



COMMUNIQUE DE PRESSE

Calcul du rendement admissible en droit du bail

Changement historique de la jurisprudence du Tribunal fédéral : les réalités socio-économiques d'aujourd'hui sont (enfin) reconnues

Le 26 octobre 2020, dans une affaire vaudoise, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt qui modifie fondamentalement une jurisprudence inchangée depuis plus de trente ans. Celle-ci prévoyait que le rendement net des fonds propres investis par le bailleur dans un immeuble ne pouvait pas dépasser de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Le taux de référence actuel s'élevant à 1.25%, le rendement admissible était donc plafonné à 1.75%. L'arrêt rendu le 26 octobre fait passer de 0.5 à 2% le «supplément» qui peut être ajouté au taux hypothécaire de référence si celui-ci est égal ou inférieur à 2%. Cela signifie que le rendement admissible se situe dès à présent non plus à 1.75% mais à 3.25%. Cette nouvelle réglementation permettra aux bailleurs d'obtenir un rendement correct sans que l'obligation constitutionnelle de protéger les locataires contre d'éventuels abus soit d'une quelconque manière remise en question. Les revendications de longue date des organisations de défense des propriétaires, à l'instar de la Fédération romande immobilière (FRI), ont ainsi été entendues.

Selon l'article 269 du Code des obligations, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Le législateur n'a cependant pas détaillé les critères permettant de déterminer le caractère excessif d'un rendement, préférant s'en remettre à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral arrêtée en 1994, le rendement admissible équivaut au rendement des fonds propres investis par le bailleur au moment de l'acquisition de l'immeuble, adaptés au renchérissement selon l'indice des prix à la consommation, à condition qu'ils n'excèdent pas 40% de l'investissement total. Dans l'arrêt du 26 octobre, le Tribunal fédéral considère «qu'il y a lieu d'admettre que le 100% des fonds propres investis doivent être réévalués selon l'indice de prix à la consommation» (considérant 8.3.).

Par ailleurs, en 1986, sous le régime de l'ancien droit de bail, le Tribunal fédéral avait décidé que le rendement des fonds propres ne devait pas dépasser de plus de 0.5% le taux moyen des hypothèques en premier rang accordées sur les immeubles d'habitation. Au moment où cet arrêt a été rendu, ce taux hypothécaire déterminant était de 5,5%. Le rendement admissible était donc de 6%, ce qui, à l'époque, pouvait être considéré comme approprié.

Par la suite, le Tribunal fédéral a repris cette jurisprudence pour l'appliquer au taux hypothécaire de référence déterminant pour les adaptations de loyer en cours de bail. Comme le taux hypothécaire de référence s'élève aujourd'hui à 1.25%, le rendement admissible était donc de 1.75% au maximum. Dans son arrêt du 26 octobre, le Tribunal fédéral a décidé de faire passer de 0.5% à 2% le «supplément» pouvant être ajouté au taux hypothécaire de référence si celui-ci est inférieur ou égal à 2% (considérant 8.4). Ainsi, dès à présent, le rendement net admissible passe de 1.75% à 3.25%.

Cadre juridique clarifié pour les petits propriétaires et les caisses de pension

Grâce à ce changement de jurisprudence, les grands investisseurs liés à la Confédération, comme la SUVA et PUBLICA (la caisse de pension des employé(e)s fédéraux), qui n'ont aucune stratégie spéculative mais dont les rendements nets sur les placements immobiliers directs dans le secteur du logement se situent entre 3 et 3.5%, ne se retrouvent plus dans la situation désagréable de violer les règles du droit du bail. Sur un plan général, tant les petits propriétaires privés que les investisseurs institutionnels comme les caisses de pension peuvent à présent s'appuyer sur des règles de droit du bail tenant compte des réalités socio-économiques d'aujourd'hui.

Les revendications de longue date des organisations de défense des propriétaires ont été prises en compte par le Tribunal fédéral. Dans son arrêt du 26 octobre, celui-ci va même jusqu'à citer des articles juridiques publiés dans les «Cahiers du bail» édités par la Chambre vaudoise immobilière ainsi que des interventions aux Chambres fédérales initiées par celle-ci (considérants 8.2 et 8.4). Nous félicitons l'avocat de la partie bailleresse, Me Christian Favre, du succès qu'il a remporté.

Lausanne, le 13 novembre 2020

L'arrêt du 26 octobre 2020 de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral est annexé au présent communiqué de presse. Les noms des parties ont été caviardés par nos soins.