

**Résumé et analyse**

**Proposition de citation :**

Julien Broquet, Contestation du loyer initial et calcul de rendement d'un objet acquis par le biais d'un certificat d'actions  
Newsletter Bail.ch mai 2012

**Art. 269 et 269a let. a et 270 CO ; Art. 11 al. 4 OBLF**

## Contestation du loyer initial et calcul de rendement d'un objet acquis par le biais d'un certificat d'actions

Julien Broquet

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la contestation d'un loyer initial et du calcul de rendement d'un objet acquis par le biais d'un certificat d'actions.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

La société immobilière A., ancienne propriétaire de l'immeuble, a soumis celui-ci au régime de la PPE en 1984. Par un protocole d'accord du 28 juin 1988, X. a acquis un certificat d'actions représentant 27 actions de la société immobilière A. pour le prix de Fr. 79'500.-, soit 27,5/1000<sup>e</sup> correspondant à l'appartement de trois pièces en cause. Par la suite, l'objet a été mis en location et la société immobilière A. a été dissoute par décision de l'assemblée générale le 9 décembre 1997.

Motifs pris de l'adaptation du loyer à ceux du quartier (art. 269a let. a CO), X. a augmenté le loyer de Fr. 16'800.- à Fr. 18'000.-, charges non comprises, lors d'un nouveau contrat de bail conclu avec Z. le 2 juillet 2004. Z. a contesté le loyer initial et requis à ce que loyer soit déclaré abusif et soit ramené à Fr. 4'584.- sur la base d'un calcul de rendement, subsidiairement à Fr. 9'675.- en se fondant sur les statistiques genevoises.

Après avoir renoncé au calcul de rendement au motif que le prix d'achat des actions de la société immobilière ne reflétait pas la valeur de l'appartement, en sorte que le prix d'acquisition de celui-ci ne pouvait pas être déterminé, le tribunal des baux a fixé le loyer annuel à Fr. 12'000.- en se fondant sur les statistiques genevoises.

Saisie de l'appel de X. et de l'appel incident de Z., la Chambre des baux et loyers a fixé le loyer admissible à Fr. 4'926.75. La cour cantonale a écarté le critère des loyers usuels du quartier soulevé par le bailleur par le fait que l'appartement en cause ne pouvait être qualifié d'ancien au sens de la jurisprudence du TF. Elle a retenu la possibilité, d'abord niée par le tribunal des baux, d'effectuer un calcul de rendement car la valeur du certificat d'actions, qui ne concernait que l'appartement et la cave remis à bail à Z., à l'exclusion de tout autre objet ou valeur, représentait manifestement la valeur d'achat de ce logement, que cette valeur n'apparaissait pas disproportionnée et qu'elle pouvait ainsi servir de base pour fixer le rendement admissible.

X. exerce un recours en matière civile au TF contre l'arrêt de la cour cantonale.

## B. Le droit

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral rappelle tout d'abord la prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels du quartier de l'art. 269a let. a CO. La hiérarchie des critères absolus est toutefois inversée pour les immeubles anciens puisque, faute de connaître les fonds propres (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne reflètent plus la réalité économique actuelle<sup>1</sup>, il est impossible d'établir un rendement excessif. Un immeuble est considéré comme ancien lorsqu'il a été construit ou acquis la dernière fois il y a « quelques décennies » (c. 3.2)<sup>2</sup>.

En retenant qu'un protocole d'accord avait été signé le 20 juin 1988 et que la société immobilière A. avait été dissoute le 9 décembre 1997, le TF a considéré que l'immeuble n'avait pas été acquis il y a plusieurs décennies et qu'il n'y avait pas lieu d'inverser l'ordre de priorité entre les critères absolus de fixation du loyer, ce dernier pouvant être déterminé à partir d'un calcul de rendement (c. 3.3).

Après avoir rappelé en détail les principes du calcul de rendement au sens de l'art. 269 CO et constaté que le bailleur n'a pas été à même d'établir le prix du marché de l'appartement en 1988, le TF a relevé que la cour cantonale n'avait pas violé le droit fédéral en retenant comme déterminant pour le calcul de rendement le prix d'achat du certificat d'action.

Ainsi, au prix d'achat du certificat d'actions, par Fr. 79'500.-, correspond les fonds propres investis permettant de déterminer le loyer admissible de Fr. 4'929.75 par an, sans les charges. Il s'ensuit alors une diminution du loyer mensuel, qui passe de Fr. 1'500.- à Fr. 410.-.

## III. Analyse

Si l'arrêt commenté confirme les différents mécanismes applicables en matière de protection contre les loyers abusifs<sup>3</sup>, il met en lumière la complexité de ceux-ci et l'impasse juridique dans laquelle certaines situations de faits peuvent parfois aboutir.

S'agissant de la détermination de la valeur de l'immeuble dans le cadre de l'art. 269 CO, seule la valeur effective est prise en considération. Les valeurs vénale, fiscale ou d'assurance ne sont pas pertinentes<sup>4</sup>.

