

N° 23/2011

Droit du bail

Publication annuelle
du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel



Helbing
Lichtenhahn
Verlag

IMPRESSUM

Droit du bail

Publication annuelle du Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel

Edition et administration

Séminaire sur le droit du bail
Université de Neuchâtel
Avenue du 1^{er}-Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Téléphone +41 32 718 12 60
Téléfax +41 32 718 12 61
Courriel: seminaire.bail@unine.ch
Internet: www.bail.ch
CCP 20-5711-2
Secrétaire: Sylvia STÄHLI

Parution

Une fois l'an en automne. 1^{re} année: 1989

Abonnement

Fr. 35.– par an. Sauf avis contraire avant le
15 septembre de chaque année, l'abonnement est
renouvelé sans formalité.

Manière de citer

DB (ex. DB 2002, p. 7, n° 2)

Reproduction

La reproduction de textes n'est admise qu'avec
l'autorisation expresse de l'éditeur et avec l'indication
exacte de la source.

Comité de rédaction

Président: Pierre WESSNER (P.W.), professeur honoraire,
Neuchâtel

Membres: François BOHNET (F.B.), professeur, avocat,
Neuchâtel

Blaise CARRON (B.C.), professeur, Neuchâtel

Philippe CONOD (P.C.), avocat et chargé de cours,
Lausanne et Neuchâtel

Marino MONTINI (M.M.), avocat, Neuchâtel

Ont collaboré à ce numéro :

Carole AUBERT (C.A.), avocate, Neuchâtel

Christine CHAPPUIS (C.C.), professeure, Genève

Patricia DIETSCHY (P.D.), Dr en droit, Lausanne

Sylvain MARCHAND (S.M.), professeur, Genève
et Neuchâtel

Gianmaria MOSCA (G.M.), avocat et notaire, Lugano

Nicolas PELLATON (N.P.), avocat, assistant-doctorant,
Neuchâtel

Thomas PROBST (T.P.), professeur, Fribourg

ISSN

1661-5409

villa. Son hébergement chez un tiers dans l'intervalle ne signifie pas encore qu'elle n'a plus besoin de la villa. Il convient en effet de n'admettre que sur la base d'indices sérieux que le conjoint a quitté définitivement son logement. Sans cela, il suffirait à l'époux titulaire des droits réels ou personnels de contraindre son conjoint à quitter le logement familial pour se prévaloir ensuite de l'abandon définitif de ce logement au motif que celui-ci aurait trouvé un nouvel hébergement, vidant ainsi de son sens la protection de l'art. 169 CC.

■ **Note**

5. A n'en pas douter, la protection du logement de famille est un thème important. Elle a été introduite avec la révision du droit matrimonial en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1988. Depuis lors, le pouvoir des époux de disposer des droits dont dépend le logement de famille est restreint par l'art. 169 CC. Cette norme doit éviter qu'en cas de tensions ou par légèreté, le conjoint titulaire des droits dont dépend le logement ne puisse en disposer unilatéralement, par exemple en résiliant le bail ou en vendant la maison familiale. Cette révision a également introduit l'art. 271a aCO, dont le contenu est désormais réparti entre les art. 266 m, 266n et 273a CO (sur la question, voir Montini/Montini, *Protection du logement de famille: l'état civil doit-il (encore) jouer un rôle? Aperçu des législations voisines et évaluation de la position des concubins de lege lata et de lege ferenda*, in: *Pour un droit équitable, engagé et chaleureux, Mélanges en l'honneur de Pierre Wessner*, p. 364 et les réf. cit.).

Ainsi, les principes développés à l'occasion de la jurisprudence ici en examen ont également une portée spécifique en matière de droit du bail (nécessité du consentement exprès du conjoint pour résilier le bail portant sur le logement familial; nécessité, pour le bailleur d'un même logement, de communiquer séparément – sous deux plis séparés – le congé au locataire et à son conjoint – le même régime étant de rigueur pour la notification d'un avis comminatoire au sens de l'art. 257d CO; possibilité pour le conjoint du locataire de contester le congé et de demander une prolongation de bail).

6. Autrement dit, la qualification de logement familial a une portée toute particulière. Elle assure une protection accrue du logement. Une telle portée est du reste également garantie aujourd'hui aux couples enregistrés, depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007 de la Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe (ci-après, LPart); cette loi a en effet offert une protection du logement des couples enregistrés analogue à celle des couples mariés (voir l'art. 14 LPart – qui parle de logement commun – et les dispositions révisées: art. 266 m al. 3, art. 266n, art. 273a al. 3 CO), si bien que les principes dégagés par l'arrêt en examen s'applique *mutatis mutandis* aux partenaires enregistrés.
7. Enfin et en guise de synthèse, l'on retiendra que la perte du caractère familial au logement doit être admise que restrictivement (*en ce sens, voir aussi Barrelet, in: Bohnet/Montini [éd.], Commentaire pratique Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 11 ad art. 266 m CO*).

M.M.

2. Protection contre les loyers abusifs

15

Augmentation de loyer fondée sur des prestations supplémentaires du bailleur. Importantes réparations. Détermination de la part de plus-values créées par l'investissement, du taux d'amortissement et des frais d'entretien supplémentaires. Clé de répartition entre les différents locataires.

