

GE_GERICHTE C/789/2017 vom 7. Juli 2022

GE Cour de justice, 2022-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_789_2017

FR: GE_GERICHTE C/789/2017 du 7 juillet 2022

IT: GE_GERICHTE C/789/2017 del 7 luglio 2022

Regeste

OBLF.14; CO.269a

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1). En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 10'260 fr. L'augmentation notifiée porterait le loyer annuel du logement, à 13'536 fr. En prenant en compte la différence soit 3'277 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($3'277 \text{ fr.} \times 20 = 65'640 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable à la forme sous réserve de ce qui sera relevé au considérant 2.2 ci-après.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a

CPC).

E. 2

Le Tribunal a retenu que l'installation d'une pompe à chaleur entrainé dans la définition des travaux apportant des améliorations énergétiques au sens de l'art. 14 al. 2 OBLF de sorte que leur coût, en 94'696 fr. pour les allées n° 3 et 5, devait entièrement être considéré comme une plus-value. Les travaux ayant porté sur le remplacement de l'agencement des cuisines (notamment mise en place d'un plan de travail en granit, installation de l'électroménager soit hotte de ventilation à circuit fermé, cuisinière et lave-vaisselle), dont l'entretien était dorénavant à la charge de la bailleuse, la pose de faïences jusqu'en haut des murs s'agissant des salles de bains, l'installation de raccords pour lave-linge à la place du bidet, le remplacement de toute la ventilation de l'immeuble par un système plus performant, économique et écologique, de même que l'installation de nouvelles portes palières, équipées de trois points d'ancrage, contribuant à améliorer la sécurité des locataires, devaient être qualifiés d'importantes réparations au sens de l'article 14 al. 1 in fine OBLF et justifiaient la prise en compte d'une plus-value à hauteur de 50%. Sur cette base, la hausse de loyer admissible était de 3'304 fr. 70 par an, soit un loyer théorique de 13'564 fr. 70 par an. La hausse notifiée à l'appelante portant sur un montant inférieur, soit 13'556 fr. par an, devait dès lors être admise. L'appelante fait valoir que les travaux effectués par l'intimée sont uniquement des travaux d'entretien qui ne justifient pas de plus-value. Le lavabo de la salle de bains était plus petit que le précédent, de même que la baignoire, qui avait été surélevée. L'abattant des WC était de mauvaise qualité et le porte-papier de toilette posé de manière peu pratique. L'électroménager de la cuisine était de piètre qualité, le plan de travail plus petit qu'avant et l'espace manquait. L'appelante avait déjà un raccordement pour les lave-vaisselles et lave-linge avant les travaux. L'installation de nouvelles portes consistait tout au plus en une mesure visant à supprimer un défaut.

E. 2.1

Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts, ou par des prestations supplémentaires du bailleur ou, par des frais causés par d'importantes réparations. D'après l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. L'art. 14 al. 2 OBLF précise que sont aussi réputées, prestations supplémentaires, diverses améliorations énergétiques telles que les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, visant à une utilisation rationnelle de l'énergie, à réduire les émissions des installations techniques, à utiliser les énergies renouvelables ou encore le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. L'art. 14 al. 3 OBLF prévoit qu'est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée. Finalement, selon l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Aussi, seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100%)

comme des améliorations à plus-value (art. 14 al. 3 OBLF). Le solde, c'est-à-dire le montant correspondant aux travaux de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée sera considéré, selon les circonstances, comme de purs travaux d'entretien ou comme de grandes réparations (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, *Le bail à loyer*, p. 610). Constituent des améliorations créant des plus-values, assimilables à des prestations supplémentaires du bailleur selon l'art. 269a let. b CO, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité ou l'adaptent au goût du jour. Elles procurent en général un meilleur confort au locataire. Elles doivent être distinguées des simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (ACJC/785/2013 du 24 juin 2013, consid. 5.6.2; LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, op. cit., p. 603). Constituent de telles améliorations : la création d'un chauffage central, d'un ascenseur; l'installation d'un frigo, d'une machine à laver, d'un compteur d'eau chaude, d'un compteur individuel de chauffage, d'une antenne collective de télévision ou le raccordement au réseau câblé; l'amélioration de l'isolation phonique ou thermique (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, op. cit., p. 603). Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2021 du 28 juin 2021 consid. 3). En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur maintient la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO). Il ne fournit aucune prestation supplémentaire par rapport à celles prévues au début du bail. Il ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, op. cit., p. 347). L'entretien suppose notamment le maintien de la substance de la chose, du bon fonctionnement des appareils, de l'approvisionnement en eau, énergie et chauffage. Le bailleur est tenu, le cas échéant, d'effectuer des travaux de réparation; il doit également éviter que la chose ne soit endommagée (ACJC/1151/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.2). En règle générale, lorsque de gros travaux sont entrepris dans l'immeuble, ils constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien. La règle de l'art. 14 al. 1 OBLF a un but de simplification pour éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value; la règle vise aussi à encourager ou du moins à ne pas décourager le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également (arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid.; 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.4; 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1; 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF). Que les frais causés par d'importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-value n'est qu'une présomption; l'art. 14 al. 1 OBLF indique expressément que cette fourchette ne vaut qu'en règle générale. Il s'agit donc d'une présomption qui peut être renversée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid.; 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.4). Il n'en demeure pas moins que le but de la règle contenue à l'art. 14 al. 1 OBLF, qui est à la fois de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation, ne doit pas être perdu de vue. Il ne saurait être question d'ignorer purement et simplement la présomption et de s'efforcer à tout prix de parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value. La jurisprudence a déjà précisé que la détermination concrète doit intervenir lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value

