Urteilskopf

118 II 415

82. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 14 septembre 1992 dans la cause F. contre G. S.A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Mietzinserhöhung aufgrund von Mehrleistungen des Vermieters; Art. 269a lit. b OR und Art. 14 VMWG.

1. Im Gegensatz zu gewöhnlichen Unterhaltsarbeiten des Gebäudes können wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins geschlagen werden (Bestätigung der Rechtsprechung). Bei umfassender Überholung der Mietsache bildet Art. 14 Abs. 1 VMWG nicht eine unwiderlegbare Vermutung, wonach 50-70% der Gesamtkosten als wertvermehrende Investitionen zu gelten haben (E. 3a und E. 3b).

2. Art der Berechnung des bei wertvermehrenden Aufwendungen im Sinne von Art. 14 Abs. 2 VMWG zu berücksichtigenden Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt der Investition (E. 3c aa bis E. 3c cc).

Regeste (fr):
Hausse du loyer en raison de prestations supplémentaires du bailleur; art. 269a let. b CO et art. 14 OBLF.

1. A l'inverse des travaux d'entretien courants de l'immeuble, seules les améliorations créant des plus-values peuvent être répercutées sur le loyer (confirmation de la jurisprudence). En cas d'importantes réparations de la chose louée, l'art. 14 al. 1 OBLF ne consacre pas une présomption irréfragable en vertu de laquelle 50 à 70% du coût total de l'investissement représente des améliorations entraînant une plus-value (consid. 3a et consid. 3b).

2. Mode de répercussion sur le loyer des frais d'intérêts, d'amortissements et d'entretien résultant de l'investissement à plus-value au sens de l'art. 14 al. 2 OBLF (consid. 3c aa à consid. 3c cc).

Regesto (it):
Aumento di pigione fondato sulle prestazioni suppletive del locatore; art. 269a lett. b CO e art. 14 OLAL.

1. Diversamente dai lavori di manutenzione corrente, solo le migliorie da cui deriva un maggior valore possono essere ripercosse sulla pigione (conferma della giurisprudenza). Nel caso di riparazioni importanti dell'ente locato, la presunzione posta dall'art. 14 cpv. 1 OLAL che le spese per revisioni importanti contano, in ragione del 50-70%, come investimenti di valorizzazione, non è irrefragabile (consid. 3a e consid. 3b).

2. Modalità di ripercussione sulla pigione degli interessi, dell'ammortamento e della manutenzione risultanti dalle migliorie di valorizzazione ai sensi dell'art. 14 cpv. 2 OLAL (consid. 3c aa fino a consid. 3c cc).

Sachverhalt ab Seite 416

BGE 118 II 415 S. 416

A.- Propriétaire de l'immeuble sis au 8 de la rue du Vicaire-Savoyard, à Genève, la G. S.A. a remis à bail à F. un appartement de 3 pièces, sis au 3e étage. Le contrat débutait le 1er juin 1986, le loyer initial étant de

8’100 francs l’an, charges non comprises; dès le 1er janvier 1988, le loyer a été porté à 8’592 francs. En 1989, la société propriétaire a entrepris des travaux de ”réfection-rénovation” avec l’autorisation de l’autorité administrative compétente, mais à la condition que, après les travaux, le loyer annuel des appartements n’excéderait pas en moyenne 2’600 francs la pièce. Par avis de majoration du 8 mars 1990, G. S.A. a augmenté le loyer de F. à 11’604 francs l’an; cette hausse de 35,05% était, notamment, justifiée en raison des prestations supplémentaires du bailleur à concurrence de 1’926 francs.

B.- F. a contesté la majoration du loyer, la tenant pour abusive. Après échec de la conciliation, la société propriétaire a saisi le Tribunal des baux, qui a admis l’augmentation de loyer par jugement du 20 juin 1991. La Chambre d’appel en matière des baux et loyers a confirmé le jugement de première instance par arrêt du 15 avril 1992. Admettant partiellement un recours en réforme de F., le Tribunal fédéral a tenu pour non abusif le loyer dû dès le 1er juillet 1990, s’il n’excédait pas 10’764 francs annuellement.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. En règle générale, ne sont pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO). Sont réputées prestations supplémentaires des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l’agrandissement de la chose louée ainsi que

