

Communiqué de presse

Calcul du rendement admissible en droit du bail : changement historique de la jurisprudence du Tribunal fédéral

Le 26 octobre 2020 le Tribunal fédéral a rendu un arrêt modifiant deux paramètres pour déterminer le loyer initial autorisé pour les locaux d'habitation et les locaux commerciaux en fonction du rendement net. À l'avenir, les fonds propres investis devront être entièrement adaptés à l'inflation. Un rendement dépassant le taux d'intérêt de référence de 2% sera considéré comme admissible si le taux d'intérêt de référence est égal ou inférieur à 2%. Selon le SVIT Suisse, le Tribunal fédéral reconnaît par cet arrêt d'une part que la méthode de calcul du loyer non abusif dans les situations d'intérêts particuliers conduit à un résultat non satisfaisant, et d'autre part que la valeur seuil du taux d'intérêt de référence de 2% suscite de nombreuses questions et problèmes pratiques.

Sous certaines conditions, les locataires peuvent contester le montant du loyer initial pour les locaux d'habitation et commerciaux en le qualifiant d'abusif et donc demander une réduction. Le caractère abusif d'un loyer est déterminé soit par le fait qu'il induit un rendement trop important du bien locatif (rendement net, méthode absolue), soit par le fait que le loyer se situe au-delà des limites des loyers comparables de la localité ou du quartier (méthode relative).

Dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 du 26 octobre 2020, le loyer mensuel initial d'un appartement de 4,5 pièces dans le canton de Vaud était de CHF 2'190.- (hors frais annexes) et de CHF 260.- pour deux places de parc (CHF 130.- chacune). Le tribunal des baux compétent, faisant suite à une action intentée par les nouveaux locataires, a réduit le loyer de l'appartement à CHF 900.-/mois sur la base d'un calcul du rendement net, et le loyer des deux places de parc à CHF 50.-/mois chacune. Le Tribunal cantonal vaudois a confirmé cette décision.

Le Tribunal fédéral a partiellement confirmé le recours de la caisse de pension propriétaire de l'appartement en question. Il a fixé le loyer mensuel de l'appartement à CHF 1390.- et celui des places de parking à CHF 73.- chacune. Dans sa décision, le Tribunal fédéral modifie sa précédente jurisprudence sur le calcul du rendement net. Il s'agit plus précisément des deux changements suivants :

- Premièrement, 100% des fonds propres investis doivent maintenant être adaptés à l'inflation - et non plus seulement 40% comme auparavant.
- Deuxièmement, le rendement peut dépasser le taux d'intérêt de référence de 2% - et pas seulement de 0,5% comme auparavant - si le taux d'intérêt de référence est égal ou inférieur à 2%.

Le Tribunal fédéral confirme sa pratique pour le surplus, par exemple en maintenant la hiérarchie des méthodes absolues et relatives.

Un timing surprenant et un raisonnement digne d'intérêt

Il est intéressant d'analyser la façon dont le Tribunal fédéral justifie sa décision dans un communiqué de presse publié spécifiquement à ce sujet : La jurisprudence relative aux deux paramètres ayant à présent été modifiés date respectivement de 1994 et 1986, et les changements intervenus depuis cette date, notamment la baisse soutenue des taux d'intérêts hypothécaires et du taux de référence, ont été déterminants pour l'évolution de la pratique. Cette évolution a conduit à des revenus locatifs très faibles dus à la méthode de calcul utilisée jusqu'à présent. Celle-ci était disproportionnée par rapport à l'utilisation des logements concernés. En particulier, elle n'était pas suffisante pour les fonds de pension qui versent des rentes à leurs assurés et doivent donc générer des revenus suffisants malgré des possibilités d'investissement limitées. Cette méthode s'appliquait également aux autres propriétaires qui prenaient également des risques (par exemple, perte de loyer, locaux vacants).

Cette perspective économique méritait d'être examinée par le Tribunal fédéral. La fixation du loyer admissible par la juridiction inférieure à CHF 900.-par mois constitue pour le Tribunal fédéral un "résultat choquant" et les juges ont été obligés de se rendre compte que dans les circonstances actuelles, la méthode qu'ils suivaient depuis des années menait à des résultats absurdes, particulièrement en Suisse romande.

Le fait qu'un changement de pratique apparaisse comme nécessaire dans ce domaine a probablement été pris en compte dans le choix de la composition du Tribunal. En principe, ces procédures se déroulent dans un tribunal composé de trois juges et non, comme c'est le cas actuellement, dans un tribunal composé de cinq juges. Les arguments du Tribunal fédéral sont également susceptibles d'avoir des répercussions politiques, puisque l'arrêt sera publié au Conseil des Etats juste avant que l'initiative parlementaire du conseiller national Olivier Feller intitulée "Calcul contemporain du rendement admissible dans le droit du bail" ne soit traitée. Cela peut donc être interprété comme donnant un signal aux représentants des locataires que le Tribunal fédéral tiendra compte à l'avenir de ces différents aspects économiques. Une autre interprétation possible, est qu'un parlement situé plus à gauche pourrait donner une impulsion à une possible révision du Droit du Bail.

Nouvelles questions et problèmes

Avec ce changement de pratique, le Tribunal fédéral introduit un seuil pour le taux d'intérêt de référence de 2%. En conséquence, la prime pour un taux d'intérêt de référence de 2,25% ou plus peut continuer à n'être que de 0,5%. À un taux d'intérêt de référence de 2,25%, le rendement autorisé serait donc de 2,75%, alors qu'à un taux d'intérêt de référence de 2%, il serait de 4%. Le raisonnement du Tribunal fédéral paraît dès lors difficilement applicable aux autres cas que celui jugé dans son arrêt, de sorte à ce que si le Parlement ne prend aucune mesure quant à cette question, le Tribunal fédéral devra certainement rectifier la situation, par exemple à l'aide de primes progressives ou dégressives.