



FABRICE BERNEY
Secrétaire général
ASLOCA Vaud

Le Tribunal fédéral a-t-il perdu de vue l'intérêt d'une majorité de la population?

Retour sur l'arrêt du Tribunal fédéral concernant le taux de rendement convenable en matière d'immobilier.

L'arrêt rendu par le Tribunal fédéral en octobre 2020 (4A_554/2019) a fait couler beaucoup d'encre, notamment au regard de certains de ses arguments juridiques largement discutables¹. En revanche, la notion juridiquement indéterminée de «rendement convenable» brandie par le TF (consid. 8.3) n'a pas fait l'objet de débats particulièrement vifs. Il faut dire qu'en assimilant le taux hypothécaire à une menace planant sur la prévoyance professionnelle, et donc sur l'ensemble des personnes assurées (consid. 8.4), les juges de Mon-Repos ont coupé l'herbe sous les pieds de toutes celles et ceux qui s'empresseraient d'y voir un pur soutien aux seul-e-s propriétaires.

Inquiétude difficilement compréhensible
S'agissant des fonds de pension, l'inquiétude du TF au sujet de l'avenir des rentes a en effet de quoi surprendre. En premier lieu parce que

le droit du bail n'a pas pour vocation de corriger certains effets de la loi sur la prévoyance professionnelle ni de sécuriser les stratégies financières des caisses de pension, mais aussi et surtout parce que celles-ci sont parfaitement en mesure de garantir les rentes de leurs assuré-e-s. En effet, comme le relève l'étude annuelle de Swisscanto de 2019 citée par le magazine *BILAN*², «en moyenne, les caisses de pension ont profité en 2019 d'un rendement de 10,9% sur leurs investissements, une année excellente». Selon le bimensuel, les résultats obtenus en 2019 ont permis à la majorité des établissements de prévoyance d'atteindre leurs objectifs avec un taux de couverture d'environ 114%³. Pour finir, la part croissante de l'investissement immobilier dans l'allocation des actifs (de 19,5% en 2010 à 22,8% en 2017⁴) aurait pu définitivement convaincre la Haute Cour que le secteur demeurerait attractif.

Taux de rendement plus élevés qu'autorisé

Dès lors que l'arrêt du TF ne saurait véritablement concerner le sauvetage des rentes LPP, il y a lieu d'aborder brièvement un second motif invoqué pour réviser le taux de rendement net des fonds propres. La notion de «rendement convenable» renvoie ici à la perception que l'investisseur se fait de la rémunération de son capital en regard des risques encourus. Si ces derniers ont décliné à mesure que la pénurie se renforçait (essentiellement en milieu urbain il est vrai), la Cour de cassation estime toutefois que pareille situation lèse de manière inacceptable les bénéficiaires de revenus immobiliers. Le TF n'ignore pourtant pas que les taux de rendement réellement pratiqués se situent souvent nettement au-delà de ce qu'autorisait son ancienne jurisprudence⁵, et que d'autre part la «timidité» des locataires constitue un obstacle à la limitation de ces abus⁶.

Et l'intérêt de la majorité?

Si la Haute Cour s'émeut aujourd'hui de la modestie du taux hypothécaire, elle n'avait en revanche pas jugé utile d'intervenir lorsque ce

même taux atteignait 7% au début des années 90⁷. En se souciant davantage de ce qui est convenable aux yeux des bailleurs, le Tribunal fédéral a sans doute perdu de vue l'intérêt d'une majorité de la population. Si cette jurisprudence n'apporte toutefois qu'un soutien essentiellement idéologique aux investisseurs immobiliers⁸, il est souhaitable que les décisions à venir prennent également en compte ce qui convient aux locataires.

1 Voir notamment Pierre Stastny, *Jurisprudence fédérale relative au rendement net de la chose louée*, *Plaidoyer*, 1/2021.

2 Les rendements diffèrent largement entre les caisses de pension, *BILAN*, 19 août 2020.

3 Ibid

4 Swisscanto Prévoyance SA, *Etude sur les caisses de pension en Suisse*, 2018.

5 Les loyers contestés peuvent parfois baisser de moitié, *24 heures*, 29 janvier 2019.

6 Les locataires peu nombreux à contester les loyers abusifs, *Le Temps*, 4 janvier 2017.

7 Ce qui est considérable en regard du taux de rendement annuel moyen du capital qui se situe entre 4-5% depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale selon l'économiste Thomas Piketty.

8 Pierre Stastny, *Nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral sur le rendement net: pas de panique!* DAL n° 249.



La jurisprudence apporte surtout un soutien idéologique aux investisseurs immobiliers, mais les intérêts des locataires ne doivent pas être pareillement méprisés.

AGENDA - ASLOCA VAUD

En raison du Covid-19, les **assemblées générales 2020-21 de l'ASLOCA Vevey – La Tour-de-Peilz** se tiendront par écrit le **17 mai 2021**. Vous pouvez vous procurer l'ordre du jour et les documents nécessaires en appelant le secrétariat par téléphone (lu-je) ou par email (asloca.info, vevey@bluewin.ch ou 021 922 79 62).

Nouvelle convocation à l'**assemblée générale annuelle de l'ASLOCA Morges: jeudi 27 mai 2021**, à 20 h, à la chapelle des Charpentiers. Ordre du jour statutaire. Le comité se réjouit de vous y rencontrer.