

VD_FINDINFO HC / 2016 / 702 vom 13. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___702

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 702 du 13 avril 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 702 del 13 aprile 2016

Regeste

BAIL À LOYER, TRAVAUX D'ENTRETIEN{CONSTRUCTION}, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, AUGMENTATION{EN GÉNÉRAL} | 269a let. b CO, 14 al. 1 OBLF, 14 OBLF

Erwägungen

E. 1

let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) est ouverte contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse en première instance dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est suspendu durant les fêtes judiciaires, soit en particulier du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC). Interjeté en temps utile – compte tenu des fêtes de fin d'année – par une partie qui y a un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance, capitalisée selon l'art. 92 CPC, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 1.1

La voie de l'appel de l'art. 308 al.

E. 1.2

La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. La loi pose deux conditions cumulatives. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification – et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 10-12 ad art. 317 al. 2 CPC). En l'occurrence, l'appelant a conclu, devant les premiers juges, à ce que le loyer mensuel des intimés A.I._____ et B.I._____ soit fixé à 1'285 fr. dès le 1^{er} octobre 2014 et à ce que celui des intimés Z._____ et N._____ reste fixé à 2'400 fr. dès le 1^{er} mai 2014 et soit augmenté à 2'450 francs dès le 1^{er} mai 2015. En appel, il a conclu en substance à ce que le loyer mensuel dû par A.I._____ et B.I._____ soit fixé à 1'303 fr. 95 dès le 1^{er} avril 2014 et celui dû par Z._____ et N._____ à 2'402 fr. 35 dès le 1^{er} mai 2014. Ainsi, il apparaît que les conclusions prises par C._____ en appel sont plus importantes que celles prises devant le Tribunal des baux. L'appelant ne démontrant toutefois pas que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réalisées, ses conclusions sont irrecevables dans la mesure où elles dépassent celles prises en première instance.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, pp. 136-137). Il appartient à l'intéressé de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte qu'il doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, ibid., pp. 136-137). En l'espèce, les intimés ont produit une pièce nouvelle à l'appui de leur réponse, soit une photographie censée avoir été prise le 13 mars 2016. Il n'est toutefois pas établi qu'elle soit effectivement postérieure au jugement rendu par les premiers juges ou encore que le fait qu'elle entend établir soit nouveau. Quoiqu'il en soit, cette pièce n'est pas déterminante pour l'issue de l'appel, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur sa recevabilité (cf. consid. 3.3.1 infra).

E. 3.1

L'appelant reproche en substance au Tribunal des baux de s'être écarté de la présomption légale de l'art. 14 al. 1 OBLF. Il fait valoir que les considérants complexes et réducteurs, par exemple s'agissant des frais d'échafaudage, qui n'ont été retenus que par moitié alors que les travaux de toiture ont duré sept mois sur les huit durant lesquels les échafaudages ont été présents, et qui leur étaient indispensables, démontrent que l'identification de la part de plus-value des travaux n'est pas aisée et que le Tribunal des baux aurait dès lors dû s'en tenir à la présomption légale. Il estime qu'il faudrait au moins retenir que 50 % des travaux de rénovation correspondent à une plus-value. Sur le fond, il conteste l'appréciation des premiers juges. Il relève que, selon la jurisprudence (TF 4A_102/2012 ; ATF 110 II 404), la rénovation d'un immeuble profite à tous les locataires et entraîne bien une plus-value pour l'immeuble. Il affirme enfin qu'il « n'entend rien » au calcul de ratio des premiers juges. Les intimés font quant à eux valoir que l'appelant aurait renoncé à se prévaloir de la présomption légale en établissant et en produisant un décompte détaillé de travaux à plus-value. Il commettrait dès lors un abus de droit en réclamant aujourd'hui la protection de cette présomption. Ils soutiennent ensuite que le Tribunal des baux aurait procédé à une instruction minutieuse, qui lui a permis de déterminer la part exacte de travaux à plus-value. Ils sont d'avis que la photographie produite démontrerait « l'état de délabrement dans lequel se trouve déjà l'un des murs extérieurs, attaqué par l'humidité ».

