
Hausse de loyer. Travaux à plus-value.

Bail à loyer. – Importants travaux de rénovation. – Hausse de loyer. – Contestation.

Art. 269a CO; 14 OBLF.

Dans le cadre de la répercussion sur le loyer des améliorations créant des plus-values, le bailleur peut faire valoir, à titre de frais d'entretien, le 1 % de la part d'investissements à plus-value (6.2).

Mietzinserhöhung. Wertsteigernde Renovationsarbeiten.

Mietvertrag. – Umfangreiche Renovationsarbeiten. – Mietzinserhöhung. – Anfechtung.

Art. 269a OR; 14 VMWG.

Betreffend der Frage der Auswirkung von Erneuerungsarbeiten, die einen Mehrwert darstellen, kann der Vermieter 1 % der wertsteigernden Investitionen als Unterhaltskosten geltend machen (6.2).

Source: Arrêt de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 18 février 2010 dans la cause X. c/Y. (4A_470/2009).

Droit: (...)

6.2 Pour l'entretien futur des nouvelles installations, la cour cantonale a répercuté sur le loyer le 1 % des investissements à plus-value. Elle a retenu que le besoin accru d'entretien était une suite logique de l'augmentation des investissements et que la prise en compte pour cet entretien du 1 % de l'investissement lors de la détermination du pourcentage de hausse à répercuter correspondait à la doctrine dominante et à la jurisprudence (ATF 118 II 415, cons. 3a/cc p. 421; Higi, op. cit. n° 378 ad art. 269a CO; Lachat et al., op. cit., p. 384; Weber, Basler Kommentar, n° 10 ad art. 269a CO).

Le recourant fait valoir qu'il y aurait lieu de différencier cette pratique. Si les améliorations créant des plus-values au sens de l'ancien art. 14 OBLF consistent dans l'aménagement d'installations auparavant inexistantes, il est juste de retenir un supplément pour leur entretien. En revanche si, comme dans le cas présent, des installations préexistantes ont simplement été remplacées, il n'en résulte pas de frais d'entretien supplémentaires, l'entretien des anciennes installations étant déjà compris dans le loyer. Les

coûts d'entretien seraient même plus faibles, puisque de nouvelles installations sont par nature moins sujettes à réparation que les anciennes. Dans ce cas, il ne se justifie pas de retenir un supplément pour l'entretien futur en vertu des art. 269a litt. b CO et 14 al. 4 OBLF. L'affirmation générale du recourant, selon laquelle, en l'espèce, seules des installations existantes auraient été remplacées, ne saurait être prise en considération. Il convient de se référer à l'arrêt de l'instance inférieure, selon laquelle une proportion de 55 % des coûts totaux engagés pour la rénovation de l'immeuble constitue des prestations à plus-value de l'intimée. Le recourant a échoué dans la remise en question de ce pourcentage, et il n'y a pas lieu de revenir dessus (...).

Le recourant ne démontre pas en quoi l'instance cantonale aurait violé le droit fédéral en retenant, en vertu de la doctrine dominante et de la jurisprudence, un report sur le loyer pour l'augmentation des frais d'entretien de 1 % des investissements à plus-value, à hauteur de 55 % du coût total des rénovations, et une telle violation du droit fédéral n'est pas établie. (...)

Trad.: C.D.