

Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers

par **Bernard Corboz**,
juge au Tribunal fédéral

Sommaire

	<u>Page</u>
I. Le droit du bailleur de rénover ou modifier la chose louée	3
1. <u>La notion de rénovation ou de modification</u>	3
a) Les rénovations ou modifications	3
b) Les travaux d'entretien ou de réparation	3
c) Le changement de chose louée	4
2. <u>Le droit du propriétaire de déterminer l'état de sa chose</u>	4
a) Le droit du propriétaire de disposer de sa chose	4
b) Les limites de ce droit	4
aa) Les engagements pris	5
bb) Les restrictions légales	5
3. <u>La réglementation en droit du bail</u>	5
a) La réglementation de l'ancien droit	5
b) La réglementation du nouveau droit	6
c) La problématique actuelle	7
4. <u>Le caractère impératif de la disposition légale</u>	7
5. <u>Les conditions permettant au bailleur de rénover ou modifier la chose louée</u>	8
a) Des travaux qui peuvent être raisonnablement imposés	8
b) L'absence de résiliation	11
6. <u>Les conséquences du droit de rénover ou modifier la chose louée</u>	12
a) Le devoir de tenir compte des intérêts du locataire	12
b) La réduction de loyer	13
c) Les dommages-intérêts	14
d) Les locaux de remplacement	14
e) La violation des règles	14

II. La répercussion du coût des travaux sur les loyers	15
1. <u>Introduction sur la détermination du loyer non abusif</u>	15
a) La méthode absolue	15
b) La méthode relative	16
c) La méthode des loyers comparatifs	16
2. <u>La répercussion des coûts selon la méthode relative</u>	16
a) Les prestations supplémentaires du bailleur	16
aa) Les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values	17
bb) L'agrandissement de la chose louée	18
cc) Les prestations accessoires supplémentaires	18
dd) Les importantes réparations	18
b) La présomption de l'art. 14 OBLF	19
c) La répartition des frais entre les locataires	22
d) La méthode de calcul	23
aa) Les intérêts	23
bb) L'amortissement	23
cc) L'entretien	24
dd) Exemple récapitulatif	25
e) Le moment où peut intervenir la hausse	25
3. <u>La répercussion des coûts selon la méthode absolue</u>	26
a) Les fonds propres investis	26
aa) Le prix de revient	26
bb) La distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers	27
b) Les frais d'intérêts	27
c) L'absence d'amortissement	27
d) Les frais d'entretien	28
e) La répartition de la hausse entre les locataires	28

Le but de cet exposé est d'examiner si et à quelles conditions le bailleur peut modifier l'état de la chose louée en cours de bail et en répercuter le coût sur les loyers.

I. Le droit du bailleur de rénover ou de modifier la chose louée (art. 260 CO)

1. La notion de rénovation ou modification

Afin d'éviter tout malentendu, il faut en premier lieu définir les rénovations ou modifications dont parle l'art. 260 CO.

a) Les rénovations ou modifications

Les rénovations ou modifications¹ se caractérisent comme un changement dans l'état de la chose louée par rapport à ce que les parties avaient en vue au moment de la conclusion du contrat.

Il faut donc les distinguer des travaux d'entretien ou de réparation (cf. ci-dessous let. b), qui ne tendent qu'à livrer ou maintenir la chose **dans l'état convenu**.

Il y a lieu également de les distinguer d'un changement qui affecterait **la chose elle-même**, et non pas seulement son état (cf. ci-dessous let. c). On songe ici à un remplacement de la chose louée, à son agrandissement ou sa réduction.

On parle de **rénovation** lorsque les travaux ont pour but d'adapter la chose au goût du jour, de la moderniser.

Le terme de **modification** est plus général (la rénovation est une forme de modification); le législateur l'utilise lorsqu'il ne s'agit pas, à proprement parler, d'une rénovation. Par exemple, la chose est rendue plus confortable ou plus élégante; elle est dotée d'installations supplémentaires ou plus performantes.

b) Les travaux d'entretien ou de réparation

Ces travaux ne font pas l'objet de notre exposé, de sorte qu'on se limitera ici à un bref rappel.

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO).

Si le bailleur ne délivre pas la chose dans l'état convenu, le locataire dispose des voies de droit qui lui sont ouvertes par l'art. 258 CO.

Si des défauts apparaissent en cours de bail, le locataire peut faire valoir les droits découlant des art. 259a ss CO (garantie des défauts).

¹ Selon Lachat, il faut parler de rénovation en cas d'amélioration et employer le terme de modification en cas de péjoration : **Lachat**, Le bail à loyer, Lausanne 1997, chap. 12 n° 1.2 et 1.3; pour la doctrine majoritaire, ces mots visent une intervention matérielle sur la chose à l'effet d'en modifier l'état, quelles qu'en soient les conséquences sur son usage ou sa valeur; la rénovation vise plus particulièrement la modification qui tend à rendre la chose plus moderne : **Weber/Zihlmann**, Commentaire bâlois, 2^e édition, Bâle 1996, art. 260 CO n° 1; **Higi**, Commentaire zurichois, art. 260 CO n° 9 à 12; la distinction est inutile, puisque la rénovation ou la modification sont traitées de la même façon : **SVIT-Kommentar** Mietrecht, 2^e édition, Zurich 1998, art. 260-260a CO n° 19.

Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO)². En conséquence, le locataire a d'une part un droit à l'entretien de la chose, et, d'autre part, un devoir d'en supporter les travaux, sous réserve de son droit à réduction du loyer (art. 259d CO) et à des dommages-intérêts (art. 257e CO) (cf. art. 257h al. 3 CO).

Les frais d'entretien (et de réparation des défauts) sont à la charge du bailleur (art. 256b CO); pour le calcul du loyer admissible, ils font partie du coût de la chose louée au sens de l'art. 269a let. b CO. Toutefois, certains de ces coûts sont à la charge du locataire (cf. art. 259 CO; défauts dont le locataire répond; travaux d'entretien qu'il s'est engagé à assumer).

c) Le changement de chose louée

Il n'y a pas rénovation ou modification lorsque le bailleur veut remplacer la chose louée par une autre (par exemple, s'il souhaite que le locataire change d'appartement).

On assimile à cette hypothèse celle où le bailleur veut agrandir ou diminuer la chose louée (par exemple, en ajoutant ou soustrayant une pièce); dans ce cas également, le bailleur propose de modifier l'objet-même du contrat, tel qu'il a été défini par les parties.

Un changement de chose louée ne peut être imposé unilatéralement. Il suppose un nouvel accord des parties. Lorsqu'il s'agit d'une habitation ou d'un local commercial, le bailleur qui entend diminuer ses prestations doit procéder à une notification conformément à l'art. 269d al. 3 CO (cf. aussi art. 253a et 253b CO).

2. Le droit du propriétaire de déterminer l'état de sa chose

a) Le droit du propriétaire de disposer de sa chose

Le plus souvent, le bailleur qui envisage de réaliser une rénovation ou modification est propriétaire des locaux loués.

Si on se trouve en présence d'une sous-location, le sous-bailleur doit obtenir l'autorisation du bailleur principal (art. 260a al. 1 CO). Cette hypothèse étant rare, elle ne sera pas examinée plus avant.

Dans la situation ordinaire, le bailleur fonde sa décision sur son droit de propriété.

La propriété est un droit fondamental garanti (art. 26 al. 1 Cst). Le propriétaire a en principe le droit de disposer de sa chose (art. 641 al. 1 CC).

b) Les limites de ce droit

Son droit ne peut être restreint que dans deux hypothèses.

² Weber/Zihlmann, op. cit., art. 260 CO n° 1; Tercier, Les contrats spéciaux, 2^e édition, Zurich 1995, n° 1663.

aa) Les engagements pris

Le propriétaire peut limiter lui-même son droit (autolimitation) en prenant des engagements, par exemple en accordant un droit réel restreint à autrui ou en concluant un contrat, notamment un bail par lequel il s'engage à céder l'usage de la chose (dans un état déterminé) pendant la durée convenue.

bb) Les restrictions légales

Le droit de propriété peut aussi être restreint par la loi aux conditions de l'art. 36 Cst.

En particulier, le législateur peut adopter des dispositions de droit public répondant à des objectifs de politique sociale³. Il faut pour cela une base légale, une justification par l'intérêt public et le respect du principe de la proportionnalité (art. 36 Cst.).

Dans l'hypothèse souvent évoquée en pratique où un afflux de capitaux (provenant notamment de l'étranger) permettrait d'amener les logements à un niveau de confort dépassant ce que les habitants du lieu, en tant que locataires, sont en mesure de payer, le législateur peut adopter des règles et refuser l'autorisation de transformer si l'on assiste à une inquiétante raréfaction des logements correspondant à un besoin prépondérant de la population.

Dès lors que cette possibilité existe, nous en déduisons que la politique sociale incombe à l'Etat et qu'un locataire d'espèce ne peut pas, sur le terrain du droit privé, faire valoir sa propre opinion sur la politique souhaitable. C'est à l'autorité qu'il incombe d'interdire des travaux pour des motifs d'intérêt général; dans les rapports entre bailleur et locataire, sur le terrain du droit privé, nous ne pensons pas que ce genre d'arguments puisse être invoqué pour dire si une rénovation ou modification est possible en cours de bail.

3. La réglementation en droit du bail

a) La réglementation de l'ancien droit

En s'inspirant directement de ces principes, le législateur avait décidé, sous l'ancien droit, que le bailleur ne pouvait pas imposer des rénovations ou modifications en cours de bail⁴.

Comme le bailleur s'est engagé à céder l'usage de la chose pendant la durée du bail, il ne doit rien entreprendre pendant cette période qui pourrait perturber l'usage de la chose par le locataire.

