

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Julien Broquet, Le libre choix du bailleur de la méthode de répercussion du coût des travaux à plus-value sur les loyers
Newsletter Bail.ch juillet 2013

Question juridique de principe ; travaux à plus-value ; méthode de répercussion sur les loyers librement choisie par la bailleur ; limites du pouvoir d'appréciation du juge

Art. 269a let. b
CO ; 14 OBLF

Libre choix du bailleur dans la méthode de répercussion du coût des travaux à plus-value sur les loyers

Julien Broquet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt examiné ici traite de la marge de manœuvre dont dispose le bailleur dans le choix de la méthode de répercussion du coût des travaux à plus-value sur les loyers et le pouvoir d'appréciation du juge en cas de contestation de la hausse de loyer par le locataire.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

X. SA, en sa qualité de bailleur, a entrepris en 2008 des travaux de réfection sur les quatre immeubles dont il est propriétaire. Construit au début des années soixante, l'ensemble comprend 96 appartements totalisant 354 pièces. S'agissant des travaux, ils comprenaient la mise en séparatif des canalisations, le traitement de la carbonatation, les travaux d'étanchéité, d'isolation, de ferblanterie et de ventilation, ainsi que des travaux de menuiserie extérieure, d'isolation thermique et de peinture extérieure (remplacement des fenêtres, des stores, des mains courantes et des garde-corps). Le coût des travaux s'est élevé à 3'792'000 fr.

Par avis officiel adressé à C., X. SA a porté le loyer annuel à 11'736 fr. dès le 1^{er} juillet 2010 (précédemment, 9'048 fr.) ; l'augmentation de 224 fr. par mois était motivée par des prestations supplémentaires (travaux à plus-value au sens de l'art. 269a let. b CO et 14 OBLF. Dans la lettre recommandée accompagnant l'avis de majoration, il était précisé que « le calcul de répercussion sur [le] loyer des travaux à plus-value permet[tait] une augmentation de 590 fr. 60 par pièce ».

C. a contesté la hausse de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La tentative de conciliation a échoué. X. SA a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyer en concluant à ce que le loyer annuel soit fixé à 10'032 fr. dès le 1^{er} juillet 2010, correspondant à une hausse mensuelle de 82 fr. A l'appui de ses conclusions, X. SA reprenait une clé de répartition en fonction du nombre de pièces de l'immeuble concerné et du nombre de pièces de l'appartement de C.

Le Tribunal des baux et loyers a débouté la bailleresse de ses conclusions. Il a fixé à 88'638 fr. le montant pouvant être répercuté annuellement sur les loyers de tout l'immeuble. Il a ensuite rapporté ce montant à l'état locatif avant travaux, pour aboutir à une hausse de loyer de 14.96 % en raison de travaux à plus-value, laquelle hausse était contrebalancée par la baisse du taux

hypothécaire de référence notamment.

La bailleresse a interjeté appel et concluait à la fixation du loyer annuel à 9'660 fr depuis le 1^{er} juillet 2012, représentant une hausse de 612 fr. par an, soit 51 fr. par mois. Dans son appel, la bailleresse critiquait uniquement la clé adoptée par les premiers juges pour répartir le coût des travaux à plus-value entre les locataires de l'immeuble. La Cour de justice a confirmé le jugement querellé. En substance, elle a jugé que le Tribunal des baux et loyers n'avait pas outrepassé son large pouvoir d'appréciation en choisissant de répartir les coûts entre locataires au prorata des loyers – système usuel et admis à plusieurs reprises par le TF -, plutôt que d'appliquer la clé de répartition en fonction du nombre de pièces, préconisée par la bailleresse.

X. SA exerce un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au TF contre l'arrêt de la cour cantonale.

B. Le droit

Le recours en matière civile n'étant pas recevable *ratione valoris*, la recourante explique précisément en quoi la condition posée par l'art. 74 al. 2 let. a LTF (question juridique de principe) est réalisée en l'espèce.

Constatant qu'en la matière l'arrêt 4A_470/2009, consid. 7, du 18 février 2010 relevait que le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le choix du système de répartition et que dans son arrêt publié aux ATF 135 III 421, consid. 2d, il était précisé que le droit fédéral ne pouvait être violé que si la clé de répartition adoptée par le propriétaire était à ce point insoutenable qu'elle contredisait l'esprit de l'art. 269 CO, le TF a relevé que ces deux arrêts pouvaient paraître contradictoires.

Compte tenu de l'incertitude caractérisée sur l'étendue du pouvoir du juge en la matière, il s'agit d'une question juridique de principe et le recours en matière civile est recevable sans égard à la valeur litigieuse (consid. 1.2).

Aucune disposition de droit fédéral ne prescrit comment répartir les coûts résultant de travaux à plus-value entre les appartements de l'immeuble. Plusieurs méthodes sont envisageables. La ventilation peut ainsi s'opérer selon la clé de répartition applicable à la propriété par étages, selon la surface des appartements, selon leur volume, au prorata du nombre de pièces par logement ou encore en fonction du pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse (consid. 1.2).

Etant donné qu'aucune clé de répartition ne semble a priori s'imposer, il faut en déduire que le choix de la méthode appartient au bailleur¹. Il s'ensuit que le juge ne peut pas répartir entre les locataires les coûts liés à des prestations supplémentaires selon son bon vouloir. En particulier, il ne peut pas comme en l'espèce écarter sans autre le système appliqué par le bailleur au profit d'une répartition en fonction des loyers avant la hausse, en arguant du « caractère plus équitable et plus favorable au locataire » de ce modèle. Aussi le juge n'interviendra que si la méthode appliquée par le bailleur est insoutenable, évitant par la même occasion de créer une distorsion entre les locataires qui contestent la hausse de loyer et les autres.

