

VD_GERICHTE XA14.019515 vom 3. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA14.019515

FR: VD_GERICHTE XA14.019515 du 3 août 2015

IT: VD_GERICHTE XA14.019515 del 3 agosto 2015

Erwägungen

E. 3

L'appelante ne remet pas formellement en cause le recours à la méthode du rendement net des fonds propres investis par le bailleur pour vérifier le caractère admissible du loyer des intimés. Elle fait cependant valoir que la formule du calcul de rendement net imposée par le Tribunal fédéral – et appliquée par les premiers juges –, limitant celui-ci à un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence et admettant la réévaluation d'une part du capital investi plafonnée à 40%, méconnaîtrait la réalité économique et serait inapplicable en l'espèce. En particulier, elle considère qu'en présence d'un taux hypothécaire bas (2%) et à défaut pour le propriétaire d'avoir financé l'acquisition de l'immeuble par des fonds étrangers pouvant être pris en compte dans le calcul, ces

- 8 - limitations feraient obstacle à la rentabilisation des travaux effectués en 2013. Cette limitation ne serait d'ailleurs pas applicable dans tous les cas, dès lors qu'elle conduirait à augmenter artificiellement la valeur de l'immeuble, calculée par capitalisation de l'état locatif. Le rendement net de 4,19% à la fin de l'année 2013, inférieur au rendement lors de l'acquisition de l'immeuble, ne serait dès lors pas excessif.

E. 3.1

Le locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) peut la contester dans un délai de trente jours à compter de la réception du formulaire de notification (art. 270b al. 1 CO).

E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur (TF 4C.323/2001 du 9 avril 2001 c. 3a; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.3 p. 426). Ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 c. 6a et les références citées). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres investis par le bailleur doivent être adaptés au renchérissement, mais leur réévaluation ne saurait dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 c. 2.5; ATF 123 III 171 c. 6a; ATF 120 II 100 c. 5). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a précisé que ce taux de 40% s'appliquait à l'ensemble des fonds investis, même s'ils étaient en totalité des fonds propres

(et non pas seulement à 40% du capital investi). Ce système se justifiait dès lors qu'en raison de la sécurité conférée par

- 9 - l'investissement immobilier, le propriétaire pouvait bénéficier de prêts hypothécaires en premier rang à taux d'intérêt préférentiel couvrant au minimum le 60% de son investissement total. Cette part, qui était à l'abri des risques, ne devait pas être indexée. Partant, quel que soit le rapport entre les fonds propres et les fonds empruntés, seule devait être indexée une part du capital investi plafonnée à 40%. Ce système permettait en outre d'éviter une discordance avec le principe selon lequel le bailleur pouvait augmenter le loyer en cas de hausse du taux hypothécaire lors même que son immeuble était franc d'hypothèques (ATF 120 II 100 précité c. 5; cf. également Lachat, op. cit., n. 5.4 p. 441). Les fonds propres peuvent varier avec le temps; lorsque le bailleur amortit sa dette hypothécaire ou finance lui-même des travaux à plus-value, ils sont augmentés d'autant (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 c. 3.2; ATF 122 III 257 c. 3a; ATF 117 II 77 c. 3a/cc). De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral admet qu'un rendement des fonds propres investis n'excédant pas un demi pourcent le taux d'intérêt hypothécaire de référence est admissible (TF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 c. 3.5.2, CdB 4/2014 p. 104; ATF 122 III 257 c. 3a; ATF 120 II 100 c. 6b; ATF 116 II 184 c. 3; ATF 112 II 149 c. 2b; Conod/Bohnet, Droit du bail, fond et procédure, Neuchâtel 2014, n. 449 p. 109; Bohnet, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, [ci-après: CPra-Bail], n. 55 ad art. 269 CO). A cet égard, le Tribunal fédéral considère que le taux de l'intérêt hypothécaire correspond au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier et qu'une faible majoration peut être admise au regard de la législation, qui se limite à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 c. 2b; ATF 120 II 100 c. 6b; Lachat, op. cit., n. 5.1 p. 440). Cette pratique est également reconnue par la doctrine (Lachat, Commentaire romand du Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, n. 4 ad art. 269 CO; Bohnet, CPra-Bail, n. 55 ad art. 269 CO; Weber, Basler Kommentar, 5e éd., 2011, n.

