

Tribunal fédéral – 4A\_6/2021

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 22 juin 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 **majoration de loyer** par le bailleur en cours de bail (art. 269d CO) n'est en règle générale **pas abusive** si elle est justifiée par des investissements qui aboutissent à des améliorations **créant des plus-values** (art. 269a let. b CO cum art. 14 al. 1 1<sup>re</sup> phr. OBLF) (consid. 3).

Lorsque d'importantes réparations sont entreprises, elles constituent à la fois des améliorations créant des plus-values (qui peuvent être répercutées sur le loyer) et des mesures d'entretien. L'art. 14 al. 1 2<sup>e</sup> phr. OBLF pose la **présomption – réfragable – que les frais causés par de telles réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values**. Cette présomption tombe si la part d'investissement à plus-value est précisément déterminable (consid. 3).

**Le coût des importantes réparations doit être réparti entre les différents appartements de l'immeuble**. Plusieurs méthodes sont envisageables, pour autant que la clé de répartition des coûts reflète la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation (consid. 3).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Hohl, Présidente, Kiss et Rüedi.

Greffier : M. Botteron.

Participants à la procédure

A. SA,  
représentée par Me Jean-David Pelot,  
recourante,

contre

B.,  
représentée par Me Jean-Christophe Oberson,  
intimée.

Objet

majoration de loyer; importantes réparations  
(art. 269a let, b CO, 14 al. 1 OBLF);

recours contre l'arrêt rendu le 17 novembre 2020 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (XA19.024687-200543, 484).

Faits :

A.

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

Le loyer mensuel net initial était de 1'210 fr., sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de référence de 3,5% et de l'indice suisse des prix à la consommation de 159 points au 31 mars 2008 (base 1982). A ce loyer s'ajoutait un acompte de 100 fr. par mois pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires.

**Le loyer a été réduit à 1'062 fr. à compter du 1er avril 2018,** sur demande de la locataire, sur la base d'un taux hypothécaire de référence de 1,5% et de l'indice suisse des prix à la consommation de 158,2 points au 31 octobre 2017 (base 1982).

**A.b. Entre mi-2017 et novembre 2018, la bailleresse 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 916'969 fr. 25 et, d'autre part, la rénovation du parking et de la passerelle pour un montant de 147'163 fr. (total rectifié: 1'064'132 fr. 25).

**Par formule officielle du 14 novembre 2018, la bailleresse a communiqué à la locataire que son loyer serait augmenté à 1'232 fr. à compter du 1er avril 2019,** en substance en raison de ces travaux, du taux hypothécaire de référence et de l'indice suisse des prix à la consommation.

B.

**La locataire a contesté cette hausse de loyer** devant l'autorité de conciliation. La conciliation ayant échoué et une autorisation de procéder lui ayant été délivrée, la bailleresse a déposé sa 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 1'232 fr. et au paiement par la locataire de la différence de loyer de 170 fr. par mois.

Par jugement du 20 septembre 2019, **le Tribunal des baux a admis que le loyer soit augmenté à 1'155 fr.** dès le 1er avril 2019.

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

C.

**Contre cet arrêt, la bailleresse 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 1'232 fr. dès le 1er avril 2019 soit déclaré valable, la locataire étant condamnée à s'acquitter de la différence mensuelle de 170 fr. 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. Subsidiairement, elle conclut à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle invoque la violation des art. 269a CO et de l'art. 14 OBLF.

La locataire intimée conclut au rejet du recours. Les parties n'ont pas déposé d'observations complémentaires.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile compte tenu des fêtes de Noël (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. c LTF) par la bailleresse qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 a. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de hausse de loyer (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

2.

Selon la jurisprudence relative à l'art. 42 al. 1 LTF, le mémoire de recours adressé au Tribunal fédéral doit comporter des conclusions sur le sort des prétentions en cause, à allouer ou à rejeter par le tribunal (ATF 134 III 379 consid. 1.3; 133 III 489 consid. 3). De plus, la partie recourante doit indiquer sur quels points elle demande la modification de la décision attaquée. Les conclusions doivent en principe être libellées de telle manière que le Tribunal fédéral puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (ATF 134 III 235; voir aussi ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3, relatif à l'art. 311 al. 1 CPC).

Lorsque la partie recourante invoque à l'appui de ses conclusions principales plusieurs motifs cumulatifs, elle doit prendre des conclusions subsidiaires pour le cas où l'un ou l'autre seul de ces motifs serait admis, de sorte que le Tribunal fédéral soit en mesure, en cas d'admission de l'un et/ou l'autre des motifs soulevés, de modifier les chiffres retenus dans l'arrêt attaqué à charge ou en faveur de l'une ou l'autre des parties (à propos des conclusions à l'égard de Consorts, cf. l'arrêt 4A\_85/2015 du 10 septembre 2015 consid. 1.3 in fine).

