

Tribunal fédéral - 4A_606/2014 (destiné à la publication)

**Ire Cour de droit civil
Arrêt du 7 juillet 2015**

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Julien Broquet, Calcul de rendement net de la chose louée et coûts d'investissement, 4A_606/2014, Newsletter Bail.ch août 2015

Newsletter août 2015

Loyer

Exigence essentielle de la distinction entre coûts d'investissements (coûts de revient) et charges ou frais d'entretien dans le modèle du rendement net

**Art. 269 CO ;
art. 14 al. 1 OBLF**



Calcul de rendement net de la chose louée et coûts d'investissement

Julien Broquet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_606/2014, destiné à la publication au recueil officiel, relève que la confusion entre coûts d'investissement et frais d'entretien est incompatible avec le modèle du calcul du rendement net et la méthode absolue au sens de l'art. 269 CO.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En juillet 1987, les bailleurs ont acquis un lot de PPE pour deux millions de francs. Par contrat de bail prenant effet le 1^{er} avril 1988, les locaux ont été loués à A. et ont été aménagés à l'usage d'une école de danse. Le contrat prévoyait une durée initiale de cinq ans, le bail étant ensuite renouvelé de cinq ans en cinq ans. Le loyer pouvait être adapté une fois par an en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Les bailleurs ont effectué des travaux en 1988, pour un montant de Fr. 500'000.-, en 2007 pour un montant de Fr. 36'034.-, ainsi qu'en 2009, pour un montant de Fr. 152'111.-. Tant le prix d'acquisition que les travaux précités ont été entièrement payés par des fonds propres. Ayant fait l'objet d'une procédure judiciaire antérieure, le loyer mensuel net de l'objet a été fixé par jugement du Tribunal des baux du 19 mars 2009 à Fr. 2'312.-, jugement confirmé par le Tribunal cantonal vaudois le 22 septembre 2010.

Soutenant que la chose louée procurait aux bailleurs un rendement excessif, le locataire a, par courrier du 29 novembre 2011, exigé que son loyer soit baissé à Fr. 1'000.- par mois. Au jour du dépôt de la demande de baisse de loyer, le taux hypothécaire était de 2,75 %. A noter que le 1^{er} décembre 2011, le taux hypothécaire a baissé à 2,5 %, puis, le 1^{er} juin 2012, à 2,25 % et enfin, le 3 septembre 2013, à 2 %.

Par courrier du 30 novembre 2011, le conseil des bailleurs a répondu qu'aucun élément ne justifiait d'entrer en matière sur cette prétention « exorbitante », mais qu'il ferait procéder à une analyse de la situation par ses clients et se réservait le droit de recontacter le locataire.

Le 11 janvier 2012, le locataire a saisi l'autorité de conciliation avant de porter la cause devant le Tribunal des baux, en concluant par demande du 28 février 2012 à ce que le loyer net soit fixé à Fr. 1'000.- à partir du 1^{er} avril 2013.

Considérant que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer indexé, le Tribunal des baux a relevé que le locataire était en droit de demander une diminution de son loyer net pour l'échéance contractuelle du 1^{er} avril 2013 en invoquant la méthode absolue du rendement net. En se plaçant à la date de la demande de baisse, soit le 29 novembre 2011, le tribunal a procédé au calcul de rendement. Ainsi, il a pris en compte le taux hypothécaire en vigueur à ce moment-là (2,75%) et l'IPC d'octobre 2011, soit le dernier indice connu au jour de la demande de baisse le 29 novembre 2011. Aussi, le tribunal n'a pas pris en compte les charges immobilières de l'année 2011 au motif qu'elles n'étaient pas encore connues le jour de la demande de baisse de loyer. En se fondant sur sa propre jurisprudence, le Tribunal des baux a décidé d'intégrer l'entier des travaux financés par des fonds propres dans les coûts d'investissement, et non pas seulement la part de plus-value. Après ventilation et répartition entre les différents locaux en fonction de la surface correspondante, le Tribunal des baux a déterminé le loyer net admissible à Fr. 2'476.60 par mois. Dès lors que le loyer actuel était inférieur, soit Fr. 2'312.-, il ne procurait pas un rendement excessif au bailleur.

Le locataire a recouru auprès du Tribunal cantonal en invoquant notamment le fait que le calcul de rendement aurait dû être effectué à la date d'entrée en vigueur de la baisse de loyer requise, soit le 1^{er} avril 2013. D'autre part, le locataire relève que seule la part à plus-value des travaux devait être prise en compte dans les coûts d'investissement, en appliquant par analogie l'art. 14 al. 1 OBLF, disposition selon laquelle les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values.

