

BGer 4A 531/2016 vom 11. April 2017

Bundesgericht, 2017-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_531_2016

FR: TF 4A 531/2016 du 11 avril 2017

IT: TF 4A 531/2016 del 11 aprile 2017

Regeste

hausse de loyer pour cause d'importantes réparations (art. 269a let. b CO, art. 14 al. 1 2e phr. OBLF) | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par les locataires conjoints qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) dans une contestation de baisse, respectivement de hausse de loyer en raison de travaux effectués par le bailleur (art. 72 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a, art. 51 al. 1 let. a et al. 4 et art. 52 LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262). Les faits nouveaux sont irrecevables devant le Tribunal fédéral (art. 99 al. 1 LTF).

E. 3

Les recourants contestent tout d'abord le choix de la méthode de calcul applicable pour arrêter le montant de la hausse de loyer en raison des travaux effectués dans l'immeuble.

E. 3.1

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269 let. b CO). Sont réputés être de telles prestations (1) les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, (2) l'agrandissement de la chose louée, (3) les prestations accessoires supplémentaires (art. 14 al. 1 1^{ère} phr. OBLF) et (4), partiellement, les importantes réparations, qui sont considérées, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 2^e phr. OBLF). Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques énumérées à l' art. 14 al. 2 OBLF . Sont des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité, l'adaptent au goût du jour, en procurant en règle générale un meilleur confort au locataire (DAVID LACHAT, Le droit du bail à loyer, 2008, p. 478 n. 5.1.4). Seule la part de ceux-ci qui excède le coût de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée est considérée comme prestation supplémentaire (art. 14 al. 3 OBLF ; LACHAT, op. cit., p. 479 n. 5.1.4). Sont des importantes réparations au sens de l' art. 14 al. 1 2^e phr. OBLF, les travaux extraordinaires qui dépassent les réparations habituelles et l'entretien courant d'un point de vue quantitatif, qui concernent simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et qui génèrent un coût considérable en comparaison de l'état locatif de l'immeuble (arrêts 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.3; 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1 et les références citées). Les travaux qui ne correspondent qu'à l'entretien différé et ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme d'importantes réparations justifiant une majoration du loyer (LACHAT, op. cit., p. 480). La règle selon laquelle les frais causés par ces importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-values à des fonctions simplificatrice et incitatrice: elle est simplificatrice en ce sens qu'elle vise à éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value; elle est incitatrice en ce qu'elle vise à encourager ou du moins à ne pas décourager les bailleurs d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également. La présomption est certes réfragable, mais il ne saurait être question de l'écarter purement et simplement; une détermination concrète de la part à plus-value ne doit intervenir que lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (ATF 118 II 415 consid. 3a p. 417; arrêt 4A_102/2012 précité consid 2.4).

E. 3.2

Il résulte tout d'abord des constatations de fait que la cour cantonale a écarté du tableau récapitulatif des coûts établi par le bailleur les éléments liés à l'aménagement du nouvel appartement dans les combles et des éléments non suffisamment précisés et qu'elle a arrêté les travaux de rénovation proprement dits à 302'162 fr. 30. Par comparaison, le revenu locatif n'est que de 179'040 fr. Le Tribunal des baux a estimé que seul un montant de 45'008 fr. 95 (correspondant aux isolations nouvelles et à une petite part des frais de benches et d'échafaudages) sur le total de 302'162 fr. 30, soit moins de 15% des travaux, représentait une plus-value, alors que le reste du coût, soit 257'153 fr. 35 (correspondant à la rénovation des façades, de la cage d'escalier, de la toiture, des volets, et aux serrures et aux ampoules) ne constituait, selon lui, qu'un entretien différé. De son côté, la cour cantonale a estimé que le calcul détaillé effectué par le Tribunal des baux pour retenir le montant de 45'008 fr. 95,

soit moins de 15% du total des travaux, était difficilement compréhensible et que les chiffres qu'il indiquait ne correspondaient pas à sa motivation. Ensuite, en substance, pour les autres postes des travaux, elle a estimé ne pas pouvoir suivre l'appréciation du tribunal, que, même si l'immeuble était vétuste, il n'était pas possible d'admettre que le montant de 257'153 fr. 35 pût correspondre exclusivement à un entretien négligé et qu'il fallait admettre qu'ils comportaient au moins une part de plus-value. Procédant dès lors à une substitution de motifs, la cour cantonale a jugé que, faute de pouvoir facilement distinguer la part d'entretien de la part de plus-value, il convenait de s'en tenir à la présomption légale de l' art. 14 al. 1 2 e phr. OBLF et, puisque le bailleur se contentait du taux minimum de 50%, ce qui était justifié par l'ancienneté de l'immeuble, dont les façades et la toiture n'avaient jamais été rénovées ou alors pas depuis longtemps, elle a retenu le montant de 151'081 fr. 15.