En conséquence, le bailleur ne pouvait procéder, pendant le bail, qu'à des travaux d'entretien et de correction de défauts, dont le but est précisément de maintenir la chose dans un état approprié pour que le locataire puisse en faire l'usage convenu.

³ Cf. Tercier, op. cit., n° 1661; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 2.3.

⁴ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 1 et 2; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 23; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 2.4.

b) La réglementation du nouveau droit

La réglementation de l'ancien droit s'est révélée insatisfaisante.

D'abord, les travaux d'entretien sont difficiles à délimiter. Il n'est pas rare qu'à l'occasion du remplacement d'une installation usagée ou de la correction d'un défaut (par exemple des infiltrations d'eau), le bailleur saisisse l'occasion pour améliorer l'état antérieur⁵.

Ensuite, cette réglementation conduisait le bailleur à résilier les baux pour l'échéance à chaque fois qu'il entendait réaliser des rénovations ou modifications. Même les milieux de protection des locataires ont estimé que la règle devait être modifiée pour éviter ces résiliations⁶.

Sous le nouveau droit, le bailleur a **la faculté** de procéder à des rénovations ou modifications pendant le bail. Cette faculté est subordonnée à certaines conditions que nous examinerons ultérieurement. Il faut observer que le nouveau droit prévoit une simple faculté et non une obligation. Le bailleur n'est jamais obligé de procéder à des rénovations ou modifications, à la différence des travaux d'entretien ou de correction des défauts⁷.

Cette faculté suppose cependant, comme corollaire, que le locataire a l'obligation de tolérer les rénovations ou modifications⁸. En effet, s'il suffisait qu'il s'oppose pour que les travaux ne puissent se faire, la faculté n'existerait pas.

Le nouveau droit n'a pas exclu expressément la possibilité de résilier plutôt que d'effectuer les travaux en cours de bail. L'opinion a été soutenue en doctrine que la résiliation serait annulable si les travaux peuvent être effectués en cours de bail⁹. Cette solution irait dans le sens de la *ratio legis*. La question n'a pas été tranchée par la jurisprudence¹⁰.

A la différence de la solution retenue en matière de congé-vente¹¹, il n'a pas été prévu que le bailleur ne devait pas placer le locataire devant l'alternative de subir les travaux ou de partir¹². Dans le cadre de la discussion prônée avec le locataire¹³, la question fondamentale qui se pose pour le bailleur est d'ailleurs bien de savoir s'il exécute les travaux avec ou sans la présence des locataires.

En tout cas, il n'est pas interdit au locataire de résilier s'il entend échapper aux travaux¹⁴. S'il le fait avant que ne commencent les travaux¹⁵, ceux-ci ne pourront pas débiter avant l'échéance. Le locataire peut ainsi choisir d'en revenir, d'un point de vue pratique, à la solution de l'ancien droit.

⁵ Le bailleur qui peut effectuer des travaux d'entretien et de correction de défauts doit aussi pouvoir faire des transformations ou rénovations : ATF non publié dans la cause 4C.46/1998 consid. 3c.

⁶ **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 2.4; **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 3; **Tercier**, op. cit., n° 1660. Pour le bailleur, l'inconvénient réside dans la perte des locataires et les délais liés à la prolongation des baux.

⁷ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO, n° 23; **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 1.4.

⁸ **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 1.5 et 2.5; **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 24 et 66.

⁹ **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 2.6.

¹⁰ ATF non publié dans la cause 4C.46/1998 consid. 3a.

¹¹ Cf. art. 271a al. 1 let. c CO.

¹² En faveur de l'application de cette règle : **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 3.3.

¹³ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 8.

¹⁴ **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 3.3; ATF publié in MP 2002 p. 115 consid. 3b.

¹⁵ Cf. ci-dessous notes 40 et 41.

c) La problématique actuelle

Le problème pratique tient au fait que le locataire souhaiterait souvent à la fois éviter la résiliation (qui l'oblige à changer de logement) et à la fois éviter les travaux (qui provoquent des nuisances et, de façon différée, des hausses de loyer).

Il faut ici clairement rappeler les principes qui découlent des explications qui précèdent.

Le propriétaire a en principe le droit de décider une rénovation ou une modification de sa chose. Le locataire n'a pas de droit à l'égard de la chose au-delà de l'expiration du contrat.

L'ancien droit obligeait le bailleur, désireux d'entreprendre de tels travaux, à résilier les baux pour l'échéance.

Le nouveau droit tend à éviter ces résiliations jugées préjudiciables aux locataires et permet les travaux en cours de bail.

Le législateur n'a en revanche jamais dit que les rénovations ou modifications étaient exclues, sans limite de temps, dès lors que le locataire s'y oppose¹⁶. Ce serait d'ailleurs une atteinte grave au droit de propriété qui exigerait une base légale (art. 36 al. 1 Cst), à supposer qu'elle soit même admissible (cf. art. 36 al. 4 Cst : l'essence des droits fondamentaux est inviolable).

Le locataire n'a donc pas la possibilité de refuser à la fois la résiliation et les travaux en cours de bail, à l'effet de rendre la rénovation ou modification définitivement impossibles.

On peut d'ailleurs se demander si le bailleur, qui redoute une opposition ferme, ne ferait pas mieux, comme par le passé, de résilier le bail. Il s'expose certes à ce que sa résiliation soit annulée, mais pour le motif que les travaux peuvent être effectués en cours de bail, ce qui équivaut à un feu vert pour la rénovation ou modification. S'il choisit de respecter la *ratio legis* et de faire les travaux en cours de bail, il s'expose à ce qu'il soit jugé que les travaux ne peuvent pas être imposés en cours de bail, ce qui l'empêcherait ensuite de résilier pendant le délai de trois ans (art. 271a al. 1 let. e CO).

4. Le caractère impératif de la disposition légale

L'art. 260 CO donne au bailleur la faculté, à certaines conditions, d'effectuer une rénovation ou modification en cours de bail. Il ne lui en fait pas l'obligation. Le locataire ne peut exiger des rénovations ou modifications. Le bailleur est libre de faire usage ou non de la faculté qui lui est ouverte. Il peut valablement s'engager contractuellement à ne pas entreprendre de tels travaux durant le bail¹⁷. Sous cet angle, la disposition n'est pas impérative¹⁸.

L'art. 260 al. 1 CO fixe aussi les conditions requises pour que le locataire doive tolérer la rénovation ou modification. Cet aspect de la réglementation tend à protéger le locataire contre une atteinte excessive à ses droits; elle revêt donc un caractère protecteur pour lui et il faut en déduire que

¹⁶ L'accord du locataire n'est pas nécessaire et une opposition de sa part est sans effet : **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 21; **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 4.

¹⁷ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 24.

¹⁸ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 6; opinion divergente : **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 6.1.

les conditions sont relativement impératives¹⁹. Le bailleur peut accepter contractuellement des conditions plus restrictives. En revanche, le locataire ne peut pas renoncer **par avance** aux conditions protectrices fixées par la loi²⁰.

Une rénovation ou modification en cours de bail est une situation plus ou moins exceptionnelle. On s'accorde à dire qu'il est souhaitable que le bailleur informe largement le locataire et qu'un dialogue s'instaure, afin de parvenir, autant que possible, à une solution adaptée à chaque cas d'espèce²¹. Dans cette perspective, la doctrine majoritaire admet – sagement à notre avis – que le locataire peut valablement conclure un accord dérogeant au régime légal, à la condition d'être en présence d'un projet concret et d'être correctement informé des nuisances auxquelles il est exposé²².

Si le bailleur choisit d'exécuter une rénovation ou modification en cours de bail et si les conditions en sont remplies, l'art. 260 al. 2 1^{re} phrase CO l'oblige, dans l'exécution des travaux, à prendre en compte les intérêts du locataire. Il s'agit d'une norme protectrice, qui revêt un caractère impératif²³.

L'art. 260 al. 2 2^e phrase CO énumère les droits du locataire en raison des perturbations qu'il subit dans l'usage convenu. Cette énumération a pour but de protéger le locataire. Elle a donc un caractère relativement impératif²⁴. Le bailleur peut s'engager valablement à accorder davantage au locataire, mais ce dernier ne peut pas renoncer **par avance** aux droits que lui confère l'art. 260 al. 2 2^e phrase CO.

Pour les mêmes raisons que précédemment, il faut retenir qu'un locataire correctement informé en présence d'un projet concret peut passer un accord dérogeant au système légal²⁵. Si les parties se sont mises d'accord sur une solution – par exemple la mise à disposition provisoire d'un autre logement –, il n'appartient pas au juge de contrôler le caractère plus ou moins équilibré de la convention passée.

Si un locataire renonçait à tous ses droits sans aucune forme de contrepartie, il faudrait songer à appliquer l'art. 21 CO.

5. Les conditions permettant au bailleur de rénover ou modifier la chose louée

a) Des travaux qui peuvent être raisonnablement imposés

Le bailleur ne peut procéder à une rénovation ou modification de la chose louée en cours de bail que si "les travaux peuvent être raisonnablement imposés au locataire".

Savoir ce qui peut être raisonnablement imposé est une question d'appréciation.

¹⁹ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 6; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 7; opinion divergente : Lachat, op. cit., chap. 12 n° 6.1.

²⁰ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 6.

²¹ Cf. ci-dessous note 50.

²² SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 9 à 13; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 6 et 26; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 6.3.

²³ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 6; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 6.1.

²⁴ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 6; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 6.2.

²⁵ Cf. ci-dessus note 22.

La loi ne précise pas quels sont les éléments qui doivent être pris en considération.

Le juge dispose donc en cette matière d'une grande latitude.

Il doit procéder à une pesée des intérêts en présence²⁶.

Il appartient au bailleur de prouver les faits permettant de déduire son droit²⁷.

