

Logement



Les loyers contestés peuvent parfois baisser de moitié

Si le bien a été construit il y a moins de trente ans, le loyer d'un logement est directement lié au taux hypothécaire de référence. Or ce dernier n'a jamais été aussi bas. LAURENT GUIRAUD

Des décisions de tribunaux donnent raison à des locataires qui jugent leur loyer abusif. Avec de grosses réductions à la clé

Raphaël Cand

Qui n'a jamais rêvé de diviser par deux son loyer? Si une telle éventualité peut paraître utopique, il suffit de consulter la jurisprudence pour constater qu'elle est tout à fait plausible. Par jugement du 29 avril 2016, le Tribunal des baux et loyers du Canton de Genève a, par exemple, fait passer le loyer d'un appartement neuf d'une surface de 114 m², avec une terrasse de 78 m², de 4400 à 2480 francs par mois. Le 3 février 2017, le Tribunal des baux du Canton de Vaud a, quant à lui, fixé le loyer d'un trois-pièces et demi de 82 m² à 800 francs par mois, alors que le bailleur en demandait 2100 jusqu'ici.

De tels cas ne sont pas isolés. En périphérie lausannoise, Fabrice (prénom d'emprunt) vient de voir le loyer de son logement fondre d'un seul coup. «On a eu dès le départ un souci avec cet appartement, raconte le principal intéressé. Nous n'avons pas pu y entrer tout de suite, car il n'était pas à niveau. On a requis de manière conciliante que les défauts de la chose soient rectifiés. Faute d'avoir un retour dans les délais, j'ai saisi officiellement la Commission de conciliation pour dénoncer un loyer abusif. Ce qui était l'unique possibilité de nous protéger.» Après plus de deux ans de procédure judiciaire, le Tribunal cantonal a dernièrement diminué son loyer d'environ 1000 francs. Dorénavant, c'est un montant à trois chiffres que dépensera chaque mois Fabrice pour son logement.

À l'origine de toutes ces impressionnantes diminutions se trouve invariablement une contestation du loyer initial. Si l'on en croit César Montalto, président de la section vaudoise de l'Asloca (Association suisse des locataires), chacun devrait d'ailleurs systématiquement le faire. «Je n'ai jamais eu de cas où la démarche n'a pas abouti. Le juge a toujours prononcé une baisse en faveur du locataire», affirme celui qui est également avo-

La méthode pour connaître son loyer

Exemple de fixation d'un loyer initial selon le calcul de rendement net: achat d'un appartement de 3,5 pièces de 85 m² pour 600 000 francs, avec un apport de 120 000 francs en fonds propres et un emprunt de 480 000 francs à 3,5% sur dix ans.

ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS	2008	2018
Taux d'intérêt hypothécaire de référence majoré de 0,5%	4%	2%
Rendement des fonds propres	4800 fr. (120 000 x 4%)	2400 fr. (120 000 x 2%)
Intérêts payés à la banque	16 800 fr. (480 000 x 3,5%)	7200 fr.* (480 000 x 1,5%)
Estimation des charges d'exploitation	5000 fr.	5000 fr.
Loyer mensuel maximum (charges comprises)	2217 fr. (26 600 fr. par an)	1217 fr. (14 600 fr. par an)

Le loyer mensuel admissible selon le calcul de rendement net a baissé de 1000 francs par mois entre 2008 et 2018

* Taux renégocié avec la banque

I. CAUDULLO, DONNÉES: R. CAND

cat spécialisé en droit du bail. Mais comment est-ce possible? «Vis-à-vis de la loi, la plupart des gens paient aujourd'hui des loyers trop élevés, car injustifiés et injustifiables», assure le défenseur des locataires.

Sans entrer dans les détails, le montant que peut réclamer chaque mois le propriétaire d'un logement, à condition que le bien ait été construit il y a moins de trente ans,

est directement lié au taux hypothécaire de référence (voir ci-contre). Ce pourcentage est établi chaque trimestre par la Confédération en fonction du taux hypothécaire moyen des banques. Plus le taux hypothécaire de référence diminue, plus les loyers sont censés faire de même. Et ce taux, actuellement fixé à 1,5%, n'a jamais été aussi bas. «Grâce à l'effondrement du taux ces dernières années, les

loyers auraient dû être réduits de 20%, estime César Montalto. Ils ont au contraire augmenté de 20%, et on peut dès lors affirmer qu'ils sont surfaits de 40% sur l'arc lémanique.»

Des règles claires

Contester un loyer initial n'est néanmoins pas sans condition. Plusieurs cas de figure peuvent permettre au nouvel occupant d'un appartement ou de locaux commerciaux de démarrer une procédure en s'adressant à la Commission de conciliation dans un délai de 30 jours dès la réception des clés. C'est notamment envisageable si son loyer a été augmenté d'au moins 10% par rapport au précédent locataire, quand il peut démontrer avoir conclu le bail dans une situation d'urgence ou alors, pour les baux d'habitation, lorsqu'une pénurie est officiellement constatée comme actuellement dans le canton de Vaud. «Concernant cette dernière hypothèse, chaque nouveau locataire doit recevoir une formule officielle de son bailleur dans laquelle il est informé de son droit de contester le loyer initial, ajoute César Montalto. Le document doit également comporter le montant payé par l'ancien occupant ainsi que le motif d'une éventuelle hausse. Si, comme c'est parfois le cas, la formule officielle n'a pas été remise, le loyer initial est alors considéré comme nul. Ce qui signifie qu'il peut être contesté

en tout temps. Il en va de même lorsque ce document n'est pas correctement rempli.»

