

## Art. 260a al. 3 CO

# 2. Indemnité pour plus-value

**Le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir si le fait qu'un bail était résilié par la faute du locataire constituait un motif d'exclusion ou seulement de réduction de l'indemnité, en ce sens que le montant dû devait être déterminé en se plaçant à l'échéance ordinaire du bail, notamment pour le calcul de l'amortissement.**

### Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur des locaux de 800m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée et au sous-sol d'un immeuble à G. Le contrat précise que les locaux sont destinés aux activités sportives, récréatives et culturelles de la locataire. La durée du bail a été fixée à 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 1998, renouvelable tacitement d'année en année. Le loyer annuel, indexé, a été fixé à fr. 72'000.-.

Les mêmes parties ont signé un second bail, portant sur les mêmes locaux, le 15 décembre 1999. Le locataire s'est engagé alors à ce que les personnes fréquentant les locaux n'incommodent pas les voisins d'une manière quelconque. La conclusion de ce contrat a été précédée de discussion entre les parties concernant l'installation par la locataire d'une ventilation/climatisation dans les locaux. La bailleuse a finalement accepté de participer à cet investissement à concurrence de fr. 44'785.-.

Le 4 novembre 1999, plusieurs locataires de l'immeuble se sont plaintes à la régie, exposant qu'après une accalmie entre 1996 et le printemps 1999, le « bruit intolérable » avait recommencé.

Le 2 avril 2001, l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail a autorisé l'aménagement des locaux en bar-dancing. Il ne résulte pas de ce document qu'il ait été transmis au propriétaire.

Des plaintes sont à nouveau parvenues à la régie en 2001, 2002 et 2003. Certains locataires ont menacé la régie de consigner leur loyer si le règlement de l'immeuble, lequel prévoit que la tranquillité doit régner de 22h. à 07h., continuait à être bafoué.

Le bail de la locataire a été résilié le 26 janvier 2004 avec effet au 31 décembre 2004. La régie l'avertissait qu'elle s'exposait à une résiliation immédiate du contrat avant son échéance si la situation ne changeait pas radicalement et à défaut de mesures prises pour supprimer les nuisances actuelles. Les bailleurs se réservaient le droit de lui réclamer le remboursement de tout investissement accordé.

Le 26 février 2004, la locataire a saisi la Commission d'une requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail et en paiement d'une indemnité de fr. 100'000.- à titre de travaux de plus-value ; déclarée non conciliée le 10 août 2004, la cause a été introduite le 13 août 2004 devant le Tribunal.

Par jugement du 28 mars 2006, le Tribunal a déclaré valable le congé notifié le 26 janvier 2004 pour le 31 décembre 2004 et fixé l'indemnité pour plus-value à fr. 10'000.-. La locataire a fait appel de ce jugement.

## **Extrait des considérants**

6. 6.1 En vertu de l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Selon l'al. 3, si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

L'art. 260a al. 3 est de droit dispositif. Ainsi les parties peuvent convenir à l'avance d'une indemnité plus élevée que ne l'exige la disposition, ou au contraire supprimer toute indemnité. La plus-value correspond à la valeur ajoutée à la chose louée, non encore amortie à la fin du bail. Elle s'apprécie objectivement, eu égard aux frais exposés par le locataire et à l'utilité des travaux pour le bailleur. Le juge apprécie de cas en cas si la plus-value est considérable eu égard à l'ensemble des circonstances (coût des travaux, loyer payé par le locataire, avantages dont le bailleur pourra

tirer profit etc...). L'indemnité ne se mesure pas nécessairement à l'aune de la plus-value qui subsiste et elle peut être modulée en fonction des particularités du cas d'espèce. La quotité de la somme pourra ainsi varier en fonction des critères suivants : le loyer réduit dont a bénéficié le preneur en contrepartie des travaux ou l'augmentation de loyer (économisée) qu'il aurait été amené à déboursier si l'ouvrage avait été réalisé par le bailleur, les avantages particuliers qu'entraîne la rénovation ou la modification pour le locataire, inversement, le profit réduit qu'en retire le bailleur, ainsi que les circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels. Selon les circonstances, l'indemnité doit être appréciée en équité par le juge (ATF 4C.97/2005 et ATF 4C. 18/2006).

L'existence de la plus-value se détermine à la fin du bail, c'est-à-dire à la date à laquelle le preneur doit restituer la chose selon l'art. 267 CO. Ce jour correspond au terme du congé signifié. Si une prolongation a été obtenue, la date de la fin de la prolongation sera déterminante. Lorsque le locataire a exécuté personnellement les travaux, la valeur de ces prestations se calcule en fonction du prix qu'aurait exigé un professionnel de la branche pour le même ouvrage. (BARBEY, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire, 10<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1998, p. 13 et ss; cf. également ACJC no 1261 du 14.11.2005, S c/ Z).

