

23^{ÈME} SÉMINAIRE SUR LE DROIT DU BAIL – 2024

ACTUALITÉS CANTONALES – VAUD

Me Isabelle Salomé Daïna et Me Sarah Perrier

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Contexte légal vaudois :

- ❖ Expulsion suite résiliation art. 257d CO → Juge de paix (I al. 3 LJB; 5 ch. 30 CDPJ)
- ❖ Validité résiliation (257d CO ou autres) → Tribunal des baux (I al. I LJB)

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Jurisprudence *ante* 26.03.2024 :

Toutes résiliations sauf 257d CO (validité et expulsion) → Tribunal des baux

Résiliations 257d CO :

- ❖ Expulsion cas clair → Juge de paix
- ❖ Contestation validité + expulsion procédure simplifiée :
 - Commission de conciliation
 - Si intention B d'expulser → Autorisation de procéder devant Juge de paix
 - Pas d'intention B d'expulser → Autorisation de procéder devant Tribunal des baux

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

CACI, 26.03.2024 (XC22.035417) → modification de la jurisprudence :

- ❖ Contestation résiliation (y.c. 257d CO) :
 - Procédure simplifiée → Commission de conciliation → Tribunal des baux
- ❖ Expulsion :
 - 257d CO → Juge de paix
 - Autres → Tribunal des baux

Conséquence : coexistence des procédures devant des autorités différentes, risque de décisions contradictoires

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Hypothèses possibles :

- ❖ Expulsion requise devant le Juge de paix → examen préjudiciel validité résiliation
- ❖ Quid si L a contesté résiliation devant le Tribunal des baux ?
 - Jugement du Tribunal des baux antérieur s'impose au Juge de paix
 - Jugement du Juge de paix antérieur à celui du Tribunal des baux
 - Expulsion accordée et exécutée → perte d'intérêt action Tribunal des baux ?
 - Expulsion accordée et pas exécutée → risque décisions contradictoires
 - Expulsion refusée → mesures d'exécution directe devant Tribunal des baux (art. 236 al. 3 CPC) ?

COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE RÉSILIATION ET EXPULSION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT (ART. 257d CO)

Le mot de la fin :

- ❖ Urgence à modifier une organisation judiciaire d'un autre temps !



Rendement des investissements à plus-value

Actualité genevoise et jurisprudence fédérale

Maud VOLPER

Avocate

Spécialiste FSA en droit du bail

Damien TOURNAIRE

Avocat

Spécialiste FSA en droit du bail

Juge assesseur à la Chambre des baux et loyers (GE)

unine
Université de Neuchâtel
Centre bail et PPE

2

Arrêt ACJC/1033/2024 du 23 août 2024

Les faits

- Appartement de 4 pièces loué dans le Canton de Genève
- Loyer fixé en dernier lieu à CHF 10'260
- Travaux réalisés dans les parties communes de l'immeuble et dans tous les appartements (double vitrage, isolation et couverture du toit, peinture, maçonnerie, construction légère en façade, électricité, sanitaire, chauffage, joints en façade et portes palières)
- A l'issue des travaux, la bailleresse notifie un avis de majoration au locataire portant le loyer annuel à CHF 13'714
- Cette hausse est notamment motivée par les travaux à plus-value réalisés par la bailleresse

unine
Université de Neuchâtel
Centre bail et PPE

23e Séminaire sur le droit du bail

Arrêt ACJC/1033/2024 du 23 août 2024

Les faits

- Par jugement du 2 octobre 2023, le TBL réduit la hausse en raison des travaux à plus-value à CHF 197/mois au lieu de CHF 406/mois...
- ...toutefois, vu la baisse du taux hypothécaire de référence justifiant une diminution de loyer de CHF 303.35, la hausse de loyer ne peut être validée
- La bailleresse fait appel du jugement auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice / GE
- Elle fait grief au Tribunal d'avoir appliqué aux travaux à plus-value un taux de rendement admissible de 1.75% (tx hyp. de réf.+0.5%) au lieu de 3.5% (tx hyp. de réf.+2%)

Arrêt ACJC/1033/2024 du 23 août 2024 (consid. 5)

Droit et discussions

La Chambre des baux et loyers considère que le taux de rendement applicable aux travaux à plus-value est de 0.5% en sus du taux hypothécaire de référence, principalement pour les motifs suivants :

