

PRATIQUE RECENTE EN MATIERE D'AMSL

par

Jean-François BASTIAN,

président du Tribunal des baux à loyer
du canton de Vaud

L'ARTICLE 15 AL. 1 LETTRE B AMSL :

Augmentation des coûts et importantes réparations

Table des matières

<u>Première partie</u>	<u>Le taux de l'intérêt hypothécaire</u>
§ 1	Les effets des variations du taux de l'intérêt hypothécaire sur les loyers
§ 2	Le calcul des modifications de loyer fondées sur des variations du taux hypothécaire
<u>Seconde partie</u>	<u>Les autres coûts</u>
§ 1	Définition des autres coûts au sens de l'art. 15 litt. b AMSL
§ 2	La méthode de calcul du Tribunal fédéral
§ 3	Problèmes liés au choix des années de référence
§ 4	Autre méthode de calcul ?
<u>Troisième partie</u>	<u>Les prestations supplémentaires du bailleur</u>
§ 1	Définition des prestations supplémentaires
§ 2	Calcul des hausses de loyer fondées sur des améliorations à plus-value

<u>Quatrième partie</u>	<u>Le cas particulier des importantes réparations</u>
§ 1	L'art. 10 al. 1 seconde phrase OSL
§ 2	Le calcul des hausses de loyer fondées sur des importantes réparations.

I. Le taux de l'intérêt hypothécaire

§ 1. Les effets des variations du taux de l'intérêt hypothécaire sur les loyers

Art. 9 al. 3 et 4 OSL

Selon le Tribunal fédéral, les répercussions des variations du taux de l'intérêt hypothécaire (Tih) sur les loyers ne doivent pas dépendre des effets concrets que ces variations ont pour le bailleur. La raison en est que ce dernier, en vertu du système instauré par les art. 15 litt. d AMSL et 11 OSL, ne peut indexer que 40 % de son loyer sur l'indice des prix à la consommation, même s'il a construit exclusivement avec des fonds propres, et qu'il doit par conséquent pouvoir obtenir sur la part de son investissement non garantie contre la dépréciation monétaire un rendement équivalent à celui du marché des capitaux (ATF 101 II 338, JT 1976 I 584; ATF 103 II 263, JT 1978 I 198; SJ 1981 p. 507, Com. 13 no 5; SJ 1985 p. 387 c. 1b). Dès lors, les fluctuations du marché hypothécaire doivent être répercutées sur les loyers selon une clé généralement applicable à tous les immeubles, que ceux-ci soient hypothéqués ou non. En outre, pour les mêmes motifs d'équité et pour des raisons pratiques, il faut appliquer le même taux hypothécaire dans une même région et pour des immeubles de même espèce, soit le taux des prêts en premier rang pratiqué par les banques cantonales de crédit hypothécaire, quand bien même l'immeuble en cause serait grevé de dettes comportant des taux d'intérêt inférieurs aux taux usuels (SJ 1985 p. 388; dans le même sens, Lachat/Micheli/Dupertuis, p. 37; contra : Barbey, p. 57).

§ 2. Le calcul des modifications de loyer fondées sur des variations du taux de l'intérêt hypothécaire

Les taux d'augmentation possible sont fixés à l'art. 9 al. 3 OSL. Quant aux taux de réduction en cas de baisse du Tih, ils doivent être calculés de façon à respecter la proportion entre le loyer initial et le loyer modifié, autrement dit à obtenir le même rapport entre le loyer initial et le loyer majoré, en cas de hausse, qu'entre le loyer diminué et le loyer initial, en cas de baisse (ATF 106 II 361, JT 1981 I 145, c. 4).

Le calcul de la modification du loyer s'effectue par la comparaison des Tih en vigueur aux deux moments déterminants. Peu importe dès lors qu'il y ait eu une ou plusieurs modifications entre les deux dates de référence. Si cette variation dépasse un quart pour cent, la jurisprudence opère un calcul global, en ajoutant les taux de variations résultant de l'art. 9 OSL et non en procédant à plusieurs augmentations ou diminutions successives (cf. RoCHAT, p. 16s.; voir les ex. in ATF 106 II 361, SJ 1981 p. 504ss., c. 3a, ATF Reverdin c. Menache, du 19 mai 1981, c. 4a, et ATF 108 II 135ss., c. 2c). Ainsi, une augmentation du Tih de 5 à 5 1/2 % entre les deux moments déterminants donne droit à une hausse de loyer de 7 %; inversement, en calculant comme le fait le TF, une diminution du taux de 5 1/2 à 5 % permet une baisse de loyer de (2 x 3,38 % =) 6,76 % (voir toutefois l'erreur de calcul signalée par Raissig/Schwander, p. 123).

