

GE_GERICHTE ACJC/1040/2007 vom 14. September 2007

GE Cour de justice, 2007-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1040_2007

FR: GE_GERICHTE ACJC/1040/2007 du 14 septembre 2007

IT: GE_GERICHTE ACJC/1040/2007 del 14 settembre 2007

Erwägungen

E. 1.1

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 443 LPC).

Le Tribunal a statué en dernier ressort sur une requête en fixation du loyer initial (art. 56P LOJ), de sorte que l'appel n'est recevable que si le jugement consacre une violation de la loi, l'appréciation juridique erronée d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (art. 292 al. 1 let. c et 445 LPC).

- 6/10 -

C/6859/2006

E. 1.2

L'intimée s'oppose à la recevabilité des pièces que l'appelante produit en appel (pces 1 à 6 du chargé d'appel).

En cas d'appel extraordinaire, la Cour doit se placer dans la situation où se trouvait le premier juge lorsque celui a rendu la décision attaquée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 6 ad art. 292 LPC). En matière de baux et loyers, l'autorité de conciliation et le juge établissent d'office les faits et apprécie librement les preuves (art. 274d al. 3 CO; art. 435 al. 1 LPC). Ainsi, dans un appel pour violation de la loi, la Cour peut tenir compte d'un fait survenu antérieurement au jugement entrepris, mais postérieurement aux conclusions de première instance (SJ 1976 p. 497 consid. 2 p. 500; SJ 1980 p. 348 consid. 5b p. 350/351).

En l'occurrence, la construction des immeubles a été achevée en 2005 et les appartements ont été mis en location aux mois de novembre/décembre 2005. Les intimés ont contesté le loyer initial par requête déposée le 14 décembre 2005 et la procédure a été instruite dans le courant de l'année 2006. Les parties ont déposé leurs dernières conclusions à l'audience de plaidoiries du 1er novembre 2006 et le jugement a été rendu le 24 janvier 2007. Le premier exercice comptable de la Coopérative est celui de l'année 2006, dont les comptes ont été établis au 31 décembre 2006, soit après que les parties ont déposé leurs dernières conclusions, mais avant le prononcé du jugement. Il n'y a ainsi pas d'obstacle à admettre la production des comptes, certes non audités, de bilan et de pertes et profits de la Coopérative 2006, ainsi que du compte d'exploitation des immeubles 2006 (pces 1 et 2 du chargé d'appel). En revanche, les devis estimatifs des travaux d'aménagements à exécuter en 2007 doivent être écartés (pces 3 à 6 du chargé d'appel).

E. 2

Les immeubles ne bénéficient pas de mesures d'encouragement à la construction au sens de la loi générale du 4 décembre 1977 sur le logement et la protection des locataires (LGL - RS

I 4 05) et leurs loyers ne sont donc pas soumis au contrôle de l'autorité administrative. Seul un rendement maximum a été imposé par l'Etat dans l'acte de superficie. Les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs trouvent ainsi à s'appliquer dans le cas particulier (art. 253b al. 3 CO; art. 2 al. 2 OBLF; ATF 124 III 463 = JdT 2000 I 282 consid. 4a p. 284/285; FETTER, La contestation du loyer initial, Berne 2005, ad 114 p. 54, note 273 et les références).

E. 3.1

L'avis de fixation de loyer initial, daté du 7 novembre 2005, a été remis tardivement à la locataire le 22 décembre 2005, qui était entrée dans les locaux

