

Paudex, le 27 novembre 2014

USPI INFO n° 32/2014

Jurisprudence : Le Tribunal fédéral applique l'article 260 CO relatif au rendement abusif aux loyers contrôlés par l'Etat

Le Tribunal fédéral (TF) a décidé, le 25 septembre 2014, que les autorités administratives ne peuvent pas autoriser des loyers procurant au bailleur un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble ou résultant d'un prix d'achat manifestement exagéré ; elles ne doivent pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts, en particulier les loyers comparatifs (art. 269 let. a du code des obligations).

Dans son arrêt du 25 septembre 2014 ci-joint, le TF relève que, par le biais de l'article 253b al. 3 du code des obligations (CO), le législateur a voulu, sur un plan procédural, empêcher un double contrôle des loyers et éviter le prononcé de décisions contradictoires. S'agissant des habitations qui font l'objet de mesures d'encouragement par les pouvoirs publics, l'autorité administrative chargée du contrôle des loyers jouit d'une compétence exclusive et la procédure prévue dans le CO ne s'applique pas. Cependant, l'incompétence du juge civil pour contrôler un loyer au bénéfice d'une aide des pouvoirs publics ne signifie pas encore que l'autorité administrative compétente serait déliée des autres obligations matérielles découlant du droit fédéral, en particulier l'interdiction du loyer abusif au sens de l'article 269 CO.

A titre de rappel, cette disposition prévoit que les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Notre Haute Cour a jugé qu'en raison de la lettre de la loi, de son but et de l'intention du législateur découlant des travaux préparatoires, 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 le Service vaudois des communes et du logement s'écartent de ceux prévus par le droit fédéral. En effet, dans le système vaudois de subventionnement, le rendement de fonds propres ne doit pas excéder de plus de 1 % le taux de référence, alors que le loyer libre ne tolère qu'un dépassement de 0.5 %. Le droit cantonal prévoit également un amortissement à prendre en compte, ce que le droit fédéral ne permet pas.

L'USPI Suisse a soutenu, devant les Chambres fédérales, toute mesure visant à supprimer la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible. Suite à cet arrêt, M. Hugues Hiltpold, Président de l'USPI Suisse, 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 en particulier de certaines caisses de pensions.

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

Le secrétaire



Frédéric Doyat

Annexe : ment.