Urteilskopf

111 II 378

75. Arrêt de la Ire Cour civile du 12 novembre 1985 dans la cause dame C. contre S.I. X. S.A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietzinserhöhung wegen Kostensteigerung und Mehrleistung (Art. 15 Abs. 1 lit. b BMM; Art. 9-10 VMM); Pflicht des Vermieters, die Erhöhung zu begründen (Art. 13a Abs. 2 VMM).

1. Um den Umfang der Kostensteigerung zu bestimmen (Art. 15 Abs. 1 lit. b BMM, Art. 9 VMM), muss der Durchschnitt der in den Jahren vor der letzten Mietzinsfestsetzung angefallenen Kosten mit den durchschnittlichen Kosten der darauffolgenden Jahre verglichen werden. Umstände, die eine Abweichung von dieser Regel gestatten (E. 2).

2. Notwendigkeit, die für die Berechnung des Ertrags aus den wertvermehrenden Investitionen erforderlichen Elemente zu bestimmen (Art. 15 Abs. 1 lit. b BMM, Art. 10 VMM; E. 5).

3. Art. 13a Abs. 2 VMM findet nur auf das Schlichtungsverfahren Anwendung (E. 3).

Regeste (fr):
Majoration du loyer pour cause de hausse des coûts et de prestations supplémentaires (art. 15 al. 1 lettre b AMSL, 9-10 OSL); obligation incombant au bailleur de motiver les hausses (art. 13a al. 2 OSL).

1. Pour déterminer l'importance de la hausse des coûts (art. 15 al. 1 lettre b AMSL, 9 OSL), il y a lieu de comparer la moyenne des charges relatives aux années ayant précédé la dernière fixation de loyer avec la moyenne des charges des années postérieures. Circonstances pouvant justifier une dérogation à cette règle (consid. 2).

2. Nécessité de déterminer les éléments permettant de calculer le taux de rendement des investissements à plus-value (art. 15 al. 1 lettre b AMSL, 10 OSL; consid. 5).

3. L'art. 13a al. 2 OSL ne s'applique qu'à la procédure de conciliation (consid. 3).

Regesto (it):
Aumento della pigione in seguito a rincaro e a prestazioni suppletive (art. 15 cpv. 1 lett. b DAL, art. 9-10 OAL); obbligo incombente al locatore di documentare il motivo d'aumento (art. 13a cpv. 3 OAL).

1. Per stabilire l'entità del rincaro (art. 15 cpv. 1 lett. b DAL, art. 9 OAL), occorre comparare la media degli oneri relativi agli anni precedenti l'ultima determinazione della pigione con la media degli oneri degli anni successivi. Circostanze suscettibili di giustificare una deroga a tale regola (consid. 2).

2. Necessità di determinare gli elementi che permettono di calcolare il saggio del reddito proveniente dagli investimenti per migliorie di valorizzazione (art. 15 cpv. 1 lett. b DAL, art. 10 OAL) (consid. 5).

3. L'art. 13a cpv. 2 OAL si applica soltanto alla procedura di conciliazione (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 379

A.- Par contrat du 18 mai 1973, portant effet au 1er avril 1974, S.I. X. S.A. a remis à bail à C. un appartement sis dans le bâtiment locatif dont elle est propriétaire à Genève. Dès le 1er avril 1976, le loyer annuel a été fixé à 6'156 francs sans les charges. En 1981, S.I. X. S.A. a fait exécuter des travaux devisés à 887'600 francs, consistant dans un nouvel agencement des cuisines et dans le remplacement des colonnes de chute. La bailleresse a fait notifier le 23 juillet 1980 une hausse du loyer, qui était porté à 7'116 francs, sans les charges, dès le 1er avril 1981.

B.- C. ayant fait opposition, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, statuant le 27 janvier 1983, a rejeté la demande de S.I. X. S.A. tendant à faire admettre la hausse de loyer litigieuse. Le 11 février 1985, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a admis un appel de la bailleresse, annulé le premier jugement et fixé le loyer annuel à 6'714 francs, sans les charges, dès le 1er avril 1981.