(ATF 118 II 415 du 14 septembre 1992 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid.; 4C.149/1997 du 27 janvier 1998 consid. 2a). Cependant, s'il est aisé de distinguer la part des travaux correspondant à des rénovations de celle concernant des réparations, la règle de l'art. 14 al. 1 OBLF n'est pas applicable (LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY, op. cit., p. 607). Lorsque le bailleur ne tente pas de distinguer concrètement les investissements à plus-value et les frais d'entretien (différés), le juge est en droit d'appliquer la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 1 2ème phrase OBLF (arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid.; 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas de manière motivée que l'installation d'une pompe à chaleur, qui entre dans la définition de travaux apportant des améliorations énergétiques au sens de l'art. 14 al. 2 OBLF, justifie la prise en compte d'une plus-value. Dans la mesure où elle n'indique pas de manière chiffrée en quoi le fait de ne pas comptabiliser de plus-value pour les autres travaux effectués dans la cuisine et la salle de bains, pour les travaux de ventilation et pour ceux relatifs aux portes palières modifierait la solution du litige, la recevabilité de l'appel est douteuse. Cette question peut cependant rester ouverte car les critiques de l'appelante sur ce point sont infondées. Les travaux précités doivent, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, être qualifiés d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, ils dépassent le cadre de simples travaux d'entretien. En ce qui concerne la cuisine, de nouveaux équipements, qui n'existaient pas au moment de la conclusion du bail, ont été posés, à savoir un plan de travail en granit, une hotte, une cuisinière avec un four et un lave-vaisselle, alors que seul un frigo existait initialement. Le fait que l'appelante avait déjà installé elle-même certains appareils électroménagers n'est pas déterminant. Il n'est pas non plus établi que l'équipement posé par la bailleuse est de moindre qualité que celui de l'appelante ou qu'il est affecté de défauts comme le prétend l'appelante. En effet, les seuls témoins qui ont partiellement confirmé les allégations de cette dernière à cet égard sont tous parties à d'autres procédures contre la même intimée de sorte que leurs déclarations doivent être appréciées avec réserve. Le fils de l'appelante a quant à lui, relevé que le nouveau mobilier était plus moderne que l'ancien et que les nouveaux équipements étaient de qualité identique aux anciens. A cela s'ajoute que l'entretien de ces appareils sera à l'avenir à la charge de l'intimée, ce qui peut être considéré comme une plus-value. Dans les salles de bains, un revêtement en faïence, qui n'existait pas jusque-là, a été posé, de manière à recouvrir tous les murs, ce qui dépasse le cadre du simple entretien. Il en va de même de l'ajout d'un raccordement pour lave-linge. A cet égard il n'est pas établi que l'appelante avait déjà fait installer un raccordement, ni que celui-ci répondait aux normes de sécurité, ce qui est contesté par l'intimée. La ventilation de l'immeuble a entièrement été remplacée par un système plus performant, écologique et économique, ce qui est constitutif de plus-value. Les allégations de l'appelante selon lesquelles les portes-palières existantes étaient défectueuses avant les travaux ne sont quant à elles établies. L'appelante n'avait d'ailleurs formé aucune réclamation sur ce point par le passé. Aucun élément concret du dossier ne permet de retenir que les changements des portes visaient à réparer un défaut. Il apparaît au contraire que les nouvelles portes palières améliorent la sécurité des locataires puisqu'elles sont équipées de trois points d'ancrage. D'une manière générale, l'importance de travaux effectués est également attestée par le fait que leur coût, à savoir plus de 3'171'000 fr. pour la seule allée 3, a été conséquent par comparaison avec l'état locatif mensuel avant travaux,

lequel était de 65'706 fr. charges comprises pour les allées 3 et 5. Compte tenu de ce qui précède, en fixant à 50% du coût des travaux le montant à prendre en compte au titre de plus-value, ce qui est situé dans la fourchette basse prévue par l'art. 14 al. 1 OBLF, le Tribunal a suffisamment tenu compte du fait qu'une partie des travaux effectués constituait de l'entretien de l'immeuble. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

E. 2.3

la question du pourcentage de travaux à plus-value retenu par le tribunal ou le mode de calcul de la plus-value admissible n'ayant pas été contestés par l'appelante, ils seront donc confirmés.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 avril 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/191/2021 rendu le 15 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/789/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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