

VD_GERICHTE XA19.024687 vom 17. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA19.024687

FR: VD_GERICHTE XA19.024687 du 17 novembre 2020

IT: VD_GERICHTE XA19.024687 del 17 novembre 2020

Erwägungen

E. 3.1

; TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.3 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1 et les références citées). En principe, 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

- 10 - 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 ; TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.4 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 ; TF 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 ; TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.4 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 ; TF 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). 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% (cf. également sur ce point Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd., Bâle 2019, n. 12 ad art. 269a CO et Bohnet/Broquet, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 93 ad art. 269a CO). 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 consid. 3a ; TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai

- 11 - 2012 consid. 2.4 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 ; TF 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). 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_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 6.5 ; TF 4A_397/2013 du 11

février 2014 consid. 5.4).

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 améliorations créant des plus-values consistent en des travaux et des installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité et l'adaptent au goût du jour. Celles-ci doivent être distinguées des travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 603, n. 5.1.5). 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_531/2016 du 11 avril 2017 consid.

E. 3.3

En l'espèce, force est de constater que l'intimée ne loue aucune place de parc dans l'immeuble en cause. En ce qui concerne les places de parc « visiteurs », il n'est pas établi que celles-ci auraient été réalisées dans le cadre des travaux litigieux, l'appelante ne discutant pas la constatation des premiers juges à cet égard dans son mémoire. L'appelante prétend en appel que la rénovation du parking comprendrait une rénovation de l'ensemble des aménagements extérieurs de l'immeuble, à savoir le parking, la cour extérieure ainsi qu'une zone végétale et soutient que l'intégralité de la zone extérieure de l'immeuble serait désormais plus esthétique, moderne, accueillante et fonctionnelle. On constate toutefois que l'appelante n'a pas fait état de ces caractéristiques dans sa demande du 29 mai 2019. Quant aux allégués de ses déterminations du 30 août 2019, ils ne concernent que les travaux portant sur le parking et la passerelle et ne font aucunement mention d'une rénovation de l'ensemble des aménagements extérieurs. L'intéressée s'est en effet contentée d'exposer que l'intimée soutenait à tort que les travaux de réfection du parking et de la passerelle seraient des travaux de pur entretien (all. 75), que la réfection de ces ouvrages correspondait à la définition des améliorations créant des plus-values telle que rappelée ci-dessus (cf. supra consid. 3.2 ; all. 76), qu'il s'agissait avant tout d'amélioration plutôt que de réparations (all. 77), que les travaux portant sur le parking et la passerelle entraînaient « à tout le moins une importante plus-value partielle, les interventions techniques et ouvrières n'ayant à l'évidence pas comme effet premier le seul maintien de l'état des installations » (all. 78) et que la plus-value esthétique des nouveaux aménagements extérieurs était « bénéficiaire [sic] » à tous les locataires

- 12 - de l'immeuble. En outre, contrairement à ce que prétend l'appelante, les pièces 15 à 17 ne démontrent pas « de manière claire et circonstanciée » que « l'ensemble des aménagements extérieurs (parking, cour extérieure et zone végétale) » aurait été refait neuf. Si le devis du 14 février 2017 (P. 15) mentionne des postes liés à la pose d'éclairages et de plantations, il est précisé que ceux-ci sont « éventuel[s] » et ces postes ne ressortent pas de la facture du 2 août 2018 (P. 16), qui ne fait état que de travaux de jardinage constitutifs d'un entretien courant (tonte, arrosage, désherbage et sarclage). Enfin, le plan du parking (P. 17) ne révèle aucun élément particulier, singulièrement quant à la « zone végétalisée » invoquée par l'appelante, permettant d'établir une éventuelle plus-value. Quant à la rénovation de la passerelle, elle ne peut pas être considérée comme une amélioration à plus-value, la part à la plus-value que comporte la nouvelle installation n'ayant pas été alléguée ni établie. L'appelante ne fait aucune démonstration du contraire, puisqu'elle se contente de dire que la nouvelle installation serait plus moderne, esthétique et augmenterait la valeur de l'immeuble, sans que ces éléments n'aient été allégués devant les premiers juges. Cela étant, il convient de se demander si la part des travaux correspondant à la rénovation du parking et de la passerelle doit être déduite du coût total des travaux, l'appelante plaidant que ne pas en tenir compte consisterait à mêler la méthode de la part stricte des coûts à plus-value à la méthode des pourcentages de l'art. 14 OBLF. A cet égard, il ne faut pas perdre de vue que les premiers juges n'ont qualifié comme étant d'importantes réparations tombant sous le coup de la présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF que les travaux relatifs à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment avec isolation périphérique, au changement des fenêtres dans leur intégralité et à la rénovation de la cage d'escalier, la méthode des pourcentages selon la disposition précitée étant applicable à ces seuls travaux, ceux de pure rénovation, à savoir les travaux de rénovation du parking et de la passerelle, ayant été exclus. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Il ne s'agit en effet