Lorsqu'un objet est acquis à un prix préférentiel dans le cadre d'une donation mixte ou d'une succession, le bailleur est admis à se fonder sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition pour déterminer la valeur de l'immeuble<sup>5</sup>. En revanche, si l'immeuble a été acquis aux enchères ou si le bailleur l'a acquis en faisant une bonne affaire, c'est le prix effectif payé par le bailleur qui entre en ligne de compte<sup>6</sup>.

Il est admis que la vente des actions d'une société immobilière ne fonde pas de transfert de la propriété. Il s'ensuit que la valeur des actions ne peut être considérée comme le prix d'achat de l'immeuble<sup>7</sup> celui-ci étant dépendant de diverses particularités, telles que les dettes sociales et hypothécaires, les actifs non immobiliers, la créance de l'actionnaire ainsi que les recettes et dépenses de la société (arrêt commenté, c. 3.4.3).

---

<sup>1</sup> Cf. CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 7.

<sup>2</sup> ATF 124 III 310, c. 2b, TF, DB 2005 N 17.

<sup>3</sup> Pour des développements, voir PHILIPPE CONOD / JULIEN BROQUET, La pratique récente en matière de loyer et des frais accessoires, 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, N 12 ss et 17 ss.

<sup>4</sup> CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 37.

<sup>5</sup> Arrêt commenté, c. 3.4.4 ; TF 4C.285/2005, c. 2.5 ; CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 31.

<sup>6</sup> TC VD, CdB 2007 62 ; Lachat, Le bail à loyer, 4<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, p. 430.

<sup>7</sup> ATF 112 II 149, c. 3c.

Dans le cas d'espèce, le bailleur a acquis un certificat d'actions de la société immobilière A. en juin 1988, pour un montant de Fr. 79'500.- Toutefois, ce n'est que neuf ans plus tard, soit en décembre 1997, période correspondante à la liquidation de la société immobilière A., que le bailleur X. est devenu le propriétaire de l'appartement. Près de sept ans se sont écoulés entre l'acquisition et la conclusion du bail avec Z. en juillet 2004 et plus de seize ans séparent le paiement du prix du certificat d'actions relatif à l'appartement et la conclusion du bail avec Z. Constatant que l'immeuble n'avait pas été acquis il y a plusieurs décennies, le TF a écarté le principe d'inversion de l'ordre de priorité entre les critères de fixation de loyer. Il a ainsi laissé ouverte la question de savoir à partir de quand l'immeuble a été « acquis » en l'espèce.

Le cas est limite selon nous. Si la règle selon laquelle un immeuble est considéré comme ancien lorsqu'il a été construit ou acquis il y a « quelques décennies »<sup>8</sup> est claire, elle trouve son fondement dans l'absence de pièces comptables ou, si celles-ci existent encore, par le fait que les pièces comptables ne reflètent plus la réalité économique actuelle<sup>9</sup>. En l'occurrence, si le prix du certificat d'actions avait été payé quelques décennies avant la conclusion du bail, mais que le transfert effectif de propriété ne serait intervenu qu'ultérieurement, le prix d'acquisition du certificat d'actions n'aurait plus reflété la réalité économique au moment de la conclusion du bail. Dans une telle situation, l'immeuble devrait selon nous être considéré comme ancien et la hiérarchie des critères absolus aurait dû être inversée.

Le TF ayant écarté, à bon droit en l'espèce, l'inversion des critères absolus, il a examiné ensuite le caractère abusif du loyer sous l'angle de l'art. 269 CO.

Il est intéressant de constater le rapprochement opéré par le TF entre l'acquisition d'un bien à un prix préférentiel et son correctif possible et le prix d'acquisition d'actions d'une société immobilière qui peut, compte tenu de la similarité des situations, également faire l'objet d'une correction. Ainsi, les circonstances peuvent justifier d'écarter le prix d'achat des actions, ce qui devrait en principe être la règle, pour tenir compte du prix du marché d'objets semblables au moment de l'acquisition. Notons ici que c'est la date d'acquisition des actions qui est déterminante (c. 3.4.4), non celle du transfert de propriété. Ainsi, dans l'arrêt commenté, le bailleur avait encore la possibilité de s'en référer aux prix du marché, ce qu'il n'a pas été en mesure de faire.

On constate que le critère absolu du prix du marché est appelé à jouer un rôle déterminant dans bon nombre de situations, indépendamment des intérêts ou des enjeux en présence. La rigueur qu'exige toutefois le critère des loyers usuels telle que développé par la jurisprudence fait obstacle au bon fonctionnement des différents mécanismes de détermination des loyers admissibles.

Lorsque l'on sait que la majorité des contestations de loyers interviennent dans la région lémanique, on peut s'interroger sur la raison de l'absence de statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, statistiques qui pallieraient la difficulté, tant pour les bailleurs que les locataires lémaniques, de s'en référer valablement aux loyers usuels.

---

<sup>8</sup> ATF 124 III 310, c. 2 b ; TF, DB 2005 N 17.

<sup>9</sup> CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 36.