

BGer 4C.18/2006 vom 29. März 2006

Bundesgericht, 2006-03-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.18_2006

FR: TF 4C.18/2006 du 29 mars 2006

IT: TF 4C.18/2006 del 29 marzo 2006

Regeste

contrat de bail à loyer; indemnité pour plus-value | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie défenderesse qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ou pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c). L'acte de recours doit contenir les motifs à l'appui des conclusions; il doit indiquer succinctement quelles sont les règles de droit fédéral violées par la décision attaquée et en quoi consiste cette violation (art. 55 al. 1 let . c OJ).

E. 1.3

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2).

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ). Le Tribunal fédéral peut ainsi rejeter un recours, tout en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 130 III 297 consid. 3.1).

E. 2

Dans un premier grief, le défendeur revient sur une déclaration du demandeur B. _____ et sur la déposition du témoin F. _____, ainsi que sur certaines pièces versées en cause, pour arriver à la conclusion que les demandeurs se sont engagés, contrairement à ce que retient la cour cantonale, à renoncer à solliciter une indemnité pour plus-value concernant

les travaux exécutés dans les locaux loués. A son sens, le coût des travaux était compensé par la longue durée - quatorze ans - des relations contractuelles, ainsi que par la possibilité qui avait été offerte aux locataires de sous-louer les locaux, ce qui représentait un allègement de leur loyer d'un peu moins de la moitié, soit de quelque 40%. En particulier, il reproche à l'autorité cantonale de ne pas avoir considéré une des déclarations du demandeur comme un aveu judiciaire au regard du contenu, mal interprété, d'une pièce au dossier, à savoir le courrier de la régie X. _____ du 5 mai 1992, qui faisait état d'une indemnité "pour le cas où un événement imprévisible survenait". Selon le défendeur, la juridiction cantonale aurait dû ordonné la production de la lettre que les demandeurs ont adressée le 28 avril 1992 à la régie susmentionnée, dont la lettre du 5 mai 1992 constitue la réponse. Ce document apparaît propre à permettre de déterminer à quels "événements imprévisibles" les demandeurs faisaient alors allusion. Lors même que le défendeur ne fait pas état, en lien avec ce grief, d'une violation de l' art. 8 CC , une telle violation est invoquée, d'une façon toute générale, en préambule des griefs soulevés.

E. 2.1

L' art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a; 126 III 189 consid. 2b, 315 consid. 4a). On en déduit également un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a), à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent (ATF 126 III 315 consid. 4a; 123 III 35 consid. 2b), qui n'est pas déjà prouvé (ATF 127 III 519 consid. 2a; 126 III 315 consid. 4a), par une mesure probatoire adéquate (cf. ATF 90 II 224 consid. 4b) qui a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure applicable (ATF 126 III 315 consid. 4a; 122 III 219 consid. 3c). En revanche, l' art. 8 CC ne dicte pas au juge la manière dont il doit forger sa conviction. Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi à satisfaction de droit ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l' art. 8 CC devient sans objet. Il s'agit alors d'une question de pure appréciation des preuves; celle-ci ne peut être soumise au Tribunal fédéral que par la voie d'un recours de droit public pour arbitraire (ATF 129 III 18 consid. 2.6; 127 III 519 consid. 2a).

E. 2.2.1

La cour cantonale a refusé d'administrer un moyen de preuve, en n'ordonnant pas la production par les demandeurs de la lettre du 28 avril 1992. Elle a motivé son refus en indiquant que, dès lors que les enquêtes avaient permis de déterminer le sens qu'il convenait de donner à l'"indemnité pour le cas où un événement imprévisible surviendrait", il n'était pas nécessaire d'inviter les locataires à produire le courrier du 28 avril 1992. Dans la mesure où la juridiction cantonale a écarté un moyen de preuve en considérant disposer de tous les éléments nécessaires pour trancher le point litigieux, elle s'est livrée à une appréciation des preuves qui ne peut être attaquée que par le biais du recours de droit public.

