

## VD\_FINDINFO AP / 2009 / 206 vom 23. April 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-04-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_206](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___206)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 206 du 23 avril 2008

IT: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 206 del 23 aprile 2008

### Regeste

BAIL À LOYER, LOYER, LOYER ABUSIF, LOYER FONDÉ SUR LES COÛTS, TRAVAUX D'ENTRETIEN{CONSTRUCTION}, TRAVAUX D'ENTRETIEN{EN GÉNÉRAL}, PLUS-VALUE | 269a let. b CO, 14 al. 1 OBLF

### Erwägungen

#### E. 34

et ses interventions avaient provoqué des incohérences source de retard et de surcoût. La recourante fait valoir que ce n'est pas elle-même mais la société T. \_\_\_\_\_ AG qui a fait agir l'architecte A.P. \_\_\_\_\_, puis émis une facture du montant précité, et que cette société a fourni des prestations dont les intimés ont bénéficié, ajoutant que le coût de ces prestations aurait été plus élevé si elles avaient été accomplies par le bureau d'architecture susmentionné. Avec les intimés, il faut toutefois constater que la société T. \_\_\_\_\_ AG n'a pas établi sa facture sur la base d'un nombre d'heures de travail d'un architecte consacrées à certaines tâches, mais à raison d'un pourcentage de 3 % d'un coût de construction de 4'229'519 fr. (pièce 18/142), si bien qu'on ne sait pas quelle a été la nature de son activité. Il n'est ainsi pas exclu que, comme l'allèguent les intimés, cette société n'ait fait que jouer le rôle de la recourante en qualité de maître de l'ouvrage, rôle qui, en lui-même, n'est pas générateur d'une plus-value pour les bâtiments en cause, cela d'autant moins si, comme retenu par les premiers juges, l'intervention du nommé A.P. \_\_\_\_\_ a été négative. La recourante n'a ainsi pas établi qu'elle avait dû fournir des prestations d'architecte en plus de celles de l'architecte A. \_\_\_\_\_, ce qui justifie de rejeter ce premier moyen. 5. a) Les premiers juges ont qualifié d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11) les travaux exécutés dans l'immeuble, en retenant que certains d'entre eux, tels la modernisation des cuisines, des salles de bain et des WC séparés, ainsi que l'installation des compteurs d'eau individuels, apportaient une plus-value indéniable, alors que d'autres, tels l'installation d'une ventilation centrale, la réfection de la buanderie, de l'électricité et des ascenseurs répondaient aux nouvelles normes techniques et n'améliorait que partiellement la qualité de la chose louée; enfin, d'autres travaux, tels que le remplacement des colonnes d'écoulement d'eaux usées et des conduites de distribution d'eau, la réfection de la peinture dans les halls des appartements, les cages d'escalier et les couloirs ou encore le remplacement des sols dans les communs, relèvent exclusivement de l'entretien. A cela s'ajoute, selon le jugement, que l'équipement des appartements avant travaux date de 1959, si bien que les travaux ont consisté majoritairement en de l'entretien différé, les autres rénovations concernant les éléments extérieurs du bâtiment. Enfin, la gestion calamiteuse du chantier a été la source de retards et de surcoûts difficiles à chiffrer précisément, mais dont les locataires ne répondent pas. Dès lors, les premiers juges ont

