

ATF 142 III 375 | TF, 13.04.16, 4A_366/2015*

Faits

Un bailleur procède à d'importants travaux de rénovation dans son immeuble et augmente le loyer initial de 43%. La formule officielle contient la justification suivante : « améliorations créant une plus-value à la suite de la rénovation totale : CHF 454 (43.24%) ». Le locataire s'oppose à cette augmentation et considère notamment qu'elle est nulle, car elle ne respecterait pas les conditions formelles imposées par l'art. 269d CO. Le Tribunal cantonal donne raison au locataire et reproche au bailleur de ne pas avoir indiqué les chiffres précis relatifs au coût des travaux qui justifient l'augmentation de 43%. Le bailleur saisit alors le Tribunal fédéral qui doit déterminer les conditions formelles de l'avis d'une augmentation du loyer.

Droit

Selon l'art. 269d CO, « le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton ».

Selon la jurisprudence, la notification de l'augmentation des loyers est nulle si le bailleur ne la justifie pas ou que les raisons ne sont pas suffisamment claires. En l'espèce, la formule mentionne les raisons de l'augmentation et l'expression « améliorations créant une plus-value à la suite de la rénovation totale » suffit au locataire pour savoir quels travaux ont été effectués, dans la mesure où il a été averti au préalable du genre de rénovation effectuée par le bailleur. Par contre, le locataire soutient que pour être claire, la formule d'augmentation des loyers devait détailler les coûts précis des différents travaux afin de pouvoir contrôler la hausse du loyer.

Le Tribunal fédéral rejette cette opinion. Selon l'art. 20 al. 1 OBLEF, « lorsque des hausses de loyer sont causées par [...] des améliorations créant une plus-value, le locataire peut exiger que le bailleur motive l'augmentation du loyer en fournissant des chiffres précis ».

Cet article n'aurait pas de sens si le bailleur devait déjà chiffrer le coût des travaux lors de l'envoi de la formule annonçant l'augmentation des loyers. Aussi, le fait que, selon l'art. 269d al. 1 CO, l'augmentation de loyer doit parvenir au locataire 10 jours au plus tard avant un délai de résiliation ne permet pas de déduire que le bailleur doit déjà indiquer les chiffres précis des travaux lors de l'envoi de la formule annonçant l'augmentation des loyers. En effet, ce délai de réflexion a uniquement pour but de permettre au locataire de résilier le bail de manière ordinaire, lorsqu'il n'est pas d'accord avec l'augmentation, mais ne vise pas à lui permettre d'ouvrir une procédure de contestation de l'augmentation de loyer (art. 270b CO). On doit donc distinguer le délai de l'art. 269d al. 1 CO de celui de l'art. 270b CO, qui permet au locataire de contester la majoration du loyer et qui ne commence pas à courir si le locataire exige du bailleur qu'il indique des chiffres précis (art. 20 al. 1 in fine OBLF).

Par conséquent, le formulaire d'augmentation de loyer n'a pas besoin d'énumérer le coût des différents travaux qui ont conduit à une majoration de loyer pour être valable au sens de l'art. 269d CO. En déclarant l'inverse, le Tribunal cantonal a violé le droit. Partant, le Tribunal fédéral admet le recours du bailleur.

Proposition de citation : JULIEN FRANCEY, La motivation de l'augmentation du loyer liée à des travaux de plus-value, in: <https://lawinside.ch/247/>