

GE_GERICHTE 4A_339/2022 vom 31. Oktober 2024

GE Cour de justice, 2024-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_339_2022

FR: GE_GERICHTE 4A_339/2022 du 31 octobre 2024

IT: GE_GERICHTE 4A_339/2022 del 31 ottobre 2024

Regeste

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - IMMEUBLE RECENT - RENDEMENT BRUT - POURCENTAGE A TITRE DE REMUNERATION DES FONDS PROPRES INVESTIS - FAITS NOTOIRES - COLLABORATION DU BAILLEUR A L'ADMINISTRATION DES PREUVES Lorsqu'un immeuble est récent, le loyer est calculé à l'aide du critère du rendement brut de l'art. 269a let. c CO. Le loyer admissible résulte de la multiplication suivante : prix de revient (de l'appartement) x taux de rendement brut admissible. Pour calculer le taux de rendement brut admissible, on ajoute au taux hypothécaire de référence (i) les charges courantes et frais d'entretien du propriétaire appréhendés par un quotient (en principe 1,5 %) et (ii) un pourcentage à titre de rémunération des fonds investis. Le Tribunal fédéral considère que le pourcentage à titre de rémunération des fonds investis, qui avait initialement été fixé à 0,5 %, doit désormais être porté à 2 % tant que le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2 % (application de la jurisprudence consacrée par l'ATF147 III 14 en matière de calcul du rendement net). Le prix de revient doit donc être multiplié par le taux hypothécaire de référence auquel on ajoute 3,5 % (1,5 % pour les charges courantes et frais d'entretien et 2 % à titre de rendement des fonds investis) si le taux hypothécaire est inférieur ou égal à 2 %. Le taux hypothécaire de référence est un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC, ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire de l'alléguer, ni de le prouver. Si une partie – comme en l'espèce – base ses calculs sur des taux hypothécaires de référence inexacts, le tribunal doit se référer aux chiffres (corrects) publiés par l'OFL. Le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est le seul à détenir. Si les documents produits sont suffisants pour calculer le rendement, le caractère abusif du loyer est calculé sur cette base. Si les documents ne sont pas fournis ou sont insuffisants, et que carence ne peut pas être imputée au bailleur, il n'en subira pas de conséquences. En revanche, si le bailleur a, sans aucune justification, refusé ou négligé de produire les pièces comptables en sa possession, il faut examiner les moyens de preuve à disposition. Les statistiques cantonales ou communales – dont il peut être tenu compte lorsque le critère du rendement net s'applique – ne peuvent pas être utilisées pour calculer le rendement brut (car la méthode du rendement brut permet de fixer un loyer situé au-dessus du niveau des loyers du quartier).

Volltext

Résumé: FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER - IMMEUBLE RECENT - RENDEMENT BRUT - POURCENTAGE A TITRE DE REMUNERATION DES FONDS PROPRES INVESTIS - FAITS NOTOIRES - COLLABORATION DU BAILLEUR A L'ADMINISTRATION DES PREUVES Lorsqu'un immeuble est récent, le loyer est calculé à l'aide du critère du rendement brut de l'art. 269a let. c CO. Le loyer admissible résulte de la multiplication suivante : prix de revient (de l'appartement) x taux de rendement

brut admissible. Pour calculer le taux de rendement brut admissible, on ajoute au taux hypothécaire de référence (i) les charges courantes et frais d'entretien du propriétaire appréhendés par un quotient (en principe 1,5 %) et (ii) un pourcentage à titre de rémunération des fonds investis. Le Tribunal fédéral considère que le pourcentage à titre de rémunération des fonds investis, qui avait initialement été fixé à 0,5 %, doit désormais être porté à 2 % tant que le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2 % (application de la jurisprudence consacrée par l'ATF147 III 14 en matière de calcul du rendement net). Le prix de revient doit donc être multiplié par le taux hypothécaire de référence auquel on ajoute 3,5 % (1,5 % pour les charges courantes et frais d'entretien et 2 % à titre de rendement des fonds investis) si le taux hypothécaire est inférieur ou égal à 2 %. Le taux hypothécaire de référence est un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC, ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire de l'alléguer, ni de le prouver. Si une partie – comme en l'espèce – base ses calculs sur des taux hypothécaires de référence inexacts, le tribunal doit se référer aux chiffres (corrects) publiés par l'OFL. Le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est le seul à détenir. Si les documents produits sont suffisants pour calculer le rendement, le caractère abusif du loyer est calculé sur cette base. Si les documents ne sont pas fournis ou sont insuffisants, et que carence ne peut pas être imputée au bailleur, il n'en subira pas de conséquences. En revanche, si le bailleur a, sans aucune justification, refusé ou négligé de produire les pièces comptables en sa possession, il faut examiner les moyens de preuve à disposition. Les statistiques cantonales ou communales – dont il peut être tenu compte lorsque le critère du rendement net s'applique – ne peuvent pas être utilisées pour calculer le rendement brut (car la méthode du rendement brut permet de fixer un loyer situé au-dessus du niveau des loyers du quartier).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;RENDEMENT BRUT;DEVOIR DE COLLABORER

Normes: Normes: CO.269a.letc

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