE 141 III 569 ff., Originaltext französisch, Übertragung ins Deutsche durch den Kommentator), in : MRA 2016, p. 73 ; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 13 et les références citées.

³⁵ TC VD du 23.04.2008, CdB 2009 16 : 2 à 7 mois.

³⁶ ATF 123 III 317, cons. 4b/bb ; CONOD/BROQUET, N 41 p. 235.

objets de surface presque identique à l'objet litigieux, mais qui comportent une pièce supplémentaire, conservent leurs caractéristiques d'éléments de comparaison avec l'objet litigieux³⁷. Un écart de surface trop important, dont la limite peut être fixée à 20%, exclut la comparaison³⁸.

- Il est conforme d'écarter un élément de comparaison au motif qu'il se situe dans un environnement calme alors que l'objet litigieux se situe dans un environnement bruyant, par exemple sur un axe routier³⁹.
- Il serait trop absolu de postuler de manière arbitraire qu'un restaurant situé dans un immeuble locatif occasionne par principe, à tous les occupants dudit immeuble, où qu'ils se trouvent, des nuisances particulières excluant aussitôt toute comparaison avec un immeuble dépourvu de restaurant⁴⁰.
- S'agissant de la notion d'équipement, il faut comprendre les installations à disposition des locataires d'un logement ou d'un local commercial, telles que l'équipement d'une cuisine (p. ex. lave-vaisselle ou non), salle de bain, sanitaire, système de chauffage, installation électrique, ascenseur, place de stationnement⁴¹. L'équipement considéré ne se limite pas à l'objet loué, mais porte également sur les installations communes à disposition des locataires (p. ex. lessiverie), dont l'accès offert et la fréquence d'utilisation doivent être pris en considération. Pour être comparables, les locaux doivent comprendre des

³⁷ ATF 123 III 317, cons. 4b/bb ; 149 III 569, cons. 2.2.3, DB 2016 N 27 ; TF du 16.01.2001, 4C.265/2000, cons. 4b/bb ; TC VD du 23.04.2008, CdB 2009 16 : comparaison d'appartements de 4 pièces avec un appartement de 3½ pièces dont la surface était presque identique (entre 100 m² et 106 m²) ; CONOD PHILIPPE, Les loyers abusifs : Principes et jurisprudence récente du Tribunal fédéral, in : FSA La pratique de l'avocat 2013, p. 419 (CONOD, Les loyers abusifs).

³⁸ ATF 141 III 569, cons. 2.2.3, DB 2016 N 27.

³⁹ TF du 06.10.2009, 4A_341/2009, cons. 3.2.

⁴⁰ TF du 16.05.2013, 4A_58/2013, cons. 4.2.1.

⁴¹ TF du 01.02.2010, 4A_448/2009, cons. 2.3 ; CONOD, Les loyers abusifs, p. 419.

équipements qui soient proches par leur qualité et par leur nombre⁴².

- Il faut tenir compte des avantages similaires (p. ex. vue, ensoleillement, environnement naturel et social, proximité des transports publics et des parkings) et des inconvénients comparables (p. ex. nuisances sonores, voisinage, pollution de l'air)⁴³.
- Il est possible de procéder à une compensation entre différentes caractéristiques (avantages ou inconvénients) des objets à comparer pour autant que les différences soient minimales⁴⁴.
- S'agissant des locaux commerciaux, il y a lieu de tenir compte du type de local commercial concerné (p. ex. bureaux, entrepôts, garages ou surfaces commerciales) et de leur emplacement : les locaux qui se situent dans une rue commerçante ne sont pas comparables à ceux qui se situent dans une impasse inconnue du grand public⁴⁵.
- S'agissant de la notion d'état, il s'agit de l'état d'entretien de la chose louée. Il faut dès lors prendre en considération l'état des sols, murs, plafonds, de vétusté de l'équipement, mais également les travaux d'entretien et de rénovation qui ont été entrepris par le bailleur ; l'impression d'ensemble est déterminante⁴⁶.
- S'agissant de l'année de construction, il y a lieu de prendre en compte l'année de construction à proprement parler ou l'année de rénovation lorsque l'immeuble en question a été entièrement rénové⁴⁷. Pour classer deux immeubles dans la même période de construction, respectivement de rénovation, un écart de plus ou

⁴² CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 20 et les références citées.

⁴³ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 15.

⁴⁴ Ogr UR, arrêt du 20.12.2005, OFL, Communication concernant le droit du loyer, N 42, p. 20.

⁴⁵ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 16 ; LACHAT, Bail à loyer, p. 458.

⁴⁶ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 23 et les références citées.

⁴⁷ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 24.

moins 5 ans est admissible⁴⁸. Pour les immeubles anciens, un écart de 10 ans, voire plus, se justifie toutefois⁴⁹. Dans ce dernier cas de figure, l'écart ne saurait cependant excéder 20 ans ; le Tribunal fédéral a dès lors fixé une période de 40 ans, soit les 20 ans précédents et les 20 ans suivants la construction de l'immeuble en cause⁵⁰.

- S'il s'agit de contrer une baisse de loyer (critère invoqué à titre défensif), les loyers de comparaison doivent eux-mêmes avoir été adaptés selon les critères du contrat⁵¹.
35. S'agissant des places de stationnement pour voiture, le Tribunal fédéral a retenu que lorsqu'il est question de comparer de tels objets, il est nécessaire de relativiser certains des critères prévus par l'art. 11 OBLF et de prendre en considération, comme éléments déterminants, la situation géographique de la place ainsi que son emplacement intérieur ou extérieur. L'année de construction et l'état de la surface de stationnement ne sont, en revanche, généralement pas pertinents⁵².
36. Pour être comparables, les exemples de loyers doivent être situés dans la même localité ou, si celle-ci ne présente pas une certaine homogénéité, dans le même quartier⁵³. La notion de quartier, qui joue dès lors un rôle primordial pour l'application de ce critère, n'a toutefois pas été définie par le législateur, respectivement par le Tribunal fédéral, qui se contente de donner quelques pistes. Le Tribunal fédéral intervient en effet avec retenue, car il considère que les autorités cantonales, de par leurs connaissances locales, sont plus aptes à cerner un quartier dans une situation donnée⁵⁴. En tous les cas,

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ ATF 123 III 317, cons. 4b/aa ; TF du 15.12.2009, CdB 2010 60.

⁵⁰ TF du 15.06.2001, 4C.40/2001, cons. 5c/bb ; TF du 05.01.2010, 4A_507/2009, cons. 1.3 ; TF du 01.02.2010, 4A_448/2009, cons. 2.3.

⁵¹ CONOD, Les loyers abusifs, p. 419.

⁵² TF du 09.02.2012, 4A_675/2012, Newsletter bail.ch, avril 2012, DB 2012 N 16 ; CdB 2012 66.

⁵³ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO, N 14.

⁵⁴ TF du 15.12.2009, 4A_412/2009, cons. 2.2.1 ; CONOD/BROQUET, N 43, pp. 236 ss ; CONOD, Les loyers abusifs, p. 420.

il est impossible de donner une définition claire et fixe de cette notion de quartier étant donné que la délimitation du territoire à prendre en considération dépend essentiellement de la situation de fait et de l'histoire des lieux⁵⁵. L'on peut toutefois relever les éléments suivants :

- Un quartier forme un ensemble sur le plan historique, géographique, sociologique ou administratif et suppose une étendue qui doit être déterminée dans chaque cas d'espèce⁵⁶.
 - Les immeubles peuvent faire partie du même quartier bien qu'ils soient situés dans des secteurs d'une ville ayant des codes postaux différents⁵⁷.
 - Le quartier ne peut être restreint à un périmètre réduit, tel que seuls quelques immeubles ou pâtés de maisons, au seul motif que le secteur voisin présente un tissu urbain trop différent⁵⁸.
 - Les Tribunaux peuvent se référer à des listes établies par les Municipalités ou Services cantonaux (p. ex. Service cantonal de recherche et d'informations statistiques du canton de Vaud) pour définir l'étendue d'un quartier⁵⁹.
37. En vertu de l'art. 11 al. 4 OBLF, les statistiques officielles doivent également être prises en considération. Pour cela, elles doivent toutefois contenir des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état, l'année de construction et tenir compte de l'évolution récente des loyers⁶⁰. Le Tribunal fédéral considère que les statistiques

⁵⁵ TF du 19.02.2013, 4A_612/2012, cons. 3.2 ; CONOD, Les loyers abusifs, p. 420.

⁵⁶ TF du 19.02.2013, 4A_612/2012, cons. 3.2 ; CONOD/BROQUET, N 43 p. 236 ; CONOD, Les loyers abusifs, p. 420.

⁵⁷ ATF 123 III 317, cons. 4b/ee.

⁵⁸ ATF 136 III 74 ; TF du 15.12.2009, 4A_412/2009, cons. 2.2.1 ; voir également : CONOD, Les loyers abusifs, p. 420 : appartement situé entre un quartier résidentiel et un quartier populaire.

⁵⁹ TBx VD du 29.11.2011, XA11.0117651.

⁶⁰ TF du 29.11.2016, 4A_295/2016, cons. 5.2.1, DB 2017 N 13 ; BURKHALTER PETER R./MARTINEZ-FAVRE EMMANUELLE, Le droit suisse du bail à loyer, Genève 2011, art. 269a CO N 30, p. 503 et les références citées (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE).

genevoises sont incomplètes et ne peuvent donc pas être utilisées à l'appui d'un calcul fondé sur les loyers usuels⁶¹. Notre Haute Cour a toutefois admis que les statistiques bâloises, qui sont plus détaillées, pouvaient être appliquées avec quelques correctifs⁶². Certains auteurs, qui n'ont à ce jour pas été suivis par le Tribunal fédéral, considèrent qu'il devrait également être possible de prendre en considération des statistiques privées, suffisamment distinctes et différenciées, qui auraient été sérieusement recueillies par des experts de la branche⁶³.

