

## Art. 269 CO

### 6. Rendement de la chose louée

**Le rendement de la chose louée est le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire. En ce qui concerne les immeubles propriété de sociétés immobilières, le prix de vente des actions de celles-ci n'est pas considéré comme la valeur d'achat de l'immeuble. La valeur de sortie d'un tel immeuble fixée par l'administration fiscale pour la liquidation de la société immobilière et le transfert de l'immeuble au nom de l'unique actionnaire de celle-ci n'est pas non plus pertinente pour déterminer les fonds propres investis par le propriétaire.**

#### Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail conclu le 8 décembre 1995 portant sur la location d'un appartement de deux pièces et demi à L. Les parties ont convenu d'un loyer mensuel net de fr. 695.–, plus un acompte de chauffage de fr. 84.–.

Le 6 novembre 1997, la locataire a demandé à la bailleresse une baisse de son loyer pour le 1<sup>er</sup> avril 1998, en raison de la diminution de l'intérêt hypothécaire à 4.5 %.

Le 24 novembre 1997, la bailleresse a accepté de baisser le loyer net de la demanderesse à fr. 665.– dès le 1<sup>er</sup> avril 1998, sur la base des critères suivants : diminution du taux de l'intérêt hypothécaire de 5 à 4.5 %; évolution de l'indice suisse des prix à la consommation de 142.3 à 144.0; augmentation des charges d'exploitation de 1 %.

Le 29 octobre 2002, la locataire a demandé à la bailleuse une nouvelle baisse de son loyer à partir du 1<sup>er</sup> avril 2003 pour tenir compte de la diminution du taux de l'intérêt hypothécaire à 3.75 %.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2002, la bailleuse a refusé cette baisse de loyer, précisant que le loyer mensuel de la locataire se situait nettement au-dessous de la moyenne des loyers des appartements de 2 pièces de la commune de L.

Par requête du 14 novembre 2002, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. La conciliation n'a pas abouti et la locataire a ouvert action le 3 mars 2003 devant le Tribunal des baux de Lausanne.

## **Extrait des considérants**

Selon les termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire ne peut demander la diminution de son loyer que s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a CO. Aussi la jurisprudence a-t-elle précisé que le bailleur peut s'opposer à une demande de baisse de loyer en prouvant que le loyer dont le locataire requiert la diminution n'est pas abusif nonobstant la modification des bases de calcul, parce qu'il ne lui procure pas un rendement excessif (ATF 121 III 163, JT 1996 I 71; ATF 121 III 397, JT 1996 I 255); elle permet également au bailleur d'invoquer les loyers usuels dans la localité ou le quartier prévus par l'art. 269a lit. a CO (ATF 122 III 257, JT 1997 I 595).

Selon la jurisprudence, l'art. 269a CO prévoit des exceptions qui sont subsidiaires par rapport au principe de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310). Cela a pour conséquence que la conformité du montant du loyer à l'usage de la localité ou du quartier ne peut être invoquée par le bailleur pour s'opposer à la demande de baisse du loyer du locataire que s'il n'est pas possible de procéder à un calcul de rendement pour déterminer le caractère non excessif de celui-ci.

Le rendement de la chose louée au sens de l'art. 269 CO est le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire (Tercier, Les contrats spéciaux, 3<sup>ème</sup> éd., Zürich 2003, n°2343; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 282;). En ce qui concerne les immeubles propriété de sociétés immobilières, le prix de vente des actions de celles-ci n'est pas consi-

déré comme la valeur d'achat de l'immeuble (ATF 112 II 149, cons. 3c, p. 154; CdB 2000 4 114, p. 115; Lachat, op. cit., p. 285). La valeur de sortie d'un tel immeuble fixée par l'administration fiscale pour la liquidation de la société immobilière et le transfert de l'immeuble au nom de l'unique actionnaire de celle-ci n'est pas non plus pertinente pour déterminer les fonds propres investis par le propriétaire (CdB 2000 4 114, p. 115).

Le bailleur qui entend fonder son opposition à la diminution de loyer requise par le locataire sur la conformité du montant du loyer à l'usage de la localité ou du quartier doit fournir des exemples comparables en nombre suffisant, soit en principe au moins cinq (ATF 123 III 317, JT 1998 I 68; SJ 1998 218; Tercier, op. cit., n° 2354; Lachat, op. cit., p. 303).

L'art. 11 al. 1 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a lit. a CO sont les loyers des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En vertu de l'art. 11 al. 3 OBLF, les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché n'entrent pas en ligne de compte. Cette dernière disposition s'applique également lorsque les logements pris en considération sont gérés par une seule et même régie (Lachat, op. cit., p. 305). En outre, l'art. 269a lit. a CO implique la comparaison du loyer litigieux avec d'autres loyers qui ont été fixés précédemment (Lachat, op. cit., p. 302). Enfin, l'art. 11 al. 4 OBLF prescrit que les statistiques officielles doivent être prises en considération. L'utilisation d'une statistique officielle ne peut toutefois entrer en ligne de compte que lorsque la situation concrète, la taille, l'équipement, l'état et l'année de construction des objets recensés peuvent être dûment retenus (ATF 123 III 317, cons. 4a, p. 318).

