



Lausanne, le 10 septembre 2024

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 30 juillet 2024 ([4A_75/2022](#))

Détermination de la hausse de loyer admissible après rénovation

Dans le cadre d'une hausse de loyer consécutive à une rénovation d'appartement, les investissements à plus-value sont rentés - pour les besoins du calcul - au même taux que celui défini dans le cadre du calcul du rendement net admissible (contrôle du loyer initial). Est ainsi autorisé un taux de rendement de 2 pourcent en sus du taux hypothécaire de référence tant que celui-ci est égal ou inférieur à 2 pourcent. Sur cette base, un loyer mensuel de 1'117 francs pour un appartement de 5 pièces à Genève n'est pas abusif selon le Tribunal fédéral.

Un appartement de 5 pièces sis à Genève a été entièrement rénové en 2015/2016. La bailleresse a ainsi adressé un avis de majoration de loyer aux locataires, le loyer passant de 905 francs à 1'420 francs. Saisi par les locataires, le tribunal des baux est arrivé à la conclusion qu'une hausse du loyer à 1'117 francs, fondée sur la plus-value créée par les investissements (50 pourcent de l'ensemble des coûts de rénovation), était justifiée. La Cour de justice du canton de Genève a fixé le loyer mensuel admissible selon ses propres calculs à 985 francs.

Le Tribunal fédéral admet le recours déposé par la bailleresse contre cette décision et, comme le tribunal des baux, fixe le loyer mensuel admissible à 1'117 francs (charges non comprises). Tout d'abord, l'estimation effectuée par la Cour de justice du rendement admissible du capital investi créateur de plus-value est critiquable (indépendamment d'une erreur de calcul). La Cour de justice a fixé le rendement admissible à 2 pourcent en partant d'un taux hypothécaire de référence de 1,5 pourcent et d'un supplément de

0,5 pourcent. Cela correspond au mode de calcul servant à déterminer le loyer initial admissible selon le critère du rendement net, qui s'appliquait jusqu'au changement de jurisprudence du Tribunal fédéral d'il y a quatre ans (cf. [ATF 147 III 14, communiqué de presse du 16 novembre 2020](#)). Conformément audit changement de jurisprudence de 2020, est désormais admissible un rendement net qui correspond à 2 pourcent en sus du taux hypothécaire de référence, lorsque ce dernier est égal ou inférieur à 2 pourcent. Ce mode de calcul doit également être appliqué lors de la fixation du rendement admissible en cas de hausse de loyer motivée par des investissements à plus-value. Globalement, dans le cas concret, la hausse admissible du loyer est de 23,5 pourcent au lieu de 20,6 pourcent selon le calcul de la Cour de justice (concernant les détails du calcul cf. p. 7 et p. 15 de l'arrêt). Le Tribunal fédéral a essentiellement justifié le changement de jurisprudence de 2020 par la baisse durable du taux hypothécaire de référence au fil des années (passé de 5,5 pourcent en 1986 à 1,25 pourcent en 2020) ainsi que par le rendement insuffisant pour les bailleurs. Sous l'empire de l'ancienne jurisprudence déjà, le rendement admissible des investissements à plus-value et le rendement net admissible lors de l'examen du loyer initial étaient fixés de la même manière. Ce parallélisme doit être maintenu, d'autant, en particulier, qu'il est également conforme au but visé par le législateur qui est d'inciter les bailleurs à entretenir les immeubles et à effectuer des travaux de rénovation. Le Tribunal fédéral arrive en outre à la conclusion que la réduction de loyer liée à la baisse du taux hypothécaire de référence, réclamée par les locataires en compensation de la hausse querellée, ne doit pas être prise en compte en l'espèce puisqu'il s'agit d'un bail à loyers indexés.

Contact : Peter Josi, Chargé des médias
Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt est accessible à partir du 10 septembre 2024 à 13:00 heures sur www.tribunal-federal.ch : *Jurisprudence* > *Jurisprudence (gratuit)* > *Autres arrêts dès 2000* > entrer [4A_75/2022](#).