38. C'est à la partie qui se prévaut des loyers usuels de produire les cinq exemples de comparaison avec tous les renseignements nécessaires requis (emplacement, dimension, équipement, état d'entretien et année de construction). Elle doit alors requérir en temps utile les pièces nécessaires pour procéder au calcul du loyer usuel⁶⁴. La partie qui ne fournit que cinq exemples de comparaison, qui au final ne se révèlent pas probants, ne peut exiger de pouvoir fournir des exemples complémentaires⁶⁵. En revanche, conformément à la maxime inquisitoire sociale, le juge doit impartir un délai à la partie qui fournit un nombre d'exemples de comparaison insuffisant afin que celle-ci puisse compléter ses exemples et produire ses pièces justificatives⁶⁶.
39. Depuis plusieurs années, la doctrine critique l'application stricte du critère des loyers comparatifs et met en garde contre le risque de procéder à une comparaison trop pointilleuse des appartements et immeubles, car une telle pratique pourrait conduire, au final, à une négation de ce critère pourtant retenu dans la loi⁶⁷. A noter d'ailleurs

⁶¹ ATF 123 III 317 ; TF du 27.01.2012, 4A_645/2011, Newsletter bail.ch, mai 2012 avec BROQUET JULIEN ; TF du 29.11.2016, 4A_295/2016, cons. 5.2.3, DB 2017 N 13.

⁶² TF du 28.04.2011, 4A_669/2010.

⁶³ ROHRER, pp. 72 s. ; ZK-HIGI, art. 269a CO N 62 ; contra : ATF 141 III 569, cons. 3.2, DB 2016 N 27.

⁶⁴ TF du 08.12.2015, 4A_211/2015, cons. 6.1.

⁶⁵ ATF 141 III 569, cons. 2.3.2, DB 2016 N 27 ; CJ GE du 03.11.2008, CdB 2010 44.

⁶⁶ TF du 12.11.2007, 4A_214/2007, cons. 5 ; TF du 08.12.2015, 4A_211/2015, cons. 6.1 ; ATF 149 III 569, cons. 2.3 et 3.1, DB 2016 N 27.

⁶⁷ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, art. 269a CO N 15 p. 555 et N 23 p. 559 ; LACHAT, Bail à loyer, p. 459 : une certaine souplesse est nécessaire dans la comparaison des

que, à l'art. 11 al. 1 OBLF, le législateur n'exige pas que les logements soient identiques, mais uniquement comparables ; il commande en outre que la comparaison soit effectuée sur la base de critères relativement larges, soit l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction⁶⁸.

40. Le Tribunal fédéral a lui-même reconnu qu'en pratique il est souvent difficile de fournir cinq exemples d'objets comparatifs⁶⁹. Dans un arrêt de 2004, dite Autorité laissait alors un espoir de voir les critères requis pour les exemples comparatifs assouplis dans certaines circonstances (p. ex. en cas de différence flagrante entre les loyers présentés et le loyer litigieux)⁷⁰.
41. Malgré cela, dans des arrêts récents⁷¹, notre Haute Cour a confirmé que, s'agissant des cinq logements de comparaison, il s'imposait de se montrer particulièrement strict dans l'admissibilité des logements comparatifs, de procéder à une comparaison systématique des logements, et a précisé que le degré de preuve des loyers usuels était la preuve stricte, autrement dit le juge doit acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence du loyer usuel. En effet, selon le Tribunal fédéral, dès lors qu'on ne se trouverait pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, une réduction du degré de la preuve n'entrerait pas en considération. Partant, en lieu et place d'assouplir les critères requis pour les loyers comparatifs, le Tribunal fédéral a purement et simplement confirmé la rigueur et le schématisme avec

équipements ; HIGI, art. 269a CO N 87 ; DIETSCHY-MARTENET PATRICIA, Loyer initial et fardeau de la preuve, in : Newsletter bail.ch janvier 2017 ; ROHRER, pp. 70 s. CONOD/BOHNET, N 438, p. 106.

⁶⁸

⁶⁹ TF du 16.05.2013, 4A_58/2013 ; TF du 29.11.2016, 4A_295/2016, cons. 5.3.2, DB 2017 N 13.

⁷⁰ TF du 22.12.2004, 4C.343/2004, cons. 3.1 ; voir également TF du 08.12.2015, 4A_211/2015, cons. 6 et réf. citées.

⁷¹ ATF 141 III 569, cons. 2.2.1 et 2.2.3 ; TF du 29.11.2016, 4A_295/2016, cons. 5.2.2.

lesquels ce critère doit être appliqué, faisant fi des nombreuses critiques et confirmant ainsi les craintes de la doctrine⁷².

42. Au vu de la rigueur de cette méthode, plusieurs auteurs ont toutefois proposé des solutions. L'on peut notamment citer ROHRER, qui propose de modifier presque entièrement l'article 11 OBLF en assouplissant certaines exigences et en accordant une certaine marge d'appréciation aux tribunaux. Il pourrait également être envisagé, dans l'hypothèse où la partie se trouve dans l'impossibilité objective, sans sa faute, de fournir les cinq exemples de comparaison, et qu'elle le démontre, d'assouplir les critères requis pour les loyers comparatifs et le degré de preuve requis, par exemple en admettant que le tribunal tienne compte de statistiques qui ne seraient peut-être pas suffisamment différenciées, statistiques qu'il s'agirait néanmoins de pondérer en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux⁷³.
43. Enfin, il convient de s'attarder sur la qualification même du critère des loyers usuels, sur laquelle le Tribunal fédéral ne s'est jamais prononcé. Certains auteurs qui se sont penchés sur cette question considèrent qu'en parlant de loyer usuel à l'art. 269a lit. a CO, le législateur a simplement voulu renvoyer à un usage⁷⁴. Or, lorsqu'un usage est applicable suite à un renvoi de la loi, il s'agit d'un droit indirectement codifié que le tribunal doit appliquer d'office⁷⁵. Ce faisant, bien que les parties aient l'obligation de collaborer en présentant les objets aptes à établir le loyer usuel pour les objets semblables aux locaux litigieux, il est au final de la responsabilité du tribunal d'établir le loyer usuel en prenant en considération tous les

⁷² ROHER, pp. 70 ss ; Voir notamment les critiques SOMMER MONIKA, in : MRA 2/2013, p. 62 ; CONOD PHILIPPE, DB 2013 N 28 et DB 2016 N 12 ; JEANNIN PASCAL, DB 2016 N 27 et les références citées.

⁷³ TF du 08.12.2015, 5A_211/2015, DB 2016 N 12, Note de CONOD PHILIPPE.

⁷⁴ JEANNIN PASCAL, Le loyer usuel – un usage pas comme les autres ? in : Newsletter bail.ch, janvier 2016 et les références citées.

⁷⁵ ATF 94 II 157, cons. 4b, JdT 1969 I 538 ; ATF 90 II 92, cons. 4, JdT 1965 I 37 ; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND (n. 3), § 18 N 9 ; HASENBÖHLER FRANZ, Das Beweisrecht der ZPO, Band 1, Zurich 2015, N 1.14 ; CR CC I-PIOTET, art. 8 CC N 13.

moyens à sa disposition. A la lumière de ce qui précède, le tribunal ne saurait dès lors, contrairement à sa pratique actuelle, imputer à la partie se prévalant des loyers usuels l'insuffisance, tant quantitative que qualitative, des objets fournis pour la débouter, mais devrait au contraire, comme le relève JEANNIN, intervenir pour fixer concrètement le cadre de ce qui est comparable dans le cas donné et charger la partie de trouver des objets comparables dans ces limites⁷⁶. Il sera dès lors intéressant d'examiner, à l'avenir, si notre Haute Cour va se positionner sur cette question de la qualification du loyer usuel comme usage et quelles en seront les conséquences sur l'application de la méthode des loyers comparatifs.

IV. Rendement brut pour les constructions récentes (art. 269a lit. c CO)

A. Principe

44. Selon l'art. 269a lit. c CO, ne sont pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais lorsqu'il s'agit de construction récente.
45. Il s'agit par cette méthode de permettre au bailleur d'obtenir un rendement supérieur à celui autorisé par les autres critères légaux et cela notamment afin d'encourager la construction de nouveaux logements⁷⁷. Il s'agit ainsi d'une exception au rendement net prévu à l'art. 269 CO ; le loyer d'une construction récente peut donc être supérieur aux loyers comparatifs.

B. Une construction récente

46. Selon la doctrine, il faut entendre par là un immeuble construit il y a une dizaine d'années environ⁷⁸. Une partie de la doctrine considère

⁷⁶ JEANNIN, p. 4.

⁷⁷ LCHAT, Bail à loyer, p. 488 ; TF du 01.03.2016, 4A_465/2015, cons. 5.6.1.

⁷⁸ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a N 101 et la doctrine et jurisprudence citées.

cependant qu'un immeuble ne nécessite quasiment pas de travaux considérables d'entretien les dix premières années et que dès lors une construction est récente lorsqu'elle n'a pas plus de 15 ans d'âge⁷⁹.

47. Est également visé par cette notion l'immeuble rénové de fond en comble⁸⁰.

C. Rendement admissible

48. Le prix de revient correspond aux investissements consentis par le bailleur, soit les frais d'investissement au sens de l'art. 15 al. 1 OBLF.

49. Il s'agit du prix du terrain, du coût de la construction, des frais liés soit à la mutation et honoraires du notaire, intercalaires qui comprennent la construction, taxes payées par le propriétaire, coût de démolition d'un précédent immeuble en cas de procédure liée à la construction de l'immeuble⁸¹.

50. Selon l'art. 15 al. 2 OBLF, il n'est pas possible de prendre en compte le prix du terrain et les frais de construction et d'acquisition si ceux-ci sont manifestement exagérés. Si le locataire estime que le prix d'acquisition ou de construction est manifestement exagéré, il en supporte le fardeau de la preuve. Pour déterminer le caractère excessif du prix de revient et ses composants, il convient de comparer le prix de revient effectif de l'immeuble et le coût usuel des terrains dans le quartier, majoré du prix de construction du moment pour des objets comparables à leur valeur intrinsèque⁸². Une marge de 10% supplémentaire sur le prix ainsi calculé est admise⁸³. En principe, à la

⁷⁹ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, p. 527.

⁸⁰ CPra Bail BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 101 ; LACHAT, Bail à loyer, p. 489.