- 13 - pas là d'un mélange de méthode, la méthode des pourcentages prévoyant précisément que pour tous travaux à plus-value, la plus-value n'est pas totale car une partie de ces travaux a trait à l'entretien, d'où l'application d'un pourcentage dont la quotité peut être soit augmentée soit diminuée si la preuve est apportée. La doctrine spécifie d'ailleurs bien que seule une partie des importantes réparations peut être considérée comme créant des plus-values, entre 50 et 70% de l'investissement (Lachat, op. cit., p. 607, n. 5.2.5 ; cf. également Bohnet/Broquet, op. cit., n. 71 ad art. 269a CO). Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF contiennent donc un mélange d'entretien et de plus-value et sont à distinguer des réparations habituelles et de l'entretien courant, ce qui a précisément été fait par l'autorité précédente. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que le montant des importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF correspond au coût total des travaux entrepris par l'appelante de 1'063'132 fr. 25, quelle que soit la dénomination de ceux-ci. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur un montant de base de 916'969 fr. 25 (1'063'132 fr. 25 de coût total - 147'163 fr. de part relative aux travaux de rénovation de la passerelle et du parking), pour calculer la hausse de loyer admissible.

E. 4.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir fixé la part de plus-value des travaux réalisés à 50%. Elle soutient qu'un pourcentage de 70% se justifierait en fonction de quatre critères, à savoir la nature des travaux (1), le rapport entre l'état locatif et le coût global des travaux (2), l'âge de l'immeuble (3) et le taux retenu pour renter le capital (4). Les premiers juges, en tenant compte de l'absence de preuves d'entretien régulier effectué sur l'immeuble

antérieurement aux travaux en cause et de la typologie de celui-ci, ont considéré qu'il apparaissait qu'une grande partie desdits travaux était du pur entretien, de sorte qu'il

- 14 - convenait de fixer la part de plus-value à la limite inférieure de la fourchette posée par l'art. 14 al. 1 OBLF, soit à 50%.

