

Loyers abusifs : revirement de jurisprudence

Auteur : Marion Chautard

Date : 24 décembre 2020

[TF, 26.10.2020, 4A_554/2019*](#)

Un taux de rendement du loyer de 2% de plus que le taux hypothécaire de référence n'est pas abusif lorsque le taux de référence est égal ou inférieur à 2%. En outre, l'entier des fonds propres investis doit être revalorisé pour refléter l'évolution du coût de la vie.

Faits

L'État de Zurich est propriétaire d'un immeuble situé dans le canton de Vaud, en société simple avec une caisse de pension. Cette dernière lui cède sa part, soit la moitié de l'immeuble, en 2003. Le prix figurant dans l'acte de cession est de CHF 24'950'000. En 2014, une fondation (ci-après : la bailleresse) devient propriétaire par transfert dans le cadre d'une fusion.

Trois ans plus tard, deux personnes concluent un contrat de bail portant sur un appartement de 4.5 pièces pour 101 m². Le loyer mensuel initial de l'appartement se monte à CHF 2'190 (charges non comprises). La location porte également sur deux places de parc à CHF 130 chacune. Le précédent locataire payait un loyer mensuel de CHF 2'020 dès 2009. Selon la bailleresse, l'**augmentation du loyer** résulterait de son **adaptation aux loyers usuels** de la localité et du quartier.

Les locataires requièrent une **diminution de loyer**. Le Tribunal des baux admet leur demande, fixant le loyer de l'appartement à CHF 900 et celui des places de parc à CHF 50. Suite à la confirmation de ce jugement par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, la bailleresse interjette un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. Ce dernier est appelé à clarifier en particulier les **règles applicables au calcul du rendement net**.

Droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler la teneur des [art. 269 ss CO](#). En vertu de l'[art. 270 al. 1 CO](#), le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif, un loyer étant abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ([art. 269 CO](#)). Le loyer est toutefois présumé non abusif lorsqu'il se situe dans la limite des loyers usuels de la localité ou du quartier ([art. 269a let. a CO](#)). Il précise ensuite qu'il convient de **choisir entre les deux critères** absolus que sont **(1) le calcul du rendement net des fonds propres investis** (fondé sur les coûts) et **(2) le critère des loyers du marché** (dans une perspective comparative), qui ne peuvent pas être appliqués simultanément (cf. [ATF 139 III 13](#), [120 II 240](#) et [144 III 514](#), résumé [in LawInside.ch/665/](#)).

En général, **le premier critère prime** sur le second, car le locataire peut toujours tenter de prouver le caractère abusif du loyer. Si cela s'avère difficile, voire impossible, alors seulement les loyers usuels sont pris en compte. En l'espèce, la bailleresse estime qu'il est impossible d'établir le rendement net. Elle conteste le prix d'achat de l'immeuble retenu par la cour cantonale, le pourcentage de réévaluation des fonds propres (40%) et le taux de rendement admissible en sus du taux hypothécaire de référence.

Le Tribunal fédéral rappelle sa jurisprudence selon laquelle le rendement net doit être déterminé en sept étapes:

- Déterminer les **coûts d'investissement effectifs (prix de revient)** de l'immeuble ;
- En déduire les fonds étrangers afin de connaître le montant des fonds propres investis ;
- **Réévaluer le montant des fonds propres investis** pour tenir compte du renchérissement, conformément à l' [269a let. e CO](#) ;
- Appliquer le **taux de rendement admissible** aux fonds propres investis ;
- Ajouter les charges immobilières au rendement admissible ;
- Ventiler ce résultat appartement par appartement afin d'obtenir le loyer admissible de la chose louée ;
- Comparer le loyer admissible avec le loyer actuel.

Concernant les coûts d'investissement, le Tribunal fédéral considère qu'il n'est pas arbitraire de se baser, comme l'a fait l'instance précédente, sur le **prix de rachat de la part de la caisse de pension, tel qu'il ressort de l'acte de cession, multiplié par deux** afin de tenir compte de la seconde moitié de l'immeuble, augmenté des droits de mutation, soit un montant de CHF 51'546'700.