Bien que le président de l'Asloca Vaud assure que le signataire d'un bail devrait systématiquement contester son loyer, les démarches ne sont dans les faits pas légères. La procédure peut en effet se révéler être un véritable parcours du combattant. «On se dit: si je perds, les propriétaires vont nous mettre à la porte, confie Fabrice. Il faut donc être opiniâtre, courageux et ne pas se laisser abattre.»

«Les gens ont peur de la vengeance, reprend César Montalto. Ils ont tort, car lors d'une contestation de loyer initial, le locataire est protégé pendant la procédure. Si dans le cadre de celle-ci, un accord est trouvé avec le bailleur, il est alors protégé pour une durée de trois ans. Et si le locataire obtient même partiellement gain de cause devant un tribunal, il ne risque également rien pendant trente-six mois. Un congé donné en guise de représailles est en effet sanctionné par le Code pénal.»

Les risques sont en revanche davantage élevés pour le propriétaire. En plus de devoir diminuer le loyer, ce dernier sera en plus contraint de rembourser l'éventuel trop-perçu. Et, comme dans le cas de Fabrice, les montants s'articulent parfois en dizaine de milliers de francs. «Le locataire ne gagne pas au loto, commente César Montalto. Ce n'est que justice rendue.»

«Le rendement net est défavorable aux propriétaires»

● Directeur adjoint de la Chambre vaudoise immobilière, Jacques Ansermet voit d'un mauvais œil la contestation du loyer initial. Le défenseur des propriétaires dénonce surtout la méthode de calcul de rendement net utilisée par les tribunaux.

Êtes-vous d'accord avec César Montalto qui dit qu'un locataire doit toujours contester son loyer, car il gagnerait systématiquement?

Dire qu'il faut systématiquement contester le loyer initial est le jeu de l'Asloca. C'est un raccourci. Contester un loyer initial dans les trente jours suivant l'entrée dans les locaux est effectivement un droit. De très nombreux locataires



Jacques Ansermet
Directeur adjoint de la Chambre vaudoise immobilière

ne l'exercent cependant pas car ils respectent la signature apposée sur le contrat de bail. Selon les statistiques, le loyer d'environ 1% des baux est contesté. Voilà les faits.

La jurisprudence contient de multiples exemples de procédures ayant débouché sur d'importantes diminutions de loyer.

Les baisses peuvent en effet être impressionnantes lorsque les tribunaux effectuent des calculs de rendement net. Cette méthode est défavorable aux propriétaires. Le Tribunal fédéral a décidé il y a de nombreuses années que le rendement maximum sur les fonds propres était égal au taux hypothécaire de référence majoré de 0,5%. À l'époque, ce taux se montait à 4%. Aujourd'hui, il est de 1,5%. Avec un pourcentage si bas, on estime que cette méthode devrait être modifiée. Car même des institutions publiques comme la Suva ou la Caisse de pensions des employés de la Confédération obtiennent des rendements nets de plus de 3,5% dans l'immobilier résidentiel. Et ce, en signant des

baux dans lesquels figurent des loyers du marché, pourtant bien supérieurs aux loyers fixés selon la méthode de rendement admise par le Tribunal fédéral.

Les loyers sont-ils trop élevés sur l'arc lémanique?

Certains loyers y sont très élevés. Mais d'autres peuvent être tout à fait raisonnables, en particulier dans le cas d'un locataire qui occupe le même logement depuis dix ou vingt ans. Sur un plan général, on constate que la pénurie a plutôt tendance à s'estomper. Le marché se détend et on voit des loyers qui baissent par rapport au précédent ou des bailleurs qui offrent un mois de loyer gratuit pour attirer des locataires.

Pratique

Comment savoir si un loyer est abusif?

Plusieurs méthodes sont utilisées par les tribunaux pour calculer un loyer admissible. Leur application dépend de la date de la construction ou de la dernière acquisition du bien immobilier en question. Si la construction est récente (0-10 ans), il est procédé à un calcul de rendement brut. Dans un tel cas, le loyer annuel maximal équivaut au prix de revient de l'appartement multiplié par le taux hypothécaire de référence - actuellement 1,5% - majoré de 2%. Pour un appartement neuf d'une valeur de 600 000 francs, le loyer s'élèverait donc à 21 000 francs par année (600 000 x 3,5%). Si la construction date de plus de dix ans ou si l'immeuble a changé de main, c'est le calcul de rendement net qui est retenu (voir infographie). Le bénéficiaire auquel peut prétendre le bailleur correspond aux fonds propres investis multipliés par le taux hypothécaire de référence majoré de 0,5%.

Le loyer maximal est, quant à lui, défini en ajoutant à ce montant les intérêts hypothécaires effectivement payés ainsi que les charges d'exploitation. Finalement, pour un bien bâti ou acquis il y a plus de trente ans, le loyer se calcule selon les loyers moyens de la localité. **R.C.**

Sur le web aujourd'hui

● Vidéo
«Comment faire pour baisser son loyer?»