Selon la jurisprudence, il faut faire une appréciation objective tenant compte de toutes les circonstances, en mettant en balance l'intérêt du bailleur à conserver et améliorer la substance de son bien et l'intérêt du locataire à avoir un usage non perturbé de la chose et à maintenir l'équivalence des prestations²⁸. Il faut prendre en compte la nature, le but, la durée du bail, l'ampleur des travaux, leurs répercussions pour le locataire, l'urgence des travaux, leur utilité pour le locataire, le moment des travaux, leurs effets possibles sur l'échange des prestations²⁹.

L'opinion subjective du bailleur ou du locataire est sans pertinence³⁰.

Les auteurs se sont efforcés d'imaginer toutes les circonstances qui pourraient être prises en considération³¹.

Comme la loi ne précise pas quels sont les éléments à prendre en compte, le juge est libre de prendre en considération toute circonstance qui lui paraît utile, pour autant que son opinion soit défendable.

Il est donc vain de vouloir discuter une à une toutes les circonstances imaginées par la doctrine.

Plusieurs éléments d'appréciation, répétés par les auteurs, sont en réalité assez discutables.

Par exemple, l'utilité de la rénovation pour le locataire³² est un argument faible, puisque, d'un point de vue objectif, il n'y a aucune certitude que le locataire reste après l'échéance et continue longuement à jouir des locaux transformés après l'achèvement des travaux; s'il quitte les lieux avant la fin des travaux, il ne profite de rien.

Considérer l'acceptation par les autres locataires comme un indice en faveur du caractère supportable des travaux peut également faire hésiter : la docilité des autres n'a pas de rapport avec la question posée³³.

²⁶ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 27; **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 3.2; opinion divergente : **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 27.

²⁷ **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 43; **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 3.2.

²⁸ ATF non publié dans la cause 4C.46/1998 consid. 3c.

²⁹ Cf. note 28 ci-dessus.

³⁰ **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 27.

³¹ **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 3.2.

³² Critère mentionné par **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 27 et **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 3.2, mais considéré comme secondaire par **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 36.

³³ Critère admis à titre secondaire par **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 42.

Pour dire si les travaux peuvent être imposés, la doctrine propose régulièrement d'examiner leur incidence sur les loyers³⁴. En réalité, le bailleur ne peut pas augmenter le loyer avant l'échéance; il ne peut le faire que par notification intervenant dix jours avant le début du délai de résiliation, de sorte que le locataire a toujours la possibilité, en résiliant le bail, d'échapper à une hausse de loyer qui serait justifiée mais trop lourde pour lui. Si l'on utilise l'argument du loyer pour dire que le locataire pourrait s'opposer durablement aux travaux, même après la prochaine échéance du bail, cela revient à confondre le propriétaire et le locataire (dont les droits sont limités par la durée du bail). Il s'agirait d'une atteinte grave au droit de propriété dont nous ne voyons pas la base légale. Quant à la politique sociale du logement, elle relève – comme nous l'avons vu – des mesures de droit public.

Plutôt que d'essayer de dresser une liste exhaustive allant jusqu'à des extrémités discutables, il nous paraîtrait plus utile de resserrer l'examen en fonction du but de la loi.

Dans le contrat de bail, le bailleur s'engage à céder au locataire l'usage de la chose et à l'entretenir, pendant toute la durée du bail, dans un état approprié à l'usage convenu (art. 253 et 256 al. 1 CO).

Les rénovations ou modifications, surtout par les travaux qu'elles impliquent, mettent en péril cette obligation. Le locataire a droit à l'usage de la chose pendant la durée convenue et la question centrale est de savoir quelle est la perturbation dans l'usage de la chose qui résultera des rénovations ou modifications. Le locataire n'est en tout cas pas tenu de supporter des nuisances qui enlèveraient pour lui tout intérêt au bail.

Nous pensons que l'élément décisif se situe ici : il faut déterminer l'importance du trouble apporté à l'usage convenu et apprécier s'il peut être raisonnablement imposé.

Pour faire cette appréciation, il faut tenir compte des mesures qui seront prises pour limiter les inconvénients (travaux pendant les heures d'absence, utilisation de machines réduisant le bruit), ainsi que des compensations qui peuvent être accordées (diminution du loyer, paiement des frais de nettoyage).

Plus l'intérêt du bailleur à l'exécution des travaux apparaît légitime et important, plus on peut exiger du locataire qu'il se montre tolérant.

La doctrine admet ainsi que le locataire ne peut pas s'opposer à des travaux ordonnés par l'autorité, par exemple pour lutter contre le bruit ou la pollution³⁵. On peut se demander s'il ne s'agit pas ici plutôt de la correction d'un défaut (art. 257h al. 1 CO).

En revanche, le locataire peut en principe s'opposer à toute perturbation résultant de travaux manifestement inutiles³⁶. Dans ce cas, le locataire peut peut-être s'opposer indéfiniment aux travaux en s'appuyant sur la notion d'abus de droit.

Nous pensons que les développements de la doctrine sur cette pesée des intérêts sont de peu d'importance pratique.

³⁴ Lachat, op. cit., chap. 12 n° 3.2; SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 29; Weber/Zihlmann, op. cit., art. 260 CO n° 2; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 34; Tercier, op. cit., n° 1667; Engel, Contrats de droit suisse, 2^e édition, Berne 2000, p. 160.

³⁵ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 30; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 41; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 3.2.

³⁶ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 28; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 36; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 3.2.

Si le bailleur choisit de ne pas résilier les baux, il a tout intérêt à présenter des solutions acceptables pour les locataires. Sinon, ceux-ci vont s'opposer avec succès aux travaux et le bailleur ne pourra même plus résilier les baux pendant le délai de protection de trois ans (art. 271a al. 1 let. e CO), de sorte que son projet se trouvera durablement bloqué.

Il est donc peu probable qu'un bailleur prenne le risque d'un cas douteux. Il semble d'ailleurs que la pratique s'est développée de négocier avec les locataires des rocadees d'appartements qui, dans l'ensemble, paraissent donner satisfaction³⁷.

En cas de litige, les tribunaux devraient hésiter à fixer des exigences trop strictes. En effet, une jurisprudence trop restrictive ne pourrait qu'inciter les bailleurs à en revenir à la pratique des résiliations systématiques que le nouveau droit voudrait précisément empêcher, notamment en faveur des locataires. Il faut dire aussi que les mesures compensatoires prévues par l'art. 260 al. 2 CO donnent des possibilités considérables : plutôt que d'interdire les travaux, on peut aussi décider qu'ils peuvent être imposés au locataire à la condition que, pendant une certaine période, le loyer soit réduit à zéro et les frais d'hôtel mis à la charge du bailleur ...

b) L'absence de résiliation

Le bailleur ne peut procéder à des rénovations ou modifications en cours de bail que si le bail n'a pas été résilié.

Le législateur a estimé qu'il n'était pas équitable que le locataire doive subir les désagréments des travaux si le bail a été résilié, ce qui implique qu'il quitte les lieux prochainement et, selon toute vraisemblance, ne puisse profiter du résultat des travaux³⁸.

Telle qu'elle est libellée, la condition s'applique à toute résiliation.

Peu importe que le bail ait été résilié par le bailleur ou le locataire³⁹.

Ainsi, le locataire a la faculté d'échapper aux travaux à la condition de résilier le bail avant qu'ils ne commencent⁴⁰. Certains voient dans une telle résiliation un cas d'abus de droit⁴¹. Nous pensons plutôt que le locataire, en résiliant le bail, a la possibilité d'en revenir au régime de l'ancien droit : les rénovations et modifications ne peuvent lui être imposées durant le bail.

L'art. 260 al. 1 CO ne fait pas de distinction entre une résiliation ordinaire et une résiliation extraordinaire⁴². Cette situation n'est pas entièrement satisfaisante. Une partie de la doctrine considère que le locataire ne peut pas s'opposer aux travaux si le bail a fait l'objet d'une résiliation extraordinaire

³⁷ Lachat, op. cit., chap. 12 n° 4.3.

³⁸ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 33; Weber/Zihlmann, op. cit., art. 260 CO n° 3; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 44 et 46; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 3.3; Tercier, op. cit., n° 1665; Engel, op. cit., p. 160.

³⁹ Cf. note 38 ci-dessus.

⁴⁰ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 34; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 51; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 3.3.

⁴¹ Higi, op. cit., art. 260 CO n° 54; seulement si les travaux ont été annoncés à l'avance : SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 35; opinion (à juste titre) divergente : Weber/Zihlmann, op. cit., art. 260 CO n° 3; bon exemple d'abus : si le locataire résilie très longtemps avant l'échéance, uniquement pour bloquer les travaux : Lachat, chap. 12 n° 3.3.

⁴² Higi, op. cit., art. 260 CO n° 44.

pour un motif qui lui est imputable⁴³; il semble en effet choquant que le locataire qui cesse de payer le loyer puisse ensuite se prévaloir de sa violation du contrat pour bloquer la rénovation d'un immeuble. La construction juridique pour parvenir à ce résultat est difficile et la jurisprudence ne s'est pas encore prononcée.

Le cas des baux de durée déterminée donne lieu à controverse⁴⁴. Ils prennent fin sans résiliation (art. 266 al. 1 CO), mais peuvent être reconduits tacitement selon l'art. 266 al. 2 CO. Il n'est donc pas *a priori* certain que le locataire devra partir à l'échéance, de sorte que leur situation n'est pas comparable à celle d'un bail résilié. Nous pensons donc qu'il ne se justifie pas d'assimiler – contrairement au sens des mots – un bail de durée déterminée à un bail résilié. Il est vrai que l'on peut hésiter s'il s'agit d'un bail à terme fixe, dont on sait qu'il ne sera pas reconduit; dans ce cas particulier (s'il est suffisamment établi), on peut en tout cas se montrer sévère à l'égard de la première condition, surtout si le bail doit prendre fin prochainement. L'assimilation à un bail résilié devrait être évitée pour des raisons de sécurité juridique (sinon le concept de résiliation devient extrêmement flou).

