

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Julien Broquet, Loyers admissibles suite à d'importantes réparations – Notion d'immeuble ancien et calcul de rendement net, Newsletter Bail.ch août 2014

Importantes réparations ; hausse de loyer ; notion d'immeuble ancien ; calcul de rendement net ; frais d'entretien

Art. 269, 269a let. a et b CO ; 14 OBLF

Loyers admissibles suite à d'importantes réparations – Notion d'immeuble ancien et calcul de rendement net

Julien Broquet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_565/2013 examine le caractère abusif des loyers fixés suite à d'importants travaux de rénovation (importantes réparations au sens de l'art. 14 OBLF). Le TF précise en particulier la notion d'immeuble ancien, qu'il nie en l'espèce, et examine ensuite le caractère admissible du loyer sur la base d'un calcul de rendement net, particulièrement en ce qui concerne les frais d'entretien de l'immeuble.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Construits en 1982 et 1983, les immeubles loués par la bailleresse ont fait l'objet d'importantes réparations au sens de l'art. 14 OBLF, pour un montant total de Fr. 5'425'682.00. Par avis officiel du 15 juin 2010, la bailleresse a augmenté les loyers avec effet au 1^{er} octobre 2010, motifs pris de l'augmentation de l'IPC, de l'augmentation générale des coûts et des importants travaux de rénovation.

Suite à l'appel de la bailleresse et à l'appel joint des locataires contre le jugement de première instance, la Cour suprême du canton de Berne a fixé le montant des loyers admissibles, après avoir constaté que les immeubles concernés ne pouvaient pas être considérés comme anciens. La Cour cantonale a considéré comme admissibles et non abusifs les loyers augmentés de Fr. 2.45 par mois et par m².

Saisi d'un recours en matière civile par la bailleresse, le TF a rejeté le recours et confirmé l'arrêt attaqué.

B. Le droit

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). En revanche, ne sont en principe pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO) ou qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO).

Le loyer peut s'apprécier selon des critères absolus, soit sans tenir compte des accords antérieurs des parties, ou selon des critères relatifs, en tenant compte par exemple de la hausse des coûts, de la compensation du renchérissement ou encore des prestations supplémentaires du bailleur. Les critères relatifs de fixation de loyer peuvent être cumulés, respectivement compensés entre eux. Tel n'est pas le cas des critères absolus, qui sont antinomiques. La jurisprudence a néanmoins dégagé une hiérarchie des critères absolus. Ainsi, le rendement de la chose louée, qu'il soit net ou brut, l'emporte sur le loyer usuel. En présence d'un immeuble ancien en revanche, le TF a renversé la hiérarchie précitée. Le locataire ne peut ainsi exiger de procéder à un calcul de rendement si le bailleur établit que le loyer majoré se situe dans les limites du loyer usuel.

Pour être considéré comme ancien, un immeuble doit avoir été construit ou acquis pour la dernière fois il y a « quelques décennies » (ATF 124 II 310 consid. 2b, DB 2005 N 17, concernant un immeuble construit il y a 33 ans). Tel est également le cas d'un immeuble vieux de 27-28 ans (TF, SJ 2002 I 434 ; ATF 112 II 149, consid. 3d).

En l'espèce, les immeubles de la recourante ont été construits en 1982 et 1983, soit il y a 26 et 27 ans. Compte tenu du fait que l'on pouvait raisonnablement attendre du bailleur qu'il soit encore en possession des pièces justificatives relatives à la valeur des immeubles, le TF a confirmé l'arrêt cantonal qui ne les a pas considérés comme « anciens ».

Dès lors, les loyers admissibles ont été déterminés sur la base d'un calcul de rendement net. Le caractère excessif ou non du rendement s'examine au regard des seuls fonds propres investis, à l'exclusion des fonds étrangers (ATF 123 III 171, consid. 6a, DB 1997 N 12). Le TF admet un rendement des fonds propres investis n'excédant pas d'un demi pour cent le taux d'intérêt hypothécaire de référence. L'addition du rendement net des fonds propres investis aux charges de l'immeuble (charges d'exploitation et intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés) déterminera le loyer admissible de l'objet loué (CPra Bail-BOHNET, art. 269 CO N 9). Les charges immobilières comprennent les charges financières, les frais d'exploitation ainsi que les frais d'entretien.

Doivent être comptabilisés comme frais d'entretien les dépenses du bailleur destinées à maintenir l'objet loué dans un état approprié à l'usage convenu. De telles dépenses peuvent être prises en compte dès que les travaux ont été exécutés et payés (ATF 117 II 77, consid. 3c/aa, DB 1992 N 6). Pour lisser des dépenses d'entretien de l'objet loué, on prend en considération la moyenne des frais d'entretien sur 5 ans, voire éventuellement sur 3 ans au minimum. En présence de frais d'entretien extraordinairement élevés, il convient en outre de les répartir sur la durée de vie des installations concernées. Les montants correspondants à l'amortissement complet de ces travaux peuvent être inclus chaque année dans les comptes, majorés d'un intérêt à 5 % sur le solde des travaux non amortis (TF 4C.107/1995, consid. 4 ; TF 4C.293/2000, consid. 1b, DB 2002 N 13).