C.- Dame C., veuve et seule héritière de C., recourt en réforme au Tribunal fédéral en concluant au rejet de la demande. Le Tribunal fédéral admet partiellement le recours, annule l'arrêt attaqué et renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. La hausse de loyer en cause n'est litigieuse qu'en ce qui concerne le taux correspondant à des hausses de coûts et à des prestations supplémentaires de la bailleresse, au sens des art. 15 al. 1 lettre b AMSL et 10 OSL. Les autres facteurs de hausse ou de baisse pris en compte par la Chambre d'appel ne sont pas contestés par la recourante. S'agissant de l'augmentation des charges d'exploitation, la locataire estime que la Chambre d'appel a pris à tort, comme terme de comparaison, la moyenne des charges de 1974 à 1976 au lieu de celle relative aux seules années 1974 et 1975. En ce qui concerne les prestations supplémentaires de la bailleresse, elle fait valoir que la hausse de loyer n'a pas été dûment motivée par l'intimée qui n'a

pas fourni de pièces justificatives à ce sujet, contrairement aux dispositions de l'art. 13a al. 2 OSL applicables, selon elle, non seulement au cours de la procédure de conciliation, mais également durant toute la procédure judiciaire subséquente. Il est ensuite reproché à la Chambre d'appel d'avoir pris en considération des travaux de la bailleresse qui n'étaient pas encore achevés à la date prévue pour l'entrée en vigueur de la hausse de loyer sollicitée. Enfin, il lui est fait grief d'avoir retenu un taux trop élevé pour la couverture des frais d'intérêt et d'amortissement causés par les investissements effectués pour le nouvel agencement des cuisines et le remplacement des colonnes de chute. Il convient d'examiner successivement ces différents moyens.

2. Pour déterminer l'importance de la hausse des coûts (art. 15 al. 1 lettre b AMSL), la cour cantonale considère, à juste titre, en se référant à la jurisprudence fédérale, qu'il convient de comparer la situation existant lors de la dernière fixation de loyer - en l'espèce le 1er avril 1976 - avec la situation existant lors de la date prévue pour l'entrée en force de la hausse sollicitée - en l'espèce le 1er avril 1981. Elle compare ensuite la

moyenne des charges durant les années 1974 à 1976 avec la moyenne des charges entre les années 1977 à 1980. En cela elle s'est écartée de la méthode suivie dans les deux arrêts du Tribunal fédéral qu'elle cite (SJ 1981 p. 190, 508 et 509; cf. aussi ATF 106 II 362); dans ces deux cas, le Tribunal fédéral avait déterminé l'état des coûts sur la base des chiffres relatifs aux années qui avaient précédé la dernière fixation de loyer. Cette jurisprudence doit être confirmée dans son principe. Sans doute, la règle peut-elle appeler des adaptations suivant les cas, en particulier lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts - reflétant donc mal la moyenne des coûts d'entretien -, lorsque la conjoncture accuse une forte hausse - au point que la moyenne refléterait mal l'état des coûts au moment déterminant - ou encore lorsque les deux parties se sont fondées sur des coûts prévisibles d'un certain montant. A ce défaut, cependant, la moyenne des coûts des exercices antérieurs est la mieux à même d'exprimer l'état des coûts lors d'une fixation de loyer. En l'espèce, faute d'indications justifiant une dérogation, il convient donc de s'en tenir à cette règle. Pour 1974 et 1975 la moyenne des charges a été de 110'338 francs 50 alors que, pour les années 1976 à 1980, elle a

été de 117'056 francs 20, ce qui représente une augmentation de 6'718 francs, soit, par rapport à un état locatif de 323'082 francs au 6 décembre 1975, de 2,08%. L'augmentation de loyer, en raison de la hausse des coûts, ne peut dès lors être admise qu'à concurrence de ce pourcentage.