Tribunal fédéral

18.02.2010

X. c. Assurance Y.

4A_470/2009

Art. 269a lit. b CO; 14 OBLF; 105 al. 2 LTF

1. En 2001, la bailleuse et intimée avait entrepris d'importants travaux de réfection dans l'immeuble où se trouve l'objet loué par le locataire et recourant. En 2006, elle a notifié au recourant une augmentation du

loyer net de Fr. 927.– à Fr. 1394.–, au moyen de la formule officielle. La conciliation ayant échoué, la baille- resse a saisi le Tribunal d'arrondissement, lequel a ad- mis une hausse de loyer à hauteur de Fr. 1343.–. Saisi à son tour, le TC rejeta l'appel introduit par le recourant contre le jugement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement en qualifiant les travaux de réfection d'importantes réparations au sens de l'ancien art. 14 OBLF et en considérant que les investissements en question créaient des plus-values à raison de 55%. Le recourant porte l'affaire devant le TF en concluant à ce que les juges annulent la décision cantonale et constatent que l'augmentation de loyer est abusive, éventuellement à ce qu'ils renvoient l'affaire au TC pour nouvel examen.

2. A teneur de l'art. 269a lit. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur. Une prestation n'est supplémentaire que lorsque le bailleur effectue quelque chose allant au-delà de ce qui a été convenu entre les parties au moment de la conclusion du bail. Selon les termes de l'ancien art. 14 OBLF (en vigueur au moment de l'augmentation de loyer), les investissements aboutissant à des améliorations créant des plus-values sont réputés prestations supplémentaires du bailleur. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (ancien art. 14 al. 1 2^e phrase OBLF). Il s'agit là d'une présomption réfutable. Conformément à l'ancien art. 14 al. 2 OBLF, les augmentations de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.
3. Le recourant est d'avis que le TC a considéré à tort qu'il n'avait pas apporté la preuve que la part des investissements créant des plus-values était inférieure à 50% (c. 3). Le TF distingue à ce sujet trois types de preuves offertes par le recourant. Premièrement, certaines preuves n'ont été offertes qu'en première instance mais pas devant le TC. Le recourant ne peut dès lors pas reprocher à l'instance cantonale d'être tombée dans l'arbitraire en n'examinant pas ces preuves. Deuxièmement, d'autres preuves ont certes été offertes devant le TC, mais elles se révèlent inutiles dans la mesure où elles ne sont pas aptes à démontrer, pour chacun des travaux effectués, la part relevant de l'entretien et celle constituant une plus-value et ainsi à même d'influer sur le sort de la cause au sens de l'art. 97 LTF. Troisièmement, au contraire des deux premières catégories de preuves mentionnées ci-dessus, l'édition de documents fiscaux datant de 2001 concernerait l'ensemble des travaux effectués. Toutefois, l'instance précédente n'a pas violé le droit fédéral, en particulier le droit d'être entendu du recourant, en rejetant cette dernière offre de
- preuve, car celle-ci ne permet pas d'établir précisément la proportion des plus-values. Par conséquent, le TF conclut que le recourant n'est pas parvenu à démontrer que l'instance cantonale avait établi les faits de manière manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF en considérant que le recourant n'avait pas réussi à prouver la proportion entre investissements d'entretien et investissements créant des plus-values.
4. Le recourant est en outre d'avis que le TC n'a pas exercé son pouvoir d'appréciation correctement (c. 4). Le TF affirme que ce grief n'est pas pertinent dans la mesure où le TC n'a pas fait usage de son propre pouvoir d'appréciation, mais s'est contenté de ne pas intervenir dans le pouvoir d'appréciation de la première instance, faute de critiques fondées de la part du recourant. Le TF souligne qu'il s'impose aussi une telle retenue dans des circonstances analogues. Finalement, le TF constate que le recourant ne fait pas valoir en quoi le TC, en agissant de la sorte, aurait agi de manière arbitraire ou aurait violé le droit fédéral.
5. Le recourant critique aussi le taux d'amortissement (4%) retenu par le TC, qui s'est fondé sur une durée de vie moyenne des installations de 25 ans (c. 6.1). Il affirme qu'il n'est pas admissible de réduire la durée de vie d'une installation parce qu'elle est de moindre qualité. A ce jeu, plus la qualité des installations serait médiocre, plus le loyer pourrait être augmenté. Le TF ne suit pas cette argumentation en soulignant que les installations de qualité inférieure peuvent certes durer moins longtemps mais elles requièrent un investissement initial réduit, ce qui diminue les frais d'amortissement et infirme la thèse du recourant. Le TC a donc eu raison d'admettre une durée de vie moyenne réduite découlant d'une valeur inférieure à la moyenne des installations.
6. Le recourant fait grief au TC d'avoir accepté une augmentation de loyer pour l'entretien correspondant à 1% des investissements créant une plus-value, en arguant que cette règle pouvait certes s'appliquer à des installations nouvellement intégrées à l'objet loué mais pas au remplacement d'installations déjà existantes (c. 6.2). Le TF n'a pas retenu ce grief car l'augmentation des frais d'entretien acceptée par le TC correspond à la doctrine et à la pratique dominante et ne viole pas le droit fédéral.
7. Enfin, le recourant est d'avis que la répartition des augmentations de loyer viole le principe du calcul relatif à l'objet, en particulier pour la rénovation des cuisines, des salles de bain et des sanitaires (c. 7). En effet, les frais relatifs à ces rénovations ne dépendent pas de la taille des appartements mais uniquement de celle des pièces en question. Le TF souligne que, dans un immeuble locatif, le calcul doit être fait pour chaque ap-