Le Tribunal cantonal vaudois ayant confirmé l'arrêt attaqué, le locataire saisit le TF d'un recours en matière civile et requiert que le loyer mensuel net soit fixé à Fr. 1'717.70 à compter du 1^{er} avril 2013.

B. Le droit

S'en référant à une jurisprudence publiée en 1996 (ATF 122 III 20 consid. 4b), le TF a rappelé que pour juger une demande d'adaptation de loyer, il faut se placer au dernier moment où la déclaration de hausse ou la demande de baisse devait être exprimée, soit le dernier jour où elle devait être remise à la Poste pour atteindre le cocontractant en temps utile. En l'occurrence, le locataire a demandé une réduction de loyer le 29 novembre 2011 pour la prochaine échéance du 1^{er} avril 2013. Le contrat de bail prévoyait un délai de congé d'une année. Afin de prendre effet au prochain terme contractuel, la demande de réduction devait donc parvenir aux bailleurs au plus tard le 31 mars 2012. En admettant que la prudence impose de faire ce type d'envoi sous pli recommandé, étant tenu compte des jours ouvrés et du délai de garde de sept jours après la première tentative de distribution, la demande de baisse devait être postée au plus tard le jeudi 22 mars 2012. Or à cette date, le taux hypothécaire déterminant était de 2,5 %, de sorte que le taux de rendement admissible est de 3 % en l'espèce.

Compte tenu du résultat de son calcul de rendement basé sur une plus-value de 60 %, s'agissant des travaux, et d'un taux hypothécaire déterminant, la Cour d'appel n'a pas tranché le grief relatif à la part de plus-value à prendre en compte dans les coûts d'investissement. En effet, sur ces bases de calcul, le loyer admissible était de Fr. 2'308.- et ne procurait ainsi pas un rendement excessif aux bailleurs.

En calculant le rendement de la chose louée à partir d'un taux hypothécaire de 2,5 % au lieu de 2,75 %, le TF a déterminé le loyer admissible à Fr. 2'182.-, pour un loyer actuel de Fr. 2'312.-. Le TF s'est alors penché sur le grief du recourant relatif à la part de plus-value à prendre en compte dans les coûts d'investissement.

Le loyer est abusif au sens de l'art. 269 CO lorsque le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. C'est le rendement net des fonds propres investis qui est ici concerné. Il correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le calcul de rendement net implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, lequel se définit par le taux hypothécaire de référence augmenté de 0,5 %. A cela s'ajoute les charges immobilières annuelles, à savoir notamment les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts, les impôts, primes d'assurances et autres charges d'entretien.

Dans son jugement confirmé par la Cour d'appel, le Tribunal des baux vaudois a soutenu que la totalité des fonds propres ayant financé de grands travaux pouvaient être intégrée dans les coûts d'investissement, et pas seulement la part représentant une plus-value.

Après avoir rappelé la notion de frais d'entretien, le TF a relevé qu'opérer une confusion entre coûts d'investissement et frais d'entretien était incompatible avec le modèle du calcul de rendement net. L'entretien différé effectué dans le cadre d'une importante rénovation reste de l'entretien et doit être considéré comme tel. Dès lors, pour le TF, il est à la fois nécessaire et suffisant d'estimer quelle est la part d'entretien, puis de procéder à l'amortissement, intérêts compris, des frais d'entretien extraordinaires. Il convient également de distinguer les frais d'entretien extraordinaires des frais d'entretien courants. Seuls les frais d'entretien extraordinaires sont susceptibles d'être amortis et rentés sur plusieurs exercices, le taux de rendement correspondant au taux hypothécaire de référence majoré de 0,5 %. Ce taux s'applique au capital investi non encore amorti, lequel va en diminuant jusqu'à l'amortissement complet. Ainsi, pour tenir compte de cet élément, l'on peut soit appliquer un taux plein sur la moitié du capital investi, soit appliquer un demi-taux sur la totalité du capital investi.

En tant que coûts d'investissement, les fonds propres contribuant à l'acquisition de la chose louée ou à sa plus-value sont pris en compte indéfiniment dans le temps, sans égard à leur date d'investissement et sont au moins partiellement indexés sur le coût de la vie. Le rendement admissible de ces fonds est déterminé par le taux hypothécaire de référence, augmenté de 0,5%.

