

BGer 4A_147/2016 vom 12. September 2016

Bundesgericht, 2016-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_147_2016

FR: TF 4A_147/2016 du 12 septembre 2016

IT: TF 4A_147/2016 del 12 settembre 2016

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur d'un canton, qui a statué sur recours (art. 75 LTF). Devant l'autorité précédente (art. 51 al. 1 let. a LTF), la part contestée du loyer s'élevait à 670 fr. par mois (1'270 - 600), soit 8'040 fr. par année. Après multiplication de ce dernier montant par vingt (art. 51 al. 4 LTF ; ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582), la présente cause atteint manifestement la valeur litigieuse de 15'000 fr. à laquelle est subordonnée la recevabilité du recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Interjeté par la partie qui n'a pas obtenu gain de cause et dispose ainsi de la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable dès lors qu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 2

La recourante se plaint d'une violation de l' art. 269 CO . Elle conteste l'application dans le cas présent des principes établis en rapport avec les immeubles anciens. A son sens, les juges cantonaux auraient dû effectuer un calcul de rendement net, en prenant comme base la valeur d'attribution des immeubles arrêtée dans l'acte de cession du 21 mars 2005 (6'312'294 fr.90), lequel valait partage de la succession.

E. 2.1

En vertu de l' art. 269 CO , le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que la chose louée procure au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et d'autre part couvrir les charges immobilières. Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0,5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien. Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de

l'immeuble (arrêt 4A_559/2015 du 22 août 2016 destiné à la publication, consid. 2.1 et les arrêts cités). C'est donc le prix d'acquisition effectivement payé qui est en principe déterminant, fût-il inférieur à la valeur vénale, sauf circonstances particulières; ainsi, si l'immeuble a été acquis à un prix préférentiel dans le cadre d'une donation mixte ou du partage d'une succession, le bailleur sera en droit de se fonder sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition (arrêt 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.4; arrêt 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.5; arrêt 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a).

A partir de ces points de référence, les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), étant précisé que le montant objet de la réévaluation ne peut dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174; 120 II 100 consid. 5b p. 103). Ce plafonnement de 40% s'applique quel que soit le rapport entre les fonds propres et les fonds empruntés, donc également si la chose louée a été financée entièrement par des fonds propres (cf. ATF 120 II 100 consid. 5b p. 102). Le résultat (de l'addition du rendement net admissible et des charges immobilières) représente l'état locatif (global, soit pour tout l'immeuble) annuel admissible qu'il s'agit ensuite de "ventiler" pour viser la chose louée (unité locative), en principe par l'application du critère de la pièce ou de la surface (ATF 116 II 184 consid. 3b p. 189).

E. 2.2

En l'espèce, les deux intimés et le troisième frère ont acquis les immeubles en propriété commune en 1980 par succession; du point de vue économique, les bailleurs ont ainsi acquis les deux tiers des immeubles. En 2005, le troisième frère, par la cession de sa part dans la succession, est sorti de la communauté héréditaire, les deux intimés devenant alors les seuls propriétaires communs des immeubles; du point de vue économique, les bailleurs ont ainsi acquis le dernier tiers des immeubles.

Les intimés ont acquis les deux premiers tiers des immeubles en 1980 par succession légale; en tant qu'héritiers, ils ont, de par la loi, été saisis des droits et obligations du

de cujus . A la différence d'une acquisition par acte entre vifs, l'acquisition par succession ne saurait entraîner de modification des bases de calcul (cf. arrêt 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b). Les héritiers succèdent au

de cujus et ne peuvent prétendre qu'au rendement admissible des investissements faits par le de cujus lui-même; en particulier, la valeur vénale de l'immeuble au décès, respectivement au moment de l'acquisition par les héritiers est sans pertinence pour déterminer le loyer admissible. La situation en cas d'acquisition par succession diffère de celle en cas d'acquisition entre vifs, lors du partage ultérieur de la succession.

En l'espèce, il n'y a pas eu de partage complet de la succession, tendant à la dissolution de la communauté héréditaire. En mars 2005, les intimés ont acquis les droits de leur frère dans l'indivision pour un montant correspondant à l'addition de la valeur capitalisée de la rente viagère servie au cédant et du tiers des dettes hypothécaires, sans qu'un lien avec la valeur même des immeubles ne soit établi. De plus, économiquement, cet investissement ne se rapporte qu'à l'acquisition d'un tiers des immeubles. Comme les autorités précédentes l'ont admis à juste titre, on ne saurait dès lors prendre comme valeur déterminante pour un calcul de rendement le montant obtenu en triplant la somme de 2'104'098 fr.30 figurant dans l'acte de cession du 21 mars 2005.

Il s'ensuit qu'un calcul de rendement net supposerait en l'espèce connaître notamment les fonds investis avant 1980 par le père des intimés ou, le cas échéant, par les ayants droits précédents. Ces données font défaut. Il convient d'examiner à présent si cette absence porte à conséquence.

E. 2.3

Pour les immeubles anciens, la jurisprudence tient compte du fait qu'il peut s'avérer difficile, voire impossible, de déterminer les fonds propres investis. Les pièces comptables font parfois défaut ou ne reflètent plus la réalité économique actuelle. Pour cette catégorie d'immeubles, soit pour les immeubles construits ou acquis il y a "plusieurs décennies" (ATF 140 III 433 consid. 3.1.1 p. 435), il n'y a pas lieu de calculer le rendement net selon la méthode absolue. Leur valeur est déterminée par référence aux loyers usuels du quartier, en comparant le loyer en cause avec le loyer moyen du quartier (cf. art. 269a let. a CO), ou en établissant, par capitalisation de celui-ci, le prix de revient théorique de l'immeuble (ATF 140 III 433 consid. 3.1 p. 435; 112 II 149 consid. 3d et e p. 154 ss).

La date de construction des immeubles ici en cause ne ressort pas de l'arrêt attaqué. On ignore également si lesdits immeubles ont fait l'objet, avant 1980, de ventes et, le cas échéant, à quand remonte la dernière acquisition. Il est établi en tout cas que la construction ou la dernière acquisition des immeubles remonte à 32 ans ou plus au moment de la conclusion du bail. Dans ces circonstances, l'application au cas particulier des règles développées pour les immeubles anciens ne prête pas le flanc à la critique.

En appel, la recourante n'a pas contesté le loyer déterminé conformément à ces règles; elle ne le fait pas non plus devant la cour de céans, de sorte que la question est ainsi scellée.

E. 2.4

En conclusion, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en ne procédant pas à un calcul de rendement net et en confirmant le loyer initial mensuel tel que fixé par le Tribunal des baux. Le recours sera dès lors rejeté.

E. 3

La recourante, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.