3.

**En cours de bail, le bailleur peut majorer le loyer aux conditions de l'art. 269d CO.** Si le locataire estime que la majoration est abusive au sens des art. 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (art. 270 al. 1 CO).

**En vertu de l'art. 269a let. b CO, n'est en règle générale pas abusive l'augmentation de loyer qui est justifiée par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur.** Selon l'art. 14 al. 1 OBLF, sont notamment réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a let. b CO, les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values (1<sup>ère</sup> phr.); 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 (2<sup>e</sup> phr.).

Selon la jurisprudence, d'abord **en ce qui concerne la répartition des coûts de ces importantes réparations entre les différents appartements de l'immeuble, plusieurs méthodes sont envisageables** et sont laissées au choix du bailleur pour autant que la méthode choisie ne se révèle pas insoutenable (ATF 139 III 209 consid. 2.1). **Elles doivent prendre en considération que**, comme c'est le cas pour le caractère admissible du loyer qui doit s'apprécier pour l'appartement loué, et non en fonction de l'immeuble entier, **la clé de répartition des coûts doit refléter la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation** (arrêt 4A\_727/2012 du 21 mai 2013 consid. 1.2 et 2.1).

**Ensuite, il y a lieu de tenir compte du fait que lorsque d'importantes réparations sont entreprises dans l'immeuble, elles constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien qui n'en créent pas.** Il est souvent difficile de distinguer entre les travaux d'entretien courant qui doivent être couverts par le loyer actuel et les travaux créant des plus-values qui justifient une hausse de loyer. **La règle de l'art. 14 al. 1 2<sup>e</sup> phr. OBLF évite au bailleur d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value en posant que " en règle générale ", un pourcentage forfaitaire de 50 à 70% de l'investissement total revêt ce caractère.** Cette règle a pour but de simplifier la détermination des travaux à plus-value; elle tend aussi à inciter le bailleur à réaliser des travaux d'entretien plus importants que nécessaires, puisque seuls les travaux d'entretien extraordinaires peuvent être répercutés sur le loyer (ATF 118 II 415 consid. 3a; arrêts 4A\_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.4; 4A\_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1; 4A\_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). **Le solde de 30 à 50% du coût de ces importantes réparations sont présumés être des frais d'entretien (entretien courant différé). Ceux-ci ne peuvent pas être pris en considération pour justifier une hausse de loyer**, car cela reviendrait à privilégier injustement le bailleur qui, pendant des années, n'a pas utilisé une partie du loyer pour l'entretien de la chose louée, par rapport à celui qui, au contraire, s'est constamment soucié d'entretenir la chose louée conformément à ses obligations (cf. ATF 118 II 415 consid. 3b).

**Le pourcentage forfaitaire prévu par l'art. 14 al. 1 2<sup>e</sup> phr. OBLF n'est pas une présomption irréfragable.** Il ne vaut que comme simple alternative à une détermination exacte des investissements

à plus-value. **La présomption tombe si la part d'investissement à plus-value est précisément déterminable** (cf. ATF 118 II 415 consid. 3a). En revanche, elle s'applique s'il est difficile de déterminer quels sont les investissements à plus-value et quels sont les frais d'entretien (différé). En effet, 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 (arrêt 4A\_102/2012 précité consid. 2.4).

**Lorsque le bailleur ne tente pas de distinguer concrètement entre les investissements à plus-value et les frais d'entretien (différé), le juge est en droit d'appliquer la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 1 2e phr. OBLF** (arrêts 4A\_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5; 4A\_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 6.5). **La question de savoir quel pourcentage doit être choisi dans un cas concret comme part de plus-value est une question qui relève du pouvoir d'appréciation du juge** (cf. ATF 118 II 415 consid. 3c). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision prise par la cour cantonale (arrêt 4A\_636/2012 consid. 2.5; 4A\_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.6; 4A\_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 9.1).

4.

En l'espèce, à la suite du tribunal des baux, la cour cantonale a tenu compte d'un coût total des travaux de 916'969 fr. 25 et a retenu un pourcentage de plus-value de 50%, ce qui l'a amenée, à l'issue d'un calcul prenant en considération plusieurs facteurs (investissement à plus-value, pourcentage forfaitaire, frais d'amortissement, frais d'entretien futur, répartition en fonction de l'état locatif) à fixer un loyer de 1'155 fr.

