

GE_GERICHTE 4A_583/2023 vom 12. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_583_2023

FR: GE_GERICHTE 4A_583/2023 du 12 août 2024

IT: GE_GERICHTE 4A_583/2023 del 12 agosto 2024

Regeste

Résumé: CONTESTATION LOYER INITIAL - RENDEMENT NET - LOYERS USUELS - QUALIFICATION D'IMMEUBLE ANCIEN - MODELES D'ACQUISITION D'IMMEUBLE Un immeuble est ancien si sa construction ou sa dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail ; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition ; il doit être échu au moment où débute le bail. Deux raisons expliquent l'application de la méthode des loyers usuels dans la localité ou le quartier lorsque l'immeuble est ancien : premièrement, les pièces comptables font fréquemment défaut, de sorte que le rendement net ne peut pas être calculé ; secondement, le montant de l'investissement n'est plus en phase avec la réalité économique. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion d'examiner à quel moment un immeuble est acquis – point de départ pour déterminer si un immeuble doit être qualifié d'« ancien » – dans plusieurs hypothèses, notamment en cas de succession légale, de partage successoral, de liquidation d'un régime matrimonial, de transfert d'immeuble dans le contexte d'une fusion par absorption, de fusion de deux institutions de prévoyance ou encore de vente d'actions d'une société immobilière. L'acquisition par succession légale n'offre pas les données nécessaires à un calcul de rendement. La situation se présente sous un autre angle lors d'une convention de partage successoral: comme dans le cadre d'une vente, les héritiers attribuent alors à l'immeuble une valeur réelle dont il est possible de tenir compte. La cour de céans a laissé entendre qu'il en irait de même dans le cadre de la liquidation d'un régime matrimonial, à l'occasion duquel les parties fixent le prix d'un bien destiné à devenir la propriété d'une personne de la communauté. Dans le contexte d'une fusion par absorption (art. 748 aCO), il n'y a pas de modification des bases de calcul justifiant une adaptation du loyer, seuls sont donc pertinents pour un calcul du rendement les fonds investis à l'époque par la société absorbée pour construire ou acquérir l'immeuble. La vente des actions d'une société immobilière n'opère pas de modification des bases de calcul; en d'autres termes, le prix correspondant ne peut pas, en règle générale, être considéré comme la valeur d'achat de l'immeuble. En l'occurrence, le transfert de l'immeuble litigieux par des actionnaires à leur société permet de surmonter les problématiques décrites : un acte de vente immobilière a été instrumenté et le transfert de propriété dûment inscrit au registre foncier. Dans le cadre de ces opérations, une valeur a été attribuée à l'immeuble, valeur pouvant servir de base afin de procéder au calcul du rendement net ; de même, cette opération a nécessité la « création » de pièces comptables permettant de disposer de moyens de preuves fiables.

Volltext

Résumé: CONTESTATION LOYER INITIAL - RENDEMENT NET - LOYERS USUELS - QUALIFICATION D'IMMEUBLE ANCIEN - MODELES D'ACQUISITION D'IMMEUBLE Un immeuble est ancien si sa construction ou sa dernière acquisition

remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail ; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition ; il doit être échu au moment où débute le bail. Deux raisons expliquent l'application de la méthode des loyers usuels dans la localité ou le quartier lorsque l'immeuble est ancien : premièrement, les pièces comptables font fréquemment défaut, de sorte que le rendement net ne peut pas être calculé ; secondement, le montant de l'investissement n'est plus en phase avec la réalité économique. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion d'examiner à quel moment un immeuble est acquis – point de départ pour déterminer si un immeuble doit être qualifié d'« ancien » – dans plusieurs hypothèses, notamment en cas de succession légale, de partage successoral, de liquidation d'un régime matrimonial, de transfert d'immeuble dans le contexte d'une fusion par absorption, de fusion de deux institutions de prévoyance ou encore de vente d'actions d'une société immobilière. L'acquisition par succession légale n'offre pas les données nécessaires à un calcul de rendement. La situation se présente sous un autre angle lors d'une convention de partage successoral: comme dans le cadre d'une vente, les héritiers attribuent alors à l'immeuble une valeur réelle dont il est possible de tenir compte. La cour de céans a laissé entendre qu'il en irait de même dans le cadre de la liquidation d'un régime matrimonial, à l'occasion duquel les parties fixent le prix d'un bien destiné à devenir la propriété d'une personne de la communauté. Dans le contexte d'une fusion par absorption (art. 748 aCO), il n'y a pas de modification des bases de calcul justifiant une adaptation du loyer, seuls sont donc pertinents pour un calcul du rendement les fonds investis à l'époque par la société absorbée pour construire ou acquérir l'immeuble. La vente des actions d'une société immobilière n'opère pas de modification des bases de calcul; en d'autres termes, le prix correspondant ne peut pas, en règle générale, être considéré comme la valeur d'achat de l'immeuble. En l'occurrence, le transfert de l'immeuble litigieux par des actionnaires à leur société permet de surmonter les problématiques décrites : un acte de vente immobilière a été instrumenté et le transfert de propriété dûment inscrit au registre foncier. Dans le cadre de ces opérations, une valeur a été attribuée à l'immeuble, valeur pouvant servir de base afin de procéder au calcul du rendement net ; de même, cette opération a nécessité la « création » de pièces comptables permettant de disposer de moyens de preuves fiables.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;LOYER INITIAL;RENDEMENT NET

Normes: Normes: CO.269; CO.269a.al1.leta; CO.270.al1

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