

# VD\_GERICHTE XA17.024022 vom 7. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA17.024022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA17.024022)

FR: VD\_GERICHTE XA17.024022 du 7 juin 2021

IT: VD\_GERICHTE XA17.024022 del 7 giugno 2021

## Erwägungen

### E. 2

- 16 -

#### E. 2.1

Conformément au consid. 5.3 de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, le rendement net des biens litigieux doit être calculé en réévaluant le 100% du prix de revient investi par la bailleuse (fonds propres) lors de la construction entre 2004 et 2007 (au lieu de 40%) et en appliquant à cette réévaluation le taux de rendement admissible de 2% (au lieu de 0,5%) en sus du taux hypothécaire de référence égal ou inférieur à 2%, seules ces deux étapes sur les sept retenues par la jurisprudence pour calculer le rendement net étant discutées en l'occurrence (TF 4A\_28/2020, arrêt de renvoi du 13 janvier 2021 consid. 5.1 et 5.3).

#### E. 2.2.1

S'agissant des coûts d'investissement, ou fonds propres, ils correspondent au coût initial de la chose louée, déduction faite des fonds étrangers. Le coût de revient (capital initial) d'un immeuble construit comprend en particulier les frais d'acquisition du terrain, y compris les droits de mutation et les honoraires du notaire, et les coûts de construction de l'immeuble (Lachat/Stastny, op. cit., chap. 20 nn. 3.1 et 3.2). Les fonds propres investis peuvent varier dans le temps, en raison de la diminution des fonds empruntés par l'amortissement de la dette, de la compensation du renchérissement et de travaux à plus-value dans l'immeuble financés en tout ou partie par des fonds propres (Lachat/Stastny, op. cit., chap. 20 n. 4.1). A partir de ces points de référence, les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après ISPC). En ce qui concerne l'adaptation des fonds propres au renchérissement – c'est-à-dire au coût de la vie selon l'indice suisse des prix à la consommation –, le Tribunal fédéral l'avait limitée en 1994, dans un contexte de hausse des taux d'intérêts hypothécaires, à 40% de ceux-ci, estimant que l'art. 269a let. e CO ne garantissait au bailleur que la compensation du renchérissement « pour le capital exposé aux risques » et que l'art. 16 OBLF la plafonnait à 40%, dès lors que la vente d'un bien-

- 17 - fonds permettait de recouvrer 60% du prix de revient de l'immeuble, que des prêts hypothécaires pouvaient être obtenus pour ce pourcentage et que cette part était à l'abri des risques et n'avait donc pas à être indexée. Il avait ainsi voulu assurer une certaine cohérence entre la méthode dite relative et la méthode dite absolue de fixation des loyers et éviter que les loyers de deux immeubles identiques ne diffèrent selon que l'un est entièrement financé par des fonds propres et l'autre hypothéqué à 60 % (ATF 120 II 100 consid. 5b p. 102 s.). Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a toutefois constaté que la limitation de la revalorisation à seulement 40% des fonds propres, sans égard aux fonds propres réellement investis, ne pouvait être maintenue et que, si elle avait pu apparaître, à certains,

justifiée dans le contexte d'une forte augmentation des taux hypothécaires, respectivement de l'inflation pour limiter la hausse des loyers, elle perdait son sens dans le cadre d'un calcul concret selon la méthode absolue et dans les circonstances actuelles. Il a modifié sa jurisprudence antérieure en ce sens qu'il y a désormais lieu d'admettre que le 100% des fonds propres investis doivent être réévalués selon l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14 consid. 8.3).

