



Le rendement brut de la chose louée

LAURENT BIERI*

Dans un arrêt de principe du 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral a modifié sa jurisprudence sur le rendement net autorisé en application de l'art. 269 CO. Cette contribution examine les conséquences de cette décision sur le rendement brut admissible visé par l'art. 269a let. c CO. Elle arrive à la conclusion que le rendement brut admissible devrait désormais être fixé en principe à 2,6 points de pourcentage au-dessus du taux hypothécaire de référence. Ce changement ne devrait toutefois s'appliquer que si le taux hypothécaire de référence ne dépasse pas 2%.

In einem Grundsatzentscheid vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht seine Rechtsprechung zur zulässigen Nettorendite gemäss Art. 269 OR geändert. Der vorliegende Beitrag untersucht die Auswirkungen dieser Entscheidung auf die zulässige Bruttorendite nach Art. 269a lit. c OR. Der Aufsatz kommt zum Schluss, dass die zulässige Bruttorendite grundsätzlich auf 2,6 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz festgelegt werden sollte. Diese Änderung sollte jedoch nur gelten, wenn der Referenzzinssatz nicht mehr als 2% beträgt.

Plan

- I. Introduction
- II. La détermination du rendement admissible
- III. Conclusion

I. Introduction

Selon l'art. 269a let. c CO, pour les constructions récentes, c'est-à-dire les constructions qui n'ont pas plus d'une dizaine d'années¹, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs lorsqu'ils se situent « dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais »².

Par rendement brut, il faut comprendre le rapport entre le loyer (sans les frais accessoires) de l'objet loué et le prix de revient³. Lorsque le prix de revient est manifeste-

ment exagéré, il est ramené à un prix usuel augmenté de 10%⁴.

Depuis de nombreuses années, le Tribunal fédéral admet que le rendement brut admissible se monte en principe à 2 points de pourcentage au-dessus du taux hypothécaire de référence⁵. Ce rendement peut être plus ou moins élevé selon les particularités de l'investissement⁶.

Dans un arrêt de principe du 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral a modifié sa jurisprudence sur le rendement net des fonds propres admissible en application de l'art. 269 CO⁷. Alors qu'il admettait précédemment que

des frais liés au chauffage et à l'eau chaude. A l'art. 15 OBLF, le Conseil fédéral évoque les « frais d'investissement » plutôt que le « prix de revient ». Ces deux expressions sont équivalentes.

⁴ Art. 15 al. 2 OBLF ; CPra Bail-BOHNET/BROQUET (n. 1), art. 269a N 104.

⁵ TF, 4A_554/2019, 26.10.2020 (destiné à publication au recueil officiel), c. 8.4 (« en principe supérieur de 2% par rapport au taux hypothécaire de référence » ; ATF 118 II 124 c. 5 (« wie in der Praxis üblich, auf 2% über dem Hypothekenzinssatz »). Voir aussi CPra Bail-BOHNET/BROQUET (n. 1), art. 269a N 106 (« majoration du taux de l'ordre de 2 à 2,5% ») ; LACHAT/STASTNY (n. 1), 620 N 6.7 (« de l'ordre de 2% au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence ») ; BSK OR I-WEBER (n. 1), art. 269a N 14 (« 2-3% über dem Referenzzinssatz »).

⁶ BOHNET/BROQUET (n. 1), art. 269a N 106 ; PETER HIGI, art. 269a N 163, Die Miete – Dritte Lieferung – Art. 269–270e, Zurich 1998 (cit. ZK-HIGI) ; LACHAT/STASTNY (n. 1), 621 N 6.7.

⁷ TF, 4A_554/2019, 26.10.2020, c. 8.4. Sur cet arrêt, voir PHILIPPE CONOD, Rendement net art. 269 CO ; réévaluation des fonds propres ; taux de rendement des fonds propres (TF, 4A_554/2019), Newsletter Bail.ch décembre 2020 ; DAVID LACHAT, La fixation du loyer contesté : une jurisprudence à bout de souffle ?, sui generis 2021 29 ss ; BEAT ROHRER, Urteil des Bundesgerichts vom 26. Oktober 2020 (zur Publikation vorgesehen), MietRecht Aktuell 2020 163 ss.

* LAURENT BIERI, Professeur à l'Université de Lausanne.

¹ Voir CPra Bail-FRANÇOIS BOHNET/JULIEN BROQUET, art. 269a N 101, in : François Bohnet/Blaise Carron/Marino Montini (éd.), Commentaire Pratique – Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017 ; DAVID LACHAT/PIERRE STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, 619 N 6.4 ; BSK OR I-WEBER, art. 269a N 14, in : Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (éd.), Obligationenrecht I, Basler Kommentar, 7^e éd., Bâle 2019. Voir toutefois SVIT-Kommentar-BEAT ROHRER, art. 269a N 89, in : Das schweizerische Mietrecht – Kommentar, 4^e éd., Zurich 2018, qui fixe la limite à 15 ans. Un immeuble complètement rénové peut être assimilé à une construction récente. Voir CPra Bail-BOHNET/BROQUET (n. 1), art. 269a N 101 ; LACHAT/STASTNY (n. 1), 619 N 6.4.

² Sur le champ d'application du critère du rendement brut, voir BOHNET/BROQUET (n. 1), art. 269a N 98 ss ; LACHAT/STASTNY (n. 1), 619 N 6.2.

³ Voir p. ex. BOHNET/BROQUET (n. 1), art. 269a N 102 ; LACHAT/STASTNY (n. 1), 619 N 6.5. Seuls les frais accessoires typiques sont déduits du loyer brut. Voir TF, 4A_35/2008, 13.6.2008, c. 4.3. Selon LACHAT/STASTNY (n. 1), 619 n. 335, il s'agit exclusivement