En l'espèce, l'instance cantonale a considéré toutefois qu'un intérêt de 1,75 %, correspondant à la moitié du taux hypothécaire de référence applicable à l'époque (3 %) majoré de 0,5 % (3,5 %) était justifié, à l'exclusion d'un taux de 5 %. En détaillant sa jurisprudence antérieure ainsi que l'état de la doctrine actuelle, le TF a rejeté le recours et confirmé l'arrêt attaqué.

III. Analyse

L'arrêt du TF, destiné à la publication, est intéressant à plus d'un titre.

A. Notion d'immeuble ancien

Tout d'abord, le TF a eu l'occasion de préciser la notion d'« immeuble ancien » développée par la jurisprudence. D'une certaine manière, il a tempéré le critère du temps écoulé depuis la construction ou l'acquisition de l'immeuble, en rappelant le principe de base en la matière. La notion d'immeuble ancien, qui autorise l'inversion de la hiérarchie des critères absolus afin de ne pas péjorer son propriétaire, trouve son fondement dans la difficulté pour le propriétaire d'un tel immeuble de réunir les pièces justificatives nécessaires pour déterminer son rendement admissible. La notion

d'immeuble ancien ne saurait ainsi être réduite au seul critère arithmétique de l'âge de sa construction ou de son acquisition.

En effet, selon le TF, on peut raisonnablement admettre que les documents d'immeubles gérés par des professionnels de l'immobilier depuis sa construction en 1982 et 1983, soit il y a 26 et 27 ans comme en l'espèce, n'aient pas disparus. Pour le TF également, il importe peu que le délai légal de dix ans relatif à l'obligation du mandataire de conserver les pièces soit largement dépassé comme en l'espèce.

A notre sens, l'on ne saurait admettre sans réserve pareille interprétation restrictive de la notion d'immeuble ancien sans perdre de vue que, dans le cas d'espèce, c'est une importante société d'assurance qui est propriétaire des immeubles en question depuis leur construction. En présence d'un logement géré par un particulier ou de gérants différents qui se succèdent au fil des ans, l'exigence de conservation de toutes les pièces justificatives envers le bailleur devrait s'en trouver moindre.

B. Calcul de rendement et frais d'entretien

En l'absence d'un immeuble dit ancien, les loyers admissibles ont ensuite été examinés sous l'angle de l'art. 269 CO, soit en opérant un calcul de rendement net.

S'agissant de la prise en compte des frais d'entretien et de la rémunération du capital investi, le TF, à l'instar de la Cour cantonale, a constaté que si la méthode avait fait l'objet de deux arrêts non publiés (TF, 4C.107/1995, MP 1996 140, et TF, 4C.293/2000, DB 2002 N 13) largement repris par la suite, il ne s'était pas spécifiquement exprimé au sujet du taux de 5 % mentionné dans son premier arrêt, celui-ci n'étant pas litigieux. Or ce taux a été largement repris par la doctrine, sans autre nuance, comme étant déterminant pour rémunérer la part des travaux non encore amortis. Dès lors, en l'absence de jurisprudence retenant un taux fixe de 5 %, la conception développée par LACHAT/BRUTSCHIN¹ et retenue par la Cour cantonale, à savoir l'application du taux hypothécaire de référence majoré de 0,5 %, a été jugée conforme au droit fédéral et confirmée par le TF.

Il convient d'approuver l'opinion du TF. L'on ne saurait reconnaître au taux de 5 % une portée générale tant son fondement est précaire, sinon arbitraire. Au même titre qu'un taux de 2,5 % correspondant à la moitié de 5 %, un taux fixe ne saurait tenir compte de l'évolution du marché des capitaux et prêterait tantôt les intérêts du locataire, tantôt les intérêts du bailleur. Il apparaît ainsi justifié de reprendre le taux applicable au rendement des fonds propres investis. En cela également, on ne saurait suivre la position des intimés, pour qui aucun rendement ne devait être comptabilisé sur le solde des travaux non encore amortis.

Une fois le taux déterminé, on peut ensuite appliquer le taux plein sur la moitié des investissements à plus-value ou prendre en considération la totalité du capital à rémunérer, mais alors à la moitié seulement du taux (ATF 121 II 415, consid. 3c aa). La méthode a l'avantage de la simplicité. Calculer la part non encore amortie chaque année comme l'invoque la recourante ne saurait être applicable en pratique.

Ici également, il convient d'approuver le TF qui confirme une jurisprudence bien établie sur ce point.

¹ DAVID LACHAT/SARAH BRUTSCHIN, Mietrecht für die Praxis, 8^e éd., Zurich 2009, p. 375.