

# Les travaux de rénovation et les répercussions admissibles sur le loyer de la chose louée

Autor(en): **Steiner, Pascal**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **94 (2022)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1029612>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ET LES RÉPERCUSSIONS ADMISSIBLES SUR LE LOYER DE LA CHOSE LOUÉE

La viabilité économique d'un bâtiment pousse les propriétaires à effectuer différents travaux de rénovation. Dans quelle mesure les propriétaires peuvent-ils répercuter les coûts des travaux de rénovations sur les loyers de leurs locataires?

PASCAL STEINER, AVOCAT

Dans le cas d'une rénovation globale d'un bâtiment, il n'est pas aisé de distinguer les améliorations créant une plus-value de simples travaux d'entretien, ces derniers ne servant qu'à maintenir l'immeuble en état. Toutefois, il est important de distinguer ces deux notions puisque les travaux d'entretien ne justifient aucunement une augmentation de loyer, dans la mesure où les loyers en vigueur sont censés couvrir les frais d'entretien courants de l'immeuble.

En cours de bail, le bailleur peut majorer le loyer aux conditions de l'article 269d CO. Si le locataire estime que la majoration est abusive au sens des articles 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent l'avis de majoration (article 270, alinéa 1er CO). En vertu de l'article 269a, lettre b CO, n'est en règle générale pas abusive l'augmentation de loyer qui est justifiée par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur.

## Les prestations supplémentaires

Le concept de « prestations supplémentaires du bailleur » est concrétisé à l'article 14 OBLF<sup>1</sup>. Sans toutefois reprendre les termes de l'article de manière exhaustive, ces travaux peuvent consister en la réfection des façades, des cages d'escaliers avec l'installation d'un ascenseur, à l'amélioration de l'isolation thermique ou à la création d'un parking dans l'immeuble, etc. En d'autres termes, l'investissement dans des travaux sont considérés comme des travaux dits à plus-value lorsqu'ils améliorent l'état d'un bâtiment et ce notamment par rapport à ce qu'il devrait être au regard du contrat de bail prévu entre les parties<sup>2</sup>. En outre, l'article 14 de l'OBLF spécifie expressément que les travaux qui apportent des améliorations énergétiques à l'immeuble peuvent, dans une certaine mesure, également être considérés comme des travaux dits « à plus-value ».

Dans un arrêt<sup>3</sup> récent, le Tribunal fédéral a rappelé que le bailleur qui effectue d'importants travaux de rénovation dans un immeuble peut en répercuter les coûts sur les loyers. Toutefois et dans ce contexte, seuls les travaux à plus-value qui aboutissent à des améliorations de l'immeuble peuvent justifier une hausse des loyers.

## 50 à 70% de travaux à plus-value

Pour encourager – ou à tout le moins ne pas décourager ces améliorations – l'article 14, alinéa 1, 2<sup>e</sup> paragraphe OBLF<sup>4</sup> pose la présomption que 50 à 70% des investissements liés aux

travaux sont considérés comme des investissements créant des plus-values. En conséquence, de par la loi, le propriétaire est en droit de répercuter sur les loyers entre 50 et 70% du coût total des travaux de rénovation. A contrario, entre 30 à 50% des travaux sont présumés correspondre à des travaux d'entretien<sup>5</sup>. Il sied de relever que la présomption de l'article 14 OBLF peut être renversée et tombe si la part d'investissement à plus-value peut être déterminée avec précision. Si toutefois la partie bailleuse ne tente pas de distinguer concrètement les frais d'entretien et les investissements créant de la plus-value, la présomption évoquée ci-dessus s'applique.

Il est important de souligner que le pourcentage retenu dépendra notamment de la nature des travaux effectués et de la prépondérance des travaux de rénovation par rapport aux travaux d'entretien, du niveau de l'état locatif de l'immeuble, de son rendement, de l'ancienneté de l'immeuble ainsi que des travaux d'entretien qui y ont été régulièrement effectués<sup>6</sup>. Pour déterminer le pourcentage dans la fourchette haute ou basse de la présomption de l'article 14 OBLF, il y a lieu d'évaluer concrètement la situation. Ainsi, plus l'objet loué voit sa qualité améliorée, plus le chiffre du pourcentage sera élevé<sup>7</sup>. Dans l'hypothèse où le coût est très important ou si les derniers travaux entrepris ont été effectués récemment, il y a lieu de penser qu'il s'agit davantage d'une plus-value et aura pour conséquence de situer ce pourcentage dans la tranche élevée. A l'inverse, s'il apparaît que l'entretien a été négligé pendant longtemps, il sera considéré plutôt comme de l'entretien différé et déterminera le pourcentage vers le bas<sup>8</sup>.