retenu un pourcentage forfaitaire de 40 % du coût total au titre de la plus-value générée par les travaux. b) La recourante s'en prend à la part du coût total des travaux ayant créé une plus-value au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF, fixée à 40 % comme indiqué ci-dessus. Pour elle, dès lors que le tribunal des baux a admis qu'il y avait eu d'importantes réparations, c'est un taux de 50 % au moins qui aurait dû être retenu et elle fixe elle-même un taux adéquat à 66 % compte tenu de l'état locatif, à savoir du niveau des loyers. Selon l'art. 269a let. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. L'art. 14 al. 1 OBLF précise que sont réputées prestations supplémentaires notamment les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values. Selon cette même disposition, 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. Cependant, seule une partie des importantes réparations peut être considérée comme créant des plus-values dans cette proportion et celle-ci n'est applicable que lorsqu'il est difficile de distinguer la part des travaux correspondant à des rénovations et celle équivalant à des réparations, le bailleur pouvant établir qu'elle dépasse 70 % et le locataire qu'elle est inférieure à 50 % (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 481). En l'espèce, les premiers juges ont apprécié le rapport entre les travaux de la recourante qui avaient apporté une plus-value, ainsi la modernisation de cuisines, ceux qui n'avaient procuré qu'une amélioration partielle, ainsi la réfection d'installations électriques, et ceux qui n'avaient correspondu qu'à de l'entretien, ainsi la distribution d'eau chaude et froide (jgt p. 26). Ils ont considéré que l'on se trouvait à l'extrême limite inférieure de la fourchette de l'art. 14 OBLF, à savoir 50%, et qu'il se justifiait de réduire ce pourcentage à 40 % pour tenir compte de ce que l'équipement des appartements avant travaux datait de 1959, ce qui permettait d'attribuer à ceux-ci une fonction majoritaire d'entretien, et de ce que le chantier avait été très mal géré, ce qui avait provoqué un surcoût qui n'avait pas à être supporté par les locataires. Pour contester cette appréciation, la recourante expose qu'«il n'est pas possible de retenir à un double titre la nature et la date des mêmes travaux pour abaisser encore le coefficient inférieur posé par la présomption de l'art. 14 OBLF». En réalité, ces critères ne s'excluent pas et c'est précisément leur conjonction qui a conduit les premiers juges à retenir un taux spécialement bas, en dérogation à la présomption de l'ordonnance. La recourante prétend aussi qu'il n'aurait pas été tenu compte du fait que le coût global des travaux était très élevé par rapport à l'état locatif, à savoir au revenu procuré par les loyers. Ce critère n'est toutefois déterminant qu'au moment de choisir un pourcentage à l'intérieur de la fourchette de l'art. 14 OBLF (Lachat, *op. cit.*, p. 481); il ne l'est plus si des éléments particuliers, comme ceux retenus par les premiers juges, permettent de choisir un pourcentage extérieur à la fourchette. 6. a) Les premiers juges ont calculé que les travaux ayant occasionné une plus-value représentaient 1'770'052 fr. (40 % de 4'425'130 fr. 10) et que l'intérêt sur le capital investi s'élevait à 30'975 fr. 90. En ce qui concerne la durée de l'amortissement, ils ont exposé ce qui suit : "(...) si l'on se réfère à la table établie paritairément entre la Fédération romande immobilière et l'Association suisse des locataires, en vigueur depuis le 1er mars 2007, les durées de vie indiquées sont de 20 à 25 ans pour la rénovation complète des cuisines, de 30 ans pour la rénovation complète des salles de bains, de 30 à 50 ans pour les conduites, de 30 ans pour les ascenseurs, de 25 à 40 ans pour les installations électriques, de 15 ans pour les compteurs d'eau chaude, de 8 à 15 ans pour la peinture des murs et plafonds, de 20 ans pour les plafonds en métal et de 25 ans pour les portes. En l'espèce, ces durées de vie théoriques doivent cependant être pondérées par la durée de vie effective des installations qui ont été

remplacées. En l'espèce, comme cela a déjà été mentionné, aucun travail similaire n'avait jamais été effectué depuis la construction de l'immeuble en 1959. Les cuisines, salles de bains, WC séparés, distributions sanitaires, installations électriques, colonnes d'écoulement, revêtements des sols, système de ventilation et ascenseurs ont ainsi connu une longévité de 46 ans. Enfin, si l'on examine la composition du coût des travaux, il en ressort qu'une part importante du budget a été affectée aux travaux de remplacement des colonnes de chute et des installations électriques ainsi qu'au remplacement du système de ventilation mécanique et des ascenseurs. Or ces postes ont une durée de vie longue. Compte tenu de ce qui précède, la durée de vie probable des travaux entrepris sera fixée à 40 ans, ce qui conduit à retenir un taux d'amortissement de 2,5 % ( $100 \% : 40 \text{ ans} = 2,5 \%$ ). Peuvent ainsi être répercutés 44'251 fr. 30 ( $1'770'052 \text{ fr.} \times 2,5\%$ )." b) La recourante prétend que le taux d'amortissement des travaux aurait dû être fixé à 4 % eu égard à une durée de vie moyenne de 25 ans. Elle expose que, si certains équipements de l'immeuble litigieux avaient eu une longévité de 46 ans, cela pouvait être attribué à leur « qualité d'origine », laissant ainsi entendre que cette qualité ne pourrait plus être offerte aujourd'hui. Elle ne peut toutefois pas déclarer à la fois qu'une plus-value est apportée et que les travaux présentent une qualité moindre. Son argumentation ne permet au surplus pas de remettre en cause l'appréciation effectuée par les premiers juges, qui ont tenu compte de ce que des rénovations n'avaient pas été effectuées depuis 1959 et qu'une part importante du budget avait été affectée à des postes ayant une longue durée de vie, ainsi les colonnes de chute et les installations électriques.