E. 3.2

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. 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. Les hausses de loyers fondées sur des investissements créant des plus-values 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 (art. 14 al. 4 OBLF). Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF servent, d'une part, à l'entretien de l'immeuble et, d'autre part, à lui conférer une plus-value. Elles se distinguent des réparations habituelles et de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif ; elles se caractérisent par le fait qu'elles touchent de nombreuses parties de l'immeuble et qu'elles génèrent un coût considérable par comparaison avec l'état locatif de l'immeuble (TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1). 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). Il faut ici rappeler le but de cette règle. 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. 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 (ATF 118 II 415 consid. 3a p. 417 ; plus récemment : arrêts 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 et 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). 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 (50 à 70%) ne vaut qu'en règle générale. Il s'agit donc d'une présomption qui peut être renversée (ATF 118 II 415 consid. 3a p. 417, ainsi que les arrêts non publiés mentionnés ci-dessus). Le bailleur peut donc établir que la part des frais donnant lieu à plus-value est supérieure à 70%, tandis que le locataire peut établir que cette part est inférieure à 50%. 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 (TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 ; ATF 118 II 415 consid. 3a in fine p. 418 ; TF 4C.149/1997 du 27 janvier 1998 consid. 2a). Le Tribunal fédéral a considéré que si la plus-value réelle n'était pas établie, il était préférable d'appliquer l'art. 14 OBLF plutôt que de ne retenir aucune plus-value (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014, consid. 5.4).

E. 3.3.1

En l'espèce, on doit concéder à l'appelant que le calcul du ratio effectué par les premiers juges est difficilement compréhensible. En effet, il semble que ceux-ci ont considéré comme une plus-value les nouvelles isolations du toit et des combles ainsi qu'une part à déterminer des travaux de rénovation de la toiture et la moitié des frais d'échafaudage et de bennes. En raison du fait que ces isolations représentaient 20 % du coût des travaux de toiture et combles, ils ont décidé de fixer cette part à 20 %. Toutefois, le calcul effectué a en

réalité consisté à calculer 20 % du total constitué des postes toiture et combles et de la moitié des postes benues et échafaudages. Si les isolations représentent déjà 20 % du coût total des postes toiture et combles, un tel calcul signifie qu'aucun pourcentage des autres frais des travaux de toiture et combles n'a été pris en compte. En effet, le coût de l'isolation était de 42'053 fr. 60. Le Tribunal des baux ayant retenu une plus-value totale de 45'008 fr. 95, soit seulement 2'955 fr. 35 en sus, cela ne représente même pas 20 % de la moitié des frais d'échafaudages et benues (10'966 fr. 20 + 6'442 fr. 15 x 20 % = 3'481 fr. 65). Il aurait en réalité fallu ajouter au coût des isolations les 20 % du solde des postes toitures et combles et la moitié des postes benues et échafaudages. Les chiffres figurant dans le calcul au bas de la page 23 du jugement entrepris ne correspondent en outre pas à la motivation du Tribunal des baux : le jugement évoque, pour les coûts de l'isolation, les postes 7 et 5 en partie, alors que les chiffres reproduits correspondent au poste 6 pour le premier et, pour le second, à une partie du poste 7. Cela étant, on peut supposer qu'il faut suivre les chiffres plutôt que le texte, le poste 5 étant défini comme « charpente et renforcement des solives ». S'agissant des autres postes des travaux, l'appréciation très sévère des premiers juges ne peut être suivie. L'immeuble était certes vétuste mais il ressort de l'état de fait que le bailleur a choisi des rénovations de qualité supérieure pour la peinture des façades et des volets, la ferblanterie du toit et l'éclairage. Le toit a été entièrement refait. Le Tribunal des baux a en définitive retenu que seul un montant de 45'008 fr. 95 sur 302'162 fr. 30, soit moins de 15 % du total des travaux, représentait une plus-value ; ce montant incluait le coût des isolations nouvelles (42'053 fr. 60) et une petite part des frais de benues et échafaudages (2'955 fr. 35). Cela revient donc à considérer que le reste des travaux, à hauteur de 257'153 fr. 35, ne constitue qu'un entretien différé. Ce solde inclut toute la rénovation des façades, de la cage d'escalier, de la toiture, des volets, des serrures et des ampoules. Le raisonnement des premiers juges à cet égard est principalement fondé sur l'état des façades et de la toiture avant les travaux. Or, il ressort aussi de l'état de fait que certains éléments de l'immeuble avaient été entretenus ou remplacés, par exemple la ferblanterie de deux lucarnes. Il n'est donc pas possible de dire que l'entretien aurait été complètement négligé. Conformément à la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 3.2 supra), il faut admettre que les importantes rénovations des années 2013 et 2014 comportent au moins une part de plus-value. Le motif selon lequel le bailleur lui-même n'a pas appliqué un taux forfaitaire, outre qu'il n'est pas pertinent, n'est pas exact. Le bailleur n'a pas isolé des factures qui constitueraient des plus-values. Il n'a pas renoncé à se prévaloir de la présomption légale mais a appliqué des taux différents, dans la fourchette prévue par l'art. 14 OBLF, selon le type de travaux. Il n'adopte ainsi pas un comportement contradictoire en demandant en appel que le taux minimal de 50 % soit appliqué. De leur côté, les intimés n'ont rien établi non plus en ce qui concerne la part des travaux à plus-value.

