

# Question juridique

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **79 (2007)**

Heft 3

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Enrico Magro.

# QUESTION JURIDIQUE

## Rénovations et modifications de la chose louée

Dans ce numéro, nous vous présentons diverses nouvelles constructions réalisées par des coopératives, ainsi que la rénovation d'un bâtiment en milieu urbain. A plus petite échelle, on recense de nombreuses autres rénovations qui ne reçoivent guère d'attention en dehors de la coopérative qui construit. Dans le cadre de l'activité de conseil du service juridique de l'ASH, ces petits travaux de transformation ou de rénovation requièrent toutefois plus de temps que les grands projets. A côté des travaux planifiés par les coopératives, les modifications réalisées par les locataires eux-mêmes conduisent également à des discussions.

### Les rénovations et les modifications par la coopérative

Le thème «Rénovations et modifications de la chose louée par le bailleur» est réglementé par l'art. 260 CO. En principe, la loi y stipule que le bailleur a le droit d'effectuer des travaux sur la chose louée. La question de savoir si le locataire peut exiger du bailleur une rénovation ou une adaptation spécifique de la chose louée – même contre la volonté du bailleur – et si le bailleur doit exécuter les travaux exigés n'est en revanche pas réglée par cette disposition. La réponse se trouve à l'art. 256 al. 1 CO. Selon cet article, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Cela signifie que le locataire peut exiger du bailleur certains travaux lorsque la chose louée ne répond plus aux exigences de cet état approprié à l'usage.

Cette définition offre une marge de manœuvre considérable. Il est certain

que le seul fait qu'un objet dans un appartement (par exemple un réfrigérateur ou une baignoire) est vieux ou réputé amorti selon le tableau des durées d'utilisation<sup>1</sup> ne permet pas encore de conclure à d'éventuelles obligations de rénovation. D'anciens objets d'aménagement (par exemple un papier peint vieux de dix ans) peuvent tout à fait suffire aux exigences actuelles en termes d'aptitude au service. En revanche, il existe certainement une obligation de rénovation lorsque la chose louée ou certaines parties de celle-ci sont devenues totalement inutilisables, à l'instar d'un ascenseur défectueux.

### Qu'est-ce qui est raisonnablement exigible?

Si le bailleur a décidé d'effectuer certains travaux d'entretien, le locataire est en principe tenu de tolérer les travaux prévus (art. 257h CO). Lorsqu'il s'agit de purs travaux d'entretien, ceci est toujours le cas, la coopérative ne faisant que respecter ses obligations contractuelles en les effectuant. Dans des cas exceptionnels, le locataire n'est toutefois pas tenu d'accepter certains travaux de transformation<sup>2</sup>. C'est le cas lorsque le bail a déjà été résilié (art. 260 al. 1 CO) ou lorsque les travaux ne peuvent pas raisonnablement être imposés au locataire (art. 260 al. 1 CO).

La notion d'exigence raisonnable s'appuie sur l'étendue des désagréments que le locataire doit subir durant le bail en cours. Il a en effet droit, durant la totalité du bail, à ce que l'usage de la chose louée soit aussi libre d'entraves que possible. Les modifications touchant la chose louée doivent donc rester exceptionnelles et elles ne doivent pas empê-

cher d'habiter la chose louée. Au vu de la formulation très ouverte, l'évaluation de ce qui peut être raisonnablement exigé est en principe du ressort de la jurisprudence. Celle-ci ne s'appuie toutefois ni sur les sentiments subjectifs du locataire ni sur ceux du bailleur. Il s'agit uniquement de déterminer ce qu'une personne raisonnable estime raisonnablement exigible dans les circonstances données. Les éléments de pondération sont la durée et l'étendue des travaux, l'utilité des travaux pour le locataire, la durée du bail existant (pour les baux de longue durée, il doit être possible d'effectuer une rénovation pendant la durée de ceux-ci) ainsi que la durée future du bail, les conséquences sur le loyer et l'urgence des travaux d'entretien ou de rénovation.

### Informez suffisamment tôt

Comme mentionné précédemment, la loi stipule que le locataire ne doit plus accepter de travaux lorsque le bail a été résilié: il ne doit pas être contraint à supporter des diminutions de la qualité de l'habitat pour des travaux dont il ne profitera plus. Cette disposition soulève peu de questions dans la pratique, mais elle doit être prise en compte dans le sens où, en cas de rénovations planifiées, les résiliations et les conditions de résiliation étendues peuvent constituer un obstacle aux travaux. En informant le locataire suffisamment tôt, on lui donne la possibilité de résilier le bail pour la prochaine échéance et donc avant le début des travaux<sup>3</sup>.

Les recommandations suivantes s'appliquent donc pour les coopératives de construction qui prévoient d'effectuer des rénovations ou des modifications:



- informer les locataires concernés suffisamment tôt et de manière aussi complète que possible;
- exécuter les rénovations et les modifications avec le plus grand ménagement possible, c.-à-d. organiser les travaux de manière aussi efficace que possible;
- rénovations et modifications par le locataire/sociétaire. Les rénovations et les modifications par le locataire sont réglementées par l'art. 260a CO. La disposition stipule que:
  - 1 Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.
  - 2 Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.
  - 3 Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.

