

# Rendement brut: situation dans le canton de Vaud



Commentaire des arrêts de la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal vaudois du 1<sup>er</sup> avril 2021 (HC / 2021 / 239)

et

du 6 mai 2021 (HC / 2021 / 338)

## ATF 147 III 14



### Modification de jurisprudence:

- Le rendement net admissible passe à 2% en-dessus du taux hypothécaire de référence...
- ... pour autant que ce taux soit inférieur ou égal à 2%
- => actuellement, un rendement net de 3.25% est admissible au sens de la jurisprudence
- Rendement brut?

# Calcul du rendement brut : rappel



- **Article 269a lettre c CO :**

<<ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment ... se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais>>

- **Immeubles récents**

Construits il y a moins de 10 ans

- **Article 15 alinéa 1 OBLF**

Le rendement brut est calculé sur la base des frais d'investissement = coût de revient de la construction

# Calcul du rendement brut : rappel



## Détermination du taux de rendement brut admissible:

- Taux hypothécaire de référence
- Majoré d'un taux de 2% (ATF 118 II 124, consid. 5 = JT 1993 I 643, DB 1993 N 18; également ATF 147 III 14, consid. 8.4)

éventuellement 2,5% ?

- Situation actuelle?

**arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 1<sup>er</sup> avril 2021  
HC / 2021 / 239**



- Immeuble construit en 2017 => première location
- Jugement du Tribunal des baux du 13 janvier 2020: taux hypothécaire de référence + 2.25%
- Le bailleur conteste le fait de retenir le taux hypothécaire de référence et prétend à une majoration de 2.5%

**arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 1<sup>er</sup> avril 2021  
HC / 2021 / 239**



**Le Tribunal cantonal vaudois retient que :**

- le rendement brut doit être suffisant pour que le bailleur puisse rentabiliser son capital propre et assumer ses charges financières (intérêts des fonds empruntés)
- en fonction des données générales, la pratique retient un taux admissible de l'ordre de 2 à 2.5%, voire 3% au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence

**arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 1<sup>er</sup> avril 2021  
HC / 2021 / 239**



• **Taux hypothécaire à prendre en considération :**

taux hypothécaire de référence

• **Taux de majoration admissible?**

- revirement de jurisprudence en matière de calcul de rendement net (ATF 147 III 14: de 0.5% à 2% au-dessus du taux de référence)
- taux hypothécaire de référence historiquement bas
- suppose une réévaluation du taux de rendement admissible en matière de calcul de rendement brut

**arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 1<sup>er</sup> avril 2021  
HC / 2021 / 239**



• **La solution retenue par le Tribunal cantonal vaudois:**

- majoration de 3.5% du taux hypothécaire de référence admise
- en l'occurrence un rendement brut admissible de 5% (sur la base d'un TIH de 1.5%) correspondant aux conclusions prises par la bailleresse
- arrêt définitif, n'a pas fait l'objet d'un recours au TF

**arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 6 mai 2021  
(HC / 2021 / 338)**



• **Cas de nullité du loyer initial**

- Formule de notification de loyer non agréée par le canton: une formule privée ne répond pas à l'exigence de forme

• **Prééminence de la méthode du calcul de rendement**

- En matière de fixation d'un loyer nul, le juge donnera la préférence au critère absolu de fixation du loyer que constitue le rendement non abusif de la chose louée
- Loyer convenu = limite supérieure du loyer à fixer

**arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois du 6 mai 2021  
(HC / 2021 / 338)**



• **Le Tribunal cantonal confirme sa jurisprudence**

- Majoration de 3.5% à 4% du taux hypothécaire de référence
- Taux d'intérêt contractuel du bailleur n'entre pas en ligne de compte
- Taux de rendement admissible limité aux conclusions prises par le bailleur