### **E. 2.2.2**

Le premier juge avait arrêté le coût de revient des parcelles nos [...] et [...] à 20'587'748 fr. (soit 2'687'748 fr. de prix de revient des parcelles et 17'900'000 fr. de frais de construction) et celui des parcelles nos [...] et [...] à 33'743'692 fr. (soit 5'767'692 fr. de prix d'acquisition des parcelles et 27'976'000 fr., de frais de construction), correspondant à un montant total de 54'331'440 fr. pour l'entier du complexe [...], montant qui a été confirmé par la suite et sur lequel il n'y a pas lieu de revenir. En revanche, c'est l'entier du prix de revient précité – et non plus une part de 40% de celui-ci – qui doit être réactualisée selon l'IPSC en vigueur lors de la conclusion des baux du 18 novembre 2015 (octobre 2015 ; 107.2 points, base 2000), sur la base de l'IPSC de juillet 2003 (102 points, base 2000) pour le prix d'achat des deux premières parcelles et de l'IPSC d'août 2005 (104.3 points, base 2000), pour les travaux de la première étape et le paiement des deux dernières parcelles, ou, autrement dit, le solde du prix de revient du complexe.

- 18 - Ainsi, pour le calcul du loyer initial des locataires intimés, cela représente une augmentation de 5,1% ( $(107.2 - 102) / 102 \times 100$ ) pour le prix d'achat des deux premières parcelles, soit 137'075 fr. ( $2'687'748 \text{ fr.} \times 5,1\%$ ), et une augmentation de 2,78% ( $(107.2 - 104.3) / 107.2 \times 100$ ) pour les travaux de la première étape et le paiement des deux dernières parcelles, soit 1'435'694 fr. 65 ( $(54'331'440 - 2'687'748 \text{ fr.}) \times 2,78\%$ ). Le total des fonds propres réactualisés s'élève donc à 55'904'209 fr. 65 ( $54'331'440 \text{ fr.} + 137'075 \text{ fr.} + 1'435'694 \text{ fr.} 65$ ).

### **E. 2.3.1**

En 1986, le Tribunal fédéral avait fixé le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués à 0,5% en sus du taux hypothécaire de référence, qui était à l'époque de 5,5%. Le taux hypothécaire de référence a atteint 7% en août 1992. Dès le 1er mars 1995, il a continuellement baissé jusqu'à atteindre actuellement 1,25%. Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a considéré que le rendement ainsi calculé aboutissait à un loyer qui n'était plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation et que celui-ci était insuffisant aussi bien pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés que pour les propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides, etc.). Il a ainsi procédé à un changement de jurisprudence en matière de calcul de rendement net en fixant le taux admissible à 2% en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4)

### **E. 2.3.2**

Le taux d'intérêt hypothécaire lors de la conclusion des baux litigieux, le 18 novembre 2015, s'élevait à 1,75%, de sorte que le rendement admissible, en application de la jurisprudence précitée et conformément à l'arrêt de renvoi, doit être arrêté à 3,75% ( $1,75\% + 2\%$ ). Partant, le rendement admissible des fonds propres est en définitive de 2'096'407 fr. 85 ( $55'904'209 \text{ fr.} 65 \times 3,75\%$ ).

#### **E. 2.4**

Pour le surplus, il n'y a pas lieu de revenir sur les autres éléments du calcul, en particulier sur l'absence de charges hypothécaires à déduire ou sur le montant des charges courantes et d'entretien, estimées à 832'292 fr. (4'151'460 x 20%) par an. En définitive, le rendement annuel net admissible des immeubles du complexe [...] doit être arrêté à 2'928'699 fr. 85 (2'096'407 fr. 85 + 832'292 fr.) au moment de la conclusion des baux litigieux. Compte tenu de la ventilation de l'état locatif selon les m<sup>2</sup> et de la surface locative déterminante pour calculer le loyer admissible des objets litigieux de 16'340,77 m<sup>2</sup>, confirmées par le Tribunal fédéral, le loyer admissible est de 179 fr. 20 (2'928'699 fr. 85 / 16'340,77 m<sup>2</sup>) par m<sup>2</sup> et par an, en tenant compte de la moitié des surfaces des places de parc intérieures afin de pondérer ces dépendances par rapport aux locaux d'habitations et commerciaux. Il s'ensuit que le loyer mensuel net admissible pour l'appartement litigieux, d'une surface de 121,3 m<sup>2</sup>, s'élève à 1'811 fr. 40 (179 fr. 20 x 121,3 / 12) par mois et celui de la place de parc intérieure, d'une surface de 13,25 m<sup>2</sup>, à 98 fr. 95 (179 fr. 20 x 13,25 / 2 / 12). Cela étant, par mesure de simplification, le loyer initial net mensuel de l'appartement sera fixé à 1'810 fr. et celui de la place de parc à 100 francs. Enfin, l'art. 4 du contrat de bail conclu le 18 novembre 2015 relatif à l'appartement doit être modifié en ce sens que le montant de la garantie de loyer s'élève à 5'430 fr. (1'810 fr. x 3 mois ; art. 257e al. 2 CO et 2 al. 1 RULV [Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud]).