E. 3.1.2

Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas considérés comme abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. Les prestations supplémentaires, prévues par l'art. 14 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RSV 221.213.11), englobent les investissements créant des améliorations sources de plus-values, l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires supplémentaires et, en principe, selon divers paramètres, les frais résultant d'importantes réparations. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values. Selon l'art. 14 al. 2 OBLF, sont aussi réputées prestations supplémentaires les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment (let. a), les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie (let. b), les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques (let. c), les mesures visant à utiliser les énergies

- 11 - renouvelables (let. d) et le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation (let. e). Seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100%) comme des améliorations à plus-value (art. 14 al. 3 OBLF; Lachat, op. cit., n. 5.1.8 p. 482). Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir

équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (art. 14 al. 4 OBLF).

E. 3.1.3

Les prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO) constituent un critère relatif de fixation du loyer; il peut être cumulé avec d'autres facteurs relatifs ou les compenser. Il sert d'ordinaire à majorer le loyer (Lachat, op. cit., n. 5.1.9 p. 583). Le rendement de la chose louée est un facteur absolu de fixation du loyer; il sert à déterminer si le loyer est en lui-même abusif, sans référence aux accords antérieurs. A ce titre, ce critère sert d'abord à déterminer le loyer initial. Il peut également être utilisé comme moyen de défense du locataire pour s'opposer à une majoration du loyer (Lachat, op. cit., n. 1.2 p. 424). En effet, si le bailleur invoque des facteurs relatifs à l'appui d'une majoration unilatérale du loyer, le locataire peut lui opposer d'autres facteurs relatifs, ou le rendement abusif de la chose louée (art. 269 CO ou 269a let. c CO). En ce sens, la méthode absolue sert à contrôler les résultats de la méthode relative. Ce moyen de défense peut être invoqué sans autre par le locataire, sans qu'il n'ait à démontrer l'existence d'indices d'abus (ATF 124 III 310 c. 2a et les références citées). La partie qui se prévaut du critère du rendement des fonds propres investis assume le fardeau de la preuve. Dans la mesure toutefois où il est le seul à détenir les documents probants, le bailleur doit les transmettre à l'autorité de conciliation ou au juge (art. 247d al. 3 CPC; art. 20 al. 2 OBLF; Lachat, op. cit., n. 2.5 pp. 427 s).

- 12 -

E. 3.1.4

Il résulte de la structure légale que la règle de l'art. 269 CO prime les cas énoncés à titre d'exemples par l'art. 269a CO (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 c. 2.4). En d'autres termes, le rendement approprié représente la règle eu égard aux exceptions énumérées à l'art. 269a CO. Ainsi, lorsque le loyer n'est pas abusif selon les critères de l'art. 269a CO, il reste encore à s'assurer qu'il ne procure pas un rendement excessif au bailleur (ATF 124 III 310 c. 2a; TF 4C.323/2001 du 9 avril 2002 c. 3a; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Zürich 2011, n. 10 p. 460). Pratiquement, les exceptions prévues à l'art. 269a CO ne sont que subsidiaires, c'est-à-dire qu'elles déploient leurs effets uniquement lorsque le locataire (ou éventuellement le bailleur lors d'une demande en réduction du loyer ou d'une contestation du loyer initial) ne parvient pas à renverser la présomption légale (ATF 124 III 310 c. 2a). Partant, le calcul de rendement selon la méthode absolue – du moins lorsqu'il ne s'agit pas d'une acquisition ancienne – constitue la voie à suivre pour déterminer le loyer admissible (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 c. 2.4 et les références citées). Comme les critères absolus et les critères relatifs s'excluent, un bailleur ne pourra invoquer, pour s'opposer à une demande de baisse de loyer, à la fois à l'insuffisance de rendement et des prestations à plus-value. En revanche, le bailleur pourra toujours intégrer, dans son calcul de rendement, les travaux à plus-value (Conod/Bohnet, op. cit., nn. 361 et 362 p. 87).

E. 3.1.5

supra). Au surplus, le calcul effectué par l'appelante (capitalisation au taux de 2,5%) est de toute manière erroné, puisque le taux de capitalisation serait, le cas échéant, de 4% (taux hypothécaire de 2% + taux de rendement brut de 2% [standardisé]).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont procédé au calcul de rendement net au sens de l'art. 269 CO en application des principes rappelés ci-dessus (c. 3.1.1). Ils ont tenu compte d'un prix de revient de l'immeuble de 5'494'900 fr. et de l'entier du montant investi par l'appelante dans les travaux réalisés en 2013, soit 879'899 francs. Conformément à la jurisprudence précitée, l'autorité de première instance a réévalué 40% de ces montants en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, ajoutant ainsi 68'136 fr. et 668 fr. aux fonds propres investis. En définitive, l'investissement s'élevait à 6'443'604 fr. (soit 5'494'900 + 68'136 fr. + 879'899 fr. + 668 fr.). Le taux d'intérêt hypothécaire de référence déterminant étant de 2%, le rendement admissible des fonds propres était donc de 161'090 fr. (6'443'604 fr. x 2,5%). Il convenait d'ajouter à ce montant celui des charges d'exploitation, qui s'élevaient à 88'024 fr. 21 en moyenne, de sorte que l'état locatif annuel admissible était de 249'114 fr. 32. Compte tenu de la surface de l'immeuble litigieux (1'625 m²) et de la surface du logement des intimés (99 m²), le loyer annuel admissible de ces derniers se montait à 15'176 fr. 81, soit 1'264 fr. 73 par mois. Aucun des montants retenus à l'appui de ce calcul n'est expressément remis en cause par l'appelante, cette dernière se bornant à critiquer la limitation du rendement net à un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence, d'une part, et le principe selon lequel seuls 40% de la valeur des fonds propres investis peuvent être réactualisés sur la base du renchérissement, d'autre part. Or, l'appelante