- La jurisprudence déterminant le taux applicable en matière de prestations supplémentaires du bailleur (ATF 118 II 415) est postérieure à celle concernant le rendement des fonds propres et n'y fait pas référence (ATF 112 II 49)
- L'ATF 147 III 14 ne se réfère pas à la jurisprudence relative au coût des travaux à plus-value et n'avait pas vocation à émettre une règle générale s'appliquant à l'ensemble des taux admissibles
- Les raisonnements diffèrent donc selon qu'il s'agisse du rendement des fonds propres ou des prestations supplémentaires du bailleur, bien que le taux admis ait été jusqu'ici identique dans les deux situations

Arrêt 4A_75/2022 du 30 juillet 2024

(diffusé le 10 septembre 2024 et destiné à publication)

Les faits

- Appartement de 5 pièces loué en 1983, loyer fixé en dernier lieu à CHF 10'860
- Bail renouvelable de 5 ans en 5 ans, avec clause d'indexation + possibilité pour le bailleur de majorer le loyer en cours de bail (art. 269a let. b CO et 14 OBLF)
- Rénovation des cuisines, des sanitaires, des colonnes sanitaires de l'immeuble et création d'un exutoire de fumée entre 2015 et 2016
- A l'issue des travaux, le loyer est augmenté à CHF 17'025 au motif de prestations supplémentaires (art. 269a let. b CO)
- Par jugement du 12 février 2021, le TBL fixe le loyer annuel à CHF 13'404
- Sur appel, la CACJ arrête le loyer à CHF 11'820

Arrêt 4A_75/2022 du 30 juillet 2024 (destiné à publication)

Droit et discussions

Les Juges du Tribunal fédéral ont été amenés à examiner deux griefs soulevés par la bailleresse

1. **Calcul de la hausse de loyer découlant d'investissements à plus-value sur l'immeuble**
2. **Compensation d'une hausse de loyer fondée sur des travaux à plus-value** (bail indexé de 5 ans en 5 ans) avec un autre critère relatif invoqué à titre défensif, en l'occurrence une baisse du taux hypothécaire

Arrêt 4A_75/2022 du 30 juillet 2024 (destiné à publication)

7

Calcul de la hausse de loyer

découlant d'investissements à plus-value sur l'immeuble

1. Rendement des fonds propres investis dans l'immeuble

- Le rendement admissible des fonds propres est de 0,5% en sus du taux hypothécaire de référence (ATF 111 II 383, ATF 110 II 410)
- Lorsque le taux hypothécaire de référence est $\leq 2\%$, le rendement admissible des fonds propres est de 2% en sus du taux hypothécaire de référence (ATF 147 III 14)

2. Rendement admissible des travaux à plus-value

- Selon ATF 118 II 415, le rendement admissible est de 0.5% en sus du taux hypothécaire de référence

Arrêt 4A_75/2022 du 30 juillet 2024 (destiné à publication)

8

Transposition de l'ATF 147 III 14 aux prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO et 14 al. 4 OBLF)

Le TF admet qu'il y a lieu de rehausser à 2% en sus du taux hypothécaire le rendement du coût des travaux à plus-value, pour les motifs suivants :

- La jurisprudence précédente avait opté pour un parallélisme entre le calcul de rendement des fonds propres et celui des travaux à plus-value
- Les deux calculs sont certes différents, mais l'étaient déjà à l'époque et il se justifie de maintenir ce parallélisme
- Les articles 269a let. b CO et 14 OBLF ont pour but de favoriser les travaux de rénovation, ainsi admettre la majoration de 2% est conforme à la volonté du législateur
- Cette augmentation reste modérée dès lors que l'intérêt du capital investi est ensuite divisé par deux dans le calcul pour tenir compte de l'amortissement

Arrêt 4A_75/2022 du 30 juillet 2024 (destiné à publication) ⁹

Compensation d'une hausse de loyer fondée sur des travaux à plus-value (bail indexé de 5 ans en 5 ans) avec un autre critère relatif invoqué à titre défensif

- La possibilité pour le bailleur d'augmenter le loyer en raison de travaux à plus-value en cours d'un bail indexé, ayant pour mode exclusif de fixation du loyer l'IPC, n'ouvre pas une brèche au locataire lui permettant d'opposer un autre critère relatif en compensation
- Les locataires ont toutefois toujours la possibilité de demander une baisse de loyer pour la prochaine échéance contractuelle (ATF 150 III 71)

Bon séminaire

Maud VOLPER

Avocate

Spécialiste FSA en droit du bail

Damien TOURNAIRE

Avocat

Spécialiste FSA en droit du bail

Juge assesseur à la Chambre des baux et loyers (GE)