En l'espèce, la bailleresse, quand bien même sa prétention en augmentation du loyer annuel a varié en cours de procédure, a toujours indiqué qu'elle se fondait sur une hausse admissible par pièce. Compte tenu du fait que les travaux concernent essentiellement l'enveloppe du bâtiment, la répartition préconisée par le bailleur n'est en rien insoutenable.

Le Tribunal des baux et loyers, suivi par le Cour de Justice, n'était dès lors pas habilitée à modifier le système de répartition des coûts appliqué par la recourante. En procédant à une répartition au prorata des loyers, le Tribunal a outrepassé son pouvoir d'appréciation et la Chambre des baux et

¹ BERNARD CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail à loyer, Neuchâtel 2002.

loyers aurait dû le constater. Le recours est admis et la cause renvoyée à la cour cantonal afin qu'elle établisse, en application de la clé de répartition appliquée par la bailleresse, la hausse de loyer admissible.

III. Analyse

La question juridique de principe traitée dans le présent arrêt apporte une précision déterminante s'agissant de la répercussion du coût des travaux à plus-value sur les loyers, du pouvoir d'appréciation du juge et de la marge de manœuvre dont dispose le bailleur.

De l'art. 269 CO découle le principe selon lequel le caractère admissible d'un loyer s'apprécie pour le local loué, et non en fonction du rendement de l'immeuble entier². Selon ce même principe, la clé de répartition du coût des travaux à plus-value doit refléter la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation³. Si des travaux ne concernent qu'un seul logement, les prestations supplémentaires, partant la hausse de loyer, n'aura d'effets qu'à l'égard du logement concerné⁴.

Ces principes généraux étant posés, on constate qu'aucune norme fédérale ne prescrit de règles en matière de répartition des coûts des travaux à plus-value sur les loyers. La jurisprudence rendue jusqu'ici ne permettait pas d'y voir plus clair. En effet, dans l'arrêt du 27 octobre 1999 publié aux ATF 125 III 421, le TF précisait que le droit fédéral ne pouvait être violé « que si la clé de répartition adoptée par le propriétaire est à ce point insoutenable qu'elle contredise l'esprit de l'art. 269 CO ». Dans un arrêt non publié du 18 février 2010⁵, le TF a souligné que « le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le choix du système de répartition ». Dès lors qu'il n'existe pas de système parfait⁶, Bernard Corboz en a déduit que le législateur a laissé un large pouvoir d'appréciation au bailleur⁷.

L'arrêt commenté permet tout d'abord de rappeler les différentes méthodes admises en pratique. Ainsi, la clé de répartition applicable à la PPE⁸ ou selon les critères relatifs à la surface⁹ ou au volume¹⁰ des appartements, voire au prorata du nombre de pièces par logement¹¹ sont des critères admissibles et largement répandus. Constitue également une répartition admissible la répartition en fonction du pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse¹².

Est au contraire insoutenable la répartition qui s'écarte du principe général découlant de l'art. 269 CO, notamment parce qu'elle ne répercute pas les frais concernant la chose louée¹³ ou qu'elle tient compte de particularités personnelles des locataires¹⁴.

Dans le respect des cautèles qui précèdent, le bailleur est ainsi libre de choisir la méthode qu'il entend appliquer à son calcul de hausse de loyer. Il lui appartient cependant de le mentionner explicitement dans son calcul de hausse, à défaut de quoi le juge pourra appliquer le système qu'il tiendra pour équitable. A notre sens, le bailleur devra s'en tenir strictement à la méthode

² ATF 116 II 184 consid. 3a.

³ DAVID LACHAT, *Le Bail à loyer*, Genève 2008, p. 486.

⁴ CPra Bail-BOHNET/BROQUET, art. 269a CO N 81.

⁵ TF 4A_470/2009, consid. 7.

⁶ ATF 125 III 424, consid. 2d.

⁷ CORBOZ, op. cit., p. 22.

⁸ ATF 116 II 184, consid. 3a.

⁹ ATF 116 II 184, consid. 3b.

¹⁰ ATF 120 II 100, consid. 6c.

¹¹ ATF 116 II 184, consid. 3b.

¹² ATF 125 III 424, consid. 2d ; 118 II 415, consid. 3c/cc ; la méthode est préconisée par CORBOZ, op. cit. p. 22.

¹³ CORBOZ, op. cit., p. 22.

¹⁴ LACHAT, op. cit., p. 427.

initialement choisie et ne pourra varier en cours de procédure, au risque de créer des distorsions indésirables entre les locataires qui contestent la hausse de loyer et les autres.

De son côté, le juge est lié par le choix du bailleur et ne pourra intervenir que si la méthode appliquée par le bailleur est insoutenable ou manifestement inéquitable, parce qu'il ne répercute pas les frais concernant la chose louée¹⁵. Il faut en déduire que les hausses de loyers fondées sur des investissements à plus-value seront plus difficilement contestables par les locataires.

En conclusion, l'arrêt commenté apporte une précision bienvenue sur la question de la répercussion du coût des travaux à plus-value sur les loyers et sur la latitude dont dispose le bailleur dans son calcul de hausse. Il lui appartient toutefois d'explicitier la méthode retenue déjà dans son calcul de hausse de loyer. Si le bailleur semble a priori privilégier par cette liberté, c'est également l'égalité de traitement entre les locataires de l'immeuble qui est renforcée.

¹⁵ CORBOZ, op. cit. p. 22.