

---

## Variation de loyer. Critères relatifs. Travaux à plus-value. Charges d'exploitation.

---

**Bail d'habitation. – Contestation du loyer initial. – Augmentation justifiée par la méthode relative. – Echec de la conciliation. – Abaissement du loyer initial par le Tribunal des baux. – Recours des bailleurs à la Chambre des recours.**

Art. 269, 269a, 274d al. 3 CO; 14 al. 1 OBLF.

1. *Le fait qu'un immeuble soit vétuste et n'ait pas fait l'objet de mesures d'entretien régulières n'implique pas qu'il faille considérer la plus-value apportée par des travaux de rénovation comme étant au bas de la fourchette comprise entre 50 et 70%, indiquée à l'article 14 OBLF (5cc).*
2. *En matière d'évolution des charges d'exploitation, la méthode du forfait est admissible lorsque les moyennes usuellement utilisées n'aboutissent pas à un résultat cohérent et que le bailleur ne s'est pas montré négligent dans l'entretien de son immeuble. Le bas de l'échelle forfaitaire se situe, selon la doctrine, à 0,7% (5ee).*

**Source:** Arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 13 mai 2009 dans la cause AC., FC. et LC. c/ R.

---

## Änderung der Höhe des Mietzinses. Relative Berechnungskriterien. Wertvermehrnde Verbesserungen. Unterhaltskosten.

---

**Wohnungsmiete. – Anfechtung des Anfangsmietzinses. – Gerechtfertigte Mietzinsserhöhung gemäss relativer Berechnungsmethode. – Keine Einigung. – Herabsetzung des Anfangsmietzinses durch das Mietgericht. – Berufung des Vermieters an den Appellationshof.**

Art. 269, 269a, 274d Abs. 3 OR; Art. 14 Abs. 1 VMWG.

1. *Die Tatsache, dass es sich um einen Altbau handelt, der nicht regelmässig unterhalten wurde, bedeutet nicht, dass der infolge Renovationsarbeiten entstandene Mehrwert mit dem niedrigsten Wert der in Art. 14 VMWG vorgesehenen Bandbreite von 50% bis 70% des Mehrwertes zu berücksichtigen ist (5cc).*
2. *Betreffend fortlaufenden Unterhaltskosten, ist die Berücksichtigung eines Pauschalbetrages zulässig, sofern die Berücksichtigung der üblicherweise verwendeten Mittel zu keinem schlüssigen Ergebnis führen, und sofern der Vermieter in Bezug auf den laufenden Unterhalt der Liegenschaft nicht nachlässig war. Gemäss herrschender Lehrmeinung liegt der Pauschalbetrag bei mindestens 0.7% (5ee).*

**Droit:** (...) 5. (...)

c) (...) cc) Il faut ensuite déterminer la part des importantes réparations susmentionnées qui peuvent être considérées comme un investissement créant une plus-value.

L'art. 14 al. 1 OBLF prévoit à cet égard une fourchette comprise entre 50 et 70 %. Selon la doctrine et la jurisprudence, le choix du pourcentage dépend de plusieurs facteurs, à savoir des circonstances du cas concret (telles que l'importance des améliorations à plus-value comprises dans les travaux), du coût global des travaux par rapport à l'état locatif (étant précisé que plus il est élevé plus le pourcentage le sera aussi), du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, respectivement depuis sa dernière rénovation générale, et enfin du taux retenu pour renter le capital, étant souligné que si on retient un taux élevé, on appliquera un pourcentage bas (cf. Lachat, op. cit., p. 481; Higi, Zürcher Kommentar, 1998, n° 385 ss ad art. 269a CO, pp. 334-335).

Les premiers juges ont retenu un taux de 50 %, en se fondant d'une part sur la décision rendue le 7 avril 2003 par le Service du logement qui autorisait les travaux en considérant que ceux-ci se justifiaient avant tout par la nécessité de procéder à la réfection du bâtiment qui datait de 1931 et dont l'état était vétuste, ainsi que, d'autre part, sur le fait que l'immeuble n'avait pas été entretenu régulièrement. Il ressort de la décision précitée que les motifs de vétusté du bâtiment et de ses installations ont été avancés par l'hoirie baillesse dans sa demande d'autorisation et que cette dernière était fondée principalement sur les coûts devisés et l'augmentation prévisible des loyers, laquelle apparaissait « admissible ». On ne saurait dès lors suivre les premiers juges dans les conclusions qu'ils ont tirées de cette décision. Bien plus, ils n'ont pas examiné l'ensemble des facteurs qui président au choix du pourcentage, exposés ci-dessus. Or, s'il est exact qu'il s'agit d'un immeuble ancien qui n'avait apparemment pas été rénové antérieurement, du moins dans une telle ampleur, il n'en reste pas moins que les travaux entrepris sont de nature à lui apporter d'importantes plus-values, que leur coût représente plus de quatre fois l'état locatif annuel et que le taux applicable pour renter le capital est de 3 1/2 % (cf. jgt, p. 8, point non contesté dans le mémoire de recours, p. 8), ce qui constitue un taux bas. Compte tenu de ces différents facteurs, le pourcentage de 50 % retenu par les premiers juges apparaît insuffisant et il convient de le fixer au taux médian de 60 %.

(...) ee) Il convient également d'examiner la question de la prise en compte de l'évolution des charges d'exploitation.