En l'espèce, le taux de l'intérêt hypothécaire - qui est un fait notoire et ne doit donc pas être démontré (Lachat, op. cit., p. 277) - a baissé à plusieurs reprises entre la dernière fixation du loyer de la demanderesse et la requête déposée par celle-ci le 12 novembre 2003 devant le Tribunal de céans.

Il s'agit de déterminer l'incidence de ces baisses sur le loyer litigieux, en tenant compte de la hausse des coûts que représente l'évolution de l'indice des prix à la consommation, qui est également un fait notoire.

La baisse du taux d'intérêt hypothécaire à 3,75 % a été annoncée le 13 août 2002 pour le 1<sup>er</sup> novembre 2002. Le 29 octobre 2002, c'est-à-dire au moment où la demanderesse a adressé au défendeur sa première requête de diminution de loyer litigieuse, le prochain terme de résiliation du contrat était le 1<sup>er</sup> avril 2003. La requête dont il s'agit ayant été reçue par le représentant du défendeur conformément au délai de résiliation fixé

contractuellement à trois mois, la diminution requise peut prendre effet à partir du 1<sup>er</sup> avril 2003.

En prenant en considération le taux d'intérêt hypothécaire retenu pour la dernière fixation du loyer que la défenderesse devait payer depuis le 1<sup>er</sup> avril 1998, soit 4,5 %, la baisse du taux d'intérêt hypothécaire à 3,75 % depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2002, l'indice des prix à la consommation topique au regard de la date de la première demande de baisse de loyer formulée par la demanderesse (le 6 novembre 1997), soit 144.0 (octobre 1997; base décembre 1982), ainsi que l'indice des prix à la consommation topique au regard de la date de la deuxième requête de la demanderesse (le 29 octobre 2002), soit 149.6 (septembre 2002; base décembre 1982), le loyer mensuel net de la demanderesse doit être fixé à 620,40 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2003.

Le 4 février 2003, la demanderesse a modifié ses conclusions devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne en ce sens qu'elle a demandé la prise en compte de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire à 3,5 % annoncée le 27 novembre 2002 pour le 1<sup>er</sup> mars 2003. Cette modification des prétentions de la demanderesse est intervenue trop tard pour produire des effets à partir du 1<sup>er</sup> avril 2003, au regard du délai de résiliation de trois mois. Il est en revanche possible de prendre en compte ces nouvelles prétentions depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003, date correspondant au prochain terme utile de résiliation.

En prenant en considération le taux d'intérêt hypothécaire retenu pour la dernière fixation du loyer que la défenderesse devait payer depuis le 1<sup>er</sup> avril 2003, soit 3,75 %, la baisse du taux d'intérêt hypothécaire à 3,5 % depuis le 1<sup>er</sup> mars 2003, l'indice des prix à la consommation topique au regard de la date du 29 octobre 2002, soit 149.6 (septembre 2002; base décembre 1982), ainsi que l'indice des prix à la consommation topique au regard de la date de la modification de ses conclusions par la demanderesse (le 4 février 2003), soit 150.3 (janvier 2003; base décembre 1982), le loyer mensuel net de la demanderesse doit être fixé à 603,50 fr. dès le 1<sup>er</sup> octobre 2003.

Le 12 novembre 2003, la demanderesse a adressé au Tribunal de céans une requête complémentaire tendant à l'adaptation de son loyer à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire à 3,25 % annoncée le 28 février 2003 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2003. Cette requête complémentaire ayant été formulée plus de trois mois avant le terme de résiliation du 1<sup>er</sup> avril 2004, la nouvelle baisse du taux d'intérêt hypothécaire invoquée peut être prise en compte pour adapter en conséquence le loyer dès cette dernière date.

En prenant en considération le taux d'intérêt hypothécaire retenu pour la dernière fixation du loyer que la défenderesse devait payer depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003, soit 3,5 %, la baisse du taux d'intérêt hypothécaire à 3,25 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2003, l'indice des prix à la consommation topique au regard de la date du 4 février 2003, soit 150.3 (janvier 2003; base décembre 1982), ainsi que l'indice des prix à la consommation topique au regard de la date de la requête complémentaire de la demanderesse (le 12 novembre 2003), soit 151.2 (octobre 2003; base décembre 1982), le loyer mensuel net de la demanderesse doit être fixé à 587,40 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2004.

Aucun élément fourni par le bailleur ne permet de déterminer les fonds propres qu'il a investis dans son immeuble. En effet, ni le prix de la vente des actions de la SI X du 1<sup>er</sup> octobre 1990 ni la valeur de sortie fixée le 30 août 1996 par l'administration fiscale et figurant dans l'acte de transfert immobilier du 6 mars 1997 ne sont pertinents à cet égard. Un calcul de rendement n'est donc pas possible en l'espèce.

(Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 19 janvier 2002 dans la cause M.R. c./ M.B.)