

FR_GERICHTE 102 2017 241 vom 2. Oktober 2018

FR Kantonsgericht, 2018-10-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2017_241

FR: FR_GERICHTE 102 2017 241 du 2 octobre 2018

IT: FR_GERICHTE 102 2017 241 del 2 ottobre 2018

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 2

La Fondation de prévoyance E._____ est condamnée à restituer à B._____, à titre de remboursement des loyers payés en trop du 15 décembre 2014 au 31 juillet 2015, la somme de CHF 4'459.-, avec intérêt à 5 % dès le 1er février 2016.

E. 2.1

L'appelante principale estime que le Tribunal des baux ne pouvait pas fixer le loyer initial sur la base du rendement admissible de la chose louée. En effet, la construction de l'immeuble a été achevée en 1974 et il n'est plus possible de procéder à un calcul de rendement. Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal des baux, la fusion des deux caisses de pension en 2010 ne permet pas de procéder à ce calcul sur la base de la valeur comptable de l'immeuble car le rendement admissible ne doit être calculé que sur la base de critères liés aux coûts individuels, en particulier aux investissements que le propriétaire a réellement consentis dans l'objet remis à bail ainsi que les coûts individuels de celui-ci.

E. 2.2

Selon les premiers juges, « (a)fin de déterminer la méthode de fixation du loyer initial applicable en l'espèce, il sied de savoir si l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux doit être qualifié d'ancien. Lorsque des institutions de prévoyance fusionnent, il y a transfert de biens qui s'opère de par la loi par succession universelle entre vifs dès l'inscription de la mutation au registre du commerce (CR CO II –AMSTUTZ / MABILLARD, Intro. Lfus n. 473 ; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 2012, n. 1562 p. 85). Les transferts de propriété immobilière fondés sur la LFus produisent leurs effets dès l'inscription au registre du commerce (art. 22 LFus ; STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2012, n. 745g p. 269 ; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 2012, n. 1562 p. 85). L'inscription au registre foncier n'a qu'un effet déclaratif (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2012, n. 745g p. 269 ; STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 2012, n. 1562 p. 85). En l'espèce, il ressort de l'instruction de la cause que la Fondation de Prévoyance F._____ a fusionné avec la défenderesse (réponse p. 3 ; pièces 4 et 13 de la défenderesse). Selon l'extrait du Registre du commerce du canton de Berne (pièce 4 de la défenderesse), cette fusion est intervenue sur la base du contrat de fusion du 12 juin 2008 (pièce 13 de la défenderesse), du bilan de fusion au 31 décembre 2007 (pièce 9 de la défenderesse) et de la décision de l'autorité de surveillance du 20 avril 2010 (pièce 11 de la défenderesse). Elle a déployé ses effets juridiques sur le plan interne, au moment de son inscription au registre journalier, soit le 30 juillet 2010 (art. 34 ORC ;

MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, Droit suisse des sociétés avec mise à jour 2015, n. 88 p. 194 ; pièce 4 de la défenderesse). Cette fusion emportait la reprise de tous les actifs et passifs de la Fondation de Prévoyance F. _____, laquelle était la propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué par la demanderesse (pièces 4 et 14 de la défenderesse). Au regard de la doctrine citée ci-dessus, tous les biens de la Fondation de Prévoyance F. _____ ont été transférés, dans le cadre de cette fusion, à la défenderesse par succession

Tribunal cantonal TC Page 5 de 9 universelle entre vifs. Cette dernière est devenue ainsi, le 30 juillet 2010, la nouvelle propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué par la demanderesse, soit quatre années avant la signature du contrat de bail litigieux (pièce 3 de la défenderesse). Il y a donc bel et bien eu un transfert de propriété de ce bien immobilier en 2010, de sorte qu'il ne s'agit assurément pas d'un immeuble dit « ancien ». Compte tenu de tout ce qui précède et eu égard à la jurisprudence et doctrine citées ci-dessus (cf. supra, consid. D.a, pp. 6-7), le Tribunal de céans ne voit aucune raison de s'écarter de la prééminence du critère du rendement de la chose louée. Autrement dit, en l'espèce, il sied manifestement de fixer le loyer initial à l'aune du rendement admissible de la chose louée. » (cf. jugement attaqué, consid. D c, p. 8 et 9, DO 118 s.).