#### **E. 3.1**

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement querellé réformé aux chiffres I à III de son dispositif

- 20 - en ce sens que le loyer mensuel net initial dû par les intimés T. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ à l'appelante D. \_\_\_\_\_ pour l'appartement en duplex de [...] pièces qu'ils louent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 1'810 fr. dès le 15 janvier 2016 (I) et celui dû pour la place de parc intérieure n° [...] qu'ils louent à la rue [...], à [...], est fixé à 100 fr. dès le 15 janvier 2016 (II) et que le montant de la garantie de loyer due en vertu de l'art. 4 du contrat de bail conclu le 18 novembre 2015 relatif à l'appartement mentionné ci-dessus, est réduit à 5'430 fr. (III). Pour le surplus, le jugement a été rendu sans frais ni dépens et il n'y a pas lieu d'y revenir.

#### **E. 3.2**

S'agissant des frais de deuxième instance, le Tribunal fédéral ne s'est pas prononcé sur cet objet. La cour de céans est dès lors libre de statuer à nouveau sur cette question (cf. consid. 1.2 supra ; CACI 9 mars 2021/108 consid. 2.1.1). Pour apprécier la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, il convient de tenir compte du fait que l'appelante concluait à ce que le loyer initial soit porté de 1'280 fr. à 2'490 fr. par mois pour l'appartement et de 80 fr. à 130 fr. par mois pour la place de parc intérieure. Quant aux intimés, ils concluait à la fixation d'un loyer de 1'071 fr. pour l'appartement et de 80 fr. pour la place de parc. A l'issue de la procédure d'appel, les loyers ont été fixés à des montants situés approximativement à mi-chemin entre les conclusions respectives des parties puisque la différence est de 710 fr. ([2'490 fr. + 130 fr.] - [1'810 fr. + 100 fr.]) au total pour la partie bailleuse et de 759 fr. ([1'810 fr. + 100 fr.] - [1'071 fr. + 80 fr.]) au total pour la partie locataire. Pour répondre à l'appelante qui a invoqué, dans ses déterminations du 2 mars dernier, avoir obtenu partiellement gain de cause devant le Tribunal fédéral, il

convient de rappeler que le recours a été admis au seul motif que le Tribunal fédéral a, dans l'intervalle, précisé sa jurisprudence relative au calcul du rendement admissible, et non pour les motifs dont l'appelante se prévalait devant lui, ceux-ci ayant été rejetés dans la mesure où ils étaient recevables. Il se justifie par conséquent de faire application de l'art. 107

- 21 - al. 1 let. b CPC et, compte tenu de ce qui précède, de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, d'ores et déjà arrêtés à 4'540 fr., par moitié entre les parties, soit à raison de 2'270 fr. pour l'appelante et de 2'270 fr. pour les intimés, solidairement entre eux. Ces derniers, solidairement entre eux, rembourseront ainsi à l'appelante son avance de frais à hauteur du montant précité.

### **E. 3.3**

Pour les mêmes motifs, les dépens de deuxième instance doivent être compensés.

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