

BGer 4A_241/2023 vom 29. Juli 2024

Bundesgericht, 2024-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_241_2023

FR: TF 4A_241/2023 du 29 juillet 2024

IT: TF 4A_241/2023 del 29 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF cum art. 45 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF) par la bailleresse qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de diminution du loyer (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'autorité précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les réf. citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5), ou si elles ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les réf. citées). Il n'intervient du chef de l' art. 9 Cst. que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, si ce dernier a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les réf. citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les réf. citées). Pour chaque constatation de fait incriminée, elle doit démontrer comment les preuves administrées auraient dû, selon elle, être correctement appréciées et en quoi leur appréciation par l'autorité cantonale est insoutenable (cf. par ex. arrêt 5A_621/2013 du 20 novembre 2014 consid. 2.1, non publié in ATF 141 III 53). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il

n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 241 consid. 5; 137 III 580 consid. 1.3), à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 ab initio ; cf. par ex. arrêt précité 5A_621/2013 consid. 2.2, non publié à l' ATF 141 III 53).

E. 3.1

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de bail à loyer. Il s'agissait initialement d'un bail indexé. Le loyer convenu, de 21'600 fr. par an, a été quelque peu augmenté le 1^{er} août 2019, pour suivre l'évolution de l'ISPC. Depuis lors, il se monte à 21'888 fr. par an. A l'échéance de la durée initiale de cinq ans et quelques du bail en question, soit le 1^{er} août 2020, la locataire a sollicité une réduction de loyer fondée sur la baisse conjuguée du taux hypothécaire de référence et de l'ISPC. Nul ne conteste que cette possibilité s'offrait effectivement à elle (ATF 147 III 32 consid. 3.4).

E. 3.2

La cour cantonale a partiellement accueilli sa demande en confirmant le premier jugement, en ce sens qu'elle a maintenu le loyer à 20'580 fr. par an dès le 1^{er} août 2020. Elle a confirmé la décision rendue par le Tribunal genevois des baux et loyers, en ceci que la demande de réduction de loyer, motivée par la variation des critères relatifs conjugués du taux hypothécaire de référence (abaissé de 1,75 % en juillet 2015 à 1,25 % le 24 avril 2020) et de l'ISPC (passé de 160.5 à 159.3), était fondée. Selon cette décision, confirmée par l'autorité d'appel, la locataire pouvait prétendre à une baisse de loyer, et un loyer de 20'580 fr. par an était admissible. La recourante ne le conteste en rien. En appel, celle-ci avait essentiellement critiqué le montant retenu pour les frais de gérance, ainsi que les charges pour les 19 places de parc en sous-sol (soit 3 %, à défaut de pièces détaillées), et opposé qu'elle avait, comme caisse de prévoyance, un besoin spécifique de rendement atteignant 4,55 %. Les juges cantonaux ont exclu ses arguments et considéré que la jurisprudence fédérale, singulièrement l' ATF 147 III 14 consid. 8.4, ainsi que les règles du CO avaient été appliquées "à bon droit", respectivement que les dispositions légales relatives aux caisses de pension, de même que des expertises actuarielles spécifiques, n'entraient pas en considération in casu dans le calcul de rendement fondé sur l' art. 269 CO .

E. 4.1

La méthode du rendement net au sens de l' art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis; elle distingue donc entre fonds propres et fonds étrangers investis pour l'acquisition ou la construction de l'immeuble (ainsi que pour les travaux à plus-value; ATF 147 III 14 consid. 7.2.1; 141 III 245 consid. 6.6). L'idée est que le bailleur doit pouvoir fixer un loyer qui couvre ses charges et lui procure un rendement convenable sur le capital propre investi; c'est donc le rendement net de ce capital qui ne doit pas se révéler excessif (cf., sous l'empire de l' art. 19 AMSL , ATF 106 II 356 consid. 2). Pour les besoins de ce calcul (voir les arrêts 4A_288/2020 du 13 janvier 2021 consid. 5.1 et 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2), les fonds propres effectivement (et non théoriquement) investis par le propriétaire sont rentés à un taux correspondant à 2 % en sus du taux hypothécaire de référence pour autant que ce dernier atteigne un pourcentage inférieur ou égal à 2 % (ATF 147 III 14 consid. 8.4 in fine) tandis que les fonds étrangers sont pris en compte (à titre de charges immobilières) au taux hypothécaire effectif. L'état locatif admissible pour l'immeuble est calculé en additionnant le rendement des fonds propres aux charges