E. 2.3

Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b). En principe, le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non excessif de la chose louée (art. 269 CO), ce critère ayant la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif (arrêt TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1). Pour déterminer si la chose louée procure au bailleur un rendement excessif (art. 269 CO) conformément au premier critère indiqué ci-dessus, il faut procéder à une analyse du rendement net de celle-ci. Pour le calculer, il est nécessaire de connaître le rapport entre les fonds propres réellement investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de la construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Si l'immeuble a été acheté construit, le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. La prise en considération d'un prix préférentiel n'est admise que dans des circonstances particulières, par exemple si l'immeuble a été acquis dans le cadre du partage d'une succession ou par une donation mixte (arrêt TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2 et les nombreux arrêts cités ; arrêt TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2). 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 (ATF 142 III 568, consid. 2.1 ; ATF 122 III 257 consid. 3b/bb). Lorsque l'immeuble a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies, il est admis que, à certaines conditions, la hiérarchie entre les deux critères soit inversée au profit du critère des loyers comparatifs. En effet, pour de tels immeubles, les documents permettant d'établir le capital propre investi en rapport avec le calcul du rendement net manquent ou conduisent

à des résultats économiques irréalistes. La volonté du législateur est que la réglementation sur les loyers abusifs ne désavantage pas les propriétaires qui ont acquis de longue date de tels immeubles par rapport à de récents acquéreurs et que, partant, une certaine harmonisation soit rendue possible entre les anciens et les nouveaux loyers (ATF 140 III 433 consid. 3.1 et les références / JdT 2016 II 363).

E. 2.4

Les premiers juges retiennent le contrat de fusion et son inscription au registre journalier du 30 juillet 2010 comme date à laquelle la Fondation de prévoyance A. _____ est devenue la nouvelle propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué par la demanderesse, soit quatre années avant la signature du contrat de bail litigieux (pièce 3 de la défenderesse). Il y a donc bel et bien eu selon eux un transfert de propriété de ce bien immobilier en 2010, de sorte

Tribunal cantonal TC Page 6 de 9 qu'il ne s'agit assurément pas d'un immeuble dit « ancien ». Partant, ils ne voient aucune raison de s'écarter de la prééminence du critère du rendement de la chose louée et, à leurs yeux, il sied manifestement de fixer le loyer initial à l'aune du rendement admissible de la chose louée (cf. jugement attaqué, consid. D c, p. 9, DO 119). S'il y a bien eu transfert de propriété par succession universelle entre vifs consécutivement à l'inscription de la mutation au registre du commerce, la conséquence qu'y attachent les premiers juges ne peut être suivie. Contrairement à ce qu'ils retiennent (cf. jugement p. 11 al. 1, DO 121), la valeur attribuée à l'immeuble dans le contrat de fusion du 12 juin 2008, soit CHF 5'258'636.90, ne constitue pas le prix de revient de l'immeuble. Cette valeur, dite productive ou comptable, est théorique. Elle est obtenue en capitalisant les loyers bruts de CHF 354'958.- censés représenter un rendement de 6.75 %. Si l'on retient pour les mêmes loyers bruts un taux de capitalisation de 6.25 % (comme en 2005 et 2006, selon l'attestation de la fiduciaire G. _____ SA du 30 septembre 2015, P. 15 de la défenderesse numérotée par le Tribunal), la valeur productive de l'immeuble serait de CHF 5'679'328.- (pour un taux de 5 %: CHF 7'099'160.- et pour un taux de