3. a) L'art. 13a al. 2 OSL énonce qu'au cours de la procédure de conciliation, le locataire peut exiger la présentation des pièces utiles pour tous les motifs que le bailleur fait valoir. Selon son texte même, cette disposition ne s'applique qu'à la procédure de conciliation. On ne saurait, au demeurant, y voir l'expression d'un principe général de procédure ressortissant au droit fédéral et applicable devant l'autorité judiciaire cantonale chargée de statuer sur le caractère abusif d'un loyer. En effet, conformément à l'art. 64 al. 3 Cst., il appartient aux cantons de régler l'organisation judiciaire et la procédure en cette matière (art. 29 AMSL, art. 267f CO). La partie recourante ne prétend du reste pas que, dans ce domaine, l'application du droit cantonal empêcherait la réalisation du droit fédéral, au point de justifier la reconnaissance d'une règle non écrite de droit fédéral régissant la procédure. De toute évidence, on ne saurait davantage déduire des termes "être justifiés", figurant à l'art. 15 al. 1 lettre b AMSL, une règle de procédure relative à la preuve. Aucune règle de droit fédéral, applicable à un tel différend, n'oblige d'ailleurs le juge à établir les faits d'office. La cour cantonale a constaté le fait litigieux sur la base d'une appréciation des preuves dont elle disposait, ce qui exclut une violation de la règle relative au fardeau de la preuve (ATF 109 II 31 et les arrêts cités). Le grief de violation d'une règle de droit fédéral en matière de preuve (art. 63 al. 2 OJ) est donc mal fondé. b) En tant que la partie recourante entendrait remettre en cause l'appréciation des preuves, son grief serait irrecevable en instance de réforme (art. 43 al. 3, 55 al. 1 lettre c et 63 al. 2 OJ).

4. Le grief de violation de l'art. 15 al. 1 lettre b AMSL du fait que la hausse de loyer imposée au preneur précéderait l'achèvement des travaux constitutifs de prestations supplémentaires devient sans objet, dès lors que l'intimée a déclaré qu'elle renonçait à demander la majoration de loyer jusqu'à fin septembre 1981. Il sied d'en donner acte aux parties.

Pour le surplus, il n'est point contesté que, moyennant le respect des formes prévues par l'art. 18 AMSL, la majoration de loyer puisse intervenir au cours d'une période contractuelle.

5. L'art. 15 al. 1 lettre b AMSL prévoit un facteur de hausse du fait des prestations supplémentaires du bailleur.

Selon l'art. 10 al. 1 OSL "sont réputés prestations supplémentaires du bailleur (...) 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". Aux termes de l'art. 10 al. 2 OSL, "les augmentations de loyers fondées sur des améliorations à plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne dépassent pas ce qui est équitable pour couvrir les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien causés par l'investissement effectué". Or, en l'espèce, selon les constatations déterminantes de la cour cantonale (art. 63 al. 2 OJ), le coût des travaux s'est élevé à 887'600 francs et ces travaux représentent des investissements à plus-value à concurrence de 50% au moins, soit 443'800 francs. Dans le cadre de l'argumentation subsidiaire du recours, ces chiffres ne sont plus contestés. Il sied donc uniquement d'examiner comment le coût de ces travaux doit être répercuté sur le montant des différents loyers. Comme la répartition proportionnelle de cette charge entre les différents loyers n'est pas non plus contestée, il ne reste qu'à vérifier si le taux d'augmentation retenu par la cour cantonale est conforme à la loi. Dans son arrêt Benso du 23 octobre 1984 (ATF 110 II 404), le Tribunal fédéral a considéré que la Chambre d'appel genevoise avait reconnu à tort au bailleur le droit de répercuter sur les loyers un intérêt et un amortissement pour la part de grands travaux (alors 30%) correspondant à des travaux d'entretien. La partie recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé cette jurisprudence en comptant un amortissement sur la part des grands travaux représentant de l'entretien; toutefois, comme les deux parts sont égales en l'espèce (50%), on peut aussi comprendre l'arrêt cantonal comme admettant un amortissement de la part apportant une plus-value, conformément à l'art. 10 al. 2 OSL et à ladite jurisprudence. Au demeurant, quand elle fait grief à la cour cantonale d'avoir considéré que le taux de l'intérêt hypothécaire était de 5 1/4% - alors qu'il serait en réalité de 5% -, la recourante