immobilières. Dans le cadre de cette formule, le rendement des fonds propres correspond au montant desdits fonds propres, le cas échéant réévalué à 100 % en fonction de l'évolution de l'ISPC, multiplié par le taux hypothécaire de référence (inférieur ou égal à 2 %), plus 2 %. Quant aux charges immobilières, elles englobent trois éléments, à savoir les intérêts hypothécaires (effectifs) sur les fonds empruntés, les frais d'entretien et les frais d'exploitation. Le remboursement des fonds étrangers vient s'ajouter au fur et à mesure aux fonds propres (ATF 117 II 77 consid. 3a/cc). Les frais d'exploitation comprennent notamment les impôts fonciers, les primes d'assurance liées à l'immeuble, les honoraires de gérance, le salaire du concierge, les frais d'eau et d'électricité des espaces communs. Quant aux frais d'entretien, ils correspondent aux dépenses que le propriétaire/bailleur assume pour maintenir l'objet loué dans l'état correspondant à l'usage convenu. Pour compenser le caractère fortuit du moment auquel les travaux d'entretien sont réalisés, la jurisprudence prescrit de considérer la moyenne des charges encourues durant les trois à cinq dernières années (ATF 141 III 245 consid. 6.5). Cette méthode de calcul se traduit par un raisonnement en sept étapes (ATF 147 III 14 consid. 7.1; arrêt précité 4A_239/2018 consid. 5.2.2), les deux dernières consistant à ventiler le résultat appartement par appartement, puis à comparer le loyer admissible pour la chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel, ce qui permet de déterminer si une majoration/réduction du loyer est possible ou non.

E. 4.2

C'est en 2020 que le Tribunal fédéral a ainsi modifié sa jurisprudence relative au taux de rendement net admissible des fonds propres. La précédente jurisprudence remontait à 1986 (ATF 112 II 149), à une époque où le taux hypothécaire de référence s'élevait à 5,5 %. Le Tribunal fédéral avait alors fixé le rendement des fonds propres investis à 0,5 % en sus du taux moyen des hypothèques de premier rang pratiqué par les grandes banques, ce qui autorisait un rendement de 6 % (ATF 147 III 14 consid. 8.4). Plus de trente ans après, saisi d'une affaire portant sur une contestation du loyer initial (art. 270 al. 1 CO), le Tribunal fédéral a contrôlé si le loyer procurait au bailleur un rendement excessif en fonction du critère du rendement net (méthode absolue fondée sur les coûts). Dans ce contexte, il a relevé que le taux d'intérêt hypothécaire de référence avait continuellement baissé depuis mars 1995, jusqu'à atteindre 1,25 % à la date de son arrêt, de sorte que le rendement, calculé en ajoutant 0,5 % à ce taux, aboutissait à un loyer qui n'était plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation et qui était insuffisant pour les caisses de pension, dont la mission était de servir des rentes à leurs assurés, ainsi que pour les propriétaires immobiliers, exposés eux aussi à des risques (défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides, etc.). Il a dès lors fixé le taux admissible à 2 % en sus du taux hypothécaire de référence, lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 % (dans l'affaire en question, le taux hypothécaire de référence était de 1,5 % à la date déterminante, de sorte que le rendement admissible s'élevait à 3,5 % (ATF 147 III 14 consid. 8.4 in fine et consid. 8.5)).

E. 5

Pour bien saisir les griefs de la recourante, il faut préalablement exposer la manière dont le tribunal des baux, suivi par la cour cantonale, a calculé le rendement net admissible.