II. Les autres coûts

§ 1. Définition des autres coûts au sens de l'art. 15 litt. b

Art. 9 al. 1 et 2 OSL

Il s'agit de toutes les dépenses liées à l'administration et à l'exploitation de l'immeuble (cf. Hauri, p. 119, et Raissig/Schwander, p. 120s.), à l'exclusion des charges dites financières.

Pour plus de détails à ce sujet, cf. les exemples cités par Barbey, pp. 47ss., et par Lachat/Micheli/Dupertuis, p. 39s.; voir aussi les Fiches CVI nos 89 et 119.

§ 2. La méthode de calcul du Tribunal fédéral

ATF 106 II 362, JT 1981 I 147, c. 5b : pour calculer la hausse de loyer permise par l'augmentation des coûts, il faut comparer la moyenne des charges avant le premier moment déterminant avec la moyenne des charges postérieures à celui-ci, puis rapporter la différence à l'état locatif (y compris les loyers non payés et ceux des locaux vacants) à la première date de référence (cf. la formule posée par Rochat, p. 17). Le TF a appliqué cette méthode à plusieurs reprises (cf. SJ 1981 p. 504ss., c. 3b; ATF Reverdin, c. 4c; ATF T. c. B. et consorts, du 26 mars 1984). A ma connaissance, il n'en a pas appliqué d'autre. Récemment (ATF 111 II 378ss., 380, c. 2), il a rappelé qu'il faut comparer la situation existant lors de la dernière fixation du loyer, soit la moyenne des coûts des exercices antérieurs à celle-ci, avec la situation existant lors de la date prévue pour l'entrée en vigueur de la hausse sollicitée, tout en admettant que cette règle peut appeler des adaptations dans certains cas.

Cette méthode présente l'avantage d'une part de considérer des dépenses effectives et d'autre part d'atténuer les variations parfois importantes des frais d'entretien d'une année à l'autre en répartissant certains de ces frais ne se renouvelant pas chaque année (cf. ATF T. c. B. et consorts; TC VD, Ch. rec., T. c. P., 13.11.1984, Fiche CVI no 115).

§ 3. Problèmes liés au choix des années de référence

Ce choix est souvent délicat. Tout d'abord, si les données portent sur un grand nombre d'années, il s'agit de choisir le nombre d'exercices devant servir au calcul de la moyenne des charges "anciennes".

hausse de loyer qui serait justifiée, ou de la retarder (TC VD, Ch. rec., F. c. M., 8.5.1984). Un problème comparable peut d'ailleurs se présenter en cas de forte variation des coûts d'entretien, lors même qu'il y aurait plus d'une année nouvelle. Dans de telles circonstances, il doit pouvoir se justifier d'établir néanmoins des moyennes sur plusieurs années, en introduisant une, voire plusieurs années antérieures à la dernière fixation du loyer dans les charges nouvelles, tout en les maintenant dans les charges anciennes (cf. TC VD, Ch. rec., C. SA c. B. et cons., 26.7.1983 et T. c. P., 13.11.1984; contra : SI B. c. B. et A., 17.12.1985; cf. aussi TB VD SI V. c. H., 24.10.1985).

Lorsque le bailleur effectue des travaux d'entretien coûteux, le déséquilibre entre les charges peut être tel d'une année à l'autre que même la comparaison de moyennes annuelles conduirait à une hausse de loyer qui ne pourrait être considérée comme reflétant le renchérissement des coûts et qui ouvrirait d'ailleurs la voie à une diminution considérable de loyer peu après (art. 19 AMSL). Aussi l'opinion a-t-elle été souvent exprimée que les frais d'entretien importants doivent être amortis sur un nombre d'années correspondant à la longévité des travaux effectués (Lachat/Micheli/Dupertuis, p. 41; Barbey, p. 50 et les références citées à la note 172; TC VD, Ch. rec. F. c. M., 8.5.1984; TB GE 7.6.1974 et 15.5.1973, SJ 1979 p. 599, nos 215 et 216).

§ 4. Autre méthode de calcul ?

La méthode de calcul adoptée par le TF s'écarte de celle que préconisent Gmür/Caviezel (pp. 60 et 61), qui considèrent que, vu les problèmes qu'entraînent les variations des frais d'entretien d'une année à l'autre, il doit être permis de procéder à une estimation de l'augmentation de ces coûts en se basant sur des indices et des valeurs résultant de l'expérience. Dans le même sens, BJM 1985, p. 28ss.

