

Ire Cour de droit civil
Arrêt du 22 juin 2021

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Marie-Laure Percassi, La détermination de la plus-value relative à un objet loué en cas d'importantes réparations (arrêt TF 4A_6/2021), Newsletter Bail.ch, août 2021

Rénovations ; loyer

Majoration du loyer en cours de bail ; importantes réparations ; investissements créant des plus-values

Art. 269a let. b, 269d, 270b al. 1 CO ; 14 al. 1 OBLF

La détermination de la plus-value relative à un objet loué en cas d'importantes réparations

Marie-Laure Percassi

I. Objet de l'arrêt

Le présent arrêt expose les principes applicables pour déterminer le montant de la plus-value afférente à un bien loué en cas d'importantes réparations (cf. art. 14 al. 1 2^e phr. OBLF).

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat de bail du 13 mai 2008, B. (la locataire, défenderesse et intimée) a pris à bail un appartement de 3,5 pièces au 3^e étage d'un immeuble à Prilly. A. SA (la bailleuse, demanderesse et recourante) a acquis l'immeuble, qui avait été construit en 1967, en 2015.

Entre mi-2017 et novembre 2018, la bailleuse a entrepris d'importants travaux : d'une part, la rénovation des façades avec installation d'une isolation périphérique, le changement des fenêtres et la rénovation de la cage d'escalier pour un montant de CHF 916'969.25 et, d'autre part, la rénovation du parking et de la passerelle pour un montant de CHF 147'163.- (total rectifié : CHF 1'064'132.-).

Par formule officielle du 14 novembre 2018, la bailleuse a communiqué à la locataire que son loyer (qui s'élevait à cette date à CHF 1'062.-) serait augmenté à CHF 1'232.- à compter du 1^{er} avril 2019, en raison de ces travaux, du taux hypothécaire de référence et de l'indice suisse des prix à la consommation.

La locataire a contesté cette hausse de loyer devant l'autorité de conciliation. Après l'échec de la conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée à la bailleuse qui a déposé une demande en justice devant le Tribunal des baux le 29 mai 2019, concluant à la validité de la hausse de loyer qu'elle a notifiée, à la fixation du loyer mensuel net à CHF 1'232.- et au paiement par la locataire de la différence de loyer de CHF 170.- par mois. Par jugement du 20 septembre 2019, le Tribunal des baux a admis que le loyer soit augmenté à CHF 1'155.- dès le 1^{er} avril 2019.

Statuant sur l'appel de la bailleuse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud l'a rejeté et a confirmé le jugement attaqué.

Contre cet arrêt, la bailleuse a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 5 janvier 2021. Elle conclut principalement à sa réforme en ce sens que le loyer augmenté à CHF 1'232.- dès le 1^{er} avril 2019 soit déclaré valable, la locataire étant condamnée à s'acquitter de la différence mensuelle

de CHF 170.- depuis cette date et jusqu'à l'entrée en force de l'arrêt à rendre, avec intérêts à 5% l'an dès cette même date. Subsidairement, elle conclut à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral rappelle qu'en cas de réparations importantes, il est souvent difficile de distinguer entre les améliorations créant des plus-values (qui peuvent être répercutées sur le loyer) et les mesures d'entretien (qui ne peuvent pas être répercutées sur le loyer). De ce fait, l'art. 14 al. 1 2^e phr. OBLF pose la présomption que 50 à 70% des investissements sont considérés comme des investissements créant des plus-values. Cette règle permet de simplifier la détermination des travaux à plus-value et vise aussi à inciter la partie bailleuse à réaliser des travaux plus importants que nécessaire. Le solde – 30 à 50% – est présumé correspondre à des frais d'entretien (consid. 3).

La présomption de l'art. 14 al. 1 2^e phr. OBLF est réfragable : elle tombe si la part d'investissement à plus-value peut être déterminée précisément. Si toutefois la partie bailleuse ne tente pas de distinguer concrètement entre les frais d'entretien et les investissements créant des plus-values, la présomption s'applique. Le Tribunal fédéral précise qu'« il ne faut pas perdre de vue que le but de la règle est de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation et qu'il ne saurait donc 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 ». Enfin, il indique que le choix du pourcentage correspondant à la part de plus-value dans un cas concret relève du pouvoir d'appréciation du tribunal. De ce fait, cette décision n'est revue qu'avec retenue par le Tribunal fédéral (consid. 3).

Appliquant ces principes cas d'espèce, le Tribunal fédéral constate que l'instance précédente a retenu un montant total de CHF 916'969.25 pour les travaux et qu'elle a appliqué un pourcentage de plus-value de 50%. Suite à un calcul tenant compte de plusieurs facteurs, le loyer mensuel a été fixé à CHF 1'155.- (consid. 4). Il rejette ensuite tous les arguments de la bailleuse. Il expose que celle-ci n'a pas déterminé en instance cantonale quel montant, sur le total des coûts des aménagements extérieurs, correspondait à des aménagements utiles à l'appartement de la locataire (= détermination des investissements qui bénéficient à l'appartement concerné) et retient que la critique à ce sujet dans son recours est appellatoire (consid. 5.2.1). Il constate ensuite que la recourante n'a pas pris de conclusion subsidiaire sur le loyer au cas où seul un poste à CHF 25'397.- était ajouté au montant total des travaux retenus par la cour cantonale (CHF 916'969.25) (consid. 5.2.2). Il observe également que la recourante n'a pas non plus pris de conclusion subsidiaire pour le cas où le montant total des travaux serait maintenu à CHF 916'969.25 et qu'un taux forfaitaire de 70% devait être retenu comme part à la plus-value (consid. 5.2.4). Enfin, il relève que la recourante soutient qu'un taux supérieur à 70% devrait être appliqué, mais que celle-ci se contente d'affirmations générales, sans aucun calcul concret qui aboutirait à un nouveau pourcentage déterminé (consid. 5.2.4). Le Tribunal fédéral rejette le recours.