E. 5.1

Le tribunal des baux est parti du prix d'achat de l'immeuble, y compris les frais de notaire et la pénalité hypothécaire payée par la recourante; ce montant a ensuite été réévalué en

fonction de l'évolution de l'ISPC, pour aboutir à 5'550'231 fr. (cf. jgt I p. 3 et 7). Sachant qu'il s'agissait exclusivement de fonds propres, ce montant devait encore être multiplié par le taux de rendement admissible, à savoir 3,25 % (soit le taux hypothécaire de référence de 1,25 %, plus 2 % pour tenir compte de l' ATF 147 III 14); l'on obtenait ainsi 180'383 fr. S'agissant des charges immobilières annuelles, le tribunal des baux a retenu les "charges moyennes" alléguées par la recourante (65'125 fr.), l'impôt immobilier moyen articulé par celle-ci (10'121 fr.) ainsi qu'une partie des frais de gérance invoqués, considérant qu'ils n'étaient pas tous documentés (16'070 fr.), ce qui donne un total de 91'316 fr. Il a ensuite retranché ce qui concernait les 19 parkings en sous-sol en estimant que ceux-ci représentaient 3 % de l'ensemble, puis ventilé le résultat en fonction du nombre total de pièces dans l'immeuble - dont quatre pour l'appartement en jeu - ce qui l'a amené à un résultat inférieur à 20'580 fr. (soit 20'265 fr.). Même en tenant compte de la totalité des montants allégués par la bailleresse/recourante, tant pour le prix de revient que pour les charges, à l'exception des frais de gérance, retenus à hauteur de 16'070 fr. au lieu de 22'483 fr., l'on obtenait un loyer annuel admissible de 20'892 fr. pour un appartement de 4 pièces, selon le tribunal des baux. En conclusion, une baisse de loyer préconisant un loyer annuel de 20'580 fr. était admissible, respectivement ne procurait pas un rendement insuffisant à la bailleresse. La cour d'appel cantonale a confirmé cette décision.

E. 5.2

L'autorité de céans est liée par les faits arrêtés par la cour d'appel genevoise (cf. infra consid. 5.3.3). En particulier, elle ne discerne aucune violation du droit à la preuve, pourtant alléguée par la recourante.

E. 5.3

La bailleresse/recourante estime que le raisonnement des juges genevois enfreint le droit fédéral à plusieurs égards.

E. 5.3.1

Tout d'abord, elle affirme que l'intégralité des frais de gérance interne aurait dû être retenue dans le calcul (soit 6'412 fr. de plus en moyenne sur cinq ans); peu importe qu'ils n'aient pas été détaillés, puisque les frais d'une gérance externalisée ne l'auraient pas été davantage. Elle soutient les avoir justifiés par pièce, ce dont les juges cantonaux auraient pu se convaincre s'ils avaient pris la peine de lire la pièce 12 produite par ses soins. En tout état, s'ils s'estimaient insuffisamment informés, il leur appartenait de lui ordonner de produire les pièces complémentaires nécessaires. Elle dénonce en conséquence, et principalement, une violation des art. 243 al. 2 let . c et 247 CPC. N'en déplaise à la recourante, l'appréciation des preuves à laquelle la cour cantonale s'est livrée échappe à l'arbitraire dont l'intéressée, d'ailleurs, ne lui fait pas grief. Celle-ci est également mal prise de lui reprocher de ne pas avoir été invitée à produire des pièces complémentaires, puisque tel n'est pas le rôle que lui assigne l' art. 247 CPC , d'autant que la recourante était - et reste - assistée par une avocate (cf. ATF 141 III 569 consid. 2.3.2). L'autorité de céans ne perçoit aucune violation du droit fédéral, ne serait-ce que manifeste.

