

Paudex, le 16 novembre 2020

USPI INFO n° 43/2020

Juridique : Changement de jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de loyer initial admissible

Le Tribunal fédéral a changé sa jurisprudence en matière de loyer initial admissible. Deux paramètres sont modifiés qui servent à déterminer le loyer initial admissible des baux d'habitations et des locaux commerciaux selon le critère du rendement net. Dorénavant, est considéré comme admissible le taux de 2 % en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci s'élève à 2 % ou moins. En outre, les fonds propres investis sont intégralement revalorisés en fonction du renchérissement des prix. L'USPI Suisse salue ce changement de jurisprudence.

Dans son arrêt du 26 octobre 2020 (4A_554/2019) ci-joint, la Haute Cour rappelle que dans le cadre d'une contestation de loyer initial des baux d'habitations et des locaux commerciaux, 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 le quartier. Pour les immeubles de moins de 30 ans, le critère du rendement net est prioritaire.

Le litige portait sur le loyer d'un appartement de 4.5 pièces de CHF 2'190.- (charges en sus) dans le canton de Vaud ainsi que sur le loyer de deux places de parc de CHF 130.-/place. Le Tribunal des baux a fixé le loyer à CHF 900.- pour l'appartement et à CHF 50.- pour chacune des places. Le Tribunal cantonal confirme la décision du Tribunal des baux et la caisse de pension, propriétaire, recourt au Tribunal fédéral. Ce dernier admet partiellement le recours en ce sens que le loyer est arrêté à CHF 1'390.- pour l'appartement et à CHF 73.- pour chacune des places de parc.

Le Tribunal fédéral modifie sa jurisprudence sur deux paramètres (consid. 8.3 et 8.4 de l'arrêt) :

- Les fonds propres investis doivent dorénavant être revalorisés à 100 % selon l'indice suisse des prix à la consommation et non plus à hauteur de 40 % (consid. 8.3).
- Le taux de rendement admissible est de 2 % en sus du taux hypothécaire de référence, et non plus de 0.5 %, lorsque ce taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 % (consid. 8.4).

Autrement dit, le taux de rendement admissible actuel n'est plus de 1.75 % (taux hypothécaire de référence de 1.25 % + 0.5 %), mais de 3.25 % (1.25 % + 2 %).

Le Tribunal fédéral relève que la méthode de calcul utilisée jusqu'à ce jour conduit à des loyers très bas et ne se trouvent plus dans un rapport adéquat avec la mise à disposition de l'usage d'habitations. Ils sont en particulier insuffisants pour les caisses de pension qui doivent verser des rentes à leurs assurés ainsi que pour les propriétaires qui courent aussi des risques. Cette nouvelle jurisprudence est donc valable pour tous les propriétaires immobiliers.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Dovat

Annexe : ment.