4.1.

**4.1.1. En ce qui concerne le coût total des importantes réparations, le tribunal des baux avait déduit du coût total des travaux de 1'064'132 fr. 25, le montant de 147'163 fr. relatif aux travaux de rénovation du parking et de la passerelle.** En ce qui concerne le parking, la locataire ne disposait pas d'une place dans celui-ci, de sorte qu'il serait difficile de lui imputer les travaux y relatifs; quant aux places de parcage, le tribunal a considéré qu'il n'était pas possible d'en apprécier l'usage et la nature, ni si elles étaient des places visiteurs, ni si elles avaient été effectivement réalisées dans le cadre des travaux, au vu des pièces produites.

En ce qui concerne la passerelle, si elle était utilisée par la locataire, il n'était pas possible de déterminer la part exacte de son coût par rapport à celui du parking. Quoi qu'il en soit, selon le tribunal, il s'agissait là de toute manière de travaux que l'on pourrait difficilement considérer comme un investissement à plus-value, sur la base des pièces produites.

Le montant afférent au parking et à la passerelle ne pouvait donc être pris en compte dans l'augmentation du loyer de la locataire.

**4.1.2. La cour d'appel a repris cette motivation,** ajoutant en ce qui concerne la passerelle, que la bailleuse n'a pas indiqué en appel qu'il s'agirait d'une amélioration à plus-value puisqu'elle s'est contentée de dire que la nouvelle installation serait plus moderne, esthétique et augmenterait la valeur de l'immeuble, alors qu'elle n'avait pas allégué ces éléments devant le tribunal.

Examinant le grief de la bailleuse appelante, laquelle faisait valoir que le coût de rénovation du parking comprendrait la rénovation de l'ensemble des aménagements extérieurs de l'immeuble (parking, cour extérieure et zone végétale) qui serait désormais plus esthétique, moderne, accueillante et fonctionnelle, la cour cantonale l'a écarté en se basant sur trois motifs: d'abord, elle a considéré que ces dernières caractéristiques n'étaient pas alléguées dans la demande, ensuite que la rénovation des aménagements extérieurs n'était pas alléguée dans ses déterminations et enfin que les pièces 15 à 17 ne démontraient pas que l'ensemble des aménagements extérieurs aurait été refait à neuf.

**Par conséquent, à la suite du tribunal, la cour cantonale a exclu le montant de 147'163 fr. des travaux à plus-value au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF** et ne les a donc pas pris en compte pour calculer la hausse du loyer de la locataire défenderesse. Contrairement à ce que les motifs de l'arrêt cantonal pourraient

faire croire, c'est uniquement pour les motifs sus-exposés que le tribunal n'a pas tenu compte du montant de 147'163 fr. dans les importants travaux de réparation créant une plus-value au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF.

4.2. En ce qui concerne le pourcentage forfaitaire, le tribunal des baux a considéré que la bailleuse a entièrement rénové l'enveloppe du bâtiment et a installé une isolation périphérique, a changé l'intégralité des fenêtres et rénové la cage d'escalier. **Tenant compte de l'absence de preuves d'un entretien régulier effectué sur l'immeuble litigieux antérieurement aux travaux en cause et de la typologie de celui-ci, il a estimé qu'une grande partie de ceux-ci sont du pur entretien et a donc fixé la part de plus-value à la limite inférieure de la fourchette, soit à 50%.**

La cour cantonale relève que, selon la doctrine, il n'y a pas lieu d'appliquer systématiquement le taux maximum de 70%, mais qu'il faut plutôt partir du bas de la fourchette, soit de 50% et de moduler le pourcentage à la hausse, en fonction des circonstances. Elle a estimé qu'il n'y a pas en l'espèce d'élément déterminant qui justifierait de s'écarter du taux de 50%. Elle reprend et examine les quatre critères invoqués par la bailleuse et conclut que le pourcentage retenu par le tribunal, qui bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation, n'a pas commis d'excès de son pouvoir d'appréciation au regard des circonstances du cas d'espèce.

4.3. **La bailleuse recourante formule trois griefs: premièrement, elle soutient qu'il fallait tenir compte d'un coût total de 1'064'132 fr. 25 (recte), soit d'un montant supplémentaire de 147'163 fr. Deuxièmement, elle invoque que le taux de pourcentage maximal de 70% devrait être admis, ce qui donnerait un loyer de 1'232 fr., tel qu'elle l'avait notifié dans sa hausse de loyer. Troisièmement, subsidiairement pour le cas où le montant supplémentaire de 147'163 fr. serait refusé, elle fait valoir que le pourcentage forfaitaire devrait dépasser le taux de 70%.**

5.