E. 3.3

Les recourants, qui veulent en revenir au résultat du calcul effectué par le Tribunal des baux, ne s'en prennent pas directement aux raisons pour lesquelles la cour cantonale a estimé ne pas pouvoir suivre ce calcul. Ils n'exposent pas pourquoi, selon eux, celui-ci serait compréhensible. Ils se limitent à se plaindre d'arbitraire en ce qui concerne l'état de l'immeuble. Dès lors que les recourants ne font que proposer leur propre interprétation de l'état de l'immeuble, en prenant le contre-pied de l'appréciation de la cour cantonale, leur critique est de nature appellatoire, partant irrecevable. Il est certes vrai que la cour cantonale n'a mentionné comme entretien que la réfection de la ferblanterie de deux lucarnes, mais elle ne l'a fait qu'à titre exemplatif. En tant qu'ils soutiennent que c'est la création d'un nouvel appartement dans les combles qui a entraîné la réfection de la toiture et du plancher des combles et a obligé à repeindre les façades, les recourants proposent à nouveau leur propre interprétation des faits. Les recourants ne parviennent pas à démontrer que les travaux entrepris ne correspondaient qu'à un entretien différé et ne comportaient aucun élément de plus-value. Il s'ensuit que la cour cantonale n'a pas violé l' art. 14 al. 1 2 e phr. OBLF. D'ailleurs, les recourants semblent totalement perdre de vue que, pour la cour cantonale, l'état vétuste de l'immeuble (entretien différé) a été pris en considération pour la moitié (50%) du coût des travaux, soit pour 151'081 fr. 15.

E. 4

Subsidiairement, les recourants reprochent également à la cour cantonale d'avoir commis une erreur dans l'utilisation de la méthode forfaitaire de l' art. 14 al. 1 2 e phr. OBLF. Le Tribunal des baux avait admis un rendement admissible du capital de 2,5%. La cour cantonale a repris ce même pourcentage, qui n'était pas contesté par le bailleur, et retenu un chiffre de 3'777 fr. (2,5% de 151'081 fr. 15). Les recourants estiment que c'est un taux de 1,25% qui aurait dû être pris en compte, en se basant en fait sur un taux hypothécaire de référence qui ne résulte pas de l'arrêt attaqué et en droit sur la jurisprudence qui permet d'effectuer le calcul. Dès lors qu'ils n'indiquent pas avoir contesté ce rendement de 2,5%, qui est un fait, dans leur réponse à l'appel, leur grief est nouveau et, partant, irrecevable (art. 99 al. 1 LTF).

E. 5

Les recourants reprochent enfin à la cour cantonale d'avoir prévu que la hausse du loyer des locataires du 1er étage devait prendre effet au 1er avril 2014 alors qu'elle ne devait entrer en vigueur que le 1er mai 2015. Ils relèvent une contradiction entre l'arrêt p. 12 qui indique que le bailleur a notifié une hausse de loyer, selon eux, pour le 1er mai 2015. L'entrée en

vigueur aurait ainsi été avancée à tort d'une année. Force est de constater tout d'abord que les recourants eux-mêmes se basent sur des dates erronées: le dispositif de l'arrêt attaqué retient la date du 1er mai 2014, alors que la hausse avait été notifiée par le bailleur pour le 1er avril 2015. Cela étant, les recourants (soit ici les locataires du 1er étage) oublient que le dispositif de l'arrêt cantonal prévoit pour eux toujours une baisse de loyer (2'329 fr.50 à la place de celui de 2'400 fr. prévu initialement). Les recourants n'ont donc aucun intérêt à ce que l'entrée en vigueur d'une baisse de loyer, par ailleurs correctement fixée dans le dispositif, soit reportée à une date ultérieure. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur ce point.

E. 6

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais des recourants (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé ayant procédé sans l'assistance d'un avocat, il n'a pas droit à l'allocation de dépens.

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