méconnaît le texte même de l'arrêt attaqué selon lequel "5 1/4% ... était de 1/4% supérieur au taux moyen des intérêts ...". Il résulte des chiffres retenus par la cour cantonale que, pour des travaux entraînant une plus-value de 443'800 francs, la part annuelle répercutée sur les locataires est de 52'885 francs 50, ce qui équivaut à environ 11,9% de l'investissement, dont 5,25% correspondent au taux hypothécaire de premier rang appliqué en 1981 par la Banque hypothécaire du canton de Genève et augmenté de 1/4%, et 6,65% à une majoration pour la couverture des frais d'amortissement. Ce rendement de 11,9% sur les investissements assimilés à plus-value est sensiblement plus élevé que celui qui avait été retenu par les juridictions cantonales dans l'affaire Benso (6,25%, soit 1/2% de plus que le taux hypothécaire de premier rang). Certes, le Tribunal fédéral s'était demandé, dans l'arrêt précité (ATF 110 II 410), si ce dernier taux tenait suffisamment compte du droit à l'amortissement et à la couverture des frais d'entretien prévu par l'art. 10 al. 2 OSL. Il reste que le taux retenu par la Chambre d'appel est nettement supérieur aux taux proposés par la doctrine (cf. RAISSIG/SCHWANDER, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 1984, p. 209 s.; MEYER, Mietrecht im Alltag, 3e éd., pp. 111-113; GMÜR/CAVIEZEL, Mietrecht - Mieterschutz, 2e éd., p. 175), sans que la cour cantonale se prononce à ce sujet. Sans doute ces taux relèvent-ils pour partie du fait et ne peuvent-ils être appliqués comme tels directement par le Tribunal fédéral. Celui-ci doit cependant disposer d'indications de fait précises lui permettant de vérifier si le droit fédéral a été correctement appliqué. Le taux de rendement à appliquer dans le cas particulier dépend notamment de la durée de vie des améliorations résultant des travaux entrepris. En l'espèce, la Chambre d'appel a estimé à 15 ans la durée de vie des améliorations donnant lieu à plus-value, sans toutefois indiquer avec précision en quoi consistaient les travaux ayant entraîné ces améliorations. Pour que le Tribunal fédéral soit en mesure de vérifier ce point, il faut que le jugement déféré mentionne - avec le plus de précision possible - en quoi consistent les travaux à plus-value et quels sont approximativement, pour chacun d'eux, la longévité et les frais d'entretien prévisibles. Le jugement attaqué ne satisfait nullement à ces exigences. Il s'impose, partant, de renvoyer sur ce point la cause à la cour cantonale pour qu'elle statue à nouveau (art. 64 OJ), autant que le permet le droit cantonal de procédure. Il lui appartiendra de calculer le taux de

rendement en procédant à une ventilation des frais selon la nature des travaux entrepris - transformation des cuisines, d'une part, et remplacement des colonnes de chute, d'autre part -, la durée de vie - différente - de ces deux catégories de travaux à plus-value et les frais d'entretien prévisibles pour chacune d'elles. De même, la cour cantonale devra tenir compte de l'incidence des premiers amortissements sur le montant des intérêts futurs à payer, dès lors que le solde en capital diminue progressivement avec les années (cf., à cet égard, la remarque de GMÜR/CAVIEZEL, op.cit., p. 62 et la formule mathématique reproduite par MEYER, op.cit., p. 113).