les prestations accessoires supplémentaires. Selon l’art. 14 al. 1 OBLF, des frais causés par d’importantes réparations sont, d’une manière générale, considérés à raison de 50 à 70% comme des investissements créant des plus-values. Enfin, des augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu’elles ne servent qu’à couvrir équitablement les frais d’intérêt, d’amortissement et d’entretien résultant de l’investissement (art. 14 al. 2 OBLF). a) Lorsque le bailleur entreprend d’importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d’entretien courants couverts par le loyer actuel (art. 256 al. 1 CO) et travaux créant des plus-values valant prestations supplémentaires au sens de l’art. 269a let. b CO et 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 évite précisément au bailleur d’avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value en posant que ”en règle générale” un pour-cent forfaitaire de 50-70% de l’investissement total revêt ce caractère (ATF 110 II 407 consid. 3a rendu à propos de l’art. 10 OSL, repris de manière inchangée à l’art. 14 al. 1 OBLF). Mesure de simplification, la règle précitée vise aussi à encourager ou, du moins, à ne pas décourager le bailleur d’entreprendre à temps les mesures d’entretien nécessaires. Elle a pour but de l’inciter à réaliser des travaux d’entretien plus importants que nécessaire. Ne peuvent être ainsi répercutés sur le loyer les travaux d’entretien courants de l’immeuble, qui servent à maintenir la valeur de la chose louée, mais seulement les travaux d’entretien extraordinaires (voir ATF 110 II 409 consid. a). Il reste que, selon la jurisprudence, l’art. 14 al. 1 OBLF ne consacre pas une présomption irréfragable en vertu de laquelle les investissements à plus-value devraient toujours être pris en considération à raison de 50-70%. Si tel était le cas, les investissements à plus-value devraient être pris en considération à concurrence d’au moins 50%. Or une telle conception ne peut se concilier avec le but de la disposition précitée. Le taux forfaitaire ne vaut que comme simple alternative à une détermination exacte de ces investissements; autrement dit, cette présomption dispense le bailleur de la nécessité de prouver exactement la part des travaux à plus-value en posant que, dans la règle, un taux forfaitaire

de 50 à 70% du coût total de l'investissement représente des améliorations créant des plus-values (ATF 110 II 407 consid. 3a). La présomption tombe si la part d'investissement

BGE 118 II 415 S. 418

à plus-value est précisément déterminable. Et l'indication d'un ordre de grandeur doit empêcher que le taux maximum de 70% ne soit pris en compte systématiquement pour l'augmentation de loyer (Droit du bail 2/1990, p. 20 avec la note JEANPRÊTRE). Selon les constatations souveraines de la cour cantonale, la demanderesse a investi au total 478'682 francs dans l'immeuble occupé par le défendeur. Pour le Tribunal des baux, 70% - ou 357'238 francs - de ces investissements constituaient une plus-value, alors que la Cour de justice ne l'a admis qu'à concurrence de 50% ou 239'341 francs. Pour sa part, le défendeur arrête les investissements à plus-value à 252'591 francs. Ce montant comprend la totalité des frais de remplacement du chauffage par 26'500 francs ainsi que la moitié du coût de la rénovation par 452'182 francs. De son côté, la demanderesse considère que 60% de l'investissement global - ou 297'809 francs - sont des travaux à plus-value; elle y ajoute aussi tous les frais se rapportant à la modernisation du chauffage. Ni l'une ni l'autre partie ne s'en prend à la solution forfaitaire retenue par la cour cantonale, en faisant valoir que les travaux à plus-value, d'une part, et d'entretien, d'autre part, pouvaient aisément être distingués. De même, les parties admettent que les frais de chauffage doivent intégralement être admis comme travaux apportant une plus-value; en particulier, la demanderesse ne soutient pas que la fixation de ces frais par le défendeur à 26'500 francs serait inexacte. A la lumière de ces éléments, le point de vue défendu par le défendeur peut être suivi. Ainsi, le coût total de l'investissement par 478'682 francs se décompose à raison de 252'591 francs en des travaux de plus-value, le solde de 226'091 francs se rapportant à de l'entretien. b) Selon la jurisprudence déjà citée du Tribunal fédéral à propos de l'art. 10 OSL - devenu art. 14 OBLF -, seuls les travaux à plus-value peuvent être répercutés sur le loyer dans le cadre d'une rénovation complète de la chose louée (EGLI, Aperçu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en application de l'AF sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif, RJB 124/1988, p. 52 ss, 58/59). La doctrine dominante à propos du nouveau droit de bail partage la même opinion (LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, p. 232, ch. 3.4.5; SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, n. 51 ad art. 269 aCO; ZIHLMANN, Das neue Mietrecht, p. 148/149; PORTNER, Begleitung zum neuen Mietrecht, p. 127; CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE, Guide du propriétaire, ch. 2.5.6.4.2). Cette conception a également cours dans