Dans les conclusions de son présent recours, la bailleuse recourante conclut à ce que le loyer mensuel net de l'appartement soit augmenté à 1'232 fr. dès le 1er avril 2019. A leur appui, elle remet cumulativement en cause, premièrement, le coût des travaux à plus-value de 916'969 fr. 25, reprochant à la cour cantonale de n'avoir pas tenu compte du montant de 147'163 fr., et donc de n'avoir pas pris en considération le coût total de 1'064'132 fr. 25 (recte) et, deuxièmement, le pourcentage forfaitaire de 50% appliqué par la cour cantonale, réclamant que soit appliqué le taux supérieur de 70%.

5.1. On pourrait déjà se demander si les conclusions prises par la recourante sont suffisamment motivées, dès lors que les modifications demandées sont au nombre de deux, mais que le calcul du loyer réclamé ne résulte pas du recours, ni ne peut être aisément déduit de l'arrêt cantonal qui tient encore compte d'autres facteurs. Toutefois, puisque l'intimée ne conteste pas que l'admission cumulative des deux griefs justifierait un loyer de 1'232 fr., il y a lieu d'entrer en matière.

5.2. La bailleuse recourante soutient que le coût de 147'163 fr. correspond au coût du parking et des aménagements extérieurs, non chiffré, et au coût de la passerelle qu'elle invoque avoir chiffré à 25'397 fr.

5.2.1. **Lorsqu'elle "maintient que la rénovation du parking comprenait la rénovation de l'ensemble des aménagements extérieurs", qui créerait une plus-value selon elle, la bailleuse recourante ne fait qu'exposer sa propre version des faits dans une critique appellatoire.**

Dès lors qu'elle admet que la locataire ne dispose pas d'une place de parking et qu'elle ne dit rien en ce qui concerne les places visiteurs, elle n'a pas indiqué précisément en instance cantonale quelle part du montant litigieux devrait être prise en considération au titre des seuls aménagements extérieurs prétendus. Lorsqu'elle soutient que "la part à la plus-value n'a pas à être strictement déterminée" dès lors qu'elle se réfère à la méthode du pourcentage forfaitaire, elle méconnaît 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. Il n'y a ainsi pas sur ce point de mélange entre les méthodes concrète et forfaitaire découlant des art. 269 let. b CO et 14 al. 1 OBLF.

5.2.2. Il n'y a pas lieu d'examiner le grief concernant le coût de la passerelle (installation dont il est admis par la cour cantonale que la locataire en bénéficie), la recourante alléguant qu'il s'élève à 25'397 fr., et invoquant à son appui l'allégué 81 de ses déterminations du 30 août 2019 en première instance et les pièces qu'elle avait offertes en preuves.

En effet, même si la bailleresse a invoqué ce grief en appel, elle n'a pas pris dans le présent recours de conclusions subsidiaires sur le loyer pour le cas où seul ce poste de coût devrait être ajouté aux 916'969 fr. 25 retenus par la cour cantonale et il ne résulte pas de l'arrêt attaqué comment se calculerait aisément le loyer si ce poste était pris en considération.

**5.2.3. La Cour de céans ne peut pas non plus entrer en matière sur le taux forfaitaire de 70% qui, selon la bailleresse recourante, devrait être pris en considération en vertu de l'art. 14 al. 1 2e ph. OBLF. En effet, celle-ci n'a pas pris de conclusions subsidiaires quant au montant du loyer pour le cas où le coût total des investissements serait maintenu à 916'969 fr. 25 et le taux augmenté à 70% et il n'est pas possible de le calculer aisément sur la base de l'arrêt attaqué.** Au demeurant, comme on l'a vu, le Tribunal fédéral ne revoit de toute façon qu'avec retenue le pourcentage admis par la cour cantonale, ce qui équivaut à ne corriger l'arrêt cantonal que s'il se révèle arbitraire, ce que la recourante n'a de toute façon pas démontré.

5.2.4. Enfin, subsidiairement, pour le cas où le Tribunal fédéral refuserait d'ajouter le montant de 147'163 fr. au coût total admis de 916'969 fr. 25, la bailleresse recourante soutient que le pourcentage forfaitaire devrait être supérieur à 70%. **Sans même préciser quel devrait être ce taux, la recourante se contente d'affirmations toutes générales, sans aucun calcul concret qui aboutirait à un nouveau pourcentage déterminé.**

Le grief est irrecevable.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 22 juin 2021

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : Botteron