partement, mais que l'on peut utiliser à cette fin les clés de répartition habituelles. Une répartition en fonction du volume ou du nombre de pièces est admissible et le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation. En l'espèce, une répartition fondée sur le volume est admissible, étant donné les nombreux travaux effectués et l'équipement semblable de tous les appartements. Par ses critiques isolées, le recourant ne parvient pas à démontrer en quoi la méthode retenue par le TC est arbitraire. Le grief du recourant se révèle donc infondé dans la mesure où il est recevable.

■ **Note**

8. D'un point de vue matériel, cet arrêt confirme la jurisprudence du TF relative à l'art. 269a lit. b CO et à l'art. 14 OBLF, que l'on peut en principe approuver. L'arrêt commenté n'en demeure pas moins intéressant car les griefs soulevés par le recourant permettent au TF de passer en revue les principales questions relatives à une augmentation de loyers justifiée par d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 2^e phrase OBLF.
9. Premièrement, le TF rappelle qu'une prestation ne peut être considérée comme supplémentaire au sens des art. 269a lit. b CO et 14 OBLF que si le bailleur et le locataire ne l'ont pas déjà convenue lors de la conclusion du bail.
10. Deuxièmement, l'art. 14 OBLF contient une présomption réfragable selon laquelle les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. C'est uniquement ce pourcentage de la valeur des travaux qui peut être répercuté par le bailleur dans une augmentation justifiée de loyers.
11. Troisièmement, étant donné le caractère réfragable de cette présomption, le locataire peut démontrer que les plus-values effectives sont inférieures à 50% du montant total des importantes réparations (cf. DB 1999, p. 20, n^o 15). Il doit alors prouver de manière exhaustive, pour chacun des travaux exécutés, quelle est la part relevant de l'entretien et quelle est celle représentant une plus-value. De simples allégations de sa part ne suffisent pas. Il sied de relever que le bailleur peut également prouver que les plus-values effectives représentent une part supérieure à 70% du montant total des réparations (*dans ce sens*, cf. DB 2006, p. 28, n^o 14).
12. Quatrièmement, l'ancien art. 14 al. 2 OBLF (qui correspond à l'actuel art. 14 al. 4 OBLF) prévoit que les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts sur le capital investi, d'amortissement et d'entre-

tien résultant de l'investissement. Pour les frais d'intérêts sur le capital investi, il convient de prendre le taux hypothécaire de référence valable lors de la communication de l'augmentation de loyer majoré d'un demi pour cent. Ce taux ne doit rémunérer que la partie du capital non amorti, de telle sorte que la jurisprudence l'applique sur la moitié des investissements créant des plus-values afin de tenir compte de l'amortissement progressif du capital (DB 1993, p. 19, n^o 16). Les frais d'amortissement sont calculés en fonction de la durée de vie moyenne des différents travaux exécutés sur l'immeuble (DB 1993, p. 19, n^o 16). Quant aux frais d'entretien, il existe différentes méthodes (cf. Bohnet/Broquet, in: Bohnet/Montini [éd.], *Commentaire pratique Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 87 ad art. 269a CO). L'arrêt commenté approuve la méthode dite SVIT qui consiste à prendre en compte 1% des frais d'investissement aboutissant à des améliorations créant des plus-values.

13. Cinquièmement, lorsque l'on a affaire à un immeuble locatif, la répartition du montant déterminé conformément à l'art. 14 al. 4 OBLF entre les différentes unités locatives doit se faire selon les clés de répartition habituellement développées dans le cadre de la propriété par étages (notamment en fonction de la surface, du volume ou du nombre de pièces), étant précisé que le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation quant au choix du système.
14. D'un point de vue formel, l'arrêt commenté n'est pas sans intérêt. Il contient notamment une précision relative à la possibilité du recourant de compléter l'état de fait dans le cadre du recours en matière civile. S'il est vrai que la loi prévoit que le TF peut compléter d'office les constatations cantonales (art. 105 al. 2 LTF), celui-ci exige en principe que le recourant qui demande que l'état de fait soit complété démontre qu'il a allégué et offert en preuve régulièrement les faits à ajouter devant l'instance précédente (c. 1.2). Ce passage de l'arrêt commenté est régulièrement cité dans des décisions subséquentes (p. ex. TF, 04.02.2011, 4A_631/2010).
15. L'arrêt commenté fait aussi l'objet d'une présentation critique par Bättig in: MRA 2010, p. 116 ss, spéc. p. 126-130.

B.C.