E. 4.2

On précisera d'emblée que l'auteur de doctrine cité par l'appelante pour retenir ces quatre critères précise qu'il n'y a pas lieu d'appliquer systématiquement le maximum de 70%, mais qu'il faut plutôt partir de l'idée que le bas de la fourchette s'applique et qu'en fonction des circonstances, il convient de moduler le pourcentage à la hausse (Lachat, op. cit., p. 608, n. 5.2.6). Sur ce point, Lachat est suivi par d'autres auteurs (Spirig/Wettstein, *Nettorendite als Massstab der Missbräuchlichkeit*, MP 2017 p. 169, spéc. p. 186 ; Walz, *Die renditebezogene Missbrauchskontrolle nach Art. 269 OR*, thèse, Zurich 2001, n. 165). En l'espèce, le pourcentage de la part à plus-value a été arrêté à la limite inférieure de la fourchette posée par l'art. 14 al. 1 OBLF, sans qu'il existe d'élément déterminant qui justifierait de s'en distancier. En effet, l'appelante ne fait pas la démonstration de l'application d'un pourcentage plus élevé ; elle n'apporte en particulier pas la preuve que l'immeuble litigieux, construit en 1967 et à juste titre qualifié d'ancien par les premiers juges, aurait fait l'objet de travaux d'entretien réguliers avant l'exécution des travaux objets de la présente procédure pour tenter de contredire l'appréciation de l'autorité précédente, selon laquelle une grande partie des travaux en cause constitue du « pur entretien ». La pièce 39, à laquelle l'appelante se réfère, ne lui est d'aucun secours, en ce sens qu'il ne s'agit que d'un « lot de pièces relatives aux caractéristiques du bien loué » – comprenant une fiche descriptive de l'immeuble établie par l'appelante elle-même, le plan d'un appartement de 3.5 pièces au 3e étage, un plan cadastral et la police d'assurance Bâtiment ECA – qui ne démontre en rien l'existence de travaux d'entretien réguliers. En particulier, le fait que la fiche descriptive de l'immeuble – dont le contenu n'a du reste pas été spécifiquement allégué par l'appelante – mentionne des travaux réalisés en 2018 (toiture, façades, menuiseries extérieures, aménagement extérieur et cage d'escaliers – soit les travaux litigieux), en 2011 (chaufferie et pose de détecteurs au sous-sol), en 2010 (ascenseur) et en 1998 (remplacement citerne) ne permet pas d'établir l'entretien

- 15 - régulier invoqué par l'appelante, qui a elle-même acquis l'immeuble en 2015. On ajoutera encore, en accord avec la doctrine (Lachat, op. cit., p. 607, n. 5.2.5 et l'auteur cité en note infrapaginale 258), que la part d'amélioration énergétique ne doit pas nécessairement conduire à une application du haut de la fourchette car leur coût peut être équivalent au remplacement des installations existantes (cf. également Weber, op. cit., n. 12 ad art. 296a CO, qui indique que les considérations de politique énergétique ne peuvent jouer un rôle dans la détermination du taux applicable et qu'il y a lieu d'admettre l'existence d'investissements à plus-value lorsque les mesures énergétiques se traduisent par une consommation énergétique plus basse ou un confort plus élevé). Le deuxième critère auquel se réfère l'appelante, à savoir le rapport entre l'état locatif et le coût global des travaux, demeure secondaire s'il est manifeste ou notoire que le total des frais comporte une partie importante de frais d'entretien (TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.3.3 ; Lachat, op. cit., p. 608, n. 5.2.5), comme c'est le cas en l'occurrence. Le troisième critère, soit l'âge de l'immeuble, plaide en faveur d'un pourcentage situé au bas de l'échelle, soit en faveur de la solution retenue par les premiers juges et en défaveur de celle plaidée par l'appelante. En effet, si par le passé le bailleur n'a consenti que peu de frais pour l'entretien de l'immeuble,

on doit admettre que les importantes réparations entreprises correspondent surtout à un entretien différé duquel il n'en ressort en fait qu'une modeste plus-value (Bohnet/Broquet, op. cit., n. 72 ad art. 269a CO ; cf. également Weber, op. cit., n. 12 ad art. 269a CO, pour qui le pourcentage retenu doit être inférieur à 60% en cas d'entretien différé). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs considéré à cet égard que la prise en compte de frais d'entretien différés pour justifier une hausse de loyer fondée sur l'art. 14 OBLF privilégiait injustement le bailleur qui, pendant des années, n'avait pas utilisé une partie du loyer pour l'entretien de la chose louée, par rapport à celui qui, au contraire, s'était constamment soucié d'entretenir la chose louée conformément à ses obligations (ATF 118 II 415 consid. 3b).