⁸¹ Voir LACHAT, Bail à loyer, p. 429 et 430, notamment note 45 qui admet les frais des éventuelles procédures liées à la construction de l'immeuble lorsque le propriétaire ne les a pas suscités par sa négligence.

⁸² LACHAT, Bail à loyer, p. 491 mais ce dernier relève néanmoins que le taux doit être apprécié de cas en cas, notamment en fonction de la situation de l'immeuble et de la qualité de sa construction.

⁸³ BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, art. 269a CO N 94a, p. 529 ; HIGI, art. 269a CO N 178.

différence du calcul de rendement net, le montant de l'investissement du bailleur n'est pas différencié entre fonds propres et fonds empruntés et ce montant n'a pas à être indexé⁸⁴.

51. Le rendement admissible correspond au taux hypothécaire de référence majoré de 2 à 2.5%⁸⁵. Logiquement, les milieux prolocataires⁸⁶ s'en tiennent à un taux de 2%, admis par deux fois par le Tribunal fédéral⁸⁷. Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a relevé qu'un taux de 2.5% de plus que le taux de référence retenu par l'instance précédente pourrait être admissible⁸⁸. Dans les premières années, le bailleur n'a que peu de frais d'entretien à prendre en charge. Il en va différemment les années suivantes et plus l'on s'approche de la durée de 10 ans, plus le montant des frais d'entretien augmente. Dans ces conditions, il convient de prendre en compte le taux de 2.5% pour les dernières années de la période de 10 ans, voire pour les quelques années suivantes. Pour LACHAT, plus le prix du terrain est élevé, plus il convient d'en rester au taux de 2%,⁸⁹ mais celui-ci précise cependant que le taux doit être apprécié de cas en cas, en fonction de la situation de l'immeuble et de la qualité de sa construction.
52. Comme déjà relevé, la doctrine admet l'application d'un calcul de rendement brut lorsque l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète.
53. La question est intéressante si l'immeuble a été acquis il y a de nombreuses années et a fait l'objet par la suite d'une rénovation complète. Comment faut-il pratiquer ? Il faut prendre en compte le coût de la rénovation et y ajouter une part qui correspond à la valeur de l'immeuble, respectivement de la parcelle s'il s'agit de la

⁸⁴ *Contra* BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, p. 528.

⁸⁵ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 106 et la doctrine et jurisprudence citées.

⁸⁶ LACHAT, Bail à loyer, p. 490, note 236 et la doctrine citée ; BRUTSCHIN SARAH, Mietrecht für die Praxis, 9^e éd., Zurich 2016, p. 535.

⁸⁷ ATF 118 II 124, cons. 5 ; MRA 1998 1 ss.

⁸⁸ mp 1996 159 ; BÄTTIG HANS, Wohn- und Geschäftsraummiets, Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht, Bâle 2016, p. 10.

⁸⁹ LACHAT, Bail à loyer, p. 491.

démolition d'un immeuble et d'une reconstruction complète. Or, il n'est pas possible de prendre en compte une répartition entre fonds indexés et fonds empruntés, respectivement d'indexer les fonds propres. Dans ces conditions, le plus simple serait de déterminer par expertise la valeur du terrain, respectivement la valeur de l'immeuble. A notre connaissance, pareil cas n'a jamais été tranché par la jurisprudence. Spécifiquement, si le bailleur a acquis la parcelle il y a plus de 17 années puis y a fait construire un immeuble il y a moins de 10 ans, il faut tenir compte du coût de construction de l'immeuble et déterminer la valeur de la parcelle par expertise au jour de la construction. Il n'est en effet pas possible de prendre en compte le prix d'achat de la parcelle indexée puisqu'il s'agit là de critère entrant uniquement dans le cadre d'un calcul de rendement net.

V. Prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a lit. b CO)

A. Définition

54. Les prestations supplémentaires du bailleur correspondent à des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, un agrandissement de la chose louée, des prestations accessoires supplémentaires ou à des améliorations énergétiques⁹⁰.
55. L'article 269a lit. b CO est complété par l'article 14 OBLF qui précise ce que l'on entend par « prestations supplémentaires ».
56. Il s'agit de travaux qui augmentent la valeur de la chose louée ou qui apportent un avantage supplémentaire au locataire.

⁹⁰ Voir l'excellente contribution de feu M. le Juge fédéral CORBOZ BERNARD, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 17 s. ; CONOD/BOHNET, N 390 ss, pp. 94 ss ; PINTO, pp. 49 ss ; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO, N 58 à 80.

57. Les travaux de réparation ou d'entretien ne sont pas visés par l'art. 14 OBLF et ne permettent donc pas de justifier une augmentation de loyer en se prévalant de prestations supplémentaires du bailleur.
58. Le Tribunal fédéral admet en effet que les frais consentis pour l'entretien extraordinaire (remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prises d'eaux) doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet⁹¹.
59. En revanche, les frais engendrés par ces travaux de réparation et d'entretien peuvent éventuellement justifier une hausse de loyer sous l'angle de l'art. 269a lit. b CO.
60. L'art. 14 al. 1 OBLF distingue ainsi 4 hypothèses de prestations supplémentaires, à savoir :

- Les améliorations créant des plus-values⁹² :

On peut penser au remplacement d'un lave-vaisselle par un lave-vaisselle plus performant et plus économe en énergie. BOHNET/BROQUET donnent également l'exemple d'une cuisinière électrique traditionnelle remplacée par une cuisinière vitrocéramique avec four multifonctions (chaleur tournante, grill, vapeur, etc.).

La détermination de la part à plus-value dans de tels cas est délicate. Certains auteurs préconisent d'apprécier la plus-value en équité⁹³. D'autres reprennent la règle de la plus-value créée lors d'importantes réparations, soit l'art. 14 al. 1 *in fine* OBLF et retiennent une plus-value entre 40% et 80% de la valeur de la nouvelle installation⁹⁴.

⁹¹ TF du 08.12.2015, 4A_211/2015.

⁹² Voir CONOD/BOHNET, N 392, p. 95-95 et N 403 et 404 ; pour une analyse complète et détaillée des prestations supplémentaires, PINTO, p. 50 à 55.

⁹³ BSK OR WEBER ROGER, art. 269a CO, N 11, p. 1538.

⁹⁴ SIEGRIST ROBERT, *Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen* (Art. 269 und 269a OR), thèse, Zurich 1997, p. 101.

Une troisième solution serait de considérer la plus-value comme étant la différence entre le prix effectivement payé par le bailleur et le prix du marché d'un équipement neuf de standard équivalent à l'ancienne installation⁹⁵.

- L'agrandissement de la chose louée.
 - Les prestations accessoires supplémentaires :
C'est le coût effectif du service nouveau qui devrait être pris en compte et non pas la valeur usuelle sur le marché de la prestation accessoire supplémentaire⁹⁶.
 - Importantes réparations :
Celles-ci se caractérisent par le fait qu'elles dépassent les travaux d'entretien courants et qu'elles affectent en principe les parties essentielles de l'immeuble afin généralement d'en augmenter la durée de vie, les adapter aux conditions modernes et dont le coût est élevé par rapport à l'état locatif de l'immeuble⁹⁷.
61. Ces importantes réparations ont un caractère mixte dans la mesure où elles recouvrent tant des travaux d'entretien que des travaux de rénovation ou de modification. Des travaux de modification au sens de l'art. 260 CO peuvent théoriquement appartenir à toutes ces catégories de prestations supplémentaires⁹⁸.

B. Les améliorations énergétiques

62. Selon l'art. 14 al. 2 OBLF, sont réputées « prestations supplémentaires », certaines améliorations énergétiques apportées à la chose louée :

⁹⁵ HIGI N 363 ss ; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a N 66 CO.

⁹⁶ CORBOZ, Les travaux, p. 18 ; PINTO, p. 53 qui précise toutefois que le coût effectif du service nouveau ne doit pas être manifestement exagéré.

⁹⁷ ATF 118 II 415, cons. 3a ; PINTO, p. 54.

⁹⁸ CARRON BLAISE, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in : 17^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, p. 106.

- Mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment (art. 14 al. 2 lit. a).
 - Mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie (art. 14 al. 2 lit. b).
 - Mesures destinées à réduire les émissions sur les installations techniques (art. 14 al. 2 lit. c).
 - Mesures visant à utiliser les énergies renouvelables (art. 14 al. 2 lit. d).
 - Remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation (art. 14 al. 2 lit. e).
63. Précisons que la seule mise en conformité d'une installation à la législation sur la protection de l'environnement ne rentre pas dans le cadre d'une amélioration énergétique, mais vise simplement à supprimer un défaut.
64. C'est le surcoût des travaux engendré par les améliorations énergétiques qui peut être pris en totalité comme une plus-value et répercuté sur les loyers⁹⁹.

C. Présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF

65. Dans le cadre d'importantes réparations, il y a toujours une part de travaux d'entretien. Il est dès lors difficile de faire la distinction entre les travaux d'entretien et ceux créant des plus-values.
66. Comme déjà relevé, les importantes réparations se distinguent des réparations habituelles de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif. Elles se caractérisent par le fait qu'elles touchent de nombreuses parties de l'immeuble et qu'elles génèrent un

⁹⁹ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 80 ; ANSERMET JACQUES, L'incidence sur les loyers des mesures visant à des améliorations énergétiques selon l'art. 14 al. 2 et 3 OBLF, CdB 2008, p. 2.

coût considérable par comparaison avec l'état locatif de l'immeuble¹⁰⁰.

67. L'art. 14 al. 1, 2^e phrase OBLF pose dès lors la présomption selon laquelle les frais causés par d'importantes réparations sont considérés à raison de 50 à 70% comme des investissements créant des plus-values.
68. Il s'agit de ne pas décourager le bailleur d'entreprendre à temps les travaux d'entretien nécessaires¹⁰¹ et de faciliter la tâche du juge puisque la distinction n'est pas toujours évidente¹⁰².
69. Sur le principe, il n'y a pas lieu d'appliquer la présomption si la distinction entre les importantes réparations et les travaux à plus-value peut être faite sans difficulté¹⁰³ mais celle-ci peut être renversée (supérieure à 70% (création d'un ascenseur) ou inférieure à 50% : essentiellement travaux d'entretien).

