

Faculté de droit, des sciences criminelles  
et d'administration publique de l'Université de Lausanne

# Le droit public en mouvement

*Mélanges en l'honneur du Professeur Etienne Poltier*

Édités par Véronique Boillet / Anne-Christine Favre /  
Vincent Martenet

Schulthess   
ÉDITIONS ROMANDES

# Le droit public en mouvement

*Mélanges en l'honneur du Professeur Etienne Poltier*

Édités par Véronique Boillet / Anne-Christine Favre /  
Vincent Martenet

Citation suggérée de l'ouvrage: VERONIQUE BOILLET/ANNE-CHRISTINE FAVRE/VINCENT MARTENET (édit.), *Le droit public en mouvement – Mélanges en l'honneur du Professeur Etienne Poltier*, collection «Recherches juridiques lausannoises», Genève / Zurich 2020, Schulthess Éditions Romandes

ISBN 978-3-7255-8739-1

© Schulthess Médias Juridiques SA, Genève · Zurich · Bâle 2020  
[www.schulthess.com](http://www.schulthess.com)

Diffusion en France: Lextenso Éditions, Grande Arche – 1 Parvis de La Défense,  
92044 Paris La Défense Cedex  
[www.lextenso-editions.com](http://www.lextenso-editions.com)

Diffusion et distribution en Belgique et au Luxembourg: Patrimoine SPRL,  
Avenue Milcamps 119, B-1030 Bruxelles; téléphone et télécopieur: +32 (0)2 736 68 47;  
courriel: [patrimoine@telenet.be](mailto:patrimoine@telenet.be)

Tous droits réservés. Toute traduction, reproduction, représentation ou adaptation intégrale ou partielle de cette publication, par quelque procédé que ce soit (graphique, électronique ou mécanique, y compris photocopie et microfilm), et toutes formes d'enregistrement sont strictement interdites sans l'autorisation expresse et écrite de l'éditeur.

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek  
La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques

## Sommaire

|   |         |
|---|---------|
| Préface .....   | V-VII   |
| <b>Partie I – Droit public : questions choisies</b>   |         |
| LAURENT BIERI<br>Le rendement des immeubles subventionnés – Commentaire de l’arrêt du Tribunal fédéral<br>1C_500/2013 du 25 septembre 2014.....   | 3-8     |
| VÉRONIQUE BOILLET<br>La libre-circulation des familles arc-en-ciel.....   | 9-20    |
| JÉRÔME BÜRGISSER<br>Quelques arrêts récents de la Cour de Justice et du Tribunal de l’Union européenne<br>d’intérêt pour le droit fiscal suisse .....                                       | 21-44   |
| DAVIDE CERUTTI / VERONICA FRIGERIO<br>La prétendue pyramide ou le débordement <sup>3</sup> .....  | 45-65   |
| ROBERT J. DANON<br>The beneficial ownership requirement under art. 10 (dividends), 11 (interest) and<br>12 (royalties) of the OECD Model Tax Convention: the case of conduit companies..... | 67-137  |
| ALEX DÉPRAZ<br>Changement de loi pendant la procédure de recours – <i>Lex Weber</i> et <i>Retour vers le futur</i> .....  | 139-152 |
| GIOVANNI DISTEFANO<br>Some Benevolent Remarks regarding the Theory of Historical Consolidation<br>of Territorial Titles.....  | 153-165 |
| NATHALIE DONGOIS / KASTRIOT LUBISHTANI<br>Un droit pénal <i>publicisé</i> dans le contexte de la sécurité nationale à l’épreuve de<br>la menace terroriste.....                             | 167-189 |
| CHRISTOPH ERRASS<br>Rechtliche Probleme staatlicher Forschungsförderung .....   | 191-211 |
| STEVE FAVEZ<br>L’accueil collectif préscolaire .....  | 213-233 |
| NOÉMIE GOFFLOT / AURÉLIEN VANDEBURIE<br>L’impact du droit au respect des biens sur le domaine public.....   | 235-250 |
| THIERRY LARGEY<br>L’essor des autorités de régulation et le déclin du droit administratif général.....  | 251-275 |
| ANDREAS LIENHARD / DANIEL KETTIGER<br>Justizmanagement im Rechtsstaat.....  | 277-299 |
| VINCENT MABILLARD / MARTIAL PASQUIER<br>Transparence administrative et accès à l’information en Suisse et dans le monde .....   | 301-319 |
| PIERRE MOOR<br>Rationalité et subjectivité dans l’interprétation et l’application du droit.....   | 321-334 |
| LAURENT MOREILLON / MATHILDE VON WURSTEMBERGER<br>Réflexions sur l’art. 104 al. 2 CPP.....  | 335-345 |