S'agissant des frais d'entretien, ils sont intégrés dans les charges et l'on procède en principe à une moyenne des charges sur les cinq ans précédant le calcul de rendement. Dès lors, seuls les frais d'entretien payés les cinq dernières années précédant le calcul de rendement sont pris en considération. Toutefois, les frais d'entretien extraordinaires financés par des fonds propres peuvent être pris en compte, attendu que ceux-ci peuvent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de leur durée de vie des installations concernées (chaudière, ascenseur, toiture, etc.). Pour tenir compte de l'amortissement du capital ainsi investi, on prend en compte le même taux de rendement que celui appliqué aux coûts d'investissement, en le divisant par moitié.

Aussi, compte tenu des éléments qui précèdent et en s'appuyant sur l'analyse d'une partie de la doctrine, le TF arrive à la conclusion que la distinction entre coûts d'investissement et charges est essentielle dans le modèle du rendement net explicité ci-dessus. Il convient dès lors de rechercher dans quelle proportion les fonds propres investis dans des travaux apportent une plus-value à la chose louée, respectivement servent à son entretien. Pour ce faire, le TF précise qu'il est parfaitement admissible de s'en référer à la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur n'a pas tenté de distinguer concrètement les investissements à plus-value et les frais d'entretien. Enfin, le large pouvoir d'appréciation du juge autorise également de recourir aux règles de l'équité.

III. Analyse

L'arrêt du TF a le mérite de la clarté. Il met fin à ce qu'on pouvait appeler jusqu'ici l'exception vaudoise. En effet, s'appuyant sur une partie de la doctrine, le TF arrive à la conclusion qu'une

confusion entre coûts d'investissement et frais d'entretien n'a pas sa place dans le modèle du calcul du rendement net.

Le développement jurisprudentiel de la notion de frais d'entretien, qui distingue frais d'entretien extraordinaires et frais d'entretien courant, implique un traitement différencié s'agissant de leur prise en compte respective au titre de rendement. Les frais d'entretien courant constituent des dépenses que le bailleur assume pour maintenir l'objet loué dans l'état correspondant à l'usage convenu. Ces frais sont inclus dans les charges de l'immeuble, lesquels, afin d'être lissés, font l'objet d'une moyenne sur les cinq dernières années. Les frais d'entretien extraordinaires sont, quant à eux, répartis sur plusieurs exercices, pour tenir compte de la durée de vie respective des installations concernées.

D'importantes rénovations, par essence complexes quant à la nature des travaux et à leur importance, comprend inmanquablement une part d'entretien différé. Cet entretien différé reste de l'entretien et doit être considéré comme tel.

Si la solution vaudoise à l'avantage de la simplicité, elle permet toutefois au bailleur de rentrer des frais d'entretien différés payés par des fonds propres (BOHNET, CPra-Bail, art. 269 CO N 71), ce qui est contraire à la notion même de calcul de rendement net au sens de l'art. 269 CO.

S'agissant de la méthode préconisée par la jurisprudence, à savoir en s'inspirant de l'art. 14 OBLF propre à la méthode relative, le TF précise qu'une telle méthode ne trahit nullement les principes fondamentaux du calcul de rendement net.

Avec le TF, certaines situations spéciales peuvent impliquer un traitement particulier. Ainsi, par souci d'égalité avec un bailleur qui achète un immeuble dont la rénovation récente a influé sur le prix de vente, il conviendra d'admettre un traitement spécifique au bailleur qui acquiert un immeuble à un prix avantageux et entreprend dans la foulée d'importants travaux financés par des fonds propres.

Au final, il convient de constater que le TF, tout en écartant la solution vaudoise dans son principe, parce que trop extrême dans son résultat, laisse au bailleur, respectivement au juge, une certaine marge de manœuvre, soit en appliquant par analogie la fourchette de l'art. 14 OBLF, soit en recourant aux règles de l'équité.

A notre sens, l'inévitable distinction entre charges et coûts d'investissement n'implique en aucun cas le recours strict à la présomption selon laquelle d'importantes réparations sont considérées, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values. En équité, les plus-values peuvent ainsi aller au-delà de cette fourchette. En définitive, il appartiendra avant tout au bailleur de distinguer concrètement les investissements à plus-value et les frais d'entretien s'il entend se prévaloir du rendement des fonds propres ainsi investis.