

Art. 270 al. 1 CO

Art. 253 b al. 2 CO

9. Contestation de loyer initial – Appartement de luxe

Il est notoire que les bailleurs sont généralement amenés à effectuer des travaux d'entretien ou de rénovation lors de chaque changement de locataire. Dès lors, dénier la recevabilité d'une contestation de loyer au seul motif que le bailleur a entrepris d'importants travaux reviendrait à rendre la loi lettre morte. Une véritable comparaison demeure possible pour autant que l'objet loué ait conservé les mêmes caractéristiques. L'ampleur des investissements nécessaires ne constitue pas un élément déterminant.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 20 septembre 2005 portant sur la location d'un appartement de six pièces et demie à G. Le loyer mensuel a été fixé à fr. 2'200.–, plus fr. 350.– d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Le loyer mensuel net du précédent locataire s'élevait depuis le 1^{er} juillet 2003 à fr. 1'553.–, plus fr. 205.– d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et fr. 17.– de télé-réseau. La hausse était motivée par l'adaptation du loyer aux loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269 a lit. a CO.

Les locataires ont saisi le 24 octobre 2005 la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon d'une requête en contestation du loyer initial, faisant valoir que le montant du loyer net et de l'acompte de charge fixés par la bailleuse étaient abusifs. Aucune conciliation n'a été possible lors de l'audience du 13 décembre 2005.

Les demandeurs ont ouvert action devant le Tribunal des baux le 10 janvier 2006. Ils ont conclu notamment à ce que le loyer initial de fr. 2'200.–, ainsi que l'acompte de charges de fr. 350.– soient déclarés abusifs et que le loyer soit fixé à fr. 1'553.–, plus acompte de charges de fr. 205.–.

Selon les pièces présentées par la bailleuse lors de l'audience, les coûts d'assainissement de l'appartement se sont élevés à fr. 24'009.40 ; elle a par ailleurs indiqué que l'immeuble avait été construit il y a 35 ans environ. Elle a invoqué que l'action en contestation du loyer initial n'était pas recevable au motif que l'appartement litigieux était un appartement de luxe au sens de l'art. 253 b al. 2 CO.

Extrait des considérants

- 1 c. La défenderesse est toutefois d'avis que l'action en contestation des demandeurs fondée sur l'article 270 alinéa 1 CO n'est pas recevable en l'espèce au motif que l'appartement litigieux est un appartement de luxe au sens de l'article 253 b alinéa 2 CO en raison de sa surface (plus de 155 m²) et du nombre de salles d'eau (3) ; à l'en croire, de tels logements échapperaient à l'application de cette disposition. A titre subsidiaire, elle fait valoir que la hausse de loyer s'explique par les importants travaux effectués dans l'appartement lors du changement de locataire, ce qui ferait également obstacle à la recevabilité de l'action précitée. Avant d'aller plus loin dans l'examen du loyer initial, le tribunal de céans doit dès lors déterminer si ces moyens sont fondés.

S'agissant des travaux entrepris par la bailleuse, il y a tout d'abord lieu de rappeler que l'article 270 alinéa 1 lettre b CO part de la présomption que toute augmentation sensible de loyer peut être source d'un abus, qui justifie, à la demande du locataire, un contrôle de l'autorité judiciaire. En effet, le simple changement de locataire ne saurait à lui seul expliquer une hausse de loyer (TF, arrêt 4C.169/2002 précité, cons. 3.2 et réf. cit.). Lorsque le changement de locataire s'accompagne de modifications de la chose louée, on pourrait toutefois se demander si cette présomption conserve toute sa force. Selon le Tribunal fédéral, il faut partir de la loi

qui, à l'instar de l'ancienne réglementation (art. 17 AMSL), tend à limiter les pratiques chez de nombreux bailleurs de profiter d'un changement de locataire pour procéder à une augmentation massive du loyer (ibid.). Or il est notoire que les bailleurs sont généralement amenés, ce qui va dans l'intérêt d'une meilleure qualité du parc locatif suisse, à effectuer des travaux d'entretien ou de rénovation (plus ou moins lourde) lors de chaque changement de locataire. Dès lors, dénier la recevabilité d'une contestation de loyer au seul motif que le bailleur a entrepris des travaux dans l'objet proposé en location reviendrait à rendre la loi lettre morte (ibid.). Selon le Tribunal fédéral, une véritable comparaison demeure possible pour autant que l'objet loué ait conservé les mêmes caractéristiques de base que par le passé, notamment la même surface et le même nombre de pièces (ibid.).

