

## **VD\_OMNI FO.1999.0020 vom 11. Oktober 2000**

VD Tribunal cantonal, 2000-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1999.0020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1999.0020)

FR: VD\_OMNI FO.1999.0020 du 11 octobre 2000

IT: VD\_OMNI FO.1999.0020 del 11 ottobre 2000

### **Regeste**

MC Invest SA c/Service du logement | Le SL est fondé à calculer un loyer "objectif" avant travaux. Lorsque l'état locatif ne reflète pas la réalité économique, le loyer "objectif" peut s'en écarter: seules sont déterminantes la valeur intrinsèque des appartements et la situation du marché.

### **Erwägungen**

#### **E. 27**

% pour le bâtiment B), mais surtout ces appartements vides étaient annoncés à des loyers nettement supérieurs à ceux des logements effectivement loués. Dans ces conditions, pour déterminer la valeur intrinsèque réelle de la substance locative, force était au SL de calculer lui-même un loyer objectif : ce faisant, il n'a fait que se conformer aux tâches que lui assigne la LDTR. Au demeurant, les chiffres avant travaux calculés par le SL apparaissent parfaitement réalistes : ils équivalent en effet à un loyer annuel moyen de l'ordre de 150 fr. m<sup>2</sup> qui, pour des logements de ce type, n'a rien d'exceptionnellement bas selon l'expérience des assesseurs spécialisés du tribunal. ee) Pour étayer une prétendue violation des principes de la garantie de la propriété privée et de la liberté du commerce et de l'industrie, la recourante se borne à mettre en évidence l'écart entre les états locatifs avant travaux et les revenus locatifs annuels nets admis par le SL; en revanche, elle n'indique ni le prix auquel elle a acquis les bâtiments litigieux ni la rentabilité qu'elle comptait tirer de l'opération. Peut-être la recourante s'est-elle rendu compte après coup qu'elle avait quelque peu surestimé le rendement des immeubles puisque, on l'a vu, leurs états locatifs ne reflétaient de loin pas la réalité économique. Quoi qu'il en soit, les montants maxima après travaux admis par le SL correspondent à des loyers moyens de 203 fr. le m<sup>2</sup> pour le bâtiment A et de 205 fr. m<sup>2</sup> pour le bâtiment B : or, en fonction des récents éléments de comparaison fournis par le SL, ces chiffres se révèlent extrêmement proches des loyers annuels moyens de constructions comparables - par leur conception, leur typologie et leur situation - aux bâtiments considérés. Quant à la notice de vente produite par la recourante, elle n'apporte aucun élément déterminant. Ce document concerne en effet un ensemble édifié en 1993 dans un quartier très différent de Renens (sentier de la Gare - rue de la Paix) et présentant un certain caractère résidentiel; or, même après rénovation, les bâtiments en cause demeurent pour leur part simples et peu luxueux, comme leur visite a permis de le constater. ff) La recourante rappelle le principe de la primauté du droit fédéral. Elle se réfère plus particulièrement à l'art. 14 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, régissant les prestations supplémentaires du bailleur. Il est vrai qu'une législation cantonale de droit public ne doit en principe pas entraver l'application du droit fédéral : ainsi le TF a-t-il annulé une disposition de droit cantonal qui se serait en quelque sorte superposée aux règles propres au bail, au risque de

conduire à des décisions contradictoires de l'autorité administrative et du juge civil (voir ATF 116 Ia 401 consid. 5 = SJ 1991 481). Toutefois, on le répète, le principe d'un contrôle des loyers est admissible à des conditions que la LDTR remplit : un propriétaire d'immeuble abritant des logements protégés doit dès lors s'attendre à une limitation - même provisoire, comme en l'espèce - du rendement des fonds engagés. Quant à l'extrait d'arrêt (SJ 1988 625, spéc. 632) cité par la recourante, il doit être replacé dans son véritable contexte. Le Tribunal fédéral avait certes rappelé à cette occasion les principes applicables à la rémunération de tout investissement immobilier, à propos d'une initiative populaire cantonale qui voulait assujettir certains bâtiments à un contrôle permanent des loyers et exclure toute adaptation à l'inflation; mais, si d'aussi graves restrictions auraient effectivement violé la garantie de la liberté du commerce et de l'industrie et celle de la propriété privée comme aussi le principe de la force dérogatoire du droit fédéral, la mesure contestée par la recourante va beaucoup moins loin. c) On l'a vu, le SL a répercuté le coût des travaux à concurrence de 134'464 fr. par bâtiment. Plus précisément, conformément à sa pratique constante, l'autorité intimée a admis de reporter le 70 % de 3'201'514 fr. soit 2'241'059 fr., le solde de 30 % étant considéré comme une provision pour entretien différé à la charge de la propriétaire; le SL a appliqué à ce montant de 2'241'059 fr. le taux de rendement usuel de 6 %, ce qui donne 134'464 fr. En début de procédure, la recourante s'était expressément ralliée à ce chiffre (voir mémoires de recours, II.3.2), qu'incluaient du reste ses conclusions tendant à la fixation d'un revenu annuel après travaux de 648'688 fr. (514'224 fr. + 134'464 fr.) pour le bâtiment A et de 605'584 fr. (471'120 + 134'464 fr.) pour le bâtiment B. Toutefois, dans son mémoire complémentaire du 25 novembre 1999, la recourante a soutenu que le coût des travaux aurait dû être pris en compte dans sa totalité. Quand bien même la recourante n'a pas formellement modifié en conséquence ses conclusions initiales, cette nouvelle argumentation équivaut à leur augmentation : or, des conclusions amplifiées à ce stade de la procédure doivent être déclarées irrecevables car elles reviennent à éluder le respect du délai de recours prescrit par l'art. 31 al. 1 LJPA (voir RDAF 1998 I p. 34 consid. 2; TA, arrêt GE 99/0069 du 31 mai 2000 consid. 5). d) En résumé, les conclusions principales - au demeurant sommairement motivées - prises par la recourante doivent être rejetées : la recourante est d'ailleurs d'autant moins fondée à se plaindre d'avoir obtenu une autorisation assortie de conditions qu'elle aurait fort bien pu se heurter à une décision négative, dès lors que l'art. 3 LDTR érige en règle le refus d'autorisation. Les revenus locatifs annuels nets admis par le SL se révélant fondés, les conclusions subsidiaires sont elles aussi écartées. Enfin, pour les raisons qui viennent d'être exposées, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur la question de la répercussion du coût des travaux de rénovation. 5. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours, en tant que recevables. La recourante, qui succombe, sera astreinte à s'acquitter d'un émolument de justice globalement arrêté à 3'000 fr. Il ne se justifie pas d'allouer à l'autorité intimée - laquelle n'a pas consulté de mandataire extérieur à ses services - les dépens qu'elle a requis.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.