E. 2.5

C'est le lieu de relever que les critères de fixation de la valeur des immeubles dans le contrat de fusion de deux institutions de prévoyance obéissent à des règles propres. La fusion d'institutions de prévoyance n'est autorisée que si le but de prévoyance ainsi que les droits et les prétentions des assurés sont maintenus (art. 88 de la Loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine, ci-après LFus ; RS 221.301). Sous chiffre 2.4. du « Rapport de Fusion » (P. 8 de la défenderesse annexée à la lettre du 20 août 2015), « Evaluation des actifs et passifs », il est précisé ce qui suit : « Les Conseils de Fondation respectifs ont appliqué la même approche pour l'évaluation de la fortune et des engagements (passifs) de chaque Fondation. Ils appliquent la norme Swiss GAAP RPC 26, soit en particulier : ... Les immeubles sont estimés à la valeur productive ... » (cf. aussi chiffre 5.2. dudit rapport : « L'annexe 11 présente les comptes avant la fusion avec les postes adaptés aux critères communs reconnus par les experts de chaque Caisse de pensions... ». Selon la norme Swiss GAAP RPC 26 précitée (P. 12 de la défenderesse annexée à la lettre du 20 août 2015), « (i)l convient de déterminer les critères de classification, de structure et les désignations puis de les appliquer de manière permanente. Le principe de l'importance relative sera respecté pour la présentation des postes », notamment pour les immeubles (chiffre 7 p. 2). Pour l'évaluation des actifs, « la valeur

actuelle d'immeubles et autres actifs sans négoce public régulier est déterminée en fonction du rendement ou du flux monétaire à attendre compte tenu d'un taux d'intérêt de capitalisation adapté aux risques, ou estimé par comparaison avec des objets similaires ou encore calculé sur la base d'une autre méthode généralement reconnue » (Explications, ad chiffre 3 p. 7). En fonction de ces divers éléments, le choix des coefficients en relation avec la capitalisation des

Tribunal cantonal TC Page 7 de 9 rendements bruts appartient au conseil de fondation (avis de la fiduciaire G._____ SA du 30 septembre 2015, p. 3 al. 1, P. 15 de la défenderesse numérotée par le Tribunal).

E. 2.6

En résumé, toute la procédure qui préside à la fusion d'institutions de prévoyance (art. 88ss LFus) tend à ce que les droits et les prétentions des assurés soient maintenus (cf. aussi art. 92 al. 3 LFus et rapport de l'organe de révision G._____ SA du 10 juin 2008 p. 3 in fine, P. 10 de la défenderesse annexée à la lettre du 20 août 2015). Les méthodes et les principes applicables à l'évaluation des actifs dépendent de plusieurs critères et sont dans une large mesure laissés à l'appréciation des conseils de fondation, sauf à être identiques pour les deux institutions appelées à fusionner. Il s'ensuit qu'il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissements la valeur productive déterminée par un coefficient de capitalisation théorique, pas plus qu'il n'est possible de le faire, selon la jurisprudence, en recourant à d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie. 3.

E. 3

La Fondation de prévoyance E._____ est condamnée à restituer à B._____, à titre de remboursement des loyers payés en trop dès le 1er août 2015, CHF 485.- par mois dès le 1er août 2015 et jusqu'à l'entrée en force de la décision, avec intérêt à 5 % dès l'échéance moyenne. » Dans sa réponse du 15 juin 2015, la défenderesse a conclu à ce que le loyer de la demanderesse soit fixé à CHF 891.- net par mois dès le 15 décembre 2014 et a reconnu devoir lui rembourser le trop-perçu ; pour le surplus, elle a conclu au rejet de la demande. En séance du 2 septembre 2015, après discussion avec les parties, les débats ont été restreints « à la question de savoir si le bailleur doit être astreint à procéder à un calcul de rendement, cas échéant dans l'affirmative, quel est le rendement de l'immeuble sur la base des pièces produites.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 9 En cas de réponse négative à cette question dans une décision définitive, la demanderesse accepte d'ores et déjà que le loyer soit fixé au montant payé par l'ancien locataire, soit CHF 891.-, sous réserve des conséquences sur le loyer de la baisse du taux hypothécaire intervenu entre- temps » (DO 39). D. Le Tribunal des baux a rendu son jugement le 13 juin 2017. Il a admis les conclusions prises par la demanderesse et fixé le loyer dû à CHF 440, par mois dès le 15 décembre 2014, et à CHF 406.- par mois dès le 1er juillet 2015, plus CHF 140.- pour les acomptes de charges. Il a condamné la défenderesse, avec suite de dépens, à rembourser les loyers payés en trop, sous réserve d'éventuels montants déjà versés à ce titre. E. Par mémoire remis à poste le 16 août 2017, la Fondation de prévoyance A._____ a appelé de ce jugement qui lui a été notifié le 16 juin 2017. Elle conclut avec dépens à l'admission de son appel et à ce que le loyer de l'appartement de 2.5 pièces au 5ème étage de l'immeuble sis D._____ soit fixé à CHF 891.- net par mois dès le 15 décembre 2014. B._____ a répondu le 19 septembre 2017 et