La bailleresse conteste également les **limites de 40% pour la revalorisation des fonds propres et 0.5% pour le taux de rendement admissible** en sus du taux hypothécaire de référence. À cet égard, le Tribunal fédéral relève que les jurisprudences fixant ces taux datent respectivement de 1994 ([ATF 120 II 240](#)) et 1986 ([ATF 112 II 149](#)), époque à laquelle le **taux hypothécaire de référence** était de 5.5%. Depuis lors, ce taux **a beaucoup baissé**, de sorte qu'il n'est plus aujourd'hui que de 1.25%. Il en découle une disproportion entre les loyers et la valeur des biens immobiliers loués, qui a d'ailleurs suscité de nombreuses **critiques** de la part de parlementaires fédéraux (cf. Initiative parlementaire n° 17.491 du 29 septembre 2017, "[Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail](#)" et Motion n° 18.4101, "[Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux](#)") ainsi qu'en doctrine.

Selon le Tribunal fédéral, **les conditions pour un changement de jurisprudence sont remplies**. En effet, eu égard à l'évolution décrite ci-dessus, les règles actuelles ne correspondent plus à la volonté du législateur, qui est de permettre au bailleur de percevoir un **rendement convenable** sur son investissement, tout en tenant compte des **risques** encourus.

En 1994, le Tribunal fédéral avait considéré que l'[art. 269a let. e CO](#) garantissait au bailleur la compensation du renchérissement **uniquement pour « le capital exposé aux risques »** qui, en vertu de l'[art. 16 OLB](#), était plafonné à 40%. Ce recours à une proportion standardisée de fonds propres pouvait paraître justifié pour limiter l'augmentation des loyers dans un contexte de forte hausse des taux hypothécaires. Cela étant, il ne permet pas de déterminer si le bailleur tire des fonds propres effectivement investis un rendement excessif, ce que le calcul concret du rendement net devrait précisément viser à établir. Partant, le Tribunal fédéral estime qu'il convient désormais de prendre en compte les **fonds propres réellement investis** et donc d'en **réévaluer l'entier** selon l'indice suisse des prix à la consommation.

Sur la question du taux de rendement admissible des fonds propres réévalués, le Tribunal fédéral note qu'en 1986, il considérait qu'un **rendement de 6%** (soit 0.5% + le taux hypothécaire de référence, de 5.5% à l'époque) n'était **pas excessif**. Cependant, le taux de référence a continuellement diminué depuis 1995, jusqu'à atteindre sa valeur actuelle de 1.25%. Par conséquent, l'application de la limite de 0.5% aboutit à des loyers qui ne sont plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation. Les loyers ainsi calculés sont **insuffisants** pour les caisses de pension, qui sont tenues de verser des rentes à leurs assurés, ainsi que pour les propriétaires immobiliers, qui courent également des risques. S'inspirant des propositions formulées par les parlementaires et les auteurs précités, le Tribunal fédéral retient qu'un taux de rendement du loyer de **2% de plus que le taux hypothécaire de référence** n'est pas abusif. Il

précise toutefois que cela ne vaut **que lorsque le taux de référence est inférieur ou égal à 2%**.

Partant, le Tribunal fédéral admet partiellement le recours. Il réforme l'arrêt attaqué en fixant le loyer mensuel initial de l'appartement à CHF 1'390 et celui de chacune des places de parc à CHF 73.

Note

En renversant une jurisprudence établie depuis plusieurs décennies, le Tribunal fédéral redéfinit radicalement le rendement immobilier admissible dans un contexte de taux hypothécaires bas. Dans un [article du journal Le Temps du 23 novembre 2020](#), Me Jérôme Bénédicte examine de manière succincte et pédagogique la motivation de ce revirement et ses implications pratiques.

Pour l'avocat, il s'agit d'une **décision économique**, qui reflète l'évolution des taux et corrige une situation qui devenait inéquitable. Si c'est une bonne nouvelle pour les propriétaires, c'en est une très mauvaise pour les locataires – d'après l'association Asloca du moins. Cette dernière cite une [étude de la banque Raiffeisen](#), selon laquelle les loyers suisses actuels seraient 40% moins élevés s'ils avaient été adaptés au rendement admissible de façon systématique.

Me Bénédicte observe que ce nouveau régime pourrait attirer davantage d'investisseurs, ce qui permettrait d'**augmenter l'offre de logements** et, à terme, d'obtenir des **loyers plus bas**.

Il relève finalement que la nouvelle jurisprudence ne vaut que lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2%, de sorte qu'il existe une **lacune** qu'il conviendra de combler si les taux hypothécaires finissent par remonter et qu'un-e avocat-e porte la question jusqu'au Tribunal fédéral.