|   |         |
|---|---------|
| ANOUK NEUENSCHWANDER<br>Dommages consécutifs à l'exploitation ou la construction d'un ouvrage public :<br>moyens de droit à disposition des voisins lésés.....                              | 347-360 |
| NATHANAËL PÉTERMANN<br>La réglementation de l'espace aérien face au développement de l'usage des drones .....   | 361-376 |
| DENIS PIOTET<br>La succession des droits et obligations au décès de l'administré .....  | 377-384 |
| DAVID RENDERS<br>Qui du juge national ou européen contrôle l'acte préparatoire national d'un processus<br>décisionnel menant à l'adoption d'un acte administratif décisoire européen ?..... | 385-398 |
| CHRISTINE SATTIVA SPRING<br>L'égalité salariale en Suisse : une lente marche forcée ?.....  | 399-418 |
| DENIS TAPPY<br>Le remboursement de l'assistance judiciaire en matière civile dans le canton de Vaud<br>entre procédure administrative et procédure civile.....                              | 419-434 |
| PETER UEBERSAX<br>Die Respektierung der Werte der Bundesverfassung .....  | 435-465 |
| <b>Partie II – L'État et les acteurs privés</b>   |         |
| MARTIN BEYELER<br>Wettbewerbsneutralität bei der kommerziellen Sondernutzung öffentlicher Sachen .....  | 469-504 |
| DAVID BOULAZ<br>La mise au concours des prestations de transport commandées .....   | 505-527 |
| VALÉRIE DÉFAGO GAUDIN / SÉVERINE BEURET<br>Réseaux de chaleur et marchés publics .....  | 529-548 |
| NICOLAS F. DIEBOLD / MARTIN LUDIN<br>Die Quasi-in-house-Ausnahme .....  | 549-567 |
| ANNE-CHRISTINE FAVRE / SARAH VITTOZ<br>Les entités privées chargées d'assistance et d'hébergement : quelques problématiques .....   | 569-596 |
| VALENTINA GIOMI<br>Transfert de l'acte administratif : le nouveau marché des autorisations administratives<br>en Italie – Le cas des taxis et des pharmacies.....                           | 597-620 |
| CLÉMENCE GRISEL RAPIN<br>Une concession sans monopole ? L'exemple de la concession des maisons de jeu.....  | 621-632 |
| ANDREAS HEINEMANN / FRANK STÜSSI<br>Submissionkartelle .....  | 633-660 |
| PIM HUISMAN / CHRIS JANSEN / FRANK VAN OMMEREN<br>The Execution of Public Contracts and Third-Party Interests in the Netherlands .....  | 661-674 |
| VINCENT MARTENET<br>L'État en concurrence avec le secteur privé – Enjeux en matière d'égalité et de neutralité ...  | 675-688 |
| ARIANE MORIN<br>L'incidence du droit des marchés publics sur l'existence et la validité du contrat .....  | 689-695 |