formé un appel joint tendant à ce que le loyer soit fixé à CHF 300.- par mois dès le 1er juillet 2017 plus les acomptes de frais accessoires et chauffage/eau chaude de CHF 70.- chacun. Elle relève que « (l)es parties s'accordent pour dire que le litige porte uniquement sur la question de savoir si le loyer doit être fixé sur la base d'un calcul de rendement net au sens de l'art. 269 CO, comme l'ont retenu les premiers juges. Au cas où cela ne serait pas possible, la locataire a en effet d'ores et déjà accepté le loyer payé par le précédent locataire, soit Fr. 891.- par mois (cf. mémoire d'appel p. 11 § 2) » (cf. mémoire de réponse p. 4 al. 1). La Fondation de prévoyance a répondu le 16 octobre 2017, concluant, avec suite de dépens, au rejet de l'appel joint dans la mesure où il est recevable. B. _____ a répliqué le 24 octobre 2017, contestant l'objection d'irrecevabilité opposée à son appel joint. en droit 1. 1.1. La décision attaquée, qui porte sur la contestation du loyer initial, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 du Code de procédure civile (CPC). La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). En l'espèce, les parties s'accordent sur une valeur litigieuse de CHF 141'840.- (cf. ch. IV ad « préliminaires » de l'appel joint du 19 septembre 2017 et de la réponse à l'appel joint du 16 octobre 2017), de sorte que la voie de droit ouverte contre la décision attaquée est l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

Tribunal cantonal TC Page 4 de 9 Compte tenu d'une telle valeur litigieuse, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est dès lors ouverte (art. 51 al. 1 let. a, 72 et 74 al. 1 let. a LTF). 1.2. La décision attaquée ayant été notifiée à la défenderesse le 16 juin 2017, l'appel interjeté le lundi 16 août 2017 l'a été dans le délai légal de trente jours (art. 321 al. 1 CPC), compte tenu de la suspension du délai entre le 15 juillet et le 15 août (art. 145 al. 1 let. b CPC). L'appel joint interjeté le 19 septembre 2017 l'a aussi été dans le délai légal de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC). 1.3. La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). La Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 CPC). 2.

E. 3.1

A défaut de pouvoir fixer le loyer sur la base d'un calcul de rendement net au sens de l'art. 269 CO, la locataire a d'ores et déjà accepté le loyer payé par le précédent locataire, soit CHF 891.- par mois (« sous réserve des conséquences sur le loyer de la baisse du taux hypothécaire intervenu entre-temps » : PV de la séance du 2 septembre 2015 p. 2, DO 39 ; réponse du 19 septembre 2017 p. 4 al. 1, sans cette réserve). C'est ce montant qu'il faut dès lors retenir pour fixer le loyer initial net de l'appartement de la demanderesse dès le 15 décembre 2014. Les bases de calcul du loyer payé par le locataire précédent étaient un taux hypothécaire de référence à 2 %, l'ISPC de septembre 2013 à 159.8 points sur la base de 1982 et une hausse des coûts au 31 décembre 2013 (cf. P. 6 de la défenderesse). . Il s'ensuit l'admission de l'appel et le rejet de l'appel joint.

E. 3.2

L'action de la demanderesse en restitution du trop-perçu devient sans objet puisque la défenderesse a reconnu sa dette et versé la différence entre les loyers payés et le montant mensuel de CHF 891.- en septembre 2015 déjà (DO 39).