Cette méthode ne paraît cependant guère compatible avec la jurisprudence du TF, qui se fonde sur les coûts effectifs. En outre, elle présente le triple inconvénient de favoriser le bailleur qui entretient mal son immeuble, de pénaliser sans raison celui qui l'entretient dans une mesure supérieure à la moyenne (à supposer d'ailleurs que cette moyenne puisse être prouvée...) et d'être de nature à décourager le propriétaire d'entreprendre les travaux qu'il aurait négligé d'effectuer au cours des dernières années.

III. Les prestations supplémentaires du bailleur

§ 1. Définition des prestations supplémentaires

Art. 10 al. 1, première phrase, OSL

Il s'agit dans les trois cas d'avantages nouveaux ou supplémentaires dont bénéficie le locataire par rapport à la situation antérieure (Lachat/Micheli/Dupertuis, p. 42; Hauri, p. 123).

Par investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, il faut entendre toutes les dépenses aboutissant à une amélioration de la valeur de la chose louée et du confort; les art. 15 litt. b AMSL et 10 al. 1 OSL ne concernent donc pas uniquement les investissements pour des installations ou des équipements qui n'existaient pas encore, mais aussi les dépenses pour le remplacement d'anciennes installations par de nouvelles, de meilleure qualité ou offrant d'autres avantages nouveaux (cf. Hauri, p. 124, et Gmür/Caviezel, p. 63). Dans cette hypothèse, seule la part des coûts correspondant effectivement à une plus-value peut être prise en considération dans le cadre des dispositions précitées et le solde est à considérer comme de l'entretien.

§ 2. Calcul des hausses de loyer fondées sur des améliorations à plus-value

Art. 10 al. 2 OSL

Les frais d'intérêt, s'agissant d'une augmentation de la valeur de l'immeuble - soit du capital (propre ou étranger) investi -, dépendent du taux de rendement net que le bailleur est en droit de retirer de son investissement. Le TF n'a pas encore eu l'occasion de dire quel est ce taux. La pratique des tribunaux vaudois en cette matière consiste à considérer, sur la base de la présomption posée par l'art. 11 OSL, que les 60 % du coût des travaux sont censés financés par l'emprunt hypothécaire et peuvent être rentabilisés au taux de l'intérêt hypothécaire en premier rang et que les 40 % restant sont censés être financés par des fonds propres et peuvent être rentabilisés à un taux supérieur de un demi pour cent (cf. TC, Ch. rec., C. SA c. B. et consorts, 27.9.1985, Fiche CVI no 129). La Cour de Justice de Genève a retenu tantôt un taux égal au Tih en premier rang (Com. 16 no 4 et 15 no 5), tantôt un taux supérieur d'un quart pour cent (cf. ATF 111 II 383), tantôt un taux supérieur d'un demi pour cent (Com. 17 no 6; cf. aussi ATF 110 II 407). Raissig/Schwander admettent quant à eux un taux égal au Tih en premier rang (c'est ce qui ressort de l'exemple qu'ils donnent en page 208, compte tenu de la durée de l'amortissement).

Le TF (ATF 110 II 404, SJ 1985 p. 161, JT 1985 I 379 rés.) a récemment confirmé, sur la base de l'art. 10 al. 2 OSL, le droit du bailleur à voir pris en considération dans la hausse de loyer fondée sur des investissements à plus-value, non seulement les frais d'intérêts, mais aussi les frais d'amortissement et ceux d'entretien causés par l'investissement effectué.

La prise en considération des frais d'entretien futurs s'explique par le fait que les améliorations à plus-value ont pour effet d'augmenter la valeur de la chose louée et que le loyer doit d'emblée permettre au bailleur de couvrir ses frais et en particulier les frais d'entretien qui lui incombent en vertu de l'art. 254 al. 1 CO. Elle pose toutefois deux problèmes. Tout d'abord,

ces frais ne sont pas encore connus. En outre et surtout, ils seront comptabilisés ultérieurement (et chaque année) dans les charges d'exploitation de l'immeuble et, par voie de conséquence, ils seront inévitablement pris en compte dans le calcul d'une augmentation de loyer en vertu de l'art. 15 litt. b in initio AMSL. Pour ces deux raisons, il paraît peu judicieux, malgré le texte de l'art. 10 al. 2 OSL, de fonder une augmentation de loyer pour ces dépenses futures dès l'achèvement des travaux (sur cette question, voir TB VD Hoirs H. c. F., 3.1.1984, Fiche CVI no 108, et Lachat/Micheli/Dupertuis, p. 42).