Dans un arrêt du 18 août 2005, le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir si le fait qu'un bail était résilié par la faute du locataire constituait un motif d'exclusion ou seulement de réduction de l'indemnité, en ce sens que le montant dû devait être déterminé en se plaçant à l'échéance ordinaire du bail, notamment pour le calcul de l'amortissement. Dans le cas concerné où aucune indemnité n'avait été retenue alors que le bail avait été résilié pour défaut de paiement. Le Tribunal fédéral a estimé que la solution à laquelle la cour cantonale était parvenue, se justifiait également au regard des principes de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit découlant des art. 2 al. 1 et 2 CC, qui tendent notamment à éviter qu'une institution ne soit employée contrairement à son but. Il serait en effet inéquitable que le locataire puisse tirer avantage d'une résiliation anticipée due à sa seule faute (ATF 4C.97/2005).

- 6.2 En l'espèce, l'appelante réclame une indemnité de 100'000 fr. pour la plus-value des travaux réalisés dans les locaux. Le bailleur, tout en contestant l'existence de travaux à plus-value, n'entend pas remettre en cause en appel l'indemnité de 10'000 fr. allouée par le Tribunal.

L'appelante se fonde sur la pièce nouvelle produite avec son appel et expose que d'importants travaux ont été réalisés après la conclusion du pre-

mier bail le 13 décembre 1993, en particulier en 1999-2000. La peinture a également été régulièrement refaite au fil des ans, de telle sorte que la clause particulière contenue dans le premier contrat, selon laquelle la locataire a été libérée du paiement de deux mois de loyer en compensation des travaux réalisés, n'était pas pertinente pour lui refuser une indemnité.

Les parties admettent que la locataire a réalisé les travaux d'aménagement des locaux nécessaires à ses activités. L'objet de ces travaux a été précisé au cours des enquêtes, soit pose de murs, faux-plafonds, carrelage, travaux de peinture et installation de sanitaires et d'une cuisine, travaux qui peuvent être assimilés à des travaux à plus-value et qui ont été autorisés par les bailleurs. S'il est fort probable que ces travaux d'aménagement ont été réalisés peu de temps après la signature du bail et non pas plusieurs années plus tard, auquel cas la locataire aurait dû d'ailleurs obtenir un nouvel accord écrit des bailleurs pour être indemnisée, ce qu'elle n'a pas allégué ni a fortiori prouvé. Or, une compensation a été déjà prévue pour ces travaux ainsi que cela résulte de l'art. 25 des clauses particulières du premier bail signé entre les parties.

La seconde partie des travaux portait sur l'installation de ventilation et climatisation des locaux réalisée en 1999, suivie de travaux d'amélioration de l'isolation consécutifs aux plaintes des locataires, apparemment réalisés en 2000. L'appelante n'a produit aucune facture ni devis, alors que les correspondances échangées font état de l'intervention de l'entreprise X. puis de travaux que la locataire avait précisément devisé à 123'290 fr. après les avoir évalués à 48'000 fr. Les membres de l'ASSOCIATION entendus par le Tribunal n'ont pu chiffrer ces travaux, alors même que l'appelante affirme qu'ils ont été réalisés par ses membres, raison pour laquelle elle n'avait pas de factures.

L'appelante n'a pas davantage fait estimer les travaux par un professionnel de la branche, lequel aurait pu également estimer leur valeur résiduelle ainsi que leur standard de qualité, éléments pertinents dans l'appréciation de la plus-value. Comme on l'a vu, faute d'avoir été produite et confirmée lors des enquêtes devant le Tribunal, la pièce versée en appel par la locataire n'a aucune force probante. De surcroît, elle ne contient pas d'information au sujet de la valeur résiduelle et du standard de qualité des travaux. Enfin, aucune photographie n'a été versée à la procédure.

Il a été établi, tout au plus, que les bailleurs s'étaient acquittés d'un montant de 44'785 fr. pour l'installation de ventilation-climatisation, puisqu'ils ont prêtés une somme de 60'000 fr. à la locataire pour les travaux d'amélioration de l'isolation, prêt qui a été remboursé en 2003.

En outre, la locataire a bénéficié d'un loyer que l'on peut qualifier de modéré et tenant probablement compte de l'état brut des locaux. Le loyer annuel de 72'000 fr., lequel n'a pas été modifié depuis 1994, correspond en effet à un prix de 90 fr. le m<sup>2</sup>.

Enfin, la locataire est exclusivement responsable de la résiliation du bail, ainsi que cela a été développé précédemment.

Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, l'indemnité de 10'000 fr. allouée apparaît ainsi adéquate, voire favorable à l'appelante.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 11 juin 2007 dans la cause C.B. contre O.L.)