A cet égard, les recourantes font valoir la difficulté d'apporter la preuve de l'augmentation des charges d'exploitation encourue depuis 1992. Si elles ont pu produire les pièces relatives aux charges pour la période précédant la fixation du loyer litigieux, soit de 2001 à 2005, les pièces justificatives pour les années antérieures à 1992, année de la précédente fixation du loyer, n'existent en revanche, selon elles, tout simplement plus. Elles soulignent néanmoins qu'elles ont produit un récapitulatif des comptes annuels de gérance couvrant toutes les années concernées (1987 à 2006) et qui atteste de l'évolution des charges d'exploitation. Elles exposent leurs arguments pour faire admettre que l'évolution de leurs charges d'exploitation correspond en définitive à une

augmentation de 1,39% de l'état locatif par année, ce qui, relèvent-elles, entre dans la fourchette admise lorsque l'on applique la méthode du forfait (mémoire, pp. 9-10).

Les premiers juges ont retenu que les charges courantes et d'entretien devaient être comptabilisées en fonction de leur montant effectif et que l'on ne pouvait retenir des montants forfaitaires. Ils se sont référés à l'art. 274d al. 3 CO, qui prescrit que les parties doivent produire toutes les pièces nécessaires, en particulier les pièces comptables, utiles à la solution du litige. Ils ont constaté que les recourantes n'avaient pas produit toutes les pièces nécessaires au calcul des moyennes permettant de déterminer l'évolution desdites charges et que, par conséquent, il n'y avait pas lieu de prendre en considération ce facteur de fixation du loyer (jgt, pp. 11-12).

Selon la jurisprudence, le degré de la preuve exigible peut et doit être abaissé pour les faits où il y a typiquement des difficultés de preuve (en général, cf. ATF 130 III 321, JdT 2005 I 618 cons. 3.2; ATF 128 III 271, JdT 2003 1606 cons. 2b/aa). Tel est le cas en l'espèce, puisque l'on ne saurait exiger de la partie bailleuse qu'elle conserve et soit en mesure de produire des pièces comptables datant de vingt ans. De plus, lorsque le locataire est légitimé à contester le loyer initial qu'il a accepté contractuellement, il lui appartient de démontrer le caractère abusif de ce loyer, le fardeau de la preuve lui incombe sur ce point (cf. notamment Weber, op. cit., n° 8 ad art. 270 CO, p. 1537; Lachat, op. cit., p. 394). Certes, le bailleur doit contribuer à la contre-preuve, en particulier pour les éléments qui sont en sa possession, comme ceux de l'évolution de ses charges. Pour que la contre-preuve aboutisse, il est seulement exigé que la preuve principale soit affaiblie, non que le juge soit persuadé de l'exactitude de la contre-preuve (Ch. rec., 1<sup>er</sup> octobre 2008, 439/I, cons. 4b/cc).

Il ressort en outre de la jurisprudence que les charges courantes et d'entretien ne peuvent être prises en considération qu'à leur montant effectif et non sur la base de forfaits (ATF 122 III 257, JdT 1997 I 595 cons. 3 b/bb). Toutefois, le Tribunal fédéral admet exceptionnellement le recours à de tels forfaits lorsque la détermination des coûts par les moyennes usuelles n'aboutirait pas à un résultat satisfaisant, en particulier lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts (cf. TF in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 158, avec réf. à l'ATF 111 II 378 cons. 2). La doctrine n'est pas unanime sur le sujet (cf. Lachat, op. cit., pp. 445-446 et pp. 473-474; Higi, op. cit., n° 140 ss ad art. 269 CO, pp. 102 ss, et n° 214 ss ad art. 269a CO, p. 282 s.; SVIT Kommentar, n° 36 ss ad art. 269a CO; pp. 564-566). En particulier, Lachat (op. cit., note infrapaginale n° 131, pp. 445-446) n'exclut pas l'application de forfaits pour des motifs de simplification, à condition qu'ils soient établis sur des bases paritaires et qu'ils soient suffisamment différenciés. Au surplus, la méthode forfaitaire est admise par certains tribunaux cantonaux (p. ex. à Zurich et Berne, qui appliquent un pourcentage de l'état locatif de l'ordre de 0,5 à 1,5%, cf. SVIT Kommentar, n° 40 ad art. 269a CO, p. 565). Il faut cependant éviter que le recours à des forfaits favorise le bailleur négligent qui n'entretient pas son immeuble. Ainsi les pourcentages forfaitaires doivent être modulés en fonction de l'âge de l'immeuble et n'être appliqués que si le bailleur démontre concrètement qu'il a entretenu son immeuble (Lachat, op. cit., pp. 446 et 474).

En l'espèce, on ne saurait certes dire que la contre-preuve a été suffisamment apportée par les chiffres fournis par les recourantes pour la période allant de 1986 à 1990 au seul motif que leur représentante déclare que ceux-ci sont dignes de foi et que les chiffres pour les années 2002 à 2005 correspondent aux pièces justificatives. Dans ce contexte, où le défaut de production des pièces plus anciennes n'est pas imputable aux bailleuses, il est admissible de se fonder sur des chiffres forfaitaires, comme le préconise une partie de la doctrine et la jurisprudence cantonale citées précédemment. En l'occurrence, il apparaît que l'immeuble n'a pas été entretenu régulièrement (cf. jgt, p. 8), sans que l'on puisse toutefois dire qu'il ne l'a pas du tout été au vu des chiffres existants pour la période 2002 à 2005. D'un autre côté, l'immeuble en cause est ancien, ce qui pourrait justifier un taux forfaitaire plus élevé. Au vu de ce qui précède, il convient de retenir un taux impliquant une augmentation de l'état locatif par année se situant au bas de l'échelle préconisée par la doctrine (cf. SVIT Kommentar, n° 40 ad art. 269a CO, p. 565), soit 0,7 %. (...)