Quant à la prise en considération de l'amortissement, elle était jusqu'alors refusée par les tribunaux genevois (Com. 16 no 4, 16 no 7 et 15 no 5) et vaudois (TC, Ch. rec., F. c. M., 8.5.1984, et TB Hoirs H., Fiche CVI no 108), qui considéraient qu'il n'incombe pas au locataire d'amortir la valeur de l'immeuble. Barbey (p. 52), Lachat/Micheli/Dupertuis (p. 42s.) et Corboz (note à la suite de l'arrêt Benso, SJ 1985 p. 169) contestent cet amortissement. En revanche, Müller (p. 192), Raissig/Schwander (p. 124, ainsi que l'annexe IV, p. 207ss., particulièrement p. 208), Hauri (p. 124, note en pied no 136), Gmür/Caviezel (p. 62), ainsi que la Commission juridique de la CVI (p. 3) ne le mettent pas en cause.

Dans les arrêts précités, le TF a précisé que l'amortissement est fonction de la durée de vie prévisible des améliorations en question et qu'il faut tenir compte, pour calculer le taux de rendement admissible, de l'incidence des premiers amortissements sur le montant des intérêts futurs à payer, dès lors que le solde en capital diminue progressivement avec les années.

Pour la durée de vie, voir les tableaux in Raissig/Schwander, p. 211, Gmür/Caviezel, p. 173, Guide du locataire, p. 219, et Naegeli, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, p. 326, traduit in CVI p. 5.

Pour le calcul du taux tenant compte de l'amortissement, cf. Ph. Chuard, Tables des fonctions de l'intérêt composé, Lausanne 1968.

influencent le choix du taux de la plus-value "théorique" prévue par cette disposition. Hauri soutient même que les importantes réparations sont exclusivement de l'entretien et que, si elles comprennent aussi des investissements à plus-value, ceux-ci doivent être traités en tant que tels (pp. 125-6).

Dans l'arrêt Benso (ATF 110 II 404 c. 3a), le TF, se référant notamment aux travaux préparatoires, s'est exprimé à ce sujet de la manière suivante :

"En considérant en règle générale comme des investissements créant des plus-values, à raison de 50-70 %, les frais causés par d'importantes réparations, même s'il ne s'agit que d'importants travaux d'entretien effectués par un bailleur jusque-là négligent, l'art. 10 a manifestement pour but d'encourager, ou de ne pas décourager, la rénovation des immeubles (...). L'introduction de cette disposition en 1975, puis sa modification en 1977, visaient à favoriser le bailleur en lui permettant de répercuter sur les loyers des frais de réparations qui n'auraient pas pu l'être sans cela - ou seulement dans une mesure moindre."

L'art. 10 al. 1, seconde phrase, OSL, visant à favoriser le bailleur qui rénove son immeuble, paraît difficilement pouvoir être interprété autrement que comme signifiant qu'il confère, dans une certaine mesure, le caractère d'investissements à plus-value à des réparations (autrement dit des travaux d'entretien), soit qu'il prévoit une plus-value "théorique". S'il devait signifier autre chose, il serait inutile lorsque les investissements à plus-value peuvent être déterminés - vu la première phrase - et, lorsque cette détermination n'est pas possible, les taux qu'il prévoit (certes "en règle générale") ne s'expliqueraient pas, dès lors qu'en règle générale précisément, les importantes réparations comprennent avant tout des travaux d'entretien, destinés à maintenir la valeur de l'immeuble (cf. Gmür/Caviezel, p. 64, et Guinand/Knoepfler, p. 11).

En tout état de cause, la détermination de la mesure dans laquelle les importantes réparations constituent des investissements créant des plus-values pose dans la pratique des problèmes d'appréciation délicats.

Barbey, p. 51, note 174, donne un certain nombre d'exemples. Voir aussi Fiche CVI no 125 et Com. 18 no 7.

§ 2. Le calcul des hausses de loyer fondées sur des importantes réparations

a) En ce qui concerne la part des travaux qui peuvent être considérés comme créateurs de plus-values, la hausse doit être calculée comme toute hausse de loyer fondée sur des améliorations à plus-value (art. 10 al. 2 OSL; ATF 110 II 404 ss. et 111 II 378 ss.). Cette question a déjà été traitée ci-dessus (III/2).

b) Pour la part du coût des travaux relevant de l'entretien, la question paraît plus délicate.

aa) La pratique des tribunaux genevois en matière d'importantes réparations consistait à admettre la rentabilisation des investissements aboutissant à des plus-values (frais d'intérêts, sans amortissement; cf. III/2 ci-dessus), d'une part, et, d'autre part, à amortir le coût des travaux représentant de l'entretien exceptionnel sur une durée correspondant à la durée de vie probable de ces travaux, en faisant bénéficier d'intérêts créanciers le solde non amorti; le pourcentage de hausse admissible s'obtenait alors en rapportant les montants annuels résultant de ces opérations à l'état locatif lors de la dernière fixation de loyer (cf. Com. 15 no 5, 16 no 4 et 17 no 6).