Ainsi, des transformations ou rénovations d'une certaine ampleur, telles que l'apport d'un confort accru, une meilleure utilisation de l'espace par le changement d'affectation des pièces (déplacement de la cuisine dans une autre pièce et création d'une nouvelle salle d'eau en réduisant la surface de la salle de bains) ou la transformation d'une pièce (remplacement des équipements de cuisine ou du revêtement des sols) n'empêchent pas la comparaison, puisqu'elles ne touchent pas à la substance même du logement (Sébastien Fetter, *La contestation du loyer initial*, Berne, 2005, n° 394 et réf. cit.). Il en va à fortiori de même des travaux d'entretien usuels (TF, arrêt 4C.169/2002 précité, cons. 3.3). Par ailleurs, l'ampleur des investissements nécessaires à de telles interventions ne constitue pas à cet égard un élément déterminant en tant que tel (S. Fetter, *op. cit.*, n° 394 ; TF, arrêt 4 C.169/2002 précité, cons. 3.3).

Or en l'espèce, on ne voit pas en quoi les travaux entrepris par la bailleuse ont modifié la chose louée. Ils ont constitué, pour l'essentiel, en des travaux d'entretien qui n'ont changé ni la surface, ni le nombre de pièces de l'appartement ; la chose louée est fondamentalement restée la même. Le montant des travaux (24'009 fr. 40) n'apparaît pas déterminant à cet égard. Les travaux entrepris ne sont donc pas de nature à faire obstacle à l'application de l'article 270 alinéa 1 CO.

L'argument de la défenderesse fondé sur l'article 253 b alinéa 2 CO ne résiste pas non plus à l'examen. Cette disposition exclut du champ d'application des normes contre les loyers abusifs (art. 269 à 270 e CO) les appartements et maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Selon la doctrine et la jurisprudence, cette définition suppose que deux conditions cumulatives soient réalisées (TF, arrêt 4C.5/2004 du 16 mars 2004, cons. 4.1 ; ATF 123 III 317 cons. 3

publié in CdB 4/97 p. 112, 113; TBx, jugement PLA 97/92 du 3 mai 1994, cons. I ; TBx, jugement XA05.011580 du 5 octobre 2005 ; S. Fetter, op. cit., n° 79, p. 38 et réf. cit., note 184) : de tels logements doivent premièrement comprendre au moins six pièces destinées à l'habitation proprement dite, catégorie dont sont notamment exclus cuisines, salles de bains, saunas, cabinets de toilettes, loggias, caves et terrasses (S. Fetter, op. cit., n° 84 p. 38 et réf. cit., note 185) ; l'habitation doit d'autre part présenter un caractère luxueux. La notion de luxe s'interprète restrictivement et suppose la présence d'aménagements raffinés qui dépassent clairement la mesure habituelle (TF, arrêt 4C.5/2004 précité, cons. 4.2 ; TF, arrêt 4C.40/2001 du 15 juin 2001, cons. 3 ; ATF 123 III 317 précité, in CdB 4/97 p. 112, 113s ; S. Fetter, op. cit., n° 84 p. 38, et réf. cit., note 186). Des éléments comme une piscine, un sauna, une cheminée, plusieurs salles de bains, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, ou un environnement très protégé ne suffisent à eux seuls pas à fonder le caractère luxueux. Seule l'impression générale de l'objet du bail est déterminante (TF, arrêt 4C.5/2004 précité, cons. 4.2 ; TF, arrêt 4C.40/2001 précité, cons. 3 ; S. Fetter, op. cit., n°79 p. 38, et réf. cit., note 187). Si le nombre de pièces n'est pas atteint ou si le caractère luxueux fait défaut ou disparaît, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs sont pleinement applicables (TF, arrêt 4C.5/2004 précité, cons. 4.2 ; S. Fetter, op. cit., n° 79 p. 38, et réf. cit., note 187).

Or si en l'espèce, il est incontestable que l'appartement litigieux dispose au moins de six pièces destinées à l'habitation, il ne saurait être qualifié de luxueux au sens de la disposition précitée. A la lumière des photographies produites par la bailleuse, l'appartement apparaît certes comme un logement agréable et spacieux, mais il n'offre pas un confort supérieur à celui présenté par des logements de catégorie moyenne. Il ne jouit pas d'une luminosité ou d'une vue particulières ; la cuisine et les salles d'eau ne présentent aucune originalité, leur équipement apparaissant relativement ordinaire, voire même franchement démodé en ce qui concerne les meubles et équipement de la cuisine. Enfin, l'immeuble en lui-même ne présente aucun charme particulier et ne diffère guère en cela de la plupart des locatifs construits dans les années 70. L'impression d'ensemble laissée par l'objet remis en location aux demandeurs reste très en deçà de celle d'un logement de luxe au sens restrictif où cette notion a été définie par la doctrine et la jurisprudence. Comme déjà mentionné, la surface de l'appartement et le nombre de salles d'eau sont à eux seuls impropres à fonder une telle qualification.

En définitive, l'appartement litigieux ne peut manifestement pas être qualifié de logement de luxe au sens de l'article 253 b alinéa 2 CO. Les dis-

positions sur la protection contre les loyers abusifs sont donc applicables à la hausse de loyer attaquée, de sorte qu'il y a lieu d'examiner le bien-fondé de la contestation déposée par les demandeurs.

(Jugement du Tribunal des Baux du canton de Vaud du 7 septembre 2006 dans la cause F.L. c/ P. SA)