D. Calcul de la hausse

70. Selon l'art. 14 OBLF, une hausse de loyer fondée sur des investissements créant des plus-values et sur les améliorations énergétiques est réputée non abusive lorsqu'elle ne sert qu'à recouvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.

1. Les intérêts

71. Le bailleur a droit à l'intérêt du capital investi dans les travaux à plus-values. Celui-ci correspond au taux de l'intérêt hypothécaire de référence au moment de la notification de la hausse de loyer augmenté d'un demi-pourcent. Selon le Tribunal fédéral, comme le capital

¹⁰⁰ TF du 20.01.2011, 4A_495/2010.

¹⁰¹ CdB 2012, p. 79.

¹⁰² Admissible de se baser sur un contrat d'entreprise générale et donc pas besoin de reconstituer le décompte détaillé du coût de construction, BezGer Meilen, A c B arrêt du 21.12.2007 ; CONOD/BOHNET, Droit du bail, p. 96.

¹⁰³ CdB 2012, p. 82.

investi sera progressivement amorti et partant, le capital à rémunérer diminué progressivement, il faut diviser le taux de l'intérêt pris en compte par deux. Il faut également prendre l'intérêt calculé en plein sur le capital plus-value divisé par deux, ce qui revient au même.

2. L'amortissement

72. L'art. 14 OBLF prévoit que l'amortissement de l'investissement peut être répercuté sur les loyers. Celui-ci est calculé en fonction de la durée de vie présumable des nouveaux agencements. Le juge doit tenir compte du matériel utilisé, la qualité de l'exécution des travaux. Le juge peut s'inspirer des tables, indications délivrées par l'architecte ou même ordonner cas échéant une expertise.

3. L'entretien

73. Comme le bailleur ne peut constituer de provision, le loyer doit permettre au bailleur de financer l'entretien des nouvelles installations¹⁰⁴.
74. Le Tribunal fédéral a d'abord validé la méthode dite « Fracheboud » soit la méthode qui retient comme frais d'entretien le 10% de la somme additionné des intérêts de l'amortissement¹⁰⁵.
75. Cette méthode est surtout appliquée en Suisse romande.
76. Dans un arrêt du 18 février 2010, le Tribunal fédéral a également validé la méthode qui admettait que les frais d'entretien pouvaient être fixés de manière forfaitaire à 1% du coût total de l'investissement des travaux assimilés à une plus-value, méthode appelée « méthode SVIT ». Le Tribunal fédéral a en effet considéré que ce mode de faire correspondait à la doctrine dominante et à la jurisprudence¹⁰⁶.

¹⁰⁴ CONOD/BOHNET, N 407, p. 98.

¹⁰⁵ ATF 118 II 415, cons. 3 c/cc, CdB 1993, p. 18.

¹⁰⁶ CdB 2010 p. 81 ; LACHAT, Bail à loyer, p. 484 ; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, art. 269a CO N 76, p. 522.

77. Le Tribunal fédéral n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer sur une méthode préconisée par l'association des propriétaires suisse alémanique, méthode dite « HEV Hauseigentümergeverband Schweiz » qui propose de calculer les frais d'entretien à raison de 1.5% du coût total des travaux assimilés à une plus-value.

E. Entrée en vigueur de la hausse

78. Les travaux doivent dès lors être terminés et le bailleur disposer des pièces justificatives, soit des factures.
79. Selon la doctrine majoritaire, il n'est pas nécessaire que toutes les factures aient été payées¹⁰⁷.
80. Selon l'art. 14 al. 5 *in fine* OBLF, pour les travaux d'envergure, le bailleur peut procéder à des hausses de loyer échelonnées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.
81. Dans un tel cas, les travaux doivent non seulement avoir été achevés et facturés, mais également payés pour que la hausse puisse être notifiée¹⁰⁸.

F. Formule officielle

82. Ensuite de la modification de l'OBLF entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014, le bailleur doit indiquer sur la formule officielle s'il a obtenu, du fait des travaux à plus-value, un subventionnement¹⁰⁹.

¹⁰⁷ CARRON, N 218 p. 107 ; CONOD/BOHNET, N 408 p.100 ; LACHAT, Bail à loyer, p. 487 ; *contra* : PINTO, p. 62, qui estime que les factures doivent également être payées, à défaut de quoi, le bailleur pourrait notifier une hausse de loyer sans avoir encore effectué de dépenses effectives, ce qui serait difficilement soutenable.

¹⁰⁸ CONOD/BOHNET, p. 101 ; LACHAT, Bail à loyer, p. 487 ; *contra* : ROHRER BEAT, Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 26.6.1996, in Kraft seit 1. August 1996, in : MRA 1996, p. 145 ss.

¹⁰⁹ Art. 19 al. 1 ch. 5 OBLF.

83. Le montant du subside obtenu alors pour des améliorations à plus-value doit être déduit du montant pris en compte pour le calcul de la répercussion des travaux sur les loyers (art. 14 al. 3^{bis} OBLF).
84. Enfin, le bailleur n'a pas à détailler la hausse de loyer ensuite d'investissement à plus-value. Une formulation telle que « investissement à plus-value suite à la rénovation totale » a été considérée comme suffisante par le Tribunal fédéral.
85. Celui-ci a en effet considéré qu'un locataire raisonnable et correct était en mesure de comprendre clairement sur quel motif d'augmentation le bailleur se fondait et le bailleur n'avait dès lors pas l'obligation de se référer aux décomptes des frais de construction¹¹⁰.
86. Le bailleur doit naturellement user de la formule officielle et notifier la hausse de loyer pour le prochain terme de résiliation.
87. L'avis de majoration du loyer qui doit indiquer les motifs de la hausse doit parvenir au locataire 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation.

G. Répartition des frais entre les locataires

88. Le bailleur a un large pouvoir d'appréciation quant à la clé de répartition qu'il souhaite appliquer pour répartir la hausse de loyer possible entre les locataires.
89. Le juge n'interviendra que si la méthode adoptée est insoutenable¹¹¹.
90. Il n'y a pas de système parfait et la ventilation peut s'opérer selon la surface des appartements, au prorata du nombre de pièces par logement, en fonction du pourcentage qui représente l'investissement à plus-value ou même selon la clé de répartition applicable en propriété par étage.

¹¹⁰ ATF 142 III 375.

¹¹¹ ATF 139 III 209, cons. 2.1, CdB 2013, p. 93.

VI. Rendement net (art. 269 CO)

A. Principe

91. La méthode du rendement net est une méthode de calcul basée sur les coûts, qui va permettre de déterminer le rendement net des fonds propres investis par le bailleur. Le rendement net correspond au rapport entre les loyers nets après déduction de toutes les charges du bailleur, et son investissement personnel, soit ses fonds propres. L'art. 269 CO réserve toutefois le cas du prix d'achat manifestement exagéré¹¹².
92. Le loyer doit ainsi, d'une part, offrir un loyer raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières¹¹³.
93. Selon le Tribunal fédéral, le rendement net des fonds propres investis est admissible lorsqu'il n'excède pas d'un demi-pourcent le taux d'intérêt hypothécaire de référence fixé périodiquement en application de l'art. 12a OBLF¹¹⁴.

B. Méthode de calcul

94. Il s'agit de déterminer un état locatif admissible et de le comparer à l'état locatif réel de l'immeuble, à savoir la somme des loyers annuels dus. Lorsque le premier est moins élevé que le second, aucune hausse de loyer par exemple n'est justifiée. En principe, il convient de prendre en considération le seul rendement de l'objet loué en cause. Le loyer admissible peut dès lors être calculé en fonction d'une clé de répartition telle que la surface habitable, du volume (sans tenir compte du volume des communs) ou du nombre de pièces selon une clé de répartition applicable en propriété par étage.

¹¹² Sur la notion, voir LACHAT, Bail à loyer, p. 437 à 440.

¹¹³ ATF 141 III 245, cons. 6.3, p. 252 et les références citées.

¹¹⁴ ATF 141 III 245, cons. 6.3 ; ATF 120 II 100, cons. 6b ; CONOD/BOHNET, N 475 p. 115 ; CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 8, p. 910.

95. Pour effectuer le calcul, il faut dès lors déterminer d'une part les charges immobilières supportées par le bailleur, soit les frais d'exploitation, d'entretien ordinaires ou extraordinaires et les charges financières, et d'autre part, déterminer le rendement net admissible des fonds propres réévalués investis par le bailleur, puis additionner ces deux éléments.
96. Les frais d'exploitation et les frais d'entretien sont pris en considération dans le calcul à leur montant effectif. Cela étant, pour éviter de trop importantes variations annuelles, la jurisprudence impose de se baser sur une moyenne des montants correspondant aux trois à cinq années précédentes¹¹⁵.
97. Par frais d'exploitation¹¹⁶, il faut entendre impôt foncier, primes d'assurances liées à l'immeuble, honoraires de gérance, conciergerie, frais d'électricité des espaces communs, abonnements d'entretien des ascenseurs, chaudières, cheminées, etc.
98. Bien évidemment, ces frais ne peuvent être pris en compte que pour autant qu'ils ne soient pas facturés au locataire sous la forme de frais accessoires.
99. Par charges d'entretien, il faut entendre les frais supportés par le bailleur dans le cadre de l'entretien de son immeuble.
100. Si ces frais sont élevés comme le remplacement d'une chaudière, il faut dès lors procéder à un amortissement de 0.5% sur la moitié du solde des travaux non encore amortis¹¹⁷.
101. Pour déterminer le rendement net admissible des fonds propres réévalués investis par le bailleur, il convient de déterminer le prix de revient de l'immeuble et de déduire de ce prix les fonds étrangers. Le prix de revient correspond au coût du terrain ou à celui de la construction ou encore au prix d'achat de l'immeuble déjà construit, auquel s'ajoutent encore les droits de mutation, honoraires du notaire,

¹¹⁵ CONOD/BOHNET, N 455 p. 110.

¹¹⁶ Pour une information plus détaillée, voir CONOD/BOHNET, p. 109 ss ; CPra Bail-BOHNET, art. 169 N 57 ss ; LACHAT, Bail à loyer, p. 441 ss.