|   |         |
|---|---------|
| PHILIPPE NANTERMOD<br>Le transport de personnes par autocar longue distance en Suisse.....  | 697-709 |
| TARCILA REIS JORDÃO<br>Direct Agreement : facing the challenges of bankability in Concession projects and<br>Public-Private Partnerships in Brazil .....  | 711-728 |
| MARKUS SCHOTT / RAPHAEL WYSS<br>Grenzfälle im Beschaffungsrecht .....   | 729-743 |
| HANSJÖRG SEILER<br>Praxis des Bundesgerichts zu Grundrechtsträgerschaft und Grundrechtsverpflichtung von<br>gemischtwirtschaftlichen Unternehmen und staatlichen Unternehmen in Privatrechtsform... | 745-765 |
| ANTONY TAILLEFAIT<br>Les contrats d'emplois des agents du secteur public en Europe .....  | 767-780 |
| PIERRE TSCHANNEN<br>Hoheitliches Handeln von Privaten.....  | 781-798 |
| BERNHARD WALDMANN / MARTIN D. KÜNG<br>Beleihung und Konzession – Unterschiede und Berührungspunkte .....  | 799-814 |
| ANDREAS ZIEGLER / SILVIO DA SILVA<br>L'importance de l'Accord de l'OMC sur les marchés publics pour le droit des marchés<br>publics en Suisse.....  | 815-827 |
| <b>Partie III – Droit du territoire, de l'énergie et de l'environnement</b>   |         |
| BENOÎT BOVAY<br>SOS-ISOS – Balade jurisprudentielle dans les quartiers historiques de Lausanne<br>et environs .....   | 831-843 |
| VINCENT BRÜLHART<br>Déploiement de la 5G en Suisse : quelles précautions ? Considérations sur le principe<br>de précaution à l'exemple de la téléphonie mobile .....                                | 845-860 |
| ALEXANDRE FLÜCKIGER<br>L'unification du droit de la construction en Suisse : le droit souple et les normes privées<br>à l'assaut du fédéralisme.....  | 861-869 |
| ETIENNE GRISEL<br>La géothermie entre droit fédéral et cantonal.....  | 871-886 |
| PETER HÄNNI<br>Geothermie und Windenergie im Kontext der Raumplanung – Neuere Entwicklungen in<br>Gesetzgebung und Rechtsprechung.....  | 887-903 |
| ANDRÉ JOMINI<br>Les plans en mouvement – Mesures conservatoires pour la révision des plans<br>d'affectation.....  | 905-920 |
| PETER M. KELLER<br>Neues zu Wald und Raumplanung .....  | 921-933 |
| GUILLAUME LAMMERS<br>Le développement de la constitution environnementale.....  | 935-949 |

|  |           |
|--|-----------|
| ARNOLD MARTI<br>Die bewegte Geschichte des Schweizer Raumplanungsrechts .....  | 951-964   |
| THOMAS MERKLI<br>Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Bundesinventar der schützenswerten<br>Ortsbilder der Schweiz (ISOS).....  | 965-978   |
| YVES NOËL<br>Il pleut des taxes... Analyse de la nouvelle « taxe pluviale » lausannoise .....  | 979-990   |
| ALEXANDER RUCH<br>Regulierung der koordinativen Raumplanung im Untergrund .....  | 991-1005  |
| ANDREAS STÖCKLI / LUKAS MARXER<br>Rechtliche Grundlagen der Förderung erneuerbarer Energien unter besonderer<br>Berücksichtigung des Einspeisevergütungssystems nach dem neuen Energiegesetz ..... | 1007-1034 |
| THIERRY TANQUEREL<br>Le contrôle des plans d'affectation par les tribunaux cantonaux.....  | 1035-1047 |
| DANIELA THURNHERR<br>Kostenfolgen der Einsprache im Raumplanungs- und Baurecht – der kantonalen<br>Spielraum nach BGE 143 II 467 .....   | 1049-1075 |
| JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY<br>Le permis d'habiter : un acte « déclaratif » vis-à-vis du permis de construire .....   | 1077-1087 |
| Liste des publications d'Etienne POLTIER.....  | 1089-1092 |
| Liste des abréviations.....  | 1093-1104 |
| Abkürzungsverzeichnis.....   | 1105-1121 |

# Le rendement des immeubles subventionnés

## Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 du 25 septembre 2014

### Sommaire

|   | Page |
|---|------|
| Introduction  | 3    |
| I. L'arrêt du Tribunal fédéral 1C_500/2013 du 25 septembre 2014 | 4    |
| A. Les faits  | 4    |
| B. Le droit   | 4    |
| II. Le commentaire  | 6    |
| A. Un loyer apprécié exclusivement en fonction des coûts        | 6    |
| B. La situation à la fin du contrôle                            | 7    |
| Bibliographie   | 8    |

### Introduction

Selon l'art. 253b al. 3 CO, « les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité »<sup>1</sup>.

Pour les logements visés par cette disposition, il est admis depuis longtemps que les autorités administratives jouissent d'une compétence exclusive pour contrôler les loyers ; les tribunaux civils ne pouvant pas se prononcer, on évite ainsi le risque de décisions contradictoires<sup>2</sup>.

---

\* Professeur à l'Université de Lausanne. Je remercie M<sup>me</sup> Semsija Etemi, assistante à l'Université de Lausanne, pour sa relecture du manuscrit et pour ses commentaires.

<sup>1</sup> Pour des précisions quant aux logements visés par l'art. 253b al. 3 CO, voir CONOD, p. 37 ss ; LACHAT, Le bail à loyer, p. 119 ss N 4.2.8 ; SIEGRIST, p. 7 ss.