E. 4

% souvent appliqué aujourd'hui : CHF 8'873'950 ; sans parler d'un taux de 2.5 ou 2 %, soit un taux d'un demi pour cent supérieur au taux de référence qui est passé de 2 % à 1.5 %, qui donnerait des valeurs productives de respectivement CHF 14'198'320.- et CHF 17'747'900.-). Le taux de rendement retenu pour estimer la valeur productive de l'immeuble ne constitue en aucun cas le prix de revient de celui-ci, censé déterminer les loyers à l'aune du rendement admissible de la chose louée. Il n'est pas possible en effet d'estimer la valeur productive d'un immeuble en recourant à un taux de rendement théorique élevé – ce qui a pour résultat de diminuer la valeur productive de l'immeuble – pour ensuite arrêter un rendement admissible à un taux beaucoup plus bas en se fondant sur cette valeur productive fortement réduite. La valeur productive attribuée à l'immeuble dans le contrat de fusion du 12 juin 2008 n'est donc pas propre à fixer le loyer admissible de l'appartement de la demanderesse.

E. 4.1

Il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires, la procédure en matière de bail étant en principe gratuite (art. 116 CPC et 130 LJ)

E. 4.2

Les dépens de la procédure d'appel sont mis à la charge de B._____ qui succombe. Si l'instance d'appel statue à nouveau, ce qui est le cas en l'espèce, compte tenu de l'admission de l'appel, elle se prononce également sur les frais – exclusivement sur les dépens en l'occurrence – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'espèce, les dépens de première instance doivent être mis à la charge de la demanderesse qui succombe, les conclusions de la défenderesse ayant été admises.

E. 4.3

Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps

Tribunal cantonal TC Page 8 de 9 nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ), mais a été de CHF 230.- jusqu'au 1er juillet 2015. Dans les causes de nature pécuniaire, les honoraires sont majorés selon l'échelle figurant à l'art. 66 al. 2 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier: la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : les frais de copie, de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Le taux de la TVA est de 8 % jusqu'à la fin de l'année 2017, puis de 7.7 %. 4.3.1. Sur la base de la liste de frais produite par Me Sahli pour la première instance, il est entièrement fait droit à ses prétentions qui ne prêtent pas le flanc à la critique. La Cour relève que les dépens réclamés sont inférieurs à ce à quoi il aurait pu prétendre compte tenu de la majoration en fonction de la valeur litigieuse réclamée qui est de 38.76 % au lieu de 43.08 % et des débours qui auraient pu être fixés forfaitairement à 5 %. La Cour relève qu'elle a retenu 10 heures et 35

minutes au tarif de CHF 230.- l'heure et 26 heures et 40 minutes à CHF 250.- l'heure, soit CHF 9'098.40 qui auraient dû être majorés de 43.08 % (CHF 3'919.60), ainsi qu'un forfait correspondance de CHF 500.- et des débours de 5 % sur CHF 9'098.40, soit CHF 675.90. Par conséquent, les dépens de la défenderesse pour la première instance sont fixés, selon liste de frais de son mandataire, Me Armin Sahli, au montant de CHF 14'534.65, TVA par CHF 1'076.65 comprise. 4.3.2. Pour la procédure d'appel, il est globalement fait droit aux prétentions chiffrées par Me Sahli dans sa liste de frais du 29 novembre 2017 qui sont raisonnables. Il y a lieu de préciser que les honoraires sont majorés de 50 % pour tenir compte de la valeur litigieuse de CHF 141'840,- admise par les parties et que le forfait de 5 % pour les débours est calculé sur l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Compte tenu de ce qui précède, les dépens alloués à l'appelante principale sont fixés à CHF 9'797.65 correspondant à des honoraires de CHF 8'781.25 pour 23 heures et 25 minutes de travail, les débours étant calculés à 5 % sur CHF 5'812.50, soit CHF 290.65 et la TVA étant de 8 % sur CHF 9'071.90. (dispositif en page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 9 de 9 la Cour arrête : I. L'appel est admis. L'appel joint est rejeté. Partant, le jugement dont est appel est modifié comme suit :

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