Le consentement écrit du bailleur constitue donc la condition de base pour qu'un locataire puisse effectuer des travaux dans le logement. Un consentement oral n'a pas d'effet juridique correspondant. S'il y a un consentement écrit, le bailleur doit reprendre la chose louée avec les modifications au départ du locataire. Le bailleur peut se libérer d'une telle obligation de reprise en incluant à l'accord écrit une réserve lui donnant le droit d'exiger la remise en état. Avant d'entamer des travaux d'une certaine importance dans le logement, il est par ailleurs recommandé d'exiger du locataire une garantie (par exemple une garantie bancaire) pour prévenir les éventuels droits de gage des artisans. Par le biais du consentement écrit, il est également possible d'imposer au locataire des obligations portant sur la manière de réaliser les transformations (par exemple recours à des artisans spécialisés, inspection par la coopérative, etc.).

### La question de l'indemnité

Pour que le locataire puisse obtenir du bailleur le versement d'une indemnité au moment de son départ, les conditions suivantes doivent être réunies:

- Le bailleur a donné son consentement écrit pour les travaux du locataire au sens de l'art. 260a al. 1 CO.
- Au moment du départ du locataire, le bailleur bénéficie d'une plus-value considérable grâce aux travaux du locataire.
- Le bailleur et le locataire se sont mis d'accord sur la question de l'indemnité dans le cadre du consentement ou par la suite.

Ce dernier point a les conséquences suivantes: même si le bailleur consent aux modifications par écrit, il peut prévoir qu'une plus-value de la chose louée éventuellement encore existante lors du départ du locataire lui revient sans qu'il n'ait à verser d'indemnité. Il faut noter également que même lorsque les conditions pour le versement d'une indemnité sont réunies, le locataire n'a pas droit à la totalité de la plus-value restante. La loi utilise les termes de «indemnité pour cette plus-value» et de plus-value «considérable». La question du calcul d'une indemnité éventuellement due est par conséquent difficile à régler. En tous les cas, une plus-value ne peut pas simplement être égale aux montants investis dans les modifications architectoniques par le locataire, sachant que ces investissements sont en règle générale consentis pour les besoins spécifiques du locataire. Ainsi, les investissements ont souvent une valeur résiduelle (subjective) plus élevée pour le locataire que pour le bailleur. On ne peut parler d'obligation d'indemnité pour une plus-value que si les investissements du locataire peuvent présenter un avantage pour n'importe quel locataire lui succédant, c.-à-d. qu'ils sont «utiles» selon un critère objectif.

### La modération est recommandée

Le service juridique de l'ASH est dès lors d'avis qu'il n'y a plus-value

suite à des investissements du locataire que si la coopérative peut amortir l'indemnité payée au locataire partant par une augmentation de loyer pour le nouveau locataire. C'est à cette seule condition que le modèle du loyer fixé sur la base des coûts, que la coopérative applique pour calculer les loyers, peut être utilisé. Il ne faut pas oublier que l'investissement indemnisé au locataire partant devient, du fait du paiement, un investissement de la coopérative. Pour le bailleur, il n'est toutefois pas admissible que le loyer plus élevé découlant de l'indemnité payée empêche la location de l'objet.

Les sociétaires seront donc bien avisés de n'accepter d'éventuelles demandes d'investissement des locataires qu'avec la plus grande prudence et de prévoir en principe dans l'accord écrit l'obligation de remise en état ou la renonciation à une éventuelle indemnité. Cela n'empêche pas la coopérative de verser une indemnité appropriée dans les cas particuliers.

<sup>1</sup> Le tableau des durées d'utilisation (Paritätische Lebensdauertabelle) (édition actuelle 2006) a été élaboré conjointement par la Société suisse des propriétaires fonciers et l'Association suisse des locataires, et toutes les organisations déterminantes de l'économie immobilière s'y conforment (c'est le cas de l'ASH par exemple).

<sup>2</sup> La distinction entre travaux d'entretien d'une part et travaux de transformation d'autre part revêt une importance pratique, car ils s'appuient sur des normes légales différentes. Souvent, on réalise toutefois des travaux d'entretien et des travaux de transformation en même temps, parce qu'il semble plus judicieux, pour des raisons techniques par exemple, de ne pas se contenter de réparer la chose louée, mais de la rénover dans sa totalité. De tels travaux «mixtes» sont soumis aux art. 257h al. 1 CO et 260 al. 1 CO.

<sup>3</sup> La question de savoir dans quelle mesure les locataires peuvent résilier le contrat de bail après avoir pris connaissance du projet de transformation afin d'empêcher ainsi les transformations doit être examinée au cas par cas sous prise en compte de l'interdiction de l'abus de droit.