¹¹⁷ CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 67 et la jurisprudence et doctrine citées.

taxes payées, frais intercalaires du crédit de construction, voire éventuellement le coût des travaux de démolition nécessaires à la nouvelle construction, les bénéfices et honoraires du promoteur dans la limite du raisonnable.

102. Une marge promoteur-vendeur de 11.14% du prix de revient de l'immeuble n'est pas excessive eu égard notamment au risque attaché à une opération immobilière portant sur plus de CHF 14'000'000.-¹¹⁸.
103. On peut également y ajouter les frais de dépollution ou de décontamination du sol si ceux-ci ne doivent pas être mis à charge du pollueur ainsi que tout autre frais lié aux procédures en lien avec le chantier (frais de justice, dépens, honoraires d'avocat, expertise)¹¹⁹.
104. Par prix d'acquisition, rappelons qu'il s'agit du prix effectivement payé par le bailleur et non pas de la valeur actuelle de construction, une valeur vénale intrinsèque ou fiscale¹²⁰.
105. Dans le cadre d'une donation ou d'une donation mixte, ou d'un partage d'une succession, le bailleur peut se fonder sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition¹²¹.
106. Une fois les fonds propre investis initiaux déterminés, il convient également de prendre en considération leur évolution, soit un éventuel amortissement de la dette hypothécaire ou encore des travaux dans la chose louée.
107. Le montant des coûts d'investissement financier par le bailleur déterminé, ceux-ci peuvent être réévalués en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) étant précisé que le montant objet de la réévaluation ne peut dépasser le 40% du prix de revient de

¹¹⁸ ATF 117 II 77, cons. 3a/bb ; CPra Bail-BOHNET, art. 269 N 27 ; LACHAT, Bail à loyer, p. 429.

¹¹⁹ LACHAT, Bail à loyer, p. 429 N 41.

¹²⁰ CONOD/BROQUET, La pratique récente en matière de loyers et de frais accessoires, in : 16^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 231 ; ATF 122 III 257 ; CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 37 et la jurisprudence du Tribunal fédéral citée.

¹²¹ TF du 17.07.2014, 4A_198/2014, cons. 4.4 ; TF du 18.01.2006, 4C.285/2005, cons. 2.5 ; TF du 06.12.1944, 4C.234/1994, cons. 3a ; CONOD/BOHNET, N 407 p. 98.

l'immeuble¹²². Ainsi, si la chose louée a été financée entièrement par des fonds propres, le bailleur ne pourra indexer que le 40% de ce montant¹²³.

108. Une fois que les fonds propres investis réévalués sont connus, il suffit d'y appliquer le taux hypothécaire de référence majoré de 0.5%, pour déterminer le rendement net admissible. Après avec additionné le rendement net admissible aux charges immobilières et financières, il faut comparer le résultat à l'état locatif réel afin de constater ou non son caractère abusif.

C. Une méthode à réévaluer ?

109. A l'heure où le taux hypothécaire se situe à un niveau historiquement très bas, certains ont remis en cause la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle le rendement est admissible lorsqu'il n'excède pas de plus d'un demi-pourcent le taux hypothécaire de référence¹²⁴.
110. Dans un arrêt rendu le 1^{er} mars 2016, le Tribunal fédéral confirme sa jurisprudence¹²⁵ et relève que certes le taux hypothécaire de référence est bas, mais qu'il n'y a aucune raison de procéder différemment. Le Tribunal fédéral considère que les variations du rendement qui pourraient résulter de la variation du taux hypothécaire de référence finalement correspondent à la logique du système des loyers calculés sur la base des coûts que le législateur a mis sur pied, le Tribunal fédéral mentionne également le Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations¹²⁶.

¹²² ATF 123 III 171, cons. 6a.

¹²³ ATF 120 II 110, cons. 5, p. 101 ss.

¹²⁴ Voir BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, p. 474.

¹²⁵ ATF 141 III 245, cons. 3.7 ; TF du 17.07.2014, 4A_198/2014 ; TF du 18.02.2010, 4A_470/2009, cons. 6.

¹²⁶ FF 1985/1369 chiffre 525, p. 1469.

111. Enfin, le Tribunal fédéral se réfère également à la réponse donnée par le Conseil fédéral à l'interpellation du conseiller national HUGUES HILTPOLD déposée le 12 décembre 2014¹²⁷.
112. En tout état de cause, le Tribunal fédéral relève qu'une modification du système actuel « *présupposerait une intervention sur le plan législatif* »¹²⁸. Ainsi, au niveau jurisprudentiel, le dossier est clos si l'on peut dire.
113. Sur le plan législatif, un certain nombre de motions, initiatives ou postulats tendent à remettre en cause la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral dans le cadre de l'art. 269 CO qui devrait être à cet effet modifié.
114. Il s'agit soit de permettre une application facilitée d'une méthode évoluée des loyers comparatifs¹²⁹, soit de faciliter le calcul de rendement¹³⁰.
115. Selon l'initiative FELLER, les fonds propres seraient indexés en totalité sur la base de l'IPC et le rendement des fonds propres ainsi indexé serait excessif lorsque celui-ci dépasserait le taux hypothécaire de référence majoré de 2%¹³¹.
116. Enfin, une troisième initiative parlementaire déposée également en 2017 doit permettre de mettre sur le même pied les critères d'examen du caractère abusif des loyers visés aux articles 269 et 269a CO. Ainsi, selon l'initiant FÄSSLER si le loyer n'est pas abusif selon l'un de ces

¹²⁷ Initiative parlementaire HILTPOLD HUGUES 14.4246, *Suppression de la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul de rendement admissible*.

¹²⁸ TF du 01.03.2016, 4A_465/2015, cons. 5.6.3.

¹²⁹ Initiative parlementaire EGLOFF HANS 17.493 du 29.09.2017 ; voir KÄGI ADRIEN et WIRZ STEFAN, *Mietrecht Entwicklungen* 2017, p. 24 ss.

¹³⁰ Initiative parlementaire FELLER OLIVIER 17.491 du 29.09.2017 ; voir KÄGI ADRIEN et WIRZ STEFAN, *Mietrecht Entwicklungen* 2017, p. 18 ss.

¹³¹ Initiative parlementaire FELLER OLIVIER 17.491 du 29.09.2017 ; voir KÄGI ADRIEN et WIRZ STEFAN, *Mietrecht Entwicklungen* 2017, p. 18 ss.

critères, il serait alors exclu de faire valoir le critère abusif du loyer sur la base d'un autre critère¹³².

117. A noter que depuis l'intégration en 1990 de l'AMSL dans le Code des obligations, toute tentative pour modifier le droit du bail en profondeur a échoué.
118. Comme le marché du logement se détend quelque peu, il n'est pas irréal de penser que toute tentative de modifier le système de fixation des loyers en droit suisse a de fortes chances de s'enliser à petit feu.

VII. Rendement net et travaux à plus-value¹³³

A. Une jurisprudence à facettes

119. Si la question de la prise en compte des travaux à plus-value dans le cadre du calcul de rendement est délicate, elle n'a guère occupé les tribunaux ou, à tout le moins, les tribunaux supérieurs. Dans un arrêt du 24 janvier 2001, le Tribunal fédéral a considéré qu'il fallait ajouter la part de plus-value au coût de revient et déterminer, par conséquent, si cette part était payée par le biais de fonds propres ou d'emprunts. Concernant la part dévolue à l'entretien extraordinaire, soit la part qui dépasse de manière considérable l'entretien annuel, celle-ci doit être amortie sur la durée de vie des installations et soumise à un taux de 5% par année¹³⁴.
120. Les Tribunaux vaudois se sont ralliés à l'argumentation développée par GUT¹³⁵ qui paraissait particulièrement bien étayée¹³⁶ et ont inclus

¹³² Initiative parlementaire FÄSSLER DANIEL du 29.09.2017, 17.492 ; voir KÄGI ADRIEN et WIRZ STEFAN, *Mietrecht Entwicklungen* 2017, p. 21 ss.

¹³³ CONOD PHILIPPE, *La prise en compte des travaux à plus-value des importants travaux de rénovation dans le cadre d'un calcul de rendement (art. 269 CO) ou l'art de se compliquer les choses*, *La pratique de l'avocat* 2017, Congrès Fédération Suisse des Avocats, Lucerne 2017.

¹³⁴ MRA 401, p. 116 et ss.

¹³⁵ GUT BEAT, *Angemessenen Ertrag* in MP 1996, p. 177 ss.

¹³⁶ CONOD PHILIPPE, *La prise en compte des travaux à plus-value et importants travaux de rénovation*, CdB 2010, p. 11 ss.

la totalité des travaux dans l'investissement du bailleur, sans déterminer quelle part de l'investissement représentait une plus-value et quelle part constituait l'entretien. La seule question importante était de savoir comment le bailleur avait financé ses travaux, soit par des fonds propres, soit par des fonds empruntés¹³⁷.

121. Le Tribunal des baux de la République et du canton de Genève a également suivi cette pratique alors que la Chambre d'appel considérait, elle, qu'il aurait fallu, dans le cadre du calcul de rendement, déterminer la part à plus-value et ne retenir que celle-ci¹³⁸.
122. Tout en admettant la solution du Tribunal fédéral sur le principe, certains auteurs ont considéré que le taux de 5% retenu par le Tribunal fédéral était par trop élevé et qu'il fallait, pour calculer les frais extraordinaires d'entretien, s'inspirer de la méthode instituée par l'art. 14 OBLF¹³⁹.
123. Considérant que le taux de 5% ne pouvait être admis comme intérêt moyen et généralement applicable, le Tribunal cantonal du Canton de Berne s'en est tenu pour calculer l'intérêt à la moitié du taux sur la totalité du capital investi augmenté de 0.5%.
124. Le Tribunal fédéral a confirmé la méthode suivie par les juges bernois¹⁴⁰ et a considéré qu'il n'avait pas indiqué précédemment, notamment dans l'arrêt de 2001, les motifs pour lesquels il avait appliqué un taux de 5% pour les frais d'entretien extraordinaires. Vraisemblablement, cela provenait du fait que les parties n'avaient pas contesté l'application de ce taux. Or ce taux était proche du taux de référence de l'époque. Ainsi, il faut en réalité prendre en compte les frais d'entretien extraordinaires et pour rémunérer le capital

¹³⁷ TBx VD, arrêt du 01.05.2007, confirmé par TC VD arrêt du 02.06.2008, XA.0528792.