<sup>2</sup> Arrêt commenté, c. 2.2 ; ATF 124 III 463 c. 4b/dd.



Mais quels critères doivent appliquer les autorités administratives lors de l'examen du loyer d'un logement ayant bénéficié d'une aide cantonale ? C'est à cette question controversée qu'a répondu pour la première fois le Tribunal fédéral dans l'arrêt présenté dans cette contribution<sup>3</sup>.

## **I. L'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 du 25 septembre 2014**

### **A. Les faits**

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 1997, une locataire habite à Lausanne dans un appartement en faveur duquel des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis à un contrôle d'une autorité.

Le 9 novembre 2010, le service compétent du canton de Vaud établit un décompte périodique, afin de déterminer le revenu locatif admissible de l'immeuble en cause. Sur la base de ce décompte, le propriétaire notifie à la locataire une hausse de loyer au moyen d'une formule officielle.

Selon le Tribunal fédéral, « les motifs de cette hausse étaient liés à la diminution de l'aide des pouvoirs publics, à l'épuisement du fonds de régulation des loyers, ainsi qu'à la variation des éléments qui les constituent (taux hypothécaire, indice du coût de la vie, par exemple) ».

La locataire recourt sans succès contre la décision autorisant la hausse de loyer auprès des différentes autorités compétentes du canton de Vaud, puis dépose un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral.

### **B. Le droit**

Après avoir constaté que l'appartement litigieux fait partie des logements visés par l'art. 253b al. 3 CO, le Tribunal fédéral examine si le contrôle des loyers prévu par le droit

---

<sup>3</sup> Dans l'arrêt commenté, c. 2.3, le Tribunal relève qu'il avait certes affirmé précédemment dans un arrêt de 2009 (le Tribunal fédéral se réfère à l'ATF 135 III 591 c. 4.2.2, et renvoie également à l'arrêt 4A\_267/2009 c. 2.2) que les dispositions relatives à la « contestation des loyers abusifs (art. 269 à 270e CO, Chapitre II du Titre VIII du CO) » n'étaient pas applicables aux locaux visés par l'art. 253b al. 3 CO, mais que le litige ne dépendait alors pas de l'application de l'art. 269 CO, et qu'on « ne saurait ainsi déduire de cet arrêt que l'application de l'art. 269 CO serait exclue pour un immeuble visé par l'art. 253b al. 3 CO ».

cantonal « doit respecter les critères matériels prévus par le droit privé, en particulier la notion de loyer abusif au sens de l'art. 269 CO » (c. 2).

Selon le Tribunal fédéral, « par le biais de l'art. 253b al. 3 CO, le législateur a d'abord voulu, sur un plan procédural, empêcher un double contrôle des loyers et éviter le prononcé de décisions contradictoires ; pour les 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 droit des obligations est fermée » (c. 2.2).

Mais « 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 prévue à l'art. 269 CO » (c. 2.3).

Au contraire, après avoir relevé que la question n'avait pas encore été tranchée par la jurisprudence, le Tribunal fédéral affirme que l'art. 269 CO s'applique aux locaux d'habitations visés par l'art. 253b al. 3 CO.

Le Tribunal fédéral relève en particulier que l'art. 253b al. 3 CO exclut uniquement les règles relatives « à la contestation des loyers abusifs », à savoir « les art. 270 à 270d CO », visés par la lettre marginale « E. Contestation du loyer ». Il mentionne également que « l'art. 2 al. 2 OBLF parvient au même résultat en renvoyant expressément – entre autres dispositions – à l'art. 269 CO » (c. 2.3). De plus, « l'examen des travaux préparatoires confirme cette appréciation » (c. 2.3).

Cela signifie 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. 269a let. a CO) » (c. 2.3).

En l'espèce, le loyer est « fondé sur les coûts », mais « les critères pris en compte par l'autorité administrative s'écartent de ceux prévus par le droit fédéral sur plusieurs points », ce qui est susceptible « d'entraîner une distorsion, peu souhaitable et au détriment du locataire, entre le montant du loyer fixé selon les critères du droit cantonal et le montant du loyer respectant l'art. 269 CO » (c. 3.1).

Toutefois, un « examen de la conformité du loyer à l'art. 269 CO uniquement à un moment déterminé du bail, comme ici plus de quinze ans après le début de la période de contrôle, ferait l'impasse sur les efforts consentis dans la durée par les pouvoirs publics et – dans le cas d'espèce – par la propriétaire » ; l'autorité compétente doit alors « tenir compte avec discernement des éléments pertinents survenus pendant toute la période d'aide des pouvoirs publics » (c. 3.2.2).