- 16 - Quant au dernier critère, soit le taux retenu pour renter le capital, on ne saurait prendre appui sur le seul taux hypothécaire de référence notoirement bas pour justifier l'application d'un pourcentage fixé dans la partie supérieure de la fourchette, le Tribunal fédéral ayant posé que la conjoncture d'un taux d'intérêt bas ne permettait pas de considérer sans autre qu'un pourcentage de 60% était la norme (TF 4A_416/2007 du

E. 9

janvier 2008 consid. 3.3.2 et 3.3.3 ; Lachat, op. cit., p. 608, n. 5.2.5). Le critère du niveau des loyers n'est pas discuté par l'appelante. Le pourcentage retenu par les premiers juges, qui bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (TF 4A_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 6.6 ; TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5), ne résulte ainsi pas d'un excès de ce pouvoir au regard des circonstances du cas d'espèce. On ne décèle à cet égard aucune violation du droit, quoi qu'en dise l'appelante. L'intéressée ne peut dès lors pas justifier son calcul de hausse de loyer en prenant en compte une part à plus-value de 70% sur le coût total des travaux. 5. 5.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir tenu compte d'une durée de vie moyenne des installations de 35 ans pour déterminer l'amortissement de son investissement. Elle soutient qu'il faudrait retenir une durée de 30 ans en se référant à la Tablette d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires du 21 février 2007 (ci-après : la Tablette). Pour sa part, l'intimée considère que la durée de 35 ans retenue par les magistrats ne serait pas choquante au motif que la Tablette

- 17 - démontrerait que la durée de vie de l'isolation de façades serait plus proche de 40 ans que de 35 ans. L'autorité précédente a estimé l'amortissement de l'investissement fait par l'appelante à 35 ans en tenant compte de la durée de vie moyenne des éléments composant l'enveloppe du bâtiment, principal objet de la rénovation effectuée. 5.2 En l'espèce, l'appelante ne démontre pas à satisfaction pour quelle raison il conviendrait de retenir une durée de 30 ans en lieu et place des 35 ans admis par les premiers juges. Les données ressortant de la Tablette, auxquelles l'appelante se réfère, laissent apparaître, sous la rubrique « 4. Enveloppe du bâtiment », une durée de vie oscillant entre 20, 30, 40, voire même 50 ans, ce qui permet de valider la moyenne de 35 ans retenue par les premiers juges, laquelle ne prête pas le flanc à la critique, étant rappelé que selon la jurisprudence, la détermination de la durée de vie probable d'une installation est une question d'appréciation (ATF 118 II 415 consid. 3c/bb ; TF 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 5). 6. Les considérants qui précèdent permettent de confirmer la majoration de loyer retenue par les premiers juges en lien avec les travaux réalisés par l'appelante, sans qu'il se justifie de revoir les calculs effectués, qui ne sont pas remis en cause en tant que tels. L'appelante souligne d'ailleurs que les magistrats ont suivi la méthode de calcul appliquée par ses soins (méthode « Fracheboud »). 7. L'appelante reproche enfin aux premiers juges d'avoir refusé la hausse de loyer fondée sur l'augmentation des charges courantes de l'immeuble. Elle soutient qu'une augmentation

de ces charges à raison d'un forfait de 0.5% par année résulterait d'une « pratique commerciale très largement répandue », ainsi que d'une « pratique contractuelle des

- 18 - parties » puisque ces dernières auraient « régulièrement convenu » d'une telle augmentation annuelle. L'autorité précédente a retenu que l'appelante n'avait produit aucune des pièces usuellement requises pour admettre une augmentation des charges courantes et d'entretien puisqu'aucun document du dossier ne permettait de déterminer le niveau des charges de l'immeuble depuis la dernière modification de loyer litigieuse. Elle a également considéré que la prise en considération d'un forfait n'avait pas lieu d'être dans le cas présent. En l'espèce, aucun allégué de ses écritures de première instance n'est consacré à la prétendue « pratique commerciale » relatée par l'appelante. Il en va de même de l'accord des parties dont il est fait état. On ne saurait ainsi valablement en tenir compte, ces faits n'étant pas notoires. Dès lors que le grief ne repose sur aucun allégué de fait, il ne peut être que rejeté. 8. 8.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. 8.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'184 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 3'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 19 -

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