¹³⁸ TF du 26.11.2007, 4A_219/2007 ; voir également le calcul de rendement tel qu'établi par le Tribunal des baux genevois in : CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 76.

¹³⁹ BSK OR 2011-WEBER ROGER N 11a.

¹⁴⁰ ATF 140 III 433 ; JACQUES MARTINE, Répercussion des travaux d'entretien extraordinaire sur le loyer : Panorama en méthode absolue et relative à l'aune de l'arrêt du TF du 08.07.2014, 4A_565/2013, CdB 2014, pp. 97 ss.

investi, tenir compte du taux hypothécaire de référence majoré de 0.5% et appliquer ledit taux pour tenir compte de l'amortissement du capital investi à la moitié du capital.

125. Rejoignant là également la solution préconisée notamment par LACHAT¹⁴¹, le Tribunal fédéral tient ainsi compte de la durée de vie des installations concernées dans le cadre de frais d'entretien extraordinairement élevés. Relevons que pour les frais d'entretien courant, seule la moyenne des trois, ou plutôt des cinq dernières années des montants desdits frais peut être prise en compte dans le cadre du calcul.

B. ATF 141 III 245

126. Dans un arrêt du 7 juillet 2015, le Tribunal fédéral a encore été plus loin dans l'affirmation du principe. Il s'agissait d'une affaire vaudoise où tant le Tribunal des baux du canton de Vaud que la Cour d'appel avaient pris en compte, dans le cadre du calcul de rendement, la totalité des travaux à plus-value et non pas seulement la part à plus-value, étant précisé que les bailleurs avaient alors payé la totalité des travaux par leurs fonds propres. Le Tribunal fédéral a admis le recours du locataire, écartant le modèle vaudois. Pour le Tribunal fédéral, la distinction entre coûts d'investissement (coûts de revient) et charges est essentielle dans le modèle du rendement net. Il faut donc déterminer dans quelle proportion les fonds propres investis dans les travaux apportent une plus-value à la chose louée, respectivement servent à son entretien. Les fonds propres qui servent à la plus-value de l'objet sont pris en compte indéfiniment dans le temps. Ils sont indexés partiellement. Les frais d'entretien sont intégrés dans les charges et l'on prend en compte une moyenne des charges sur les cinq ans précédant le calcul de rendement. S'il s'agit d'importants travaux de rénovation, il convient de distinguer entre frais d'entretien extraordinaires et frais d'entretien courant pratiqués, de la même manière que dans le cadre d'un investissement à plus-value¹⁴². Pour

¹⁴¹ LACHAT DAVID et al., *Mietrecht* 2009, p. 331.

¹⁴² ATF 118 II 415, cons. 3.

les frais d'entretien extraordinaires, il convient de pratiquer de la même manière que dans le cadre de la prise en compte de travaux à plus-value en méthode relative. Ainsi, dans le calcul, il faut prendre le taux correspondant au taux hypothécaire de référence augmenté de 0.5%, divisé par deux pour tenir compte du fait que ce taux s'applique au capital investi non encore amorti. Enfin, il faut encore répartir ces frais d'entretien extraordinaires sur plusieurs exercices, en fonction de la durée de vie des installations concernées.

C. L'auberge espagnole

127. Pour certains auteurs, la solution adoptée par le Tribunal fédéral, suivant en cela l'avis d'une partie de la doctrine, a le mérite de la simplicité¹⁴³. En réalité, comme l'a parfaitement démontré notre confrère BÄTTIG¹⁴⁴, c'est en quelque sorte perdre de vue le principe même du rendement net qui est une photo d'un loyer à un moment donné. Pour ce faire, il convient uniquement de distinguer les investissements du bailleur, ses fonds propres et/ou les fonds empruntés.
128. Avec la méthode du Tribunal fédéral, plus la part à plus-value est réduite, et par conséquent celle des frais d'entretien extraordinaire est importante, plus la répercussion sur le loyer est importante. Ainsi, la part d'entretien extraordinaire est mieux « rentée ». Sur des travaux à plus-value de 1 million de francs, payés en fonds propres, la part à répercuter sur les loyers se serait élevée à CHF 20'000.- selon la méthode vaudoise [$1'000'000 \times (1.5\% + 0.5\%)$]. Selon la méthode retenue par le Tribunal fédéral, en admettant, pour favoriser le

¹⁴³ BROQUET JULIEN, Calcul de rendement net de la chose louée et coût d'investissement, Newsletter bail.ch août 2015 ; BROQUET JULIEN, Loyer admissible suite à d'importantes réparations – notion d'immeuble ancien, calcul de rendement net, Newsletter bail.ch août 2014.

¹⁴⁴ BÄTTIG HANS, Urteil 4A_606/2014 vom 7. Juli 2015 (ATF 141 III 245) MRA p. 201 ; voir également très critiques MARTINE JACQUES, Répercussion des travaux d'entretien extraordinaires sur le loyer panorama en méthode absolue et relative à l'aune de l'arrêt du TF du 08.07.2014, 4A_565/2013, CdB 2014, p. 97 ss ; PINTO, p. 70 à 72.

locataire, que la part à plus-value est de 50%, le calcul donnerait les chiffres suivants :

Rendement des fonds propres admissibles

$$[500'000 \times (1.5\% + 0.5\%)] = \text{CHF } 10'000.00$$

+ Entretien extraordinaire

$$[500'000 \times (1.5\% + 0.5\%)] / 2 = \text{CHF } 5'000.00$$

+ Amortissement (durée de vie 25 ans), soit 4%

$$500'000 \times 4\% = \text{CHF } 20'000.00$$

Total CHF 35'000.-

129. Le résultat parle de lui-même. Ainsi, le rendement est bien meilleur pour le bailleur avec cette méthode, mais à l'échéance de la durée d'amortissement, il ne pourra plus répercuter la part d'entretien extraordinaire sur le loyer, ce qui pourrait lui amener quelques déconvenues, même si la durée d'amortissement terminée, de nouveaux travaux d'entretien, plus ou moins extraordinaires, auront remplacé les précédents.
130. La grande difficulté du système, soi-disant simple, intervient si le calcul du rendement est effectué alors que les travaux sont anciens dans la détermination de la part à plus-value. Ainsi, en 2018, le juge devrait déterminer quelle était la part à plus-value des travaux alors que ceux-ci ont eu lieu en 1992, par exemple. Le Tribunal fédéral a certes vu les difficultés, mais estime que le juge peut tenir compte de la présomption de l'art. 14 al. 4 OBLF, voire même de sa propre appréciation en équité. D'un calcul rigoureux, on passe ainsi, en quelque sorte, à une auberge espagnole.
131. Autre critique, si le bailleur procède à de gros travaux à plus-value puis vend peu de temps après l'immeuble, il tient bien évidemment compte du coût des travaux dans la fixation du prix de vente. Si le nouveau bailleur a financé la totalité de son acquisition par des fonds propres, le montant des travaux extraordinaires est inclus dans le calcul. Il pourra néanmoins y ajouter la part d'entretien des frais extraordinaires puisque ces travaux ne seront pas encore amortis. Cela

péjore la situation du locataire¹⁴⁵. Notre Haute Cour, dans un tel cas, admet cependant qu'il s'agirait d'une situation spéciale qui appellerait un traitement particulier.

132. Enfin, un bailleur peut avoir notifié une hausse de loyer pour travaux à plus-value, laquelle détaille très expressément les travaux et la part à plus-value. Cette hausse n'a pas été contestée à l'époque. Quinze ans plus tard, alors qu'il y a eu une contestation du loyer initial, la part à plus-value alors admise de part et d'autre, pourrait-elle être contestée par le nouveau locataire qui aurait tout intérêt à faire admettre par le juge qu'elle était bien plus importante que celle admise alors puisque cela le favorise dans le calcul ?

VIII. Conclusion

133. En conclusion, dans ces deux arrêts récemment publiés, le Tribunal fédéral nous paraît avoir, en quelque sorte, compliqué le calcul d'un loyer admissible selon l'art. 269 CO. De même que pour les loyers comparatifs, les tribunaux vont rencontrer de grandes difficultés à obtenir les pièces justificatives. Il paraît difficilement admissible qu'un juge puisse, une vingtaine d'années plus tard, déterminer quelle était la part à plus-value pour des travaux réalisés alors.
134. Bizarrie suprême, selon cette méthode, plus la part des travaux d'entretien extraordinaire est importante, plus ses répercussions sur le loyer des locataires seront importantes alors que dans le cadre d'un calcul du loyer selon la méthode relative, c'est plutôt l'inverse.

¹⁴⁵ CONOD PHILIPPE, La prise en compte des travaux à plus-value et importants travaux de rénovation selon la méthode absolue (art. 269 CO), in : CdB 2010 p. 12.

IX. Exemples¹⁴⁶

A. Méthode relative

Données de base :

Investissement :	CHF	150'000.-
Importants travaux assimilés à des travaux à plus-values = 60 % :	CHF	90'000.-

Surface totale des appartements :	750 m ²
Surface de l'appartement de Monsieur X : (= 20% de la surface totale)	150 m ²

La clé de répartition de la hausse entre les locataires est la surface (m²)

Le calcul se fait ainsi :

1) Intérêt

Taux d'intérêt hypothécaire de référence (mai 2018) =	1.5%
Majoration de 0,5% = 2%	
Division du taux par deux = 1%	

Taux d'intérêt multiplié par le capital investi pour les travaux assimilés à une plus-value = 1% x CHF 90'000.- = CHF 900.-

2) Amortissement

Durée de vie des installations :	20 ans
Amortissement sur 20 ans à un taux de 5%	
(100% : 20 ans = 5% par an) = 5% x CHF 90'000.- =	CHF 4'500.-

¹⁴⁶ Avec la collaboration de Mme CATY PINTO (N 4).