7. a) En ce qui concerne les nuisances "extrêmement importantes" subies par les locataires, le Tribunal des baux a exposé ce qui suit : "Les défendeurs ont souffert du bruit et de la poussière occasionnés par la démolition complète des cuisines et des salles de bains. Ils n'ont pas pu utiliser leur cuisine pendant près de deux mois, ce qui constitue un défaut grave. Le témoin A. \_\_\_\_\_ a de plus confirmé que la cuisine et la salle de bain avaient malheureusement été parfois hors d'usage simultanément, ce qui a été le cas des défendeurs. Les locataires ont dû se déplacer jusqu'à l'autre bout de l'immeuble pour utiliser des sanitaires situés non pas à chaque étage et dans chaque entrée, mais uniquement au 7<sup>ème</sup> étage et au sous-sol de l'immeuble sis [...]. Ceux-ci n'étaient pas régulièrement nettoyés, ce qui a entraîné des problèmes d'hygiène importants. En raison de la décision de la bailleuse de relouer au plus vite les appartements vacants, les locataires n'ont pas eu la possibilité de procéder à des rocades d'appartements, ce qui aurait permis davantage de confort mais également la préservation de leur intimité. Des photographies produites par les défendeurs démontrent que non seulement ils étaient empêchés d'utiliser leurs salles de bain et cuisines mais que leurs appartements entiers étaient envahis et encombrés de matériaux, certains étaient carrément utilisés comme dépôts. Les défendeurs ont également été privés d'eau et d'électricité à moult reprises. Il est dès lors indéniable que les travaux ont restreint l'usage des locaux loués en raison de leur durée et de leur intensité, le tribunal de céans relevant à cet égard qu'il a rarement eu à connaître d'une gestion de chantier aussi calamiteuse. Quant à la durée des travaux, il est établi que ceux-ci ont débuté le 6 juin 2005 et ont pris fin le 13 avril 2006. Certes, les travaux les plus importants du point de vue des nuisances ont été terminés à Noël 2005. Cependant, certains travaux dans les parties communes, sans compter la remise en état de l'intérieur des appartements, endommagé lors de la démolition, ont encore occasionné beaucoup de bruit et de poussière jusqu'au 13 avril 2006. Au vu de l'ensemble des circonstances, dont le tribunal de céans tient à souligner le caractère exceptionnel dans le sens d'une situation remarquablement pénible pour les défendeurs, les nuisances subies par ces derniers justifient ex aequo et bono une réduction de loyer globale

de 50 % pour toute la durée des travaux , du 6 juin 2005 au 13 avril 2006, soit durant environ dix mois. Ce pourcentage de réduction est certes à l'évidence situé dans la haut de la fourchette appliquée par la jurisprudence rendue en cas de travaux dans l'immeuble, mais il est justifié eu égard au chantier exceptionnellement pénible que les défendeurs ont eu à supporter." b) La recourante conteste la réduction de loyer accordée par les premiers juges à raison d'un taux de 50 % sur une période de 10 mois ayant couru de juin 2005 à avril 2006. Pour elle, cela reviendrait à admettre que la moitié des logements ont été entièrement indisponibles durant dix mois ou que tous l'ont été durant cinq mois, ce qui ne correspondrait pas à la réalité. La recourante ne conteste toutefois pas que les travaux ont duré 10 mois et elle utilise le critère partiel de la disponibilité d'un logement, sans aborder les diverses autres circonstances ayant justifié une réduction aux yeux des premiers juges. Ceux-ci ont décrit de façon détaillée les nuisances particulièrement importantes subies par les locataires, relevant notamment que la gestion du chantier avait été calamiteuse, et leur appréciation globale pour la durée du chantier s'avère adéquate. Ce moyen de la recourante doit être lui aussi rejeté. 8. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'435 fr. (art. 232 TFJC). La recourante doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'435 fr. (deux mille quatre cent trente-cinq francs). IV. La recourante B. \_\_\_\_\_ AG doit verser aux intimés L.X. \_\_\_\_\_, L.V. \_\_\_\_\_, L.C. \_\_\_\_\_, L.M. \_\_\_\_\_, L.A.L. \_\_\_\_\_ et L.B.L. \_\_\_\_\_, L.A.D. \_\_\_\_\_ et L.B.D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 18 décembre 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Paul Marville (pour B. \_\_\_\_\_ AG), ■ Me Nicole Wiebach (pour L.X. \_\_\_\_\_, L.V. \_\_\_\_\_, L.C. \_\_\_\_\_, L.M. \_\_\_\_\_, L.A.L. \_\_\_\_\_, L.B.L. \_\_\_\_\_, L.A.D. \_\_\_\_\_, L.B.D. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. Le greffier :