Il y a controverse également sur la question de savoir si un bail résilié qui a fait l'objet d'une prolongation doit toujours être considéré comme un bail résilié pendant la durée de la prolongation. La doctrine dominante pense qu'il ne s'agit plus d'un bail résilié pendant la durée de la prolongation⁴⁵. L'argumentation juridique à l'appui de cette solution ne nous paraît pas convaincante. La prolongation du bail n'est pas un contrat de durée déterminée pour la simple raison que le bailleur n'y consent pas, ce qui exclut la notion de contrat. On sait que la résiliation n'est de toute manière pas suivie d'un départ immédiat. Il peut y avoir un délai de préavis conventionnel très long, notamment en matière de locaux commerciaux. Or, l'art. 260 al. 2 CO ne se fonde pas sur la proximité du départ, mais bien sur le fait que le bail a été résilié. Il n'est pas douteux qu'un bail prolongé est un bail qui a été résilié (le bailleur n'a pas à donner congé une seconde fois). La solution minoritaire (le bail prolongé est un bail résilié) nous paraît plus juste du point de vue des concepts juridiques. Il est vrai qu'elle présente des inconvénients pratiques importants. La jurisprudence n'a pas tranché à ce jour.

6. Les conséquences du droit de rénover ou modifier la chose louée

a) Le devoir de tenir compte des intérêts du locataire

Si les conditions sont remplies pour que le bailleur puisse procéder à des rénovations ou modifications en cours de bail, l'art. 260 al. 2 CO attache certaines conséquences à cette situation qui n'est en soi pas conforme à l'obligation générale du bailleur de ne pas perturber l'usage convenu.

Tout d'abord, le bailleur doit, au stade de l'exécution, tenir compte des intérêts du locataire.

Il doit choisir le mode d'exécution le moins incommode⁴⁶. Bien entendu, on ne saurait exiger de lui des efforts disproportionnés, que ce soit sur le plan technique ou financier. Autant que possible, le

⁴³ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 36; critique également : Higi, op. cit., art. 260 CO n° 46; Weber/Zihlmann, op. cit., art. 260 CO n° 3.

⁴⁴ Cf. les opinions divergentes de Tercier, op. cit., n° 1666 et Higi, op. cit., art. 260 CO n° 44.

⁴⁵ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 37s; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 47; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 3.3; Tercier, op. cit., n° 1666; opinion divergente : Weber/Zihlmann, op. cit., art. 260 CO n° 4.

⁴⁶ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 260-260a CO n° 44; Higi, op. cit., art. 260 CO n° 58; Tercier, op. cit., n° 1668; Lachat, op. cit., chap. 12 n° 4.1.

bruit et la poussière seront évités⁴⁷ et on n'enlèvera pas le chauffage ou les fenêtres en hiver⁴⁸. Dans une certaine mesure, le bailleur essaiera de tenir compte de la situation particulière du locataire (maladie, horaire de travail, période de vacances, activités exercées dans les locaux commerciaux ...) (question controversée⁴⁹).

On peut mentionner dans ce contexte le devoir d'informer le locataire sur les travaux qui seront exécutés, leur date, leur durée et leurs nuisances⁵⁰. On peut s'étonner que ce devoir d'information ne soit pas prévu expressément, alors que la doctrine unanime en souligne l'importance⁵¹.

La violation de ce devoir doit être considérée comme la violation d'une obligation contractuelle qui oblige à réparation⁵².

b) La réduction de loyer

Lorsque les conditions légales sont remplies, le bailleur a le droit de procéder à la rénovation ou modification pendant le bail, ce qui implique, par voie de conséquence, que le locataire doit la tolérer et ne pas l'entraver⁵³.

Il en résulte néanmoins que l'usage convenu de la chose louée va être perturbé, essentiellement en raison des travaux.

Il serait inéquitable que le locataire doive continuer de payer intégralement le loyer, alors qu'il ne reçoit plus, en contrepartie, l'usage de la chose tel qu'il était convenu.

Le législateur a donc prévu que le locataire a droit à une réduction de loyer, proportionnée à la perte de jouissance de la chose (art. 260 al. 2 CO).

Cette réduction de loyer est régie par un renvoi à l'art. 259d CO, de sorte qu'il faut appliquer les mêmes règles qu'en matière de réduction de loyer pour cause de défaut de la chose louée.

Le locataire ne peut renoncer par avance au droit à une réduction de loyer, mais on admet, une fois les perturbations concrètes connues, que les cocontractants peuvent passer un accord qui exclut la réduction de loyer. Ils peuvent en particulier convenir d'une indemnité globale⁵⁴ ou d'une compensation en nature par la mise à disposition temporaire d'autres locaux⁵⁵.

⁴⁷ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 43s.

⁴⁸ **Weber/Zihlmann**, op. cit., art. 260 CO n° 6; **Lachat**, op. cit., chap 12 n° 4.3.

⁴⁹ **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 4.3; pour une appréciation objective (sans tenir compte des circonstances subjectives) : **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 40.

⁵⁰ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 32 et 42; **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 43 et 56s; **Weber/Zihlmann**, op. cit., art. 260 CO n° 6; **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 4.2; **Tercier**, op. cit., n° 1668.

⁵¹ Cf. note 50 ci-dessus. Mais le contrat-cadre romand le prévoit à l'art. 7.2 al. 2.

⁵² **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 73.

⁵³ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 46; **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 66.

⁵⁴ **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 67.

⁵⁵ ATF non publié dans la cause 4C.46/1998.

c) Les dommages-intérêts

Dans les conditions qui viennent d'être décrites, le locataire peut non seulement demander une réduction de loyer, mais également des dommages-intérêts s'il subit par ailleurs une perte patrimoniale (perte effective ou gain manqué) en raison de la rénovation ou modification.

Dans ce cas également, l'art. 260 al. 2 CO renvoie à l'art. 259e CO, qui régit l'octroi de dommages-intérêts en cas de défaut de la chose louée. Les mêmes règles sont donc applicables : le locataire doit prouver son dommage et le rapport de causalité, tandis que le bailleur peut se libérer en prouvant qu'il n'a pas commis de faute.

Par exemple, le locataire-commerçant pourra faire valoir la diminution de son chiffre d'affaires pendant les nuisances résultant des travaux (échafaudages et autres protections rendant le magasin peu visible et peu engageant)⁵⁶.

Dans ce cas également, le locataire ne peut pas renoncer par avance au droit à des dommages-intérêts, mais un accord peut être valablement conclu lorsque le problème concret est suffisamment connu.

d) Les locaux de remplacement

Il arrive fréquemment que le bailleur propose, à titre de compensation en nature, des locaux de remplacement pendant la durée des travaux.

La jurisprudence estime qu'il faut pour cela un accord des parties⁵⁷. Cet accord se caractérise comme un contrat ayant pour contenu de modifier temporairement l'objet du bail initial pour une durée strictement limitée à la période d'indisponibilité des locaux convenus dans le bail.

e) La violation des règles

Lorsque le bailleur effectue une rénovation ou modification sans que les conditions légales en soient remplies, il viole son obligation de maintenir la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu pendant toute la durée du bail (art. 256 al. 1 CO). Il crée donc un défaut au sens légal. On ne se trouve pas dans l'hypothèse de l'art. 260 CO et le locataire dispose alors de toutes les voies de droit qui lui sont ouvertes en cas de défaut de la chose louée, sans être limité par la règle de l'art. 260 al. 2 CO⁵⁸.

Il peut arriver que les travaux exécutés ne correspondent pas à ce qui avait été annoncé au locataire, en particulier que le mode d'exécution ou l'ampleur des travaux soient modifiés en cours de chantier. Dès le moment où les nuisances dépassent ce que l'on peut raisonnablement imposer au locataire, il y a défaut de la chose louée et le locataire peut exercer tous les droits qui en découlent, sans être limité par l'art. 260 al. 2 CO⁵⁹.

⁵⁶ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 50; **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 5.1.

⁵⁷ Cf. note 55 ci-dessus.

⁵⁸ **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 53; **Weber/Zihlmann**, op. cit., art. 260 CO n° 8; **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 5.2; sinon il ne peut exercer que les droits accordés par l'art. 260 al. 2 CO : **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 260-260a CO n° 52s; **Weber/Zihlmann**, op. cit., art. 260 CO n° 8.

⁵⁹ **Higi**, op. cit., art. 260 CO n° 49, 53, 59s et 72; **Lachat**, op. cit., chap. 12 n° 5.2.

Savoir si le locataire, faisant valoir son droit à la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO), pourrait demander l'arrêt des travaux est une question qui n'a pas été tranchée par la jurisprudence fédérale.

Lorsque les conditions légales sont remplies, le locataire doit tolérer la rénovation ou modification et ne pas l'entraver⁶⁰. Une obstruction de sa part peut être considérée comme une violation d'une obligation contractuelle l'obligeant à réparer le préjudice causé (art. 97 al. 1 CO). La doctrine y voit également un usage non conforme aux obligations contractuelles, qui peut justifier une résiliation du bail⁶¹.

II. La répercussion du coût des travaux sur les loyers

1. Introduction sur la détermination du loyer non abusif

Dans cette seconde partie, nous allons examiner si et dans quelle mesure le coût des rénovations ou modifications peut être répercuté sur les loyers.

Il n'existe pas moins de trois méthodes pour déterminer si un loyer est ou non abusif : la méthode absolue, la méthode relative et la méthode des loyers comparatifs.

Comme chacune de ces méthodes utilise des données différentes, il n'est pas étonnant qu'elles aboutissent à des résultats différents.