- 14 - n'indique pas, et à fortiori n'établit pas quels montants, respectivement quels pourcentages auraient dû être pris en compte selon elle, ni pour quelles raisons précises les premiers juges auraient dû s'écarter, en l'espèce, de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral s'agissant de la détermination du rendement net admissible au sens de l'art. 269 CO. A cet égard, il sied de rappeler que le fait que l'immeuble a été entièrement financé par des fonds propres ne conduit pas à une appréciation différente (cf. c. 3.1.1 supra). En outre, contrairement à l'avis doctrinal auquel se réfère l'appelante (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., p. 472), la limitation d'un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence n'a pas été appliquée uniquement lorsque le taux hypothécaire de référence était égal ou supérieur à 4,5% (cf. TF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 précité et TF 4A_470/2009 du 18 février 2010 c. 6, rendus alors que le taux hypothécaire de référence était de 3%). Par ailleurs, la jurisprudence fédérale n'est pas contestée par la doctrine récente (cf. c. 3.1.1 supra). Enfin, les différences de rendement avec d'autres placements plus risqués (par exemple actions et obligations), fondées essentiellement sur les risques inhérents à ces divers investissements, ne justifient pas un revirement de jurisprudence (CACI 29 août 2014/456 c. 3.2). L'argument tiré de la valeur hypothétique de l'immeuble – calculée par capitalisation de l'état locatif – n'est pas davantage pertinent, puisque cette formule concerne la détermination de la valeur d'immeubles anciens et se fonde sur le taux de rendement brut (cf. c.

E. 3.3

Pour le surplus, conformément aux principes rappelés ci-dessus (c. 3.1.3 et 3.1.4), l'appelante ne saurait invoquer des critères relatifs fondés sur l'art. 269a let. b CO pour contester le résultat du calcul du rendement net au sens de l'art. 269 CO, que lui ont valablement opposé les intimés. La totalité des investissements effectués en 2013 a d'ailleurs été prise en compte dans cet examen.

- 15 - Par ailleurs, le fait que les intimés n'aient pas sollicité de baisse de loyer durant les dix années précédentes ne saurait conduire à une solution différente, puisqu'il découle de l'art. 13 al. 4 OBLF et de la jurisprudence y relative que le fait de renoncer même pendant une longue période à demander une baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire ne prive pas en soi le locataire du droit de s'en prévaloir ultérieurement. Est seul déterminant le point de savoir si une fixation de loyer est intervenue dans l'intervalle et sur la base de quels critères elle a été faite (ATF 4A_677/2011 du 9 février 2012 c. 2.2). Enfin, il importe peu que les travaux effectués en 2013 constituent des améliorations énergétiques réputées prestations supplémentaires au sens de l'art. 14 al. 2 OBLF, puisque les premiers juges ont pris en compte 100% du montant investi à ce titre (soit 879'899 fr.). A cet égard, les pièces nouvelles produites par l'appelante, qui concernent les éventuelles économies d'énergie susceptibles de se répercuter sur les charges des locataires, ne sont ainsi pas de nature à influencer sur le sort de la cause. 4. L'appelante conteste ensuite la réduction de loyer à raison de l'interdiction d'utiliser la cheminée. Elle fait valoir que cette mesure ne constituerait pas un défaut de moyenne importance, puisque les premiers juges ont retenu qu'elle justifiait une réduction de loyer de 2,5% seulement. L'existence d'un défaut ne serait en outre pas démontrée, dès lors que les locataires n'auraient pas établi qu'ils utiliseraient effectivement la cheminée. Enfin, l'aspect décoratif de la cheminée demeurant intact, l'atteinte à la jouissance ne serait pas totale. 4.1 Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345 c. 3.2).