BGE 118 II 415 S. 419

la jurisprudence cantonale (voir notamment BG Frauenfeld du 21 mars 1988, publié in Mitteilungen des Bundesamts für Wohnungswesen zum Mietrecht, Lieferung 22 n. 6; OG AG du 28.02.1991 in mp 1992, p. 32). Toutefois, avant l'arrêt publié à l' ATF 110 II 404, les tribunaux des cantons de Genève et de Vaud avaient aussi admis la répercussion sur le loyer de purs frais d'entretien dans une mesure déterminée (voir CORBOZ, remarque à l'ATF 110 II 404 in SJ 1985, p. 168/169; BASTIAN, Pratique récente en matière d'AMSL, 4e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1986, p. 12; JEANPRÊTRE, Droit du bail 2/1990, p. 21). La Cour de justice a maintenu sa pratique antérieure après la publication de la jurisprudence précitée (SJ 1987, p. 444; BARBEY, Übersicht über die neuere Rechtsprechung zum BMM, mp 1988, p. 130 ss, 138). Elle l'a appliquée en l'occurrence, ne tenant pas pour abusive la répercussion sur le loyer, en plus de la rentabilisation des travaux à plus-value, d'un amortissement et des frais d'intérêts se rapportant à la part de travaux constituant un "entretien différé". Le Tribunal fédéral a déjà critiqué cette pratique dans un arrêt non publié du 17 mai 1990 (résumé in Droit du bail 3/1991, p. 18); il a, à cette occasion, estimé que la prise en considération de tels frais d'entretien différés pour justifier une hausse de loyer fondée sur l'art. 10 OSL - devenu art. 14 OBLF - privilégie

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. En revanche, les frais d'entretien en raison d'investissements consentis dans le cadre de l'art. 9 al. 1 OSL - aujourd'hui art. 12 al. 1 OBLF - peuvent être pris en considération pour justifier une augmentation de loyer. Aucun motif ne justifie un revirement de la jurisprudence, la pratique genevoise étant au demeurant critiquée en doctrine (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 232 n. 3.4.5; JEANPRÊTRE, in Droit du bail 3/1991, p. 18). Aussi, dans sa motivation, l'arrêt attaqué ne saurait-il être approuvé. Toutefois, l'admission du recours en réforme et l'annulation de la décision attaquée ne se justifient que si, dans son résultat, la solution retenue par la Cour de justice apparaît contraire au droit fédéral. Il reste à examiner cette question. c) La détermination de même que la proportion des travaux donnant lieu à plus-value laissent place au pouvoir d'appréciation du juge; ce dernier fera, notamment, appel à l'expérience de la vie pour fixer tant la durée d'amortissement que le taux d'intérêt.