Enfin, le Tribunal fédéral précise qu'« la sortie du contrôle de l'État, le locataire comme le bailleur peuvent encore invoquer la méthode absolue de fixation du loyer pour en vérifier la compatibilité avec l'art. 269 CO » (c. 3.2.2).

Vu que le Tribunal fédéral ne dispose pas des éléments nécessaires pour contrôler le loyer, il renvoie la cause aux autorités cantonales afin de vérifier « si, compte tenu des efforts consentis par la propriétaire et les pouvoirs publics et des autres circonstances pertinentes, le loyer prévu pendant la période de contrôle viole le droit fédéral » (c. 3.3).

## II. Le commentaire

### A. Un loyer apprécié exclusivement en fonction des coûts

L'art. 269 CO s'applique-t-il lors du contrôle du loyer d'un logement visé par l'art. 253b al. 3 CO ? C'est le message que l'on peut être tenté de tirer de cet arrêt. La situation me semble toutefois plus nuancée.

Dans l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral affirme certes expressément qu'en « raison de la lettre de la loi, de son but et de l'intention du législateur découlant des travaux préparatoires précités, il faut admettre que l'art. 269 CO s'applique également aux loyers contrôlés par l'État »<sup>4</sup>.

Le Tribunal fédéral se réfère également à l'art. 2 al. 2 OBLF, qui précise expressément que l'art. 269 CO est applicable aux logements visés par l'art. 253b al. 3 CO, admettant ainsi implicitement l'art. 2 al. 2 OBLF repose sur une base légale suffisante, ce qui était controversé<sup>5</sup>.

Mais le Tribunal fédéral nuance ensuite fortement sa position en précisant notamment que l'autorité compétente doit « tenir compte avec discernement des éléments pertinents survenus pendant toute la période d'aide des pouvoirs publics ».

En d'autres termes, il serait erroné de tirer de cet arrêt que tous les principes développés jusqu'ici par le Tribunal fédéral lors de l'application de l'art. 269 CO aux loyers « libres » s'appliquent également lors du contrôle des loyers subventionnés<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Arrêt commenté, c. 2.3. Voir aussi, plus récemment ATF 142 III 568 c. 1.1. Du même avis, notamment HIGI, art. 253a/253b N 86 et LACHAT, Le rendement des immeubles subventionnés, p. 165.

<sup>5</sup> Voir les références citées par LACHAT, Le bail à loyer, p. 375 N 3.1.4 note 25.

<sup>6</sup> Dans ce sens également, voir l'Arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud FO.2016.0009 du 6 août 2018, c. 1 (arrêt rendu dans la même affaire) ; Arrêt de la Cour de Justice du canton de Genève A/3126/2015-LOGMT ATA/845/2016 du 11 octobre 2016 c. 11

On ne peut qu'approuver le Tribunal fédéral lorsqu'il relève qu'il faut tenir compte avec discernement des éléments survenus pendant la durée d'aide des pouvoirs publics<sup>7</sup>.

Mais était-il opportun d'affirmer que l'art. 269 CO était applicable ? À mon avis, il aurait été préférable d'affirmer que les loyers visés par l'art. 253b al. 3 CO doivent être fondés exclusivement sur les coûts (plutôt que sur les loyers usuels dans la localité ou le quartier), mais sans se référer expressément à l'art. 269 CO.

En effet, selon moi, l'art. 253b al. 3 CO n'exclut par exemple pas de prendre en compte un rendement brut, en appliquant « avec discernement » la jurisprudence développée sur la base de l'art. 269a let. c CO<sup>8</sup>. Il n'exclut pas non plus les plans de hausses, auxquels il est fait référence à l'art. 269a let. d CO<sup>9</sup>.

Cette approche est conforme au texte de l'art. 253b al. 3 CO. En effet, comme le relève le Tribunal fédéral dans l'arrêt commenté, le texte de « l'art. 253b al. 3 CO exclut uniquement les règles relatives à la contestation des loyers abusifs », à savoir *les art. 270 à 270d CO* (lettre marginale « E. Contestation du loyer »)<sup>10</sup>. En d'autres termes, il n'exclut pas les art. 269a let. c et d CO.