Savoir dans quelles hypothèses chaque méthode peut être invoquée est un sujet supposé connu, qui ne sera pas traité ici.

La question de la répercussion du coût se présente de manière différente suivant la méthode applicable.

a) La méthode absolue

Avec la méthode absolue, on s'efforce de déterminer si les loyers procurent au bailleur un rendement excessif pour les fonds propres qu'il a investis. En premier lieu, il faut déterminer le montant des fonds propres. Ensuite, on doit rechercher quelle est la part du loyer qui, après couverture des frais d'entretien et des frais financiers, sert à renter les fonds propres. Il faut enfin se demander si le taux de rendement ainsi établi est ou non abusif en fonction de la situation économique générale.

Il est clair que des rénovations ou modifications impliquent de nouveaux investissements. Il faut donc introduire dans le calcul les nouveaux fonds propres investis (s'il y en a) et, le cas échéant, les nouveaux frais d'entretien et nouveaux frais financiers (si des fonds ont été empruntés).

⁶⁰ Cf. note 53 ci-dessus.

⁶¹ Lachat, op. cit., chap. 12 n° 3.4.

b) La méthode relative

La méthode relative est fondée sur l'idée que les cocontractants sont liés, suivant le principe de la bonne foi, par le dernier loyer fixé, qui est supposé être non abusif et tenir compte de tous les paramètres pertinents. Peu importe à cet égard que le dernier loyer ait été fixé par l'autorité ou par un accord des parties. Dès lors, seules sont admissibles les modifications de loyer fondées sur les faits nouveaux survenus depuis la dernière fixation du loyer. La méthode tend donc à réadapter le loyer en fonction des faits nouveaux établis.

Comme une rénovation ou modification de la chose louée constitue en soi un fait nouveau, il est évidemment logique que ce soit par cette voie que le bailleur tente de répercuter les coûts sur les loyers. C'est donc pour cette méthode que des règles spéciales ont été édictées : les art. 269a let. b CO et surtout 14 OBLF.

c) La méthode des loyers comparatifs

Cette méthode suppose une comparaison des objets loués. Si on trouve suffisamment d'objets comparables et si on constate une certaine homogénéité des loyers, le loyer sera considéré comme non abusif s'il se tient dans les limites du loyer qui apparaît usuel pour un objet comparable.

Il est évident que si on effectue des rénovations ou modifications, on change les termes de la comparaison. Pour appliquer la méthode des loyers comparatifs, il faudrait trouver des objets qui ont donné lieu aux mêmes travaux de rénovation ou modification. Il va de soi qu'il est difficile de trouver des objets qui ont subi exactement les mêmes transformations, ce qui confirme que cette méthode est difficilement praticable⁶².

Dans la suite de l'exposé, nous allons d'abord examiner la répercussion du coût des travaux selon la méthode relative, puisque c'est dans ce contexte que le problème se pose le plus souvent et que c'est pour cette méthode que des règles spéciales ont été adoptées.

Ensuite, nous examinerons plus rapidement le problème de la répercussion en cas d'application de la méthode absolue.

Nous ne reviendrons pas sur les conséquences d'une rénovation en cas d'application de la méthode des loyers comparatifs, puisque l'essentiel a déjà été dit et que cette question est d'une faible importance pratique, la méthode étant rarement praticable.

2. La répercussion des coûts selon la méthode relative

a) Les prestations supplémentaires du bailleur

Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur.

⁶² La jurisprudence a posé des exigences très sévères pour l'application de cette méthode : cf. ATF 123 III 319 consid. 4a.

Les hausses de coûts visent toute augmentation des frais d'entretien ou des frais financiers, de sorte que cette première hypothèse n'est pas conçue spécifiquement pour les rénovations ou modifications.

La notion de "prestations supplémentaires" a été explicitée par l'art. 14 OBLF qui lui a donné une interprétation large, englobant les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires supplémentaires et, dans une certaine mesure, les importantes réparations.

Le siège de la matière se trouve donc à l'art. 14 OBLF qui explicite le terme de "prestations supplémentaires" figurant à l'art. 269a let. b CO.

Avant d'examiner chacune des quatre hypothèses énumérées par l'art. 14 OBLF, il faut d'emblée préciser ce qui n'est pas couvert par cette disposition.

On ne vise ici que les travaux qui augmentent la valeur de la chose louée⁶³; il n'est en revanche pas nécessaire qu'il y ait une amélioration sous l'angle de l'usage cédé au locataire⁶⁴.

Sont donc exclus de l'art. 14 OBLF les travaux qui n'apportent pas une augmentation objective de la valeur de la chose, mais ne font que maintenir sa valeur. On songe ici à la réparation d'un défaut ou à un simple travail d'entretien, tel que le nettoyage ou le remplacement d'une pièce usée⁶⁵. Les frais de ces autres travaux entrent dans les frais d'entretien, dont l'augmentation générale peut justifier une hausse de loyer sous l'angle de l'art. 269a let. b CO, à savoir la hausse des coûts.

A dire vrai, la distinction n'est pas aussi facile qu'il y paraît et des travaux d'entretien d'une certaine ampleur peuvent entrer dans la notion d'"importantes réparations" (cf. let. dd ci-dessous).

aa) Les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values

Le bailleur investit (avec des fonds propres ou des fonds empruntés) et modifie l'état de la chose d'une manière telle qu'elle est objectivement améliorée et que sa valeur augmente⁶⁶. On ne vise donc pas des travaux d'entretien⁶⁷, comme le remplacement d'une installation usée par une installation équivalente⁶⁸. Il doit y avoir un supplément de valeur résultant d'apports nouveaux, plus performants ou de plus grande valeur⁶⁹. La plus-value peut concerner la chose louée elle-même ou le bâtiment dans son ensemble (rénovation de la façade par exemple)⁷⁰. La plus-value doit être objective; il importe peu que le locataire estime qu'elle ne lui apporte rien, qu'il n'en profite pas ou qu'il aimait mieux l'état antérieur⁷¹. Il y a plus-value si la façade est plus représentative, si l'entrée est plus somptueuse, si les

⁶³ Higi, op. cit., art. 269a CO n° 319; Weber/Zihlmann, op. cit., art. 269a CO n° 9.

⁶⁴ Higi, op. cit., art. 269a CO n° 319; Weber/Zihlmann, op. cit., art. 269a CO n° 9; cas de la réfection d'une façade : ATF 110 II 406 consid. 2b.

⁶⁵ Higi, op. cit., art. 269a CO n° 333s; Tercier, op. cit., n° 2015.

⁶⁶ Cf. note 63 ci-dessus; Lachat, op. cit., chap. 19 n° 5.1.2.

⁶⁷ Higi, op. cit., art. 269a CO n° 333; Tercier, op. cit., n° 2015.

⁶⁸ Higi, op. cit., art. 269a CO n° 334.

⁶⁹ Higi, op. cit., art. 269a CO n° 336, 337 et 344.

⁷⁰ ATF 110 II 406 consid. 2b; Higi, op. cit., art. 269a CO n° 341 à 343; Lachat, op. cit., chap. 19 n° 5.1.2.

⁷¹ Lachat, op. cit., chap. 19 n° 5.1.2.

matériaux utilisés sont de meilleure qualité ou plus luxueux, si les installations techniques sont plus performantes, etc.

bb) L'agrandissement de la chose louée

Par agrandissement, on entend une augmentation de la surface louée⁷².

Comme la chose louée se détermine par son emplacement et sa surface, il s'agit d'une modification de l'objet du contrat qui suppose en principe un nouvel accord entre les parties⁷³. Le locataire n'est pas tenu d'accepter une surface plus grande que celle correspondant à ses besoins. S'il ne résilie pas et manifeste ainsi sa volonté d'accepter le nouvel objet de la location, le bailleur peut légitimement prétendre à une augmentation de loyer. La tentation est grande de faire un calcul en fonction de la surface supplémentaire (m²), mais le critère légal reste le montant de l'investissement.

cc) Les prestations accessoires supplémentaires

Cette formulation vise des services nouveaux mis à disposition du locataire, par exemple l'engagement d'un concierge (alors qu'il n'y en avait point), d'un service de nettoyage, d'un service de déneigement, d'un jardinier⁷⁴, etc.

Le bailleur peut alors répartir équitablement entre les locataires le coût effectif du service nouveau⁷⁵.

A la lecture de ces trois catégories (ci-dessus let. aa, bb et cc), on observera que certaines hypothèses ne sont pas très faciles à classer. Qu'en est-il si le bailleur aménage des places de stationnement pour les locataires ou met à leur disposition une buanderie équipée ? Une querelle de qualification est stérile, puisqu'il n'est pas douteux que ces hypothèses entrent dans le cadre des "prestations supplémentaires" au sens de l'art. 269a let. b CO, interprété de manière large par l'art. 14 al. 1 OBLF. Dans tous ces cas, quelle que soit la catégorie retenue, une augmentation de loyer équitable est justifiée par l'art. 269a let. b CO.

dd) Les importantes réparations

Cette quatrième catégorie distinguée par l'art. 14 al. 1 OBLF est la plus vague. Elle montre les limites du procédé de la classification, souvent très prisé par les juristes.

L'expérience enseigne que lorsque des travaux de réparation d'une certaine ampleur sont entrepris, on ne remplace pas nécessairement ce qui est usé ou défectueux par quelque chose d'équivalent. Il n'est pas rare que l'on procède alors à une réflexion et que l'on saisisse l'occasion de travaux importants pour améliorer la situation existante, en employant des matériaux de meilleure qualité ou plus luxueux, en choisissant des installations plus modernes, plus performantes, plus confortables, etc.

⁷² Higi, op. cit., art. 269a CO n° 353.

⁷³ Higi, op. cit., art. 269a CO n° 354 et 395.

⁷⁴ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 269a CO n° 63; Lachat, op. cit., chap. 19 n° 5.1.7.