Loyers, rendements, travaux à plus-value

3) Frais d'entretien

Selon la méthode Fracheboud (1)

= 10% multiplié par les deux postes précédents

= 10% x (CHF 900.- + CHF 4'500.-) = CHF 540.-

Selon la méthode SVIT (2)

= 1% multiplié par le capital investi pour les travaux assimilés à une plus-value

= 1% x CHF 90'000.- = CHF 900.-

Selon la méthode HEV (3)

= 1.5% multiplié par le capital investi pour les travaux assimilés à une plus-value

= 1.5% x CHF 90'000.- = CHF 1'350.-

4) Total de la hausse de loyer annuelle admissible

(1) CHF 900.- + CHF 4'500.- + CHF 540.- = CHF 5'940.-

(2) CHF 900.- + CHF 4'500.- + CHF 900.- = CHF 6'300.-

(3) CHF 900.- + CHF 4'500.- + CHF 1'350.- = CHF 6'750.-

5) Hausse de loyer annuelle admissible imputable à Monsieur X

(1) 20% x CHF 5'940.- = CHF 1'188.-

(2) 20% x CHF 6'300.- = CHF 1'260.-

(3) 20% x CHF 6'750.- = CHF 1'350.-

6) Hausse de loyer mensuelle admissible imputable à Monsieur X

(1) CHF 1'188.- / 12 = CHF 99.-

(2) CHF 1'260.- / 12 = CHF 105.-

(3) CHF 1'350.- / 12 = CHF 112.50

B. Méthode absolue du rendement net1) Données

Immeuble de 5 appartements d'une surface équivalente de 170 m².
 Il ressort de la formule officielle de fixation du loyer initial remise à Monsieur X que le loyer est passé de CHF 1'200.- à CHF 1'600.-.
 Monsieur X conteste le loyer initial.

Achat de l'immeuble :

Immeuble acheté le 17 octobre 1992

Prix d'achat de l'immeuble	CHF	1'440'000.-
Frais de mutation	CHF	22'000.-
Frais de notaire	CHF	38'000.-

Financement de l'achat

Fonds propres d'origine investis	CHF	1'050'000.-
Fonds étrangers investis	CHF	450'000.-

Travaux de rénovation et de modification

Travaux achevés en décembre 1992

Prix des travaux de rénovation et de modification	CHF	500'000.-
---	-----	-----------

Financement des travaux de rénovation et de modification

Fonds propres investis	CHF	500'000.-
------------------------	-----	-----------

Mois de la contestation de loyer initial	mai 2018
Hausse de l'IPC entre oct. 1992 (85.8) et mai 2018 (102.1)	18.99%
Hausse de l'IPC de déc. 1992 (86.6) à mai 2018 (102.1)	17.89%
Taux hypothécaire de référence en mai 2018	1.5%
Taux hypothécaire selon contrat	2.5%
Amortissement de la dette hypothécaire à hauteur de 2% par an dès janvier 1993	26 ans
Hausse de l'IPC de janvier 1993 (87) à mai 2018 (102.1)	17.35%

2) Selon la méthode vaudoise

Le calcul se fait ainsi :

a) Détermination des fonds propres investis réévalués

– Réévaluation des fonds propres d'origine investis pour l'achat

- Fonds propres d'origine investis CHF 1'050'000.-
- Réévaluation de 18.99 % du 40 % des fonds d'origine investis
= (40 % x CHF 1'500'000.-) x 18.99 %
CHF 113'940.-
- Total après réévaluation CHF 1'163'940.-

– Réévaluation des fonds propres investis dans les travaux de rénovations et modification

- Fonds propres investis dans les travaux de rénovation et modification CHF 500'000.-
- Réévaluation de 17.89 % du 40 % des fonds investis
= (40 % x CHF 500'000.-) x 17.89 % = CHF 35'780.-
- Total après réévaluation CHF 535'780.-

– Amortissement de la dette hypothécaire et réévaluation des fonds amortis

- Amortissement contractuel de la dette hypothécaire
= 26 ans x (2 % X CHF 450'000.-) CHF 234'000.-
- Réévaluation de 17.35 % de la moitié du 40 % de l'amortissement
= *in casus* pas autorisée car le plafond de 40% des fonds propres a déjà été atteint ci-dessus
- Total des nouveaux fonds propres investis après réévaluation de l'amortissement CHF 234'000.-
- **Total des fonds propres investis réévalués**
= (CHF 1'163'940.- + CHF 535'780.- + CHF 234'000.-)
CHF 1'933'720.-

b) Rendement admissible des fonds propres investis réévalués

– Taux de rendement admissible		
= 1.5% + 0.5%	2%	
– Rendement admissible		
= CHF 1'933'720.- x 2%	CHF	38'674.40

c) Détermination des charges immobilières

– Charges financières		
= (CHF 450'000.- - CHF 234'000.-) x 2.5%	CHF	5'400.-
– Moyenne des 5 dernières années des frais d'exploitation	CHF	18'625.-
– Moyenne des 5 dernières années des frais d'entretien	CHF	14'000.-
– Total des charges immobilières	CHF	38'025.-

d) Etat locatif admissible

Rendement des fonds propres investis réévalués + charges immobilières

= CHF 38'674.40 + CHF 38'025.-	CHF	76'699.40
--------------------------------	------------	------------------

e) <u>Etat locatif réel au 1^{er} mai 2018</u>	CHF	96'000.-
--	------------	-----------------

f) Loyer admissible

Le rendement de l'immeuble étant excessif à hauteur de 20.10% [(CHF 76'699.40 – CHF 96'000.-) / CHF 96'000.- x 100], le loyer initial est abusif.

En utilisant la surface des appartements (m²) comme clé de répartition, l'on parvient à déterminer le loyer admissible par appartement :

Loyer admissible au m² = 76'699.40 / 850	CHF	90.23
--	------------	--------------

Loyers, rendements, travaux à plus-value

Aussi, pour un appartement de 170 m², le loyer annuel admissible s'élève à : CHF 90.23 x 170 m² = **CHF 15'339.10**

Ce qui correspond à un loyer mensuel de :

CHF 15'339.10 / 12 mois = **CHF 1'278.25**

Il faudra alors comparer ce résultat avec le loyer actuel, afin de savoir si une adaptation est nécessaire. En l'espèce, le loyer initial est abusif à hauteur de : CHF 1'600.- – CHF 1'278.25 = **CHF 321.75**

3) Selon la méthode préconisée par le Tribunal fédéral

Prix des travaux de rénovation et de modification	CHF	500'000.-
Part à plus-value = 50% = CHF 500'000.- / 2 =	CHF	250'000.-
Part de gros travaux d'entretien = 50% = CHF 500'000.- / 2 =	CHF	250'000.-

Hypothèse 1 : Amortissement des frais d'entretien extraordinaire non écoulé (amortissement sur 30 ans)

Le calcul se fait ainsi :

a) Détermination des fonds propres investis réévalués

– Réévaluation des fonds propres d'origine investis pour l'achat

○ Fonds propres d'origine investis	CHF	1'050'000.-
○ Réévaluation de 18.99% du 40% des fonds d'origine investis = (40% x CHF 1'500'000.-) x 18.99%	CHF	<u>113'940.-</u>
○ Total après réévaluation	CHF	1'163'940.-

– Réévaluation des fonds propres investis dans les travaux de rénovations et modification correspondant à de la plus-value

- Fonds propres investis dans les travaux de rénovation et modification correspond à de la plus-value CHF 250'000.-
- Réévaluation de 17.89% du 40% des fonds investis
= (40% x CHF 250'000.-) x 17.89% CHF 17'890.-
- Total après réévaluation CHF **267'890.-**

– Amortissement de la dette hypothécaire et réévaluation des fonds amortis

- Amortissement contractuel de la dette hypothécaire
= 26 ans x (2% X CHF 450'000.-) CHF 234'000.-
- Réévaluation de 17.35% de la moitié du 40% de l'amortissement
= *in casu* pas autorisée car le plafond de 40% des fonds propres a déjà été atteint ci-dessus
- Total des nouveaux fonds propres investis après réévaluation de l'amortissement CHF **234'000.-**
- **Total des fonds propres investis réévalués**
= (CHF 1'163'940.- + CHF 267'890.- + CHF 234'000.-)
CHF **1'665'830.-**

b) Rendement admissible des fonds propres investis réévalués

- Taux de rendement admissible = 1.5% + 0.5% 2%
- **Rendement admissible**
= CHF 1'665'830.- x 2% CHF **33'316.60**

Loyers, rendements, travaux à plus-value

c) Entretien extraordinaire

– Frais d’entretien extraordinaire		
= [CHF 250’000.- x (1.5% + 0.5%)] / 2 =	CHF	2’500.-
– Amortissement sur 30 ans		
= CHF 250’000.- x 3.33%	CHF	<u>8’333.33</u>
– Total des frais d’entretien extraordinaire		
= CHF 2’500.- + CHF 8’333.33	CHF	10’833.33

d) Détermination des charges immobilières

– Charges financières		
= (CHF 450’000.- - CHF 234’000.-) x 2.5%	CHF	5’400.-
– Moyenne des 5 dernières années des frais d’exploitation		
	CHF	18’625.-
– Moyenne des 5 dernières années des frais d’entretien		
	CHF	<u>14’000.-</u>
– Total des charges immobilières	CHF	38’025.-

e) Etat locatif admissible

Rendement des fonds propres investis réévalués + entretien extraordinaire
+ charges immobilières
= CHF 33’316.60 + CHF 10’833.33 + CHF 38’025.- **CHF 82’174.93**

f) Etat locatif réel au 1^{er} mai 2018 **CHF 96’000.-**

g) Loyer admissible

Le rendement de l’immeuble étant excessif à hauteur de 14.40%
([CHF 82’174.93 – CHF 96’000.-] / CHF 96’000.- x 100), le loyer initial
est abusif.