E. 2.2.2

Par ailleurs, force est de constater que, sous le couvert d'une violation de l' art. 8 CC , le défendeur s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves, juxtaposant sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale, qui a retenu, sans exprimer de doute, que les demandeurs "avaient renoncé à une indemnité uniquement pour les premiers travaux et non pas pour les seconds qui ont été plus importants". Notons que cette constatation est en outre

suffisante pour permettre à la Cour de céans de vérifier si les juges précédents ont appliqué correctement le droit fédéral. La critique du défendeur est donc inadmissible dans le cadre d'un recours en réforme.

E. 2.2.3

Partant, le premier grief soulevé par le défendeur ne peut être que déclaré irrecevable.

E. 3

Dans un autre moyen, le défendeur fait valoir qu'à la fin des travaux, aucune plus-value "considérable" au sens de l' art. 260a CO n'existait. Il argue donc d'une violation de cette disposition légale.

E. 3.1.1

Aux termes de l' art. 260a CO , le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (al. 1). Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit (al. 2). Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (al. 3). L' art. 260a al. 3 CO est de droit dispositif (ATF 124 III 149 consid. 4 et 5). Ainsi, les parties peuvent convenir à l'avance d'une indemnité plus élevée que ne l'exige la disposition, ou au contraire supprimer toute indemnité (David Lachat, Commentaire romand, n. 9 ad art. 260a CO ; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., Zurich 1998, n. 83 ad art. 260-260a CO). Le droit à des indemnités est acquis au locataire même lorsque les travaux de rénovation ont été entrepris avant le 1er juillet 1990, sous l'empire de l'ancien droit (David Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, n. 4.6, p. 543). La plus-value correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire, et à l'utilité des travaux pour le bailleur (Lachat, op. cit., n. 7 ad art. 260a CO ; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 78 ad art. 260-260a CO ; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 51 ad art. 260a CO). L' art. 260a al. 3 CO subordonne le droit à une indemnité au caractère considérable de la plus-value, lequel dépend de l'ensemble des circonstances, dont notamment le coût des travaux, le loyer payé par le locataire et les avantages dont le bailleur pourra tirer profit (arrêt 4C.97/2005 du 18 août 2005, consid. 2.4; Lachat, op. cit., n. 8 ad art. 260a CO ; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 79 ad art. 260-260a CO ; plus nuancé sur les circonstances à prendre en considération: Higi, op. cit., n. 57ss ad art. 260a CO). La question - controversée - de savoir s'il est néanmoins nécessaire de fixer des limites, exprimées en francs ou en pour-cent, au-delà desquelles la plus-value doit se situer afin d'être qualifiée de considérable (Richard Barbey, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire [art. 260a CO], 10e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 15, qui propose d'admettre une plus-value suffisante lorsqu'elle représente au moins 3% de la valeur objective de l'objet loué; Hannes Zehnder, Die Bestimmung der Mehrwertentschädigung bei Mieterbauten [Art. 260a Abs. 3 OR], AJP/PJA 6/96, 725 ss, p. 726, qui propose d'admettre la réalisation de la condition lorsque l'accroissement de valeur excède le prix d'un mois de loyer; contra Higi, op. cit., n. 57 ad art. 260a CO ; Roger Weber, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 260a CO) peut en l'état demeurer indéterminée, sur le vu du montant de la plus-value résiduelle supérieure tant au 3% susmentionné qu'au montant équivalent à un mois de loyer. Quant à l'indemnité, elle ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la

plus-value qui subsiste. Elle peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce (arrêt 4C.97/2005 du 18 août 2005, consid. 2.4 et les références citées). La quotité de la somme pourra ainsi varier en fonction des critères suivants: le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur; les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire; inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur; les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels (Barbey, op. cit., p. 15 s.; Higi, op. cit., n. 67 ss ad art. 260a CO). Selon les circonstances, l'indemnité doit être appréciée en équité par le juge (Lachat, op. cit., n. 8 ad art. 260a CO ; Weber, op. cit., n. 5 ad art. 260a CO). Statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation. Le Tribunal fédéral ne substitue qu'avec retenue sa propre appréciation à celle de la juridiction cantonale. Il n'intervient que si la décision s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle repose sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, il redresse un résultat manifestement injuste ou une iniquité choquante (ATF 130 III 699 consid. 5.1; 125 III 269 consid. 2a; 123 III 306 consid. 9b; 123 III 10 consid. 4c/aa; 118 II 404 consid. 3b/bb).