⁷⁵ Selon Higi, op. cit., art. 269a CO n° 361, il faut plutôt déterminer la valeur usuelle de cette prestation sur le marché.

Pour tenir compte de cette réalité, l'art. 14 al. 1 OBLF prévoit que les importantes réparations doivent être considérées en partie comme des travaux d'entretien (exclus de l'art. 14 OBLF) et en partie comme des investissements créant des plus-values au sens de la lettre aa ci-dessus.

Les rénovations et modifications de l'art. 260 CO sont généralement d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF⁷⁶. La limite est toutefois difficile à tracer. L'importance des frais engagés, comparés à l'état locatif, est en définitive le critère déterminant⁷⁷.

Les importantes réparations se caractérisent par le fait qu'elles dépassent les travaux d'entretien courant et affectent des parties essentielles de l'immeuble, généralement avec le but d'en prolonger la durée de vie et de l'adapter aux conditions modernes⁷⁸. En s'inspirant de la jurisprudence, on peut citer, à titre d'exemple, la réfection de la toiture ou des façades, le remplacement des sanitaires, des tuyauteries, des salles de bains, du chauffage, de la distribution d'eau, des ascenseurs et de l'agencement des cuisines⁷⁹.

b) La présomption de l'art. 14 OBLF

Comme on vient de le voir, il est souvent difficile de distinguer entre les travaux d'entretien couverts par les loyers actuels et les travaux créant des plus-values qui justifient une hausse de loyer⁸⁰. En règle générale, les importantes réparations sont à la fois l'un et l'autre⁸¹. Tel est le cas par exemple si une installation usée est remplacée par une autre qui est d'une qualité supérieure⁸². Pour encourager – ou en tout cas ne pas décourager – ces améliorations, l'art. 14 al. 1 OBLF a institué une présomption selon laquelle les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values⁸³.

Cette présomption ne vaut que si on se trouve en présence d'importantes réparations; elle est réfragable⁸⁴; elle tombe par exemple s'il est prouvé qu'il ne s'agit que de travaux d'entretien⁸⁵. Elle tombe également si la part des investissements à plus-value peut être déterminée précisément⁸⁶.

A notre avis, la présomption a été conçue pour faciliter la tâche du juge face à une distinction souvent difficile à faire; nous pensons que la distinction concrète doit être faite lorsqu'elle peut être

⁷⁶ **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 348; mais il n'est pas nécessaire qu'il s'agisse de rénovations ou modifications au sens de l'art. 260 CO : **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 349; pour illustrer la différence, il faut observer que l'art. 260 CO ne concerne que les travaux qui affectent la chose louée, et non pas, par exemple, la réfection de la toiture d'un grand bâtiment locatif alors que l'appartement en cause est situé à un étage inférieur : cf. **Higi**, op.cit., art. 269a CO n° 349.

⁷⁷ **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 351; cf. **Lachat**, op. cit., chap. 19 n° 5.1.5.

⁷⁸ **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 350.

⁷⁹ ATF 116 Ia 411 consid. 5b.

⁸⁰ ATF 118 II 417 consid. 3a.

⁸¹ ATF 118 II 417 consid. 3a.

⁸² **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 269a CO n° 65; si on peut déterminer la valeur supplémentaire, seule celle-ci est répercutable : **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 366; **Weber/Zihlmann**, op. cit., art. 269a CO n° 11.

⁸³ ATF 118 II 417 consid. 3a.

⁸⁴ **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 381; **Weber/Zihlmann**, op. cit., art. 269a CO n° 12; **Tercier**, op. cit., n° 2015.

⁸⁵ ATF non publié dans la cause 4C.149/1997 consid. 2a = DB 1999 n° 15 p. 20; **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 372.

⁸⁶ ATF 118 II 417s consid. 3a; ATF cité sous note 85 ci-dessus.

réalisée de manière suffisamment claire; lorsqu'il est invité à se lancer dans des discussions byzantines, le juge devrait constater que le départ simple et indiscutable n'est pas possible et qu'il faut s'en tenir à la présomption.

Il a été jugé que celui qui a renoncé à une expertise technique ne peut plus exiger du juge qu'il fasse lui-même le tri et qu'il convenait d'appliquer la présomption⁸⁷.

L'art. 14 al. 1 OBLF parle de 50 à 70 pour cent. Comment choisir à l'intérieur de cette fourchette ?

Le Conseil fédéral n'a pas voulu poser un chiffre unique, mais laisser une marge d'appréciation concrète pour tenir compte du caractère un peu schématique de la présomption⁸⁸.

Le juge doit donc apprécier dans quelle mesure, *grosso modo*, les importantes réparations lui paraissent contenir une part d'entretien et une part de plus-value. L'appréciation doit être concrète, de sorte que l'utilité des règles abstraites posées par la doctrine est discutable.

Plus on discerne une amélioration de la qualité, plus le chiffre sera élevé⁸⁹. Si le coût est très élevé ou si les derniers travaux sont récents, on peut penser qu'il s'agit davantage d'apporter une plus-value, plutôt que de procéder simplement à l'entretien⁹⁰.

A l'inverse, s'il apparaît que l'entretien a été négligé pendant longtemps, on fixera un chiffre bas, pour tenir compte qu'il s'agit surtout d'un entretien différé⁹¹. Il nous paraît douteux que le niveau des loyers puisse constituer un critère d'appréciation sérieux⁹².

Après avoir opéré, concrètement ou par le jeu de la présomption (de 50 à 70 %), le départ entre les frais d'entretien et les investissements créant des plus-values, on doit constater, selon le texte de l'art. 14 al. 1 OBLF, que seule la part génératrice de plus-value constitue une "prestation supplémentaire" du bailleur, au sens de l'art. 269a let. b CO, et donne droit, à ce titre, à une augmentation de loyer.

Mais qu'advient-il alors de la part qui est considérée comme des frais d'entretien ? Ne doit-on pas la prendre en compte à ce titre et admettre qu'elle entraîne une "hausse des coûts" selon le premier terme de l'alternative contenue à l'art. 269a let. b CO ?

La jurisprudence constante l'a exclu, en considérant que la part qui n'était pas génératrice de plus-value n'entraîne pas en considération et ne pouvait pas justifier une hausse de loyer⁹³. Il en est résulté une controverse aujourd'hui éteinte face à la constance de la jurisprudence⁹⁴.

Il faut dire que la controverse a été allumée par l'idée que le bailleur devait puiser dans sa provision pour travaux d'entretien et que les frais en question disparaissaient totalement des calculs.

⁸⁷ ATF non publié dans la cause 4C.557/1996 consid. 2

⁸⁸ Il faut donc éviter de retenir systématiquement le chiffre de 70 % : ATF 118 II 418 consid. 3a.

⁸⁹ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 269a CO n° 67; **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 386.

⁹⁰ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 269a CO n° 67; **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 387 et 388.

⁹¹ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 269a CO n° 67; **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 386.

⁹² Opinion divergente : **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 389 qui pense qu'il faut admettre un pourcentage élevé lorsque le loyer apparaît bas.

⁹³ ATF 118 II 418s consid. 3b; cf. aussi : ATF 110 II 408s consid. 3a, 111 II 382 consid. 5.

⁹⁴ **Tercier**, op. cit., n° 2015; **Lachat**, op. cit., chap. 19 n° 5.2.2. (qui admet une exception s'il est démontré qu'il n'y a pas de réserves suffisantes); **Corboz**, notes in SJ 1985 p. 168s et in SJ 1993 p. 218ss ch. 2

Lorsqu'on sait que la jurisprudence (même récente) n'admet, pour déterminer le loyer admissible, ni provision ni amortissement⁹⁵, la référence soudaine à une provision qui devrait exister alors qu'elle n'est pas tolérée avait de quoi surprendre. Le tour de magie qui faisait disparaître de tous les calculs des dépenses pourtant effectives n'était guère compréhensible.

En réalité, cette jurisprudence, à notre avis mal motivée, n'est pas aussi insoutenable qu'on peut le penser de prime abord.

Pour une analyse économique correcte, il faut tout d'abord distinguer l'investissement du propriétaire et le contrat de bail conclu avec le locataire.

L'investissement immobilier est une forme de placement qui peut conduire à des profits ou des pertes. La situation conjoncturelle peut affecter la valeur vénale de l'immeuble, sans que cela ait nécessairement des répercussions sur les loyers. Le propriétaire d'un bien est exposé à des profits et des risques.

Dans le contrat de bail, le loyer est la contrepartie due par le locataire pour l'usage de la chose. Le loyer est lié à l'usage de la chose.

Pour analyser correctement la situation, il nous paraît utile d'évoquer un arrêt récent du Tribunal fédéral⁹⁶.

Un bâtiment ancien était doté d'un vieil escalier extérieur qui semblait faire double emploi; il a été décidé de le supprimer dans le cadre d'une transformation apportant des améliorations.

De cette histoire plutôt banale, le Tribunal fédéral a tiré trois règles concernant les frais qui peuvent ou non être répercutés sur les loyers.

La première est évidemment que les frais de la transformation peuvent en principe être répercutés. Le loyer est lié à la valeur d'usage. Les locataires auront à l'avenir l'usage des locaux transformés; la transformation augmente la valeur d'usage de la chose.

La deuxième règle est la suivante : les frais de démolition de l'ancien escalier peuvent être répercutés sur les loyers s'il est démontré que cette démolition était nécessaire pour aménager les nouveaux locaux. On rappelle ici que c'est le prix de revient qui est déterminant pour la valeur d'usage. Si une démolition est nécessaire pour réaliser la chose, les frais de démolition font partie du prix de revient de la chose louée.

Puis vient une troisième règle qui est ici essentielle : le prix de construction, autrefois, du vieil escalier ne peut plus être pris en compte pour déterminer le loyer, parce que le vieil escalier n'existe plus et que les locataires n'en ont donc plus l'usage.