BGE 118 II 415 S. 420

aa) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le taux d'intérêt est, en règle générale, égal à l'intérêt hypothécaire de premier rang majoré de 1/2% (ATF 111 II 383, ATF 110 II 410; Egli, op.cit., p. 58 et les références jurisprudentielles). La doctrine partage ce point de vue (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 231; SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, n. 51 ad art. 269 aCO; ZIHLMANN, op.cit., p. 149), de même que la jurisprudence cantonale (OG AG précité et BG Frauenfeld, p. 27, ces décisions appliquant toutefois directement le taux d'intérêt pour les hypothèques de deuxième rang, ce qui revient au même). En revanche, la Chambre vaudoise immobilière prend en considération, pour les investissements à plus-value, la répartition hypothétique entre fonds étrangers (60%) et fonds propres (40%) utilisée en matière de financement immobilier; elle rentabilise ainsi la part des fonds propres au taux hypothécaire de premier rang majoré de 1/2%, tandis que les fonds étrangers le sont à ce taux (Guide du propriétaire, ch. 2.5.9.3). Dès lors qu'elle pousse trop loin le schématisme, se fonde sur des critères par trop "normalisés" et restreint, en définitive, l'exercice de son pouvoir d'appréciation par le juge, une telle solution ne peut être approuvée. Par ailleurs, s'agissant de l'amortissement répercutable sur les loyers, seul le montant de l'investissement non amorti est rémunéré; on peut ou appliquer le taux plein sur la moitié des investissements à plus-value ou - ce qui conduit au même résultat - prendre en considération la totalité du capital à rémunérer, mais alors la moitié seulement du taux (SVIT-KOMMENTAR Mietrecht, n. 51 ad art. 269 aCO; OG AG eod.loc.; BG Frauenfeld, eod.loc.). Enfin, contrairement à la solution retenue par la cour cantonale, le taux d'intérêt convenable est le taux en vigueur au moment de la notification de la hausse et non lors de son entrée en vigueur. En effet, s'il fallait retenir ce second taux, un calcul définitif ne pourrait être opéré faute de connaître d'une manière certaine son évolution future entre le moment de la notification et celui de la hausse effective. Cependant, la Cour de justice a également tenu pour décisive cette manière de voir pour fixer la majoration résultant de l'accroissement des coûts (consid. 4 de l'arrêt attaqué). S'agissant de prestations supplémentaires du bailleur, il n'existe pas de motif de s'en écarter. Ainsi, dans le cas particulier, le capital à rémunérer est de 252'591 francs et le taux applicable de 6,5% au moment de la notification de la hausse (taux au 8 mars 1992 de 6% + 1/2%), soit un montant de 16'418 francs dont la moitié - soit 8'209 francs - peut être répercutée sur le loyer.

BGE 118 II 415 S. 421

bb) Selon les allégués non contestés du défendeur, les travaux de rénovation portaient sur le remplacement des étanchéités, le nettoyage des façades, la maçonnerie anticarbonatation, la peinture des façades, le remplacement des fenêtres et des volets, la réfection des sanitaires et enfin l'amélioration de l'installation de chauffage central. La durée de vie probable de ces travaux, décisive pour fixer le taux d'amortissement, doit être déterminée d'après l'expérience générale de la vie, le Tribunal fédéral pouvant en revoir librement les critères en procédure de recours en réforme (POUDRET, COJ, n. 4.2.4 ad 63 OJ). Les instances cantonales sont parties

d'une durée prévisible de vie de 15 ans, qui paraît, selon leur pratique, se situer à la limite supérieure. Mais, pour les travaux en question, cette durée de vie moyenne doit, selon les données d'expérience, être portée à 25 ans, ce qui donne un taux d'amortissement de 4% (voir SVIT-KOMMENTAR, op.cit., p. 498/499). Sont ainsi répercutables, à ce titre, 10'104 francs. cc) Aux termes mêmes de l'art. 14 al. 2 OBLF, l'entretien à venir des nouvelles installations créant plus-values sont aussi répercutables sur le loyer. Dans ces conditions, la critique dirigée contre la prise en considération d'un tel élément se heurte déjà au texte clair de la disposition précitée (LACHAT/MICHELI, op.cit., p. 232 n. 3.4.4). Pour les auteurs de SVIT-Kommentar, il faut prendre en compte 1% des frais d'investissement à ce titre (n. 51 ad art. 269 aCO), tandis que la jurisprudence cantonale retient 10% des intérêts et de l'amortissement (OG AG et BG Frauenfeld précités). Il s'agit là également d'une question d'appréciation. Dès lors que la solution retenue par les tribunaux cantonaux se révèle adéquate, elle peut être suivie. En conséquence, ce sont 1'813 francs supplémentaires qui doivent être répercutés (10% de 8'209 francs, selon considérant aa) ci-dessus, et de 10'104 francs, selon considérant bb) ci-dessus). Dans ces conditions, le montant annuel répercutable pour les investissements à plus-value est de 20'144 francs ou 12,15% environ de l'état locatif avant la hausse (arrêté à 165'732 francs). Aussi une augmentation équivalente du loyer à ce titre est-elle dénuée de tout caractère abusif.