Le texte de l'art. 2 al. 2 OBLF, qui se réfère exclusivement à l'art. 269 CO, est en revanche trop restrictif, et est donc à mon avis contraire à l'art. 253b al. 3 CO.

## **B. La situation à la fin du contrôle**

Dans l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral confirme sa jurisprudence selon laquelle à « la sortie du contrôle de l'État, le locataire comme le bailleur peuvent encore invoquer la méthode absolue de fixation du loyer pour en vérifier la compatibilité avec l'art. 269 CO »<sup>11</sup>.

Mais dans un arrêt ultérieur, publié au recueil officiel, le Tribunal fédéral s'est demandé si l'application de l'art. 269 CO aux « appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle

---

à 13 ; BELLANGER/DÉFAGO GAUDIN, p. 217 ss ; LACHAT, *Le rendement des immeubles subventionnés*, p. 166 ss.

<sup>7</sup> Dans ce sens également BELLANGER/DÉFAGO GAUDIN, p. 217 ; LACHAT, *Le rendement des immeubles subventionnés*, p. 166.

<sup>8</sup> Apparemment aussi dans ce sens, KINZER, p. 101.

<sup>9</sup> C'est ce que semble d'ailleurs admettre le Tribunal fédéral dans l'arrêt commenté, c. 3.2.1.

<sup>10</sup> Arrêt commenté, c. 2.3 (mise en évidence par l'auteur).

<sup>11</sup> Arrêt commenté, c. 3.2.2, qui renvoie directement à l'ATF 129 III 272 c. 2.1, et indirectement à l'ATF 123 III 171 c. 6a.

d'une autorité, à tout le moins pour ceux qui le sont en vertu du droit cantonal » ne devait pas entraîner une modification de cette jurisprudence<sup>12</sup>.

Plus précisément, le Tribunal fédéral a relevé que le régime applicable à ces appartements « ne se distingue pas notablement de celui des art. 270 ss CO. On peut donc se demander si la méthode absolue s'impose réellement après le passage d'un régime à l'autre ou si l'habituelle méthode relative n'est pas suffisamment appropriée, puisqu'elle permet au juge civil de tenir compte de toutes les évolutions intervenues depuis la dernière fixation du loyer par l'autorité administrative, y compris l'éventuelle perte de certaines prestations publiques par le bailleur. La question de la méthode applicable peut toutefois rester indécise en l'espèce »<sup>13</sup>.

A mon avis, il faut continuer d'admettre la possibilité pour les deux parties d'invoquer la méthode absolue à la fin du contrôle étatique<sup>14</sup>. Vu que les règles applicables durant ce contrôle restent différentes des règles applicables sur le marché « libre », il ne me paraît en effet pas contraire à la bonne foi de se prévaloir de la méthode absolue<sup>15</sup>.

## Bibliographie

- BELLANGER François / DÉFAGO GAUDIN Valérie, Les loyers contrôlés par l'État peuvent-ils être abusifs ?, *SJ* 2015 I 214 ss.
- CONOD Philippe, L'art. 253b al. 3 CO et la protection des locataires contre les loyers abusifs dans les logements subventionnés, *Cahiers du bail* 1998 p. 33 ss.
- DIETSCHY-MARTENET Patricia, Méthode applicable en cas de sortie d'un contrôle étatique du loyer, *Newsletter bail* d'octobre 2016.
- HIGI Peter, *Zürcher Kommentar, Die Miete*, Zurich 1994-1998.
- KINZER Daniel, La surveillance et le contrôle des loyers dans le temps, in : Foëx/Hottelier (édit.), *Imprescriptibilité, contrôle et responsabilité – Les effets du droit de propriété dans le temps*, Genève 2018, p. 79 ss.
- LACHAT David, Le rendement des immeubles subventionnés, in : Ordre des avocats de Genève (édit.), *Regards de marathoniens sur le droit suisse*, Genève 2015, p. 161 ss.
- LACHAT David, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008.
- SIEGRIST Jean-Marc, Les loyers et les frais accessoires des logements subventionnés, in : Pierre Wessner (édit.), *10<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 1998, p. 2 ss.

---

<sup>12</sup> ATF 142 III 568 c. 1.1.

<sup>13</sup> ATF 142 III 568 c. 1.4.

<sup>14</sup> Du même avis DIETSCHY-MARTENET, p. 3 s.

<sup>15</sup> Les arguments avancés dans l'ATF 142 III 574 c. 1.3 restent à mon avis pertinents.