

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, Travaux d'entretien et de rénovation, hausse de loyer, Newsletter Bail.ch juillet 2012

**Art. 269a let. b CO ; 14 al. 1
OBLF**

Travaux d'entretien et de rénovation, hausse de loyer

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la question de la répercussion sur le loyer des travaux d'entretien et de rénovation et de la présomption réfragable de l'art. 14 al. 1 OBLF.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

La société Z. aujourd'hui Y. SA a entrepris, entre les mois d'octobre 2007 et de septembre 2008, des travaux de rénovation dans les trois bâtiments dont elle est propriétaire. Le coût total des travaux s'est élevé à CHF 2'440'627.70. Les travaux ont consisté en la rénovation de l'enveloppe extérieure des bâtiments (traitement des éléments en béton, crépissage des façades, nouvelles fenêtres, nouveaux stores en toiles), au rafraîchissement des cages d'escaliers, à la mise en conformité des ascenseurs, à l'amélioration des installations de chauffage et à la création de sas d'entrée avec systèmes d'interphones.

Contestation de la hausse de loyer notifiée par la bailleuse par un certain nombre de locataires qui demandent, à titre reconventionnel, une réduction de loyer pour les nuisances subies durant les travaux, ainsi qu'une baisse de loyer fondée sur la réduction du taux de l'intérêt hypothécaire.

Par jugement du 30 décembre 2010, le Tribunal civil du district de Neuchâtel a admis une baisse de loyer de 2,32 %. Il a considéré que seul le changement des fenêtres, l'installation d'un chauffage thermique et certains travaux de chaufferie avaient généré une plus-value fixée à CHF 280'400.-, qui pouvait être répercutée sur les loyers.

Sur recours de la bailleuse, la Cour de cassation civile du Tribunal cantonal de Neuchâtel a, par arrêt du 13 janvier 2012, réformé le jugement attaqué. Elle a admis, en faisant application de l'art. 14 al. 1 OBLF, que le 50 % du coût des travaux effectués devait être pris en considération pour être répercuté sur les loyers. En tenant compte, comme le juge de première instance, de la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire, partiellement compensée par la hausse du coût de la vie, la Cour de cassation a finalement admis une augmentation de loyer de 7,58 %.

Les locataires exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral revient sur la notion « d'importantes réparations » au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF. Selon cette disposition, les importantes réparations servent d'une part à l'entretien de l'immeuble et, d'autre part, à lui conférer une part à plus-value. Celles-ci se distinguent des réparations dites habituelles et de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif, alors qu'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).

Le Tribunal fédéral rappelle ensuite que cette disposition a un but de simplification dans la mesure où la distinction est difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer. De plus, cette règle vise également à encourager, ou du moins à ne pas décourager le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires et qui bénéficient aux locataires.

La présomption selon laquelle d'importantes réparations constituent à raison de 50 % à 70 % des investissements à plus-value peut être renversée ; le juge ne peut pas sans autre l'écartier purement et simplement ; il n'a pas à s'efforcer, à tout prix, à parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value. Celle-ci ne devrait en principe avoir lieu que lorsqu'il est aisé de l'établir.

En l'espèce, le Tribunal fédéral retient que les recourants ne sont pas parvenus à démontrer qu'il était aisé de distinguer la part des coûts correspondant à des travaux d'entretien de celle qui a généré des plus-values. C'est dès lors, à juste titre, que la Cour cantonale a appliqué la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 3 OBLF, soit la prise en compte d'une part à plus-value de 50 %. Dans la mesure où ce taux de 50 % constitue le minimum fixé par la présomption, les locataires n'ont aucun intérêt à critiquer le choix de ce pourcentage.

Le recours est dès lors rejeté.

III. Analyse

Selon l'art. 269a let. b CO, un loyer n'est pas abusif s'il est justifié par des prestations supplémentaires du bailleur. L'art. 14 al. 1 OBLF précise ce qu'il faut entendre par prestations supplémentaires. Il doit s'agir d'investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, ainsi que des 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.

Il ne peut dès lors s'agir de simples travaux d'entretien qui ne visent qu'à maintenir la chose dans l'état convenu. Les dépenses ainsi engagées pourraient éventuellement être prises en compte comme hausses de coûts au sens de l'art. 269a let. b CO si elles entraînent une hausse des coûts d'entretien.

Le plus souvent, le bailleur entreprend d'importantes réparations et il est difficile de distinguer la part des travaux d'entretien courant, couverts par le loyer actuel et les travaux créant des plus-values et qui justifient une hausse de loyer.

Dans l'arrêt de principe Fracheboud (ATF 118 II 405, c.3a), le Tribunal fédéral a considéré que par réparations importantes, il fallait comprendre les travaux extraordinaires qui dépassent manifestement l'entretien normal de la chose et qui concernent simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et dont le coût est élevé par rapport à l'état locatif de l'immeuble.

Ces importantes réparations ont ainsi un caractère mixte puisqu'elles comprennent à la fois tant des travaux d'entretien que des travaux de rénovation, voire d'amélioration de la chose louée.

Selon l'art. 14 al. 1 in fine OBLF, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés à raison de 50 % à 70 % comme des investissements créant des plus-values. Si, comme le relève le

Tribunal fédéral, il s'agit d'une présomption réfragable, le Tribunal rappelle le but de la règle, qui est à la fois de simplifier l'établissement des faits mais encore d'encourager les travaux de rénovation. Il s'agit ainsi de ne pas décourager le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que les travaux nécessaires.

A défaut, le bailleur pourrait négliger l'entretien des locaux afin que les locataires résilient leur contrat, ce qui permettrait au bailleur d'assainir l'immeuble de manière plus efficace et moins coûteuse et de relouer les locaux au prix du marché (SVITK ad art. 269a CO N63).

Le Tribunal de première instance, suivant en cela l'avis des locataires, avait simplement admis que seul le changement des fenêtres, l'installation d'un chauffage thermique et certains travaux de chaufferie avaient généré une plus-value qui pouvait être ainsi répercutée sur les loyers.

Or, la rénovation de l'enveloppe extérieure de l'immeuble et notamment la pose de nouvelles fenêtres peuvent également être considérées comme une forme de rénovation qui profite aux locataires. L'appréciation du juge de première instance est ainsi par trop étroite et limitative.

C'est dès lors à juste titre que l'autorité cantonale a appliqué la règle de la présomption. Le juge n'a ainsi pas à vouloir définir à tout prix quelle est la part à plus-value et la part d'entretien. Si la distinction n'est pas aisée, le juge peut simplement s'en tenir à la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 1 OBLF.

Cette jurisprudence ne peut que rassurer les tribunaux. Chaque fois que le locataire ne parvient pas à démontrer clairement que la part de travaux d'entretien est supérieure à 50 % ou que le bailleur n'arrive pas à démontrer tout aussi clairement que la part des travaux à plus-value est supérieure à 70 %, le tribunal peut s'en tenir à la présomption sans avoir à rechercher absolument et très exactement la part des travaux correspondant à de l'entretien et celle créant des plus-values.

Par cette jurisprudence, le Tribunal fédéral rappelle la nécessité de permettre au bailleur d'entreprendre de gros travaux de rénovation et de les rentabiliser, ce qui correspond au but voulu par le législateur, plutôt que de laisser « déperir » un immeuble avec comme solution à la clé le départ des locataires, une rénovation complète et une relocation au prix du marché.