Le vieil escalier a eu autrefois un coût de revient, mais il n'a maintenant plus aucune valeur d'usage puisqu'il n'existe plus et qu'on ne peut donc pas en céder l'usage à un locataire.

Comme le calcul du loyer admissible ne permet aucun amortissement pour cause de vétusté, le vieil escalier disparaît des calculs brutalement, au moment où il n'existe plus.

On conçoit dès lors clairement que toute forme de transformation, même avec des objets qui ne sont pas usagés, comporte normalement une perte de valeur.

⁹⁵ ATF 125 III 425 consid. 2d, 117 II 84 consid. 3c/aa.

⁹⁶ ATF 125 III 421ss.

Imaginons que l'on change la toiture, les anciennes poutres de charpente que l'on enlève perdent toute valeur d'usage puisqu'elles ne seront plus là et que le locataire n'en aura pas l'usage.

Ce qui est remplacé est perdu du point de vue des loyers, puisqu'on ne peut plus céder l'usage des pièces enlevées moyennant paiement d'un loyer. Les matériaux enlevés peuvent avoir éventuellement une certaine valeur de revente, mais ils n'ont plus de valeur d'usage dans le cadre de la remise à bail des locaux.

Pour tenir compte de ce phénomène, il n'est pas déraisonnable de mettre une certaine perte à la charge du bailleur, dans la mesure où une transformation s'accompagne ordinairement de l'enlèvement de certains matériaux qui ne peuvent plus être pris en considération dans le calcul du loyer⁹⁷.

c) La répartition des frais entre les locataires

Seul le coût de revient effectif peut être répercuté sur les locataires; on ne doit donc prendre en compte que les frais nécessaires pour réaliser la rénovation ou modification⁹⁸.

Il faut encore que ces frais soient répartis équitablement entre les locataires.

Il est évident que si les travaux n'ont concerné qu'un seul appartement, seul son locataire pourra subir une hausse de loyer pour ce motif.

Le plus souvent, les situations sont plus complexes; on peut songer à la rénovation de la chaufferie, de la toiture ou de la façade.

Les dispositions consacrées à la protection contre les loyers abusifs ont essentiellement pour but de protéger les locataires contre des abus de la part des bailleurs. Elles ne concernent en revanche que très marginalement des conflits d'intérêts entre locataires. Il n'est donc pas étonnant que ni le législateur ni le Conseil fédéral n'aient voulu, à ce jour, adopté des règles en la matière.

Il faut en déduire que le législateur a laissé un large pouvoir d'appréciation au bailleur. Ce n'est que si la méthode qu'il a choisie est manifestement inéquitable que l'on peut dire qu'il ne répercute pas les frais **concernant la chose louée**.

Le Tribunal fédéral n'a manifestement pas l'intention de réglementer une matière que les autres pouvoirs ont renoncé à régler. Il a relevé expressément qu'il n'y avait pas de système parfait⁹⁹, ce qui montre qu'il n'entend pas, au moins pour l'instant, imposer des clés de répartition.

Il considère comme admissible la méthode la plus simple, qui consiste à répartir les frais au prorata des loyers¹⁰⁰. Une autre clé de répartition n'est pas vraiment exclue, mais elle doit apparaître appropriée à la mesure dans laquelle chaque locataire profite de la rénovation ou modification¹⁰¹. Ainsi on peut admettre que les locataires ont un intérêt à l'existence d'un ascenseur qui augmente avec

⁹⁷ Cf. **Corboz**, in SJ 1993 p. 220 *in fine*.

⁹⁸ Cf. par analogie : art. 4 al. 3 et art. 5 et 6 OBLF.

⁹⁹ ATF 125 III 424 consid. 2d.

¹⁰⁰ ATF 125 III 424 consid. 2d.

¹⁰¹ **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 391; de manière un peu théorique, cet auteur soutient qu'il faut répartir le coût en fonction de la mesure dans laquelle la chose louée bénéficie de la plus-value : cf. **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 357 à 359.

l'étage qu'ils occupent¹⁰². A notre avis, des considérations liées au locataire d'espèce (une personne âgée a davantage intérêt à un ascenseur) devrait être évitée, parce qu'elles sont étrangères aux critères qui prévalent en matière de fixation des loyers. Dès que la clé de répartition devient discutable, nous ne pouvons que conseiller au bailleur de s'en tenir à la répartition au prorata des loyers actuels.

d) La méthode de calcul

Il convient de déterminer maintenant comment et dans quelle mesure les frais de la rénovation ou modification peuvent être répercutés sur les loyers. La question est régie par l'art. 14 al. 2 OBLF.

aa) Les intérêts

L'augmentation de loyer justifiée par le coût de la rénovation ou modification comprend tout d'abord un intérêt sur les fonds investis.

Il peut observer ici une différence fondamentale avec la méthode absolue : l'intérêt se calcule sur l'ensemble des fonds investis, au taux qui est normalement réservé aux fonds propres¹⁰³. Il n'y a donc pas à faire de distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers. La manière de financer les travaux est sans pertinence.

Le taux d'intérêt applicable est celui pratiqué par la banque de référence, c'est-à-dire normalement la banque cantonale¹⁰⁴. Il faut appliquer le taux pratiqué, au moment de la notification de la hausse¹⁰⁵, pour les prêts hypothécaires en premier rang en le majorant d'un demi pour cent¹⁰⁶. Ce taux correspond donc à celui utilisé avec la méthode absolue pour rémunérer les fonds propres.

On ne prend que la moitié du taux ainsi déterminé pour tenir compte du fait que le capital sera progressivement amorti; en effet, au fur et à mesure de l'amortissement, le montant du capital à rémunérer diminue; au début, il faut renter tout le capital, puis celui-ci diminue progressivement jusqu'à la fin de l'amortissement; on tient compte de ce phénomène en divisant le taux d'intérêt par deux, ce qui correspond au taux moyen (ou au taux au milieu de l'amortissement)¹⁰⁷.

bb) L'amortissement

L'art. 14 OBLF prévoit que l'amortissement de l'investissement peut être répercuté sur les loyers.

Ce mécanisme est complètement étranger à la méthode absolue¹⁰⁸.

Il implique qu'après le délai d'amortissement, l'investissement a été entièrement remboursé par le locataire. La logique voudrait alors que l'ensemble de la hausse liée à cet investissement sorte du calcul

¹⁰² Cf. ATF 125 III 424 consid. 2d.

¹⁰³ Avec la méthode relative : ATF 118 II 420 consid. aa; avec la méthode absolue : ATF 120 II 104 consid. 6b/aa; cf. **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 375.

¹⁰⁴ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 269a CO n° 71.

¹⁰⁵ ATF 118 II 420 consid. aa.

¹⁰⁶ ATF 118 II 420 consid. aa.

¹⁰⁷ ATF 118 II 420 consid. aa.

¹⁰⁸ ATF 125 III 425 consid. 2d, 117 II 84 consid. 3c/aa.

pour laisser la place à une nouvelle hausse pour l'investissement de remplacement. On pourrait éventuellement envisager qu'un locataire fasse valoir un facteur de réduction, parce que les précédents grands travaux sont entièrement amortis. A dire vrai, les hausses s'empilent et il manque un mécanisme fiable pour enlever celles qui ont perdu leur justification. C'est pourquoi il ne nous paraît pas inéquitable, pour corriger ce phénomène, de laisser une partie des frais de la nouvelle rénovation à la charge du bailleur.

L'amortissement doit être calculé en fonction de la durée de vie présumable des nouveaux agencements¹⁰⁹. On trouve à ce sujet des tableaux dans la doctrine dont on peut s'inspirer en pratique¹¹⁰. La durée de vie est fonction de l'aménagement concret, des matériaux employés, de la qualité de l'exécution, etc. Le juge peut à ce sujet solliciter une expertise¹¹¹ et il est probable qu'une appréciation concrète serait considérée par le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme comme une question de fait.

Sur le plan pratique, il paraît préférable de distinguer les principaux aspects de la rénovation ou modification¹¹² et de leur appliquer les durées de vie prévues par les tableaux en tant que règles d'expérience¹¹³.

A titre d'exemple, si on retient qu'une installation va durer 25 ans, on admettra un amortissement de 4 % de son coût par année (100 % divisé par 25 ans = 4 %).

cc) L'entretien

L'art. 14 OBLF prévoit qu'il faut également prendre en compte les frais d'entretien des équipements ou aménagements nouveaux. Savoir si les équipements nouveaux sont toujours d'un entretien plus coûteux que les anciens (qui sont remplacés) est une question incertaine.

Selon certains auteurs, les frais d'entretien doivent être fixés de manière forfaitaire à 1 % du coût de la rénovation ou modification¹¹⁴.

Le Tribunal fédéral n'a pas eu l'occasion de dire s'il admettait cette idée.

En revanche, une autre méthode d'évaluation, consistant à estimer les frais d'entretien à 10 % de la somme de l'intérêt et de l'amortissement, lui a été soumise et il a conclu qu'elle ne violait pas le droit fédéral¹¹⁵. La prudence commande donc de s'en tenir à cette méthode, puisqu'elle a été agréée par la jurisprudence.

¹⁰⁹ ATF 118 II 421 consid. bb; DB 1992 n° 18 p. 20.

¹¹⁰ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 267-267a CO n° 24; **Lachat**, op. cit., annexe III.

¹¹¹ Cf. **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 377.

¹¹² En principe, il faut calculer objet par objet : **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 269a CO n° 72, mais si on entre dans les moindres détails, la méthode devient inapplicable (une vis peut être remplacée séparément, etc.)

¹¹³ L'ATF 118 II 421 consid. bb s'est référé au **SVIT-Kommentar** (cf. note 110 ci-dessus).