- 7/10 -

C/6859/2006 le 16 novembre 2005 (LACHAT, Le bail à loyer, 1997, p. 264 n. 2.4.5). Il y a donc lieu de fixer le loyer initial. Aux termes de l'art 269a let. c CO, ne sont pas abusifs les loyers qui se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais. Ce rendement est calculé sur la base des frais d'investissements (art. 15 al. 1 OBLF). L'art 269a let. c CO permet au bailleur d'obtenir, lorsque l'immeuble est récent, le rendement nécessaire à couvrir son coût de revient. Il a pour but de favoriser les constructions récentes, dont le rendement est insuffisant selon les critères du marché, pour qu'elles obtiennent, au moins avec le temps, un rendement équitable (ATF 118 II 124 = JdT 1993 I 643 consid. 5a p. 646; LACHAT, op. cit., p. 321 n. 6.1). Le prix de revient d'un immeuble correspond au prix du terrain et au coût de la construction, ainsi qu'aux frais annexes qui leur sont liés (ATF 116 II 599 = JdT 1991 I 299 consid. 5c et 5d p. 304/305), dont font partie notamment les intérêts intercalaires qui courent pendant la construction, les honoraires du promoteur, lorsqu'ils demeurent raisonnables, les frais d'acquisition du terrain, y compris les droits de mutation et les honoraires du notaire (LACHAT, op. cit., p. 284/285 n. 3.1).

E. 3.2

Le prix de revient de la construction s'est élevé à 16'501'263 fr. Ce montant n'est pas contesté. Selon le contrat de superficie, la valeur au m² des terrains mis à disposition contre rémunération par l'Etat de Genève a été arrêtée à 450 fr./m², soit 4'622'400 fr. pour 10'272 m². Cet élément du calcul ne peut être ignoré et entre donc en considération. Le prix de revient de l'opération immobilière totalise ainsi 21'123'663 fr. (16'501'263 fr. + 4'622'400 fr.). Les parties n'ont pas critiqué le taux d'intérêt hypothécaire de 3% en premier rang pratiqué par la E_____ [établissement bancaire]. Il est par ailleurs généralement considéré, dans un calcul de rendement brut, qu'un taux supérieur de 2% à l'intérêt hypothécaire de premier rang est admissible (ATF 118 II 124 = JdT1993 I 643 consid. 5 p. 646). Renti au taux de 5%, le prix de revient du terrain et de l'immeuble de 21'123'663 fr. représente 1'056'183 fr. 15. Le terrain n'a toutefois pas été acquis par l'appelante, qui bénéficie d'un droit de superficie.

- 8/10 -

C/6859/2006 Le prix de revient de la construction de 16'501'263 fr., renté à 5%, donne 825'063 fr. 15. La rente de superficie a été convenue à 5% par an de 4'622'400 fr., soit 231'120 fr. L'addition de ces deux postes conduit à un résultat identique de 1'056'183 fr. 15. Cette seconde approche tient toutefois mieux compte de la réalité des choses, la valeur des terrains étant déterminée par référence à la rémunération convenue en contrepartie de leur

mise à disposition. L'état locatif global de 1'321'320 fr., qui se répartit entre 1'269'480 fr. pour les logements et 51'480 fr. pour les places de parc, n'est pas contesté. Le loyer des appartements constitue ainsi le 96,08% de cet état locatif (1'296'480 fr. : 1'321'320 fr. : 100). Le loyer annuel maximum autorisé pour les appartements s'élève dès lors à 1'014'780 fr. 80 (1'056'183 fr. 15 x 96,08%). Le loyer du logement de la locataire représente les 1,75% de l'état locatif des appartements (22'200 fr. : 1'269'480 fr. x 100). Le loyer admissible se calcule en définitive à 17'758 fr. 60 (1'014'780 fr. 80 x 1,75%), arrondi à 17'760 fr. par an, soit 1'480 fr par mois.

E. 3.3

L'appel se révèle fondé et le jugement déferé est en conséquence annulé.

E. 4

Compte tenu de la solution du litige, l'émolument de décision de 300 fr. en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC) est mis par moitié à la charge de la bailleresse, qui obtient partiellement gain de cause en appel, et par moitié à la charge de la locataire, dont le loyer initial se trouve réduit.

E. 5

L'appelante a prétendu principalement à la fixation judiciaire du loyer initial à 22'200 fr. par an. Les intimés ont conclu, pour leur part, au rejet de l'appel du jugement, qui a fixé le loyer à 13'800 fr. par an, soit une différence de 8'400 fr. Le bail a été conclu pour une durée d'une année, renouvelable tacitement. La valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de l'art. 51 al. 4 LTF est ainsi supérieure ou égale à 15'000 fr. (8'400 fr. x 20).

- 9/10 -

C/6859/2006

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