En utilisant la surface des appartements (m²) comme clé de répartition, l'on parvient à déterminer le loyer admissible par appartement :

Loyer admissible au m² = 82'174.93 / 850 CHF 96.67

Aussi, pour un appartement de 4.5 pièces de 170 m², le loyer annuel admissible s'élève à : CHF 96.67 x 170 m² = **CHF 16'433.90**

Ce qui correspond à un loyer mensuel de :

CHF 16'433.90 / 12 mois = **CHF 1'369.49**

Il faudra alors comparer ce résultat avec le loyer actuel, afin de savoir si une adaptation est nécessaire. En l'espèce, le loyer initial est abusif à hauteur de : CHF 1'600.- - CHF 1'369.49 = **CHF 230.51**

Hypothèse 2 : Amortissement des frais d'entretien extraordinaire écoulé (amortissement sur 25 ans)

Dans l'hypothèse où la part des travaux d'entretien extraordinaire a d'ores et déjà entièrement été amortie, le calcul se fait ainsi :

a) Détermination des fonds propres investis réévalués

– Réévaluation des fonds propres d'origine investis pour l'achat

- Fonds propres d'origine investis CHF 1'050'000.-
- Réévaluation de 18.99% du 40% des fonds d'origine investis
- = (40% x CHF 1'500'000.-) x 18.99% CHF 113'940.-
- Total après réévaluation **CHF 1'163'940.-**

– Réévaluation des fonds propres investis dans les travaux de rénovation et modification correspondant à de la plus-value

- Fonds propres investis dans les travaux de rénovation et modification correspondant à de la plus-value CHF 250'000.-
- Réévaluation de 17.89% du 40% des fonds investis
- = (40% x CHF 250'000.-) x 17.89% CHF 17'890.-
- Total après réévaluation **CHF 267'890.-**

Loyers, rendements, travaux à plus-value

– Amortissement de la dette hypothécaire et réévaluation des fonds amortis

- Amortissement contractuel de la dette hypothécaire
= 26 ans x (2% X CHF 450'000.-) CHF 234'000.-
- Réévaluation de 17.35% de la moitié du 40% de l'amortissement
= *in casu* pas autorisée car le plafond de 40% des fonds propres a déjà été atteint ci-dessus
- Total des nouveaux fonds propres investis après réévaluation de l'amortissement CHF 234'000.-
- **Total des fonds propres investis réévalués**
= (CHF 1'163'940.- + CHF 267'890.- + CHF 234'000.-)
CHF 1'665'830.-

b) Rendement admissible des fonds propres investis réévalués

- Taux de rendement admissible = 1.5% + 0.5% 2%
- **Rendement admissible**
= CHF 1'665'830.- x 2% CHF 33'316.60

c) Entretien extraordinaire CHF 0.-
Travaux d'entretien extraordinaire entièrement amortis en 25 ans

d) Détermination des charges immobilières

- Charges financières
= (CHF 450'000.- - CHF 234'000.-) x 2.5% CHF 5'400.-
- Moyenne des 5 dernières années des frais d'exploitation CHF 18'625.-
- Moyenne des 5 dernières années des frais d'entretien CHF 14'000.-
- Total des charges immobilières** CHF 38'025.-

e) Etat locatif admissible

Rendement des fonds propres investis réévalués + charges immobilières

= CHF 33'316.60 + CHF 38'025.- **CHF 71'341.60**

f) Etat locatif réel au 1^{er} mai 2018 **CHF 96'000.-**

g) Loyer admissible

Le rendement de l'immeuble étant excessif à hauteur de 25.68% ($[(CHF\ 71'341.60 - CHF\ 96'000.-) / CHF\ 96'000.- \times 100]$), le loyer initial est abusif.

En utilisant la surface des appartements (m²) comme clé de répartition, l'on parvient à déterminer le loyer admissible par appartement :

Loyer admissible au m² = 71'341.60 / 850 CHF 83.93

Aussi, pour un appartement de 4.5 pièces de 170 m², le loyer annuel admissible s'élève à : CHF 83.93 x 170 m² = **CHF 14'268.10**

Ce qui correspond à un loyer mensuel de :

CHF 14'268.10 / 12 mois = **CHF 1'189.-**

Il faudra alors comparer ce résultat avec le loyer actuel, afin de savoir si une adaptation est nécessaire. En l'espèce, le loyer initial est abusif à hauteur de :

CHF 1'600.- – CHF 1'189.- = **CHF 411.-**

4) Résumé comparatif

	Méthode préconisée (méthode vaudoise)	Méthode du Tribunal fédéral (amortissement des frais d'entretien extraordinaire non écoulé)	Méthode du Tribunal fédéral (amortissement des frais d'entretien extraordinaire écoulé)
Loyer admissible pour un appartement de 170 m² (par mois)	CHF 1'278.25	CHF 1'369.49	CHF 1'189.-

Bibliographie générale

ANSERMET JACQUES, L'incidence sur les loyers des mesures visant à des améliorations énergétiques selon l'art. 14 al. 2 et 3 OBLF, in : CdB 2008, pp. 1 ss

BÄTTIG HANS, Urteil 4A_606/2014 vom 7. Juli 2015 (auszugsweise publiziert in BGE 141 III 245, Originaltext französisch, Übertragung ins Deutsche durch den Kommentator), in : MRA 2015, pp. 183 ss

BOHNET FRANÇOIS/CARRON BLAISE/MONTINI MARINO (édit.), Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017 (cité : CPra Bail-[AUTEUR])

BROQUET JULIEN, Calcul de rendement net de la chose louée et coût d'investissement, in : Newsletter bail.ch, août 2015

BROQUET JULIEN, Loyer admissible suite à d'importantes réparations – notion d'immeuble ancien, calcul de rendement net, in : Newsletter bail.ch août 2014

BURKHALTER PETER R./MARTINEZ-FAVRE EMMANUELLE, Le droit suisse du bail à loyer, Genève 2011 (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE)

CARRON BLAISE, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in : Bohnet (édit.), 17^e Séminaire sur le droit du bail, Bâle/Neuchâtel 2012, pp. 45 ss

CONOD PHILIPPE, La prise en compte des travaux à plus-value et importants travaux de rénovation selon la méthode absolue (art. 269 CO), in : CdB 2010, pp. 10 ss

CONOD PHILIPPE, La prise en compte des travaux à plus-value des importants travaux de rénovation dans le cadre d'un calcul de rendement (art. 269 CO) ou l'art de se compliquer les choses, La pratique de l'avocat 2017, Congrès Fédération Suisse des Avocats, 2017 Lucerne

CONOD PHILIPPE, les loyers abusifs : Principes et jurisprudence récente du Tribunal fédéral, in : FSA La pratique de l'avocat 2013 (CONOD, les loyers abusifs)

CONOD PHILIPPE/BOHNET FRANÇOIS, Droit du bail : fond et procédure, Bâle/Neuchâtel 2014 (CONOD/BOHNET)

CONOD PHILIPPE/BROQUET JULIEN, La pratique récente en matière de loyers et de frais accessoires, in : Bohnet/Wessner (édit.), 16^e Séminaire sur le droit à bail, Neuchâtel/Berne 2010, p. 221 ss (CONOD/BROQUET)

CORBOZ BERNARD, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in : 12^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002 (CORBOZ)

DIETSCHY-MARTENET PATRICIA, Loyer initial et fardeau de la preuve, in : Newsletter bail.ch janvier 2017

FETTER SÉBASTIEN, La contestation du loyer initial : Etude de l'article 270 CO, thèse, Berne 2005

GRATZ ELMAR, Mietzinsgestaltung, Zurich 1995

GUT BEAT, Angemessener Ertrag, in : MP 1996, pp. 177 ss

Handbucher für die Anwaltspraxis, Wohn- und Geschäftsraummmiete, Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht, édité par Jürg P. Müller, (HAP Immobiliarmietrecht-Autor/in, N...)

HIGI PETER, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Art. 253-265 OR, Dritte Lieferung, Art. 269-270e OR, Zurich 1994 – 1998 (ZK-HIGI)

HONSELL HEINRICH/VOGT NEDIM P./WIEGAND WOLFGANG (édit.), Basler Kommentar Obligationenrecht I (Art. 1-529 OR), 6^e éd., Bâle 2015 (cité : BSK OR I-[AUTEUR])

JAQUES MARTINE, Répercussion des travaux d'entretien extraordinaires sur le loyer : panorama en méthodes absolue et relative à l'aune de l'ATF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014, in : CdB 2014 pp. 97 ss

JEANNIN PASCAL, Le loyer usuel – un usage pas comme les autres ? in : Newsletter bail.ch janvier 2016

KÄGI ADRIAN/WIRZ STEFAN, Mietrecht, Entwicklungen 2017, Berne 2018

LACHAT DAVID, Le bail à loyer, 4^e éd., Lausanne 2008 (LACHAT, Bail à loyer)

LACHAT DAVID et al., Mietrecht für die Praxis, 8^e éd., Zurich 2009 (Mietrecht 2009)

LACHAT DAVID et al., Mietrecht für die Praxis, 9^e éd., Zurich 2016 (Mietrecht 2016)

PINTO CATY, Les travaux de rénovation ou de modification de la chose louée entrepris par le bailleur en cours de bail et leur répercussion sur les loyers, mémoire de Master, Université de Neuchâtel, 2017 (PINTO)

PICHONNAZ PASCAL/FOËX BENEDICT (édit.), Commentaire romand, Code Civil I. (art. 1-359 CC), Bâle 2010 (cité : CR CC I-[AUTEUR])

ROHRER BEAT, Urteil 4A_179/2015 vom 16. Dezember 2015 (auszugsweise publiziert als BGE 141 III 569 ff, Originaltext französisch, Übertragung ins Deutsche durch den Kommentator), in : MRA 2/2016 pp. 61 ss (cité : ROHRER)

ROHRER BEAT, Änderungen der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 26.6.1996, in Kraft seit 1. August 1996, in : MRA 1996, p. 145 ss

SCHWAAB JEAN-JACQUES, La fixation et la contestation du loyer initial, in : 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 1 ss

SIEGRIST ROBERT, Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen (Art. 269 und 269a OR), thèse, Zurich 1997

THÉVENOZ LUC/WERRO FRANZ (édit.), Commentaire romand Code des obligations I (art. 1-529 CO), 2^e éd., Bâle 2012 (cité : CR CO I-[AUTEUR])