¹¹⁴ **SVIT-Kommentar**, op. cit., art. 269a CO n° 73; **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 378; **Weber/Zihlmann**, op. cit., art. 269a CO n° 10; cf. **Lachat**, op. cit., chap. 19 n° 5.2.1.

¹¹⁵ ATF 118 II 421 consid. cc.

dd) Exemple récapitulatif

Pour dire quelle est la hausse de loyer admissible, il faut additionner l'intérêt, l'amortissement et les frais d'entretien.

On trouve dans la doctrine un tableau qui donne la solution en tenant compte des trois critères¹¹⁶.

Il peut être utile de terminer ce paragraphe par un exemple chiffré.

Supposons que le coût de la rénovation ou modification qui peut être mis à la charge du locataire X à raison du logement qu'il occupe soit de 50'000 francs.

Le calcul s'opère ainsi :

➤ Intérêts

Intérêts selon le taux de référence au moment de la notification de la hausse (hypothèse) : 4,5 %

Majoration de ½ % = 5 %

Division par deux : 2,5 % (5 % : 2)

2,5 % de 50'000 francs : Fr. 1250.00

➤ Amortissement

Durée de vie estimée à 25 ans (hypothèse) : 100 % : 25 ans = 4 % par an

4 % de 50'000 francs : Fr. 2000.00

➤ Frais d'entretien

10 % des deux chiffres retenus ci-dessus (1250.00 + 2000.00 = 3250.00)

10 % de 3250.00 : Fr. 325.00

TOTAL Fr. 3575.00

La hausse annuelle admissible est donc de 3575 francs, soit 272.90 francs par mois.

e) Le moment où peut intervenir la hausse

L'art. 14 al. 3 OBLF prescrit que la hausse ne peut être notifiée "qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes".

Il en résulte clairement une double condition.

Tout d'abord, les travaux doivent être terminés, ce qui exclut de répercuter sur les locataires les coûts de travaux dont ils n'ont pas encore la jouissance.

Ensuite, il faut que le bailleur dispose des pièces nécessaires pour démontrer qu'il ne répercute que des frais effectifs. On admet donc que le bailleur doit disposer des factures¹¹⁷.

¹¹⁶ Lachat, op. cit., annexe IV.

¹¹⁷ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 269a CO n° 74; Higi., op. cit., art. 269a CO n° 355 et 383; Lachat, op. cit., chap. 19 n° 5.2.5.

Par exception à la règle qui vient d'être exposée, l'art. 14 al. 3 OBLF permet, s'il s'agit de travaux d'envergure, des hausses échelonnées en proportion des paiements déjà effectués.

Savoir si l'on est en présence de travaux d'envergure est une question d'appréciation. La doctrine exige des travaux qui s'étendent sur plusieurs années et atteignent un montant s'élevant à un multiple de l'état locatif annuel¹¹⁸.

La hausse ainsi échelonnée doit être fixée en proportion des paiements déjà effectués. Il ne faut donc pas essayer de déterminer dans quelle mesure chaque locataire bénéficie des travaux déjà exécutés¹¹⁹; il faut répercuter, selon la clé de répartition finale, une somme équivalant à la quote-part du total qui est déjà payée (par exemple : un tiers).

Que l'art. 14 al. 3 OBLF se réfère ici aux "paiements déjà effectués" donne à penser que le bailleur doit justifier par pièces de ses paiements effectifs, alors que la doctrine semble penser que la production des factures suffit¹²⁰.

Une majoration notifiée prématurément n'est pas nulle, puisque cette hypothèse ne concerne pas la forme et n'est pas visée par l'art. 269d al. 2 CO¹²¹. En revanche, elle est matériellement infondée, puisque l'art. 14 OBLF fixe clairement les conditions d'une telle hausse. On ne voit pas pourquoi les effets de la hausse devraient être reportés automatiquement à la première date possible¹²²; il ne s'agit en effet pas d'une erreur de date que l'autorité pourrait corriger; bien souvent, il faudra attendre longuement les dernières pièces justificatives et l'autorité n'est nullement obligée de garder en suspens les conclusions dont elle est saisie. Il y aurait toutefois abus de droit à se prévaloir du caractère prématuré de la hausse si la dernière pièce justificative a été reçue quelques jours après la notification.

3. La répercussion des coûts selon la méthode absolue

Il n'entre pas dans le cadre de notre sujet de rappeler dans quelles hypothèses il est possible de procéder à un calcul selon la méthode absolue.

Cette méthode est fondamentalement distincte de la précédente et conduit donc à des résultats différents.

a) Les fonds propres investis

A la différence de la méthode relative, la méthode absolue exige que l'on fasse préalablement la distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers.

aa) Le prix de revient

Avant d'opérer cette distinction, il faut rappeler que seul le prix de revient – s'il n'est pas manifestement exagéré – peut être pris en compte.

¹¹⁸ Lachat, op. cit., chap. 19 n° 5.2.5.

¹¹⁹ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 269a CO n° 76.

¹²⁰ Cf. note 117 ci-dessus.

¹²¹ SVIT-Kommentar, op. cit., art. 269a CO n° 77.

¹²² Opinion divergente : SVIT-Kommentar, op. cit., art. 269a CO n° 77.

Le prix de revient correspond au prix d'achat de la chose augmenté du coût des réalisations effectuées par le propriétaire. Ce coût comprend toutes les dépenses nécessaires pour réaliser l'ouvrage, y compris les frais pour la démolition d'installations antérieures, voire des frais d'indemnisation¹²³. Le coût de réalisation d'une installation qui n'existe plus ne peut pas être pris en compte¹²⁴.

bb) La distinction entre les fonds propres et les fonds de tiers

Sur le prix de revient (qui peut seul être pris en compte), il faut déterminer la part qui a été financée par des fonds propres.

Seuls les fonds propres investis pour réaliser la rénovation ou modification peuvent être rentés au taux correspondant à un demi pour cent de plus que le taux hypothécaire en premier rang servant de référence.

Lors d'une rénovation ou modification, il faut considérer, dans la mesure où le propriétaire investit des fonds propres, qu'il s'agit pour lui d'une augmentation du prix de revient de l'immeuble¹²⁵.

Comme la méthode absolue n'admet aucun amortissement¹²⁶, il n'y a pas d'obstacle à ce que les fonds investis dans la construction soient rémunérés sans limite de temps. On peut toutefois se demander si, en s'inspirant de l'art. 14 OBLF, il ne faudrait pas faire un abattement sur le prix de revient pour tenir compte des matériaux qui sont enlevés dans le cadre de la transformation et dont le locataire n'aura donc pas la jouissance à l'avenir. Cette question n'a pour l'instant pas été envisagée par la jurisprudence.

b) Les frais d'intérêts

Dans la mesure où le prix de revient de la rénovation ou modification n'a pas été couvert par des fonds propres, mais par des fonds de tiers, ces fonds d'origine externe entraînent des frais d'intérêts qui entrent dans les frais financiers de l'immeuble.

Pour les fonds de tiers, ce sont donc les intérêts effectifs – pour autant qu'ils ne soient pas manifestement exagérés – qui sont pris en considération, et non pas un demi pour cent de plus que le taux hypothécaire en premier rang servant de référence. Il s'agit de frais qui diminuent le revenu net permettant de calculer le taux de rendement des fonds propres.

c) L'absence d'amortissement

A la différence de la méthode précédente, la méthode absolue n'admet ni amortissement, ni provisions¹²⁷.

¹²³ Frais de démolition : cf. ATF 125 III 423 consid. 2b; indemnités : cf. Lachat, op. cit., chap. 18 n° 3.1.

¹²⁴ ATF 125 III 424 consid. 2b.

¹²⁵ Lachat, op. cit., chap. 19 n° 5.1.8; sur la notion de prix de revient : cf. ATF 125 III 423 consid. 2b.

¹²⁶ ATF 125 III 425 consid. 2d, 117 II 84 consid. 3c/aa.

¹²⁷ Cf. note 126 ci-dessus.

Une provision est déjà exclue parce que les locataires n'ont pas à payer pour une installation future qui ne bénéficiera peut-être qu'à leurs successeurs.

Quant à l'amortissement, il heurte les principes d'une méthode fondée sur le contrôle de la rémunération des fonds propres. S'il est vrai que les installations se déprécient avec les années (vétusté), cela ne change rien au montant des fonds propres investis.

d) Les frais d'entretien

Les éventuels frais d'entretien supplémentaires causés par la rénovation ou modification entrent, à leur valeur effective, dans les frais d'entretien de l'immeuble et diminuent donc le revenu net sur lequel est calculé le taux de rendement des fonds propres. On observera, par comparaison avec la méthode précédente, que ces frais ne sont pas fixés de manière forfaitaire en fonction d'une règle de calcul.

e) La répartition de la hausse entre les locataires

Sur ce point, on n'observe pas de distinction par rapport à la méthode précédente. Il a été constaté qu'aucune clé de répartition n'était fixée dans les dispositions applicables et que le droit fédéral n'était pas violé si le bailleur choisissait une méthode conforme à l'esprit de l'art. 269 CO, étant admis qu'il n'y a pas de clé de répartition parfaite¹²⁸. En principe, il faudrait prendre en compte les fonds investis dans chaque logement, mais une répartition au prorata des loyers actuels est généralement considérée comme admissible¹²⁹.

¹²⁸ ATF 125 III 424 consid. 2d.

¹²⁹ ATF 125 III 424 consid. 2d; DB 1992 n° 18 p. 19; **Lachat**, op. cit., chap. 19 n° 5.2.3.; **Higi**, op. cit., art. 269a CO n° 347 pense que l'art. 14 OBLF devrait conduire à plus de finesse dans la répartition lorsqu'il y a calcul selon la méthode relative.