Il y a lieu de constater que ces règles dépendent de plusieurs paramètres laissant ainsi au bailleur une marge d'appréciation généreuse. Le corollaire de la souplesse de ces règles réside dans l'hypothèse d'une contestation d'augmentation de loyer par un locataire. Le juge appelé à fixer cette augmentation jouira ainsi également d'un large pouvoir d'appréciation<sup>9</sup>.

## Méthode de répercussion sur les loyers

Une fois que le bailleur a déterminé le pourcentage du coût des travaux qu'il entend répercuter sur les loyers au titre de plus-value, il doit affecter cette partie aux différents appartements de l'immeuble qui profitent de ces plus-values.

Le Tribunal fédéral a admis que le bailleur pouvait utiliser plusieurs méthodes<sup>10</sup>. Les juges ont saisi l'occasion pour rappeler le caractère admissible ou non d'une augmentation de loyer qui se détermine spécifiquement pour chaque appartement et non de manière globale pour l'immeuble tout entier.

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique « Question juridique » pour un prochain numéro ? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à [questionjuridique@habitation.ch](mailto:questionjuridique@habitation.ch).

Cet arrêt a également profité de préciser qu'aucune norme fédérale ne prescrit de règles en matière de répartition, entre les locataires, des coûts de travaux à plus-value concernant l'immeuble entier<sup>11</sup>.

Plusieurs méthodes de répartition des coûts admises sont envisageables, sans hiérarchie entre elles: la méthode de la clé de répartition applicable à la propriété par étages<sup>12</sup> (1), la méthode selon la surface des appartements<sup>13</sup> (2), la méthode selon leur volume<sup>14</sup> (3), la méthode au prorata du nombre de pièces par logement<sup>15</sup> (4), la méthode en fonction du pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse<sup>16</sup> (5).

#### Calcul du montant de la plus-value

Il ressort de la décision du Tribunal fédéral qu'un juge, pour effectuer le calcul du montant de la plus-value d'un objet loué, dans le cas d'une contestation d'augmentation de loyer, doit procéder en trois étapes. Premièrement, il doit déterminer, sur l'ensemble des travaux entrepris, le montant correspondant aux rénovations utiles au logement dont le loyer est contesté. Pour ce faire, il faut examiner quels travaux profitent au bien loué<sup>17</sup>. Deuxièmement, il doit déterminer, sur ce montant, la part correspondant à des investissements créant une plus-value. Pour ce faire, la bailleuse devra démontrer concrètement le montant correspondant à la part de plus-value, à défaut de quoi la présomption de l'article 14, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> paragraphe OBLF s'appliquera, respectivement entre 50 et 70% du coût total des rénovations consistent en des investissements à plus-value. Troisièmement, le juge ventilera la part de plus-value sur les différents appartements de l'immeuble qui profitent des rénovations déterminées au premier point. Pour un exemple de calcul concret, il est renvoyé à la doctrine topique<sup>18</sup>.

En définitive, il est préférable pour le bailleur qui souhaite entreprendre des travaux «à plus-value» de distinguer soigneusement, préalablement à toute hausse de loyer, la part des travaux de rénovation pouvant être réellement assimilés à des travaux à plus-value justifiant la hausse de loyer envisagée. ■

- <sup>1</sup> Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, RS 221.213.11.
- <sup>2</sup> PATRICK BLASER, Travaux de rénovation et rendement locatif, «le Journal de l'immobilier», du 22 septembre 2021.
- <sup>3</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_6/2021, du 22 juin 2021.
- <sup>4</sup> Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, RS 221.213.11.
- <sup>5</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_6/2021, considérant 3.
- <sup>6</sup> BLASER. Op.cit.
- <sup>7</sup> BERNARD CORBOZ, «Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers», 12<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail à loyer, Neuchâtel 2002, p. 20, et références citées.
- <sup>8</sup> Ibid.
- <sup>9</sup> BLASER. Op.cit.
- <sup>10</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 139 III 209.
- <sup>11</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 125 III 421 considérants 2d p. 424.
- <sup>12</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 116 II 184, considérant 3a.
- <sup>13</sup> Ibid, considérant. 3b.
- <sup>14</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 120 II 100, considérant. 6c.
- <sup>15</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 116 II 184, considérant. 3b.
- <sup>16</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 125 III 424, considérant. 2d ; 118 II 415, considérant. 3c/cc; la méthode est préconisée par CORBOZ, op.cit.
- <sup>17</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_6/2021, considérants 4.1.1 et 5.2.1.
- <sup>18</sup> DAVID LACHAT, «Le bail à loyer», 2<sup>e</sup> édition, Lausanne 2008, annexe IV.