E. 3.1.2

En substance, la cour cantonale a retenu, en se fondant sur l'expertise établie par W. _____, que le coût des travaux effectués en partie par les demandeurs et en partie par des professionnels sur ordre de ceux-ci, s'est élevé à environ 115'600 francs. Pour tenir compte des amortissements appropriés sur le vu du temps écoulé depuis l'exécution des travaux, soit dix ans, la valeur résiduelle des travaux a été estimée à 60'289 fr. par l'expert pour être portée à 63'289 fr. par les juges cantonaux, compte tenu de la participation du propriétaire à concurrence de 3'000 francs. Afin d'évaluer si la plus-value apportée à l'immeuble était ou non considérable, la juridiction cantonale s'est basée sur l'estimation de la villa en vue de sa vente, laquelle a été arrêtée à 1'500'000 francs. Considérant que le coût des travaux représentait plus de 3% de la valeur de la maison, lors même que les travaux n'ont été effectués que dans une partie de celle-ci, les juges cantonaux ont admis que la plus-value présentait bel et bien un caractère considérable.

E. 3.2

Tout d'abord, il faut observer que la question du consentement du défendeur à l'exécution des travaux n'est, à juste titre, pas remise en cause. Ensuite, le fait que les juges cantonaux aient privilégié une expertise au détriment de l'autre ne saurait être valablement remis en cause dans le cadre du présent recours, dès lors qu'un tel choix relève de l'appréciation des preuves, laquelle ne peut être discutée que dans le cadre d'un recours de droit public. En ce qui concerne la notion de plus-value considérable, le défendeur n'explique pas en quoi la cour cantonale, qui s'est référée au pourcentage que représentent les travaux effectués par rapport à la valeur objective de la maison, a violé les règles de droit fédéral. Il se borne en effet à remettre en question l'appréciation de la cour, qui a écarté l'une des deux expertises produites en cause. Sur ce point, le grief est donc irrecevable. Par ailleurs, supposé recevable, il n'aurait pu être que rejeté. En effet, sur la base des faits souverainement retenus par la cour cantonale, tels que rappelés ci-dessus, le coût des travaux entrepris par les demandeurs revêt, d'un point de vue objectif et compte tenu des amortissements adéquats, une certaine importance. En sus, les avantages que le propriétaire pourra en retirer ne sont

pas négligeables, sur le vu notamment des loyers pouvant être nouvellement perçus pour la location de l'appartement de deux pièces issus des travaux entrepris. Par conséquent, il n'apparaît pas qu'en l'espèce les magistrats aient abusé de leur large pouvoir d'appréciation et violé le droit fédéral en considérant que la plus-value apportée par les demandeurs à l'objet du bail était considérable. La critique du recourant est donc dénuée de tout fondement.

E. 4

Le défendeur remet enfin en cause le montant de l'indemnité à allouer aux locataires, en discutant les divers éléments qui ont été appréciés par l'autorité cantonale dans l'évaluation de l'indemnité.

