

Paudex, le 3 décembre 2014

USPI INFO n° 34/2014

Politique : Réponse du Conseil fédéral à la question de M. Hiltpold sur la suppression de la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible

Suite à l'arrêt du Tribunal fédéral (TF) appliquant l'article 269 du code des obligations (CO) relatif au rendement excessif aux loyers contrôlés par l'Etat, M. Hugues Hiltpold, Président de l'USPI Suisse, a déposé le 25 novembre 2014 une question au Conseil fédéral afin de lui demander s'il entendait prendre des mesures afin de limiter l'application de cette jurisprudence (cf. USPI INFO 32/2014). Le Conseil fédéral lui a répondu qu'il n'entendait pas, pour l'instant, se prononcer sur cette cause qui n'est juridiquement pas tranchée. Suite à cette réponse, une interpellation va être déposée.

A titre de rappel, le TF a relevé, dans son arrêt du 25 septembre 2014, qu'il faut admettre que l'article 269 CO s'applique également aux loyers contrôlés par l'Etat. Aussi, le TF a relevé que les critères pris en compte par l'administration, dans le cadre de loyers contrôlés, ne doivent pas s'écarter de ceux prévus par le droit fédéral. Ainsi, le rendement de fonds propres ne doit pas excéder de plus de 0.5 % le taux hypothécaire de référence.

Comme nous l'avions signalé dans l'USPI INFO 32/2014, M. Hugues Hiltpold a demandé le 25 novembre 2014 au Conseil fédéral s'il envisageait de prendre des mesures afin de limiter l'application de cette jurisprudence qui freinerait drastiquement les investissements dans la pierre en particulier de certaines caisses de pensions.

Le Conseil fédéral lui a répondu que le TF, dans son arrêt du 25 septembre 2014, avait uniquement admis le principe général qu'un contrôle du rendement doit également être possible pour le loyer d'un logement au bénéfice d'une aide cantonale. Il n'a pas statué en revanche sur les cas d'aide fédérale et il n'a pas non plus indiqué quand et sous quelles conditions ce contrôle relatif à un éventuel rendement excessif doit être possible. La cause a été renvoyée à la cour cantonale pour examiner ces points. Le Conseil fédéral n'entend pas se prononcer sur cette cause qui n'est juridiquement pas encore tranchée. Le Conseil fédéral suivra toutefois attentivement l'évolution de la jurisprudence en la matière. Si des mesures concrètes ou des modifications légales devenaient néanmoins nécessaires, il procédera à un examen approfondi des points soulevés.

Suite à cette réponse, M. Hiltpold va déposer une interpellation au Conseil fédéral afin de lui demander formellement s'il envisage de supprimer la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible ou de prendre des mesures visant à favoriser la construction de logements dont le loyer est libre ou contrôlé par l'Etat, afin de compenser les effets de la jurisprudence du TF en la matière.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Doyat