III. Analyse

L'arrêt 4A_6/2021 offre un rappel bienvenu sur la détermination du caractère abusif d'une hausse de loyer suite à d'importantes réparations sur le bien loué. Il se concentre sur la manière de calculer la part des réparations qui apportent une plus-value à l'objet loué, et qui seule peut être répercutée sur le loyer (au contraire des travaux d'entretien, qui ne sauraient justifier une hausse du loyer ; cf. consid. 3).

Il ressort de cette décision qu'un tribunal, pour calculer le montant de la plus-value d'un objet loué, doit procéder en trois étapes :

- 1) **Déterminer, sur l'ensemble des travaux entrepris, le montant correspondant aux rénovations utiles au logement dont le loyer est contesté** (qualifié de « coût total » dans l'arrêt reproduit ci-

dessus). Pour ce faire, il faut examiner quels travaux profitent au bien loué. L'arrêt donne un exemple à cet égard : la bailleuse avait notamment rénové le parking de l'immeuble. Dans la mesure où la locataire ne louait pas de place de parking et qu'il n'était pas possible de dire si des places visiteurs (qui seraient utiles à l'ensemble des locataires) avaient été aménagées, le coût de la rénovation du parking ne pouvait pas être pris en compte dans le calcul de la hausse du loyer (consid. 4.1.1 et 5.2.1).

2) Déterminer, sur ce montant, la part correspondant à des investissements créant une plus-value.

Pour ce faire, le tribunal doit d'abord examiner si la partie bailleuse est parvenue à démontrer concrètement le montant correspondant à la part de plus-value. Si ce n'est pas le cas, le tribunal devra appliquer la présomption de l'art. 14 al. 1 2^e phr. OBLF – qui prévoit qu'en règle générale, entre 50 et 70% du coût total des rénovations sont des investissements à plus-value (consid. 3).

Pour choisir quel pourcentage appliquer entre 50 et 70%, le Tribunal fédéral indique que le tribunal doit faire usage de son pouvoir d'appréciation, sans plus de précisions (consid. 3). La doctrine et la jurisprudence retiennent qu'il faut tenir compte de l'importance concrète des investissements à plus-value ; plus l'amélioration est grande, plus le pourcentage à retenir sera élevé (arrêt du TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008, consid. 3.3.3 ; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a N 71 ; CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 20 ; LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, N 5.2.5 p. 607 ; SVIT-K-ROHRER, art. 269a N 71). Le temps écoulé depuis la construction de l'immeuble ou depuis sa dernière rénovation peut également être pris en considération (arrêt du TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.3 ; CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a N 72 ; LACHAT/STASTNY, *op. cit.*, N 5.2.5 p. 608 ; SVIT-K-ROHRER, art. 269a N 71). Plus cette période est longue, plus le pourcentage sera faible (car cela signifie que la partie bailleuse n'a pas entretenu régulièrement l'immeuble et que la majeure partie des travaux sont de l'entretien ; voir CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a N 72). Certains auteurs proposent encore de prendre en compte l'importance des frais engagés comparés à l'état locatif de l'immeuble (CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a N 73 ; LACHAT/STASTNY, *op. cit.*, N 5.2.5 p. 608 ; SVIT-K-ROHRER, art. 269a N 71 ; nuancé : arrêt du TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008, consid. 3.3.3).

3) Ventiler la part de plus-value sur les différents appartements de l'immeuble qui profitent des rénovations déterminées au point 1 (c'est-à-dire les rénovations utiles au logement dont le loyer est contesté). Cette opération permet de fixer la part de plus-value à attribuer au bien loué concerné. Elle doit être bien distinguée de la deuxième étape du calcul (détermination de la part de plus-value, si nécessaire au moyen d'un pourcentage forfaitaire). Le Tribunal fédéral le souligne au consid. 5.2.1, relevant que « le pourcentage forfaitaire permet de simplifier le calcul entre les investissements à plus-value et les coûts d'entretien (entretien différé), mais non la répartition des investissements à charge des seuls appartements en bénéficiant ».

Dans l'arrêt reproduit ci-dessus, le Tribunal fédéral indique uniquement que la partie bailleuse peut choisir entre plusieurs clés de répartition (consid. 3). Pour des précisions, on se référera à l'ATF 139 III 209 (consid. 1.2), dans lequel le Tribunal fédéral a listé les méthodes envisageables. La répartition peut ainsi se faire (i) selon la clé de répartition applicable à la propriété par étages, (ii) selon la surface des appartements, (iii) selon le volume des appartements, (iv) au prorata du nombre de pièces par logement ou (v) en fonction du pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse (sur cet arrêt, voir notamment BROQUET, Le libre choix du bailleur de la méthode de répercussion du coût des travaux à plus-value sur les loyers, Newsletter Bail.ch juillet 2013).