

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14
Dossier n° 211.1/45_2020

Lausanne, le 16 novembre 2020

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 26 octobre 2020 ([4A 554/2019](#))

Contestation du loyer initial : changement de jurisprudence dans le calcul du rendement net

Le Tribunal fédéral modifie deux paramètres servant à déterminer le loyer initial admissible des baux d'habitations et des locaux commerciaux selon le critère du rendement net. Dorénavant, les fonds propres investis seront intégralement revalorisés en fonction du renchérissement des prix. Est par ailleurs considéré comme admissible le taux de 2 pour cent en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci s'élève à 2 pour cent ou moins.

Les locataires peuvent, à certaines conditions, contester le montant du loyer initial des baux d'habitations et des locaux commerciaux lorsqu'il est abusif et exiger sa diminution. La question de savoir si un loyer est abusif est déterminée en examinant si le loyer conduit à un rendement excessif de la chose louée (rendement net) ou s'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Pour les immeubles de moins de 30 ans, le critère du rendement net est prioritaire. En l'espèce, le loyer mensuel initial était de 2190 francs (charges en sus) pour un appartement de 4,5 pièces dans le canton de Vaud et de 130 francs pour chacune des deux places de parc se situant dans un garage. Sur demande des nouveaux locataires, le tribunal des baux et loyers compétent a, après avoir calculé le rendement net, diminué le loyer de l'appartement à 900 francs par mois et le loyer pour chacune des places de parc à 50 francs par mois. Le Tribunal cantonal du canton de Vaud a confirmé ce jugement.

Le Tribunal fédéral admet partiellement le recours de la bailleresse, une caisse de pension. Il fixe le loyer mensuel admissible de l'appartement à 1390 francs et celui des places de parc à 73 francs chacune. Dans son arrêt, le Tribunal fédéral modifie sa jurisprudence relative au calcul du rendement net (cf. notamment ATF 120 II 100 ; 112 II 149). Concrètement, il s'agit des deux paramètres suivants :

- Premièrement, les fonds propres investis doivent dorénavant être revalorisés à 100 pour cent selon l'indice suisse des prix à la consommation, et non pas à hauteur de 40 pour cent comme jusqu'à présent.
- Secondement, le taux de rendement admissible est de 2 pour cent en sus du taux hypothécaire de référence – et non pas d'un demi pour cent comme jusqu'à présent –, lorsque ce taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 pour cent.

La jurisprudence relative aux deux paramètres désormais modifiés date respectivement des années 1994 et 1986. Sont déterminantes pour le changement de jurisprudence les modifications intervenues entretemps, en particulier la baisse durable des taux hypothécaires, respectivement du taux hypothécaire de référence. Cette évolution a eu pour conséquence que la méthode de calcul utilisée jusqu'ici conduit à des loyers très bas. Ceux-ci ne se trouvent plus dans un rapport adéquat avec la mise à disposition de l'usage des habitations en question. Ils sont notamment insuffisants pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et, en conséquence, obtenir un rendement suffisant de leurs possibilités limitées de placement. Cela vaut également pour les autres propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (notamment défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides).

Contact : Peter Josi, Chargé des médias
Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt est accessible sur www.tribunal-federal.ch : *Jurisprudence* > *Jurisprudence (gratuit)* > *Autres arrêts dès 2000* > entrer [4A_554/2019](#).