E. 5.3.2

Ensuite, la cour d'appel genevoise aurait considéré à tort que les 19 places de parc en sous-sol représentaient 3 % de l'investissement, respectivement des charges alléguées. Retenir une semblable hypothèse, enchaîne la recourante, enfreindrait à nouveau les art. 243 al. 2 let . c et 247 CPC: les juges cantonaux auraient dû l'interpeller afin qu'elle produise les

pièces manquantes. La cour cantonale a exclu à raison toute transgression des dispositions précitées. Sur le principe, la recourante ne conteste guère que les chiffres reproduits englobaient les places de parc en sous-sol. Quel en avait été le coût? La recourante se garde bien de l'indiquer, sachant que l'hypothèse retenue dans les décisions genevoises (soit 3 %) lui est certainement très favorable. Encore une fois, les dispositions légales pré-mentionnées n'impliquent pas du juge qu'il se substitue à l'avocat des parties, ce qu'avait d'ailleurs rappelé à juste titre la cour d'appel.

E. 5.3.3

Dans un troisième grief, la recourante fait valoir que le taux de rendement consacré par l'ATF 147 III 14 ne s'appliquerait pas aux caisses de pension, respectivement à elle en particulier, puisqu'elle devrait réaliser au moins un rendement de 2,8 % pour assurer le versement des prestations à ses rentiers. A l'en croire, elle devrait bénéficier d'un rendement de 4,55 % au minimum: au taux de 2,8 % découlant de l'expertise actuarielle qu'elle produit, il faudrait ajouter le taux hypothécaire de référence (1,25 % à la date déterminante) pour couvrir ses "risques immobiliers", ainsi qu'un taux de 0,5 % destiné à assurer un rendement raisonnable sur ses fonds propres. S'agissant plus spécifiquement du taux de 2,8 % dont elle fait son fer de lance, elle martèle qu'il correspondrait à la "rémunération d[e son] capital étranger [...], constitué des avoirs vieillesse confiés par les assurés". Il faudrait donc les traiter comme des fonds étrangers, non comme des fonds propres. Elle dénonce la violation de l'art. 269 CO, de différentes dispositions de la LPP et de l'OPP 2, ainsi que des art. 8 et 9 Cst. Le Tribunal fédéral ne saurait toutefois aller dans son sens. La recourante a remboursé le prêt hypothécaire grevant l'immeuble dont elle est propriétaire/bailleresse. C'est donc uniquement des fonds propres qui y sont investis. Lesquels doivent produire un rendement convenable, que le Tribunal fédéral a fixé à 2 % en sus du taux hypothécaire de référence, pour autant que celui-ci soit inférieur ou égal à 2 % (ATF 147 III 14 consid. 8.4 in fine). Ce rendement correspond donc à 3,25 % dans le cas d'espèce (1,25 % + 2 %); les arguments de la recourante, pour l'essentiel de nature appellatoire, ne parviennent en rien à ébranler cette donne. Le taux relevant en l'occurrence reste supérieur au rendement que la recourante affirme devoir impérativement réaliser pour pouvoir verser des rentes à ses assurés (2,8 %), de sorte que l'on peine à comprendre son argument. En tout état de cause, le taux serait-il inférieur dans le cas d'espèce que ceci ne changerait rien à l'affaire. La recourante semble croire que ses engagements envers ses assurés devraient être traités comme des fonds étrangers pour les besoins du calcul du loyer admissible. Il n'en est rien. Le taux de 2,8 % qu'elle avance devoir réaliser, peu importe que cette allégation soit exacte ou non (ce qui coupe court à son grief d'arbitraire dans la constatation des faits, respectivement d'omission d'un fait déterminant), n'a rien à voir avec un intérêt hypothécaire. Elle a beau jeu d'invoquer différentes dispositions de la LPP et de l'OPP 2: aucune n'a vocation à régir les rapports entre propriétaires et locataires; exprimé différemment, elles ne s'insèrent pas dans le droit privé du bail à loyer comme une *lex specialis* servant l'intérêt des caisses de pension. En définitive, il n'y a aucune inégalité de traitement, violation du CO ou d'autres lois fédérales, respectivement aucun arbitraire dont la recourante serait fondée à se plaindre.

E. 6

Partant, le recours ne peut qu'être rejeté, aux frais de son auteur, qui s'acquittera également des dépens dus à son adverse partie.

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