E. 4.1

La cour cantonale s'est tout d'abord basée sur le montant du loyer mensuel de 2'500 fr., charges comprises, pour un appartement de sept pièces, modifié par la suite en un cinq-pièces. Les magistrats ont également pris en considération la non-variation du loyer, de même que les revenus - par 1'050 fr. - provenant de la sous-location de l'appartement de deux pièces créé conséquemment aux transformations et dont les locataires pouvaient entièrement bénéficier. Pour évaluer si le loyer acquitté par les demandeurs était ou non favorable, l'instance cantonale s'est référée à d'autres loyers pratiqués, pour le premier, dans un immeuble voisin et, pour le second, dans le même immeuble. Ainsi, elle a pris à titre de comparaison le loyer payé pour un appartement en parfait état, de la même dimension que celui dont il est présentement question, lequel loyer s'élevait à 1'600 fr., puis - au cours des années - à 1'775 francs. L'autre loyer pris en exemple concernait un appartement de quatre pièces et s'élevait à 1'200 fr., avant d'être augmenté à 1'400 francs. A partir de ces données comparatives, les juges ont estimé que les demandeurs avaient bénéficié d'un loyer plus favorable de 200 fr. par mois depuis 1992, soit à partir du moment où les travaux avaient été réalisés. Donc, une réduction de loyer de 2'400 fr. par année et de 24'000 fr. en tout et pour tout. Compte tenu, d'une part, du fait que les demandeurs avaient renoncé à exiger une indemnité pour les quinze premiers mille francs de travaux qu'ils avaient effectués dans un premier temps et, d'autre part, des avantages précités dont les demandeurs ont bénéficié, les magistrats ont arrêté que l'indemnité de 30'000 fr., fixée en équité, était tout à fait légitime.

E. 4.2

Dans la mesure où le défendeur discute la non-prise en considération d'une des "expertises", cette fois-ci celle établie par Z. _____, il s'en prend à nouveau à l'appréciation des preuves, ce qui est irrecevable. Par ailleurs, l'argumentation développée sur ce point n'est guère convaincante, dès lors que l'on ne saurait valablement considérer que le loyer acquitté par les demandeurs s'élevait à 3'450 fr., soit à "la totalité des locaux dévolus aux intimés".

Au contraire, le montant de la sous-location dont les demandeurs pouvaient librement disposer ne peut être que porté en déduction de la charge de loyer, ce qui ramène celui-ci à 1'450 fr. (2'500 - 1'050), tel que retenu à juste titre par la juridiction cantonale. Enfin, force est de relever que le rapport cité par le défendeur fait apparaître un loyer inférieur (1'050 fr. [2'250 - 1'200]) à celui pratiqué, ce qui aurait pu avoir pour effet de desservir les intérêts du défendeur. Pour le reste, le défendeur s'appuie sur des éléments de fait non retenus par l'instance inférieure. En effet, il prétend, pour ce qui a trait aux loyers pris à titre de données comparatives, que le loyer dont il est question ne saurait être comparé à celui de 1'600 fr., dans la mesure où ce loyer concerne un appartement de quatre pièces. Or, non seulement, il

ressort du jugement attaqué que cet appartement comprenait cinq pièces sur deux niveaux, mais, en sus, il a été expressément retenu que l'appartement en question était de même dimension que celui litigieux. En ce qui concerne le second loyer, le défendeur se fonde sur le fait qu'il ne bénéficiait pas des mêmes avantages, dont notamment le jardin. Or, puisque cet élément ne figure pas parmi les faits de la cause dûment retenus par les juges cantonaux, le défendeur ne saurait en tirer argument. En tout état de cause, il y a lieu de souligner qu'il ne s'agit là que de données estimatives qui ne nécessitent pas une précision rigoureuse, ce à plus forte raison que le juge statue en équité et que d'autres éléments d'appréciation, dûment examinés par l'instance cantonale, entraînent en ligne de compte. Ainsi, sur le vu de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, en particulier de la première série de travaux non compensés, du versement de 3'000 fr. opéré par le propriétaire en guise de participation aux travaux entrepris, voire encore du profit que celui-ci retirera de l'ouvrage réalisé, notamment par le biais d'une rentrée de loyer supplémentaire consécutive à la création du nouvel appartement, il appert que les juges cantonaux n'ont, une nouvelle fois, pas abusé de leur pouvoir d'appréciation et, partant, pas violé le droit fédéral en arrêtant le montant de l'indemnité à 30'000 francs. Par conséquent, le recours doit également être rejeté sur ce point.

E. 5

Le défendeur, qui succombe, paiera l'émolument judiciaire et versera aux demandeurs, solidairement entre eux, une indemnité à titre de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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