- 16 - 4.1.1 Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2). L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, Zurich 2009, n. 2061). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a et les références citées, publié in SJ 1997 p. 661). 4.1.2 Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). Selon la jurisprudence fédérale, pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une

mesure de

- 17 - l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345, c. 3.2; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 c. 3.3 et 3.6). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur objective de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 c. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique n'est pas contraire au droit fédéral (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2; ATF 130 III 504 c. 4.1). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 2% pour un défaut esthétique, soit une moquette endommagée à l'entrée d'un immeuble qui n'avait pas été changée malgré les demandes répétées des locataires (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003). Une réduction de loyer de 5% a été admise par la jurisprudence vaudoise pour des cas de traces de moisissures sur un mur (CREC 18 août 2011/222 c. 3c/bb), d'un four inutilisable (CREC 1er octobre 2009/501 c. 3), de défaut d'accès motorisé à l'entrée d'une école privée (CREC 22 août 2012/43 c. 5c/bb), de bruit et d'odeur causés par les usagers d'un centre de formation qui fumaient durant les pauses au pied de l'immeuble (CREC 28 mars 2012/29 c. 5). Une réduction de 5% a été octroyée aux locataires pour l'interdiction d'utiliser une cheminée d'agrément dans un appartement de six pièces, pendant les périodes usuelles d'utilisation, soit d'octobre à avril (CdB 1996/4 pp. 116 ss), étant précisé que dans ce dernier cas, l'interdiction était due à un incident et limitée à une année.

- 18 - 4.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que la jurisprudence précitée pouvait être transposée au cas d'espèce et justifiait, en l'occurrence, une réduction de loyer arrêtée à 2,5% sur l'année. Par ailleurs, l'existence d'un éventuel défaut étant soumis à un examen objectif, il était sans importance de savoir si les intimés utilisaient effectivement leur cheminée. Vu la restriction de l'usage de la chose engendrée par l'interdiction d'utilisation de la cheminée, le taux de réduction appliqué par les premiers juges de 2,5% ne procède pas d'un excès de pouvoir d'appréciation. Une réduction de loyer de 5% ayant été admise dans un cas similaire, pour les mois d'utilisation d'octobre à avril (sept mois), le fait de retenir un taux moyen de 2,5% sur l'année ne revient pas à considérer, comme le soutient l'appelante, que le défaut en question ne serait pas de moyenne importance. Il s'agit en effet bien d'un défaut de cet ordre, restreignant l'usage de la chose d'environ 5%, mais uniquement durant les mois d'utilisation usuels. Partant, dans la mesure où l'interdiction d'utilisation de la cheminée n'est en l'espèce pas limitée dans le temps, contrairement au cas précité, c'est à bon droit que les premiers juges ont choisi de répercuter celle-ci sur l'ensemble de l'année. A défaut, un loyer différencié pour les mois de mars à septembre et d'octobre à avril aurait dû être fixé. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, rien n'indique que les intimés n'auraient jamais fait usage de leur cheminée. Au demeurant, le contrat de bail ne se limite pas à mentionner l'existence d'une cheminée purement décorative. Enfin, l'appelante ne démontre pas que les travaux réalisés en 2013 nécessitaient impérativement la

condamnation des conduits de cheminée des locataires. Cela étant, en fixant la réduction de loyer à 2,5%, les premiers juges ont fait usage de leur large pouvoir d'appréciation, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette appréciation, qui tient d'ores et déjà équitablement compte du fait que l'interdiction concerne une cheminée d'agrément.

- 19 - 5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'677 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

E. 7

ad art. 269 CO).

- 10 - La limitation d'un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence doit être appliquée à la totalité des fonds propres investis, même si ceux-ci représentent l'entier du financement de l'immeuble (ATF 120 II 100 c. 6b; Bohnet, CPra-Bail, n. 55 ad art. 269 CO), y compris s'agissant du capital affecté à l'entretien extraordinaire de l'immeuble (TF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 c. 3.5.2, CdB 4/2014 p. 104). Ce taux de rendement admissible – supérieur aux taux de certains placements comparables, telles les obligations suisses de qualité, et inférieur à certains placement financiers plus complexes et plus risqués (fonds de placements, produits financiers dérivés) – se trouve dans une fourchette moyenne, permettant de considérer l'immobilier comme un investissement attrayant (Lachat, op. cit., nn. 5.1 et 5.2 pp. 440 s). Les charges immobilières comprennent les charges financières, les frais d'exploitation et les frais d'entretien. Selon la jurisprudence, les frais d'exploitation et les frais d'entretien sont pris à leur montant effectif, les forfaits étant exclus, sauf exception particulière (ATF 122 III 257 c. 3b/bb; Bohnet, CPra-Bail, nn. 58 s p. 828).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.