

**RENDEMENT DE LA CHOSE LOUÉE :
LE TRIBUNAL FÉDÉRAL CHANGE LA DONNE**

PAR LORIS MAGISTRINI, AVOCAT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU BAIL
LE 1^{ER} DÉCEMBRE 2020

I. Contexte

Par arrêt du 26 octobre 2020 (4A_554/2019), le Tribunal fédéral a décidé d'adapter, à la hausse, deux éléments fondamentaux du calcul de rendement net d'un immeuble, soit le calcul de référence au moment de déterminer si un loyer est admissible ou non.

II. Explications

Selon le système légal en place (art. 269 et suivants CO), le calcul de rendement est un des critères permettant de vérifier si un loyer est abusif ou non.

Le calcul de référence en la matière, applicable à la plupart des immeubles (du moins ceux âgés entre 10 à 29 ans) est le calcul de rendement net, soit le rendement des fonds propres investis (à l'exclusion des fonds étrangers).

Depuis 1986, le Tribunal fédéral admettait un taux de rendement au maximum 0.5% supérieur au taux hypothécaire de référence, qui était à l'époque de 5.5%, ce qui conduisait à un taux de rendement admissible de 6%. Tenant compte du taux hypothécaire de référence actuel, soit 1.25%, le rendement net admissible n'était plus que de 1.75%.

De plus, depuis 1994, les fonds propres investis ne pouvaient être adaptés au renchérissement qu'à hauteur de 40% du prix de revient de l'immeuble au maximum.

DOCUMENTATION

www.athemis.ch**NEUCHÂTEL**

Rue du Môle 3
Case postale 2176
2000 Neuchâtel

T : +41 (0)32 722 70 22
F : +41 (0)32 722 70 23

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jaquet-Droz 32
Case postale 1548
2300 La Chaux-de-Fonds

T : +41 (0)32 910 61 10
F : +41 (0)32 910 61 11

LA GRANDE BÉROCHE

Rue de la Poste 4
Case postale 233
2024 Saint-Aubin-Sauges

T : +41 (0)32 836 26 70
F : +41 (0)32 836 26 71

**ATHEMIS**

AVOCATS ET NOTAIRES
FIDUCIAIRE ET FISCALITÉ
CONSEIL PATRIMONIAL

III. En quoi consiste la modification intervenue ?

Dans sa décision, le Tribunal fédéral décide tout d'abord de fixer à 2% le taux admissible à ajouter au taux hypothécaire de référence (au lieu de 0.5%), tant que ce dernier est égal ou inférieur à 2%. Cela revient à dire que le taux de rendement admissible actuel est donc de **3.25%** et non plus de 1.75%.

Le Tribunal fédéral décide ensuite de supprimer le plafonnement de la réévaluation des fonds propres investis. Ainsi, désormais, le 100% des fonds propres investis peuvent être réévalués sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

IV. Quels sont les effets à attendre de cette modification ?

Le calcul de rendement net est la méthode de référence de calcul du loyer initial pour tous les immeubles construits ou acquis entre 10 à 29 ans depuis la date d'entrée en vigueur du bail.

Ainsi, lors de la fixation du loyer en début du bail, c'est cette méthode qui est en principe utilisée pour déterminer si oui ou non le loyer est abusif. Jusqu'ici, il était particulièrement difficile pour le bailleur, en cas de contestation du loyer par le locataire, de justifier une augmentation de loyer initial, voire même un loyer resté inchangé. Très souvent, l'adaptation au niveau des loyers du quartier était invoquée, mais la plupart du temps sans succès compte tenu des difficultés pour le bailleur à apporter des éléments comparatifs valables et du fait que, pour les immeubles construits ou acquis entre 10 à 29 ans, le Tribunal fédéral a confirmé que le calcul de rendement primait sur les autres critères de fixation du loyer.

Dorénavant, il devrait être plus aisé pour un bailleur de justifier son loyer initial en invoquant un rendement insuffisant. En effet et pour prendre un exemple simple, pour un immeuble construit ou acquis il y a 20 ans à un prix de CHF 2'000'000.- dont CHF 1'000'000.- de fonds propres investis, le rendement admissible des fonds propres investis sera désormais de CHF 35'000.- par an environ, au lieu de CHF 18'500.- environ jusqu'ici. Concrètement, si l'immeuble comporte 3 appartements d'égale surface avec des charges immobilières de CHF 45'000.- par an (coût de l'emprunt hypothécaire, frais d'exploitation et frais d'entretien), cela signifie que le bailleur sera en mesure d'exiger un loyer mensuel net de CHF 2'220.- environ au lieu de CHF 1'760.- environ auparavant.

Au-delà de la détermination du loyer initial, un calcul de rendement net peut également être invoqué pour s'opposer à une demande de baisse de loyer du locataire, par exemple fondée sur une nouvelle baisse du taux hypothécaire de référence.

Il faut toutefois rappeler ici que le bailleur n'est pas en droit d'augmenter le loyer en cours de bail sur la base d'un calcul de rendement.



V. **Conclusion**

Sans crier gare, le Tribunal fédéral vient de fondamentalement changer la donne s'agissant du calcul de rendement net permettant de déterminer les loyers admissibles dans notre pays.

La Haute Cour a en effet fait le constat que les bases de calculs fixées il y a plus de 30 ans n'étaient plus d'actualité compte tenu, notamment, de la baisse importante et continue du taux hypothécaire de référence.

Aujourd'hui, le changement de jurisprudence devrait permettre de mieux équilibrer une situation qui était devenue difficile à supporter pour bon nombre de bailleurs.

Loris Magistrini, avocat
spécialiste FSA droit du bail

Le 1^{er} décembre 2020



ATHEMIS

AVOCATS ET NOTAIRES
FIDUCIAIRE ET FISCALITÉ
CONSEIL PATRIMONIAL