Le Tribunal des baux du canton de Vaud avait adopté une méthode de calcul comparable (cf. Com. 18 no 7), que la Chambre des recours du Tribunal cantonal avait confirmée (F. c. M., 8.5.1984). Cette méthode permettait au bailleur d'obtenir, en invoquant des importantes réparations, aussi bien une hausse de loyer pour les investissements créant des plus-values qu'une hausse pour les frais relevant de l'entretien, mais impliquait en contrepartie que ces derniers frais ne pouvaient plus être reportés dans les charges d'exploitation dont l'évolution aurait pu permettre une modification ultérieure de loyer fondée sur les art. 15 litt. b in initio AMSL et 9 al. 1 OSL (cf. Com. 18 no 7).

bb) Le TF a toutefois jugé, dans l'arrêt Benso, du 23 décembre 1984 (ATF 110 II 404 ss. déjà cité, spéc. pp. 407 ss., c. 3a), que la pratique genevoise était contraire à une correcte interprétation des art. 9 et 10 OSL, dans la mesure où elle répercutait sur les loyers, par le biais d'intérêts et d'amortissements, la part des travaux qui excèdent ceux qui peuvent être considérés comme créateurs de plus-value, en faisant valoir que le loyer comprend normalement les frais d'entretien (cf. art. 254 al. 1 CO) et que ces frais ne peuvent par conséquent fonder une hausse de loyer "que s'ils se trouvent accrus en raison du renchérissement", ce qui résulte des art. 15 lettre b AMSL et 9 al. 1 OSL. Selon cet arrêt, en cas d'importantes réparations, "la part de 30 à 50 % qui ne peut être considérée comme plus-value mais ne sert qu'à maintenir la valeur de la chose louée ne saurait être répercutée sur les loyers et reste à la charge du bailleur" (avec référence à Raissig/Schwander, p. 125).

Cet arrêt a été confirmé par un arrêt du 12 novembre 1985 (ATF 111 II 378 ss., p. 382 ss., c. 5).

cc) Etat de la question :

Faut-il déduire de la jurisprudence Benso que, s'agissant d'importantes réparations, les frais relevant de l'entretien ne peuvent en aucun cas fonder une hausse de loyer, ou alors qu'ils le peuvent, certes non sur la base de l'art. 10 OSL, mais sur celle des art. 15 al. 1 litt. b in initio AMSL et 9 al. 1 OSL ? Et, dans cette seconde hypothèse, la hausse de loyer doit-elle être calculée selon la méthode prescrite par le TF (cf. II/2 ci-dessus), ou d'une autre manière ?

Voir : Corboz, SJ 1985 p. 168-169

Arrêt de Gaspari et consorts, considérant 5a),
en relation avec le considérant 5b)

Rochat, p. 18, à propos de l'arrêt de Gaspari

Lachat/Micheli/Dupertuis, pp. 40-1 et 43-4

Raissig/Schwander, p. 121.

BIBLIOGRAPHIE

- BARBEY Richard, L'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984
- Commission juridique de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), Prestations à plus-value et importantes réparations, Lausanne 1982
- CORBOZ Bernard, note à propos de l'arrêt Benso, SJ 1985 p. 168s.
- GMÜR Robert / CAVIEZEL Werner, Mietrecht - Mieterschutz, Zurich 1979
- GUIDE DU LOCATAIRE, Lausanne 1981
- GUINAND Jean / KNOEPFLER François, Fiche juridique suisse no 359 (Bail à loyer III)
- HAURI Heinz, Der missbräuchliche Mietzins, Zurich 1979
- LACHAT David / MICHELI Jacques / DUPERTUIS Robert, La Fixation du loyer, Lausanne 1983
- MÜLLER René, Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972, Zurich 1976
- RAISSIG Walter / SCHWANDER Urs, Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, Saint-Gall 1984
- ROCHAT Paul-Eugène, La jurisprudence récente en matière de loyer abusif, JT 1983 I pp. 2-22.