E. 3.3.2

Il convient en définitive de s'en tenir à la présomption légale, faute de pouvoir facilement distinguer la part d'entretien de la plus-value. L'appelant est disposé à se contenter du taux minimum de 50 %. Cela est justifié par l'ancienneté de l'immeuble, dont les façades et la toiture en tout cas n'avaient jamais été rénovés ou alors pas depuis longtemps (TF, 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5). Enfin, on ne peut rien tirer de la photographie produite par les intimés, tant on ignore les causes de la tache qu'on y voit, à supposer qu'il s'agisse bien d'un mur de l'immeuble litigieux et que l'image date de mars 2016. Cela signifie que c'est un montant de 151'081 fr. 15 qui doit être retenu à titre de plus-value, soit 50 % des travaux de rénovation qui ont coûté 302'162 fr. 30.

E. 3.3.3

Le rendement admissible de 2,5 % n'étant pas contesté par l'appelant, c'est une somme de 3'777 fr. qui peut être retenue à ce titre. Le Tribunal des baux a retenu une durée d'amortissement de 40 ans, parce qu'il n'a pris en considération que les matériaux utilisés pour la toiture et les combles. L'appelant soutient pour sa part qu'il faudrait retenir 35 ans, en relevant qu'il y a d'autres éléments à moindre durée de vie, soit les façades, la serrurerie et les volets. Ce raisonnement peut être suivi, ce qui donne le calcul suivant : $151'081 \text{ fr. } 15 : 35 = 4'316 \text{ fr. } 60$. La charge annuelle d'entretien des nouvelles installations à 10 % du total du rendement admissible et de l'amortissement n'est pas contestée. Elle peut donc être arrêtée à 809 fr. 35 ($3'777 \text{ fr. } + 4'316 \text{ fr. } 60 \times 10 \%$). Dès lors, le bailleur peut répercuter sur le revenu locatif annuel un montant de 8'902 fr. 95 ($3'777 \text{ fr. } + 4'316 \text{ fr. } 60 + 809 \text{ fr. } 35$), soit une hausse de loyer mensuelle (compte tenu des surfaces concernées non contestées) de 136 fr. 50 ($8'902 \text{ fr. } 95 : 663 \text{ m}^2 \times 122 \text{ m}^2 : 12$) pour chacun des appartements concernés.

E. 3.3.4

En définitive, le loyer mensuel des intimés A.I. _____ et B.I. _____ peut être arrêté à 1'231 fr. 10 et celui des intimés Z. _____ et N. _____ à 2'329 fr. 50. Il y a ainsi une hausse pour les premiers, qui peut entrer en vigueur le 1er octobre 2014, conformément aux conclusions prises par l'appelant en première instance et à la formule de notification de hausse de loyer qui a été adressée à ces locataires. Il y a en revanche toujours une baisse, mais moins importante que celle accordée par les premiers juges, pour les seconds, qui peut entrer en vigueur le 1er mai 2014.

E. 4.1

En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants qui précèdent.

E. 4.2

L'appelant a pris ses conclusions avec suite de frais des deux instances. Le jugement du Tribunal des baux a cependant été rendu sans frais judiciaires ni dépens, conformément à l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655). L'appelant ne remet pas en cause de manière motivée cette décision, qui doit être confirmée.

E. 4.3

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'868 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelant à raison d'un quart et des intimés, solidairement entre eux, à raison de trois quarts (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés verseront ainsi à l'appelant la somme de 1'401 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC). Vu les art. 7 et 12 TDC, la charge des dépens est évaluée à 1'600 fr. pour l'appelant et à 2'800 fr. pour les intimés, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelant à raison d'un quart et des intimés à raison de trois quarts, ceux-ci verseront en définitive à l'appelant la somme de 1'901 fr. à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais.