

GE_GERICHTE ACJC/1139/2011 vom 29. November 2010

GE Cour de justice, 2010-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1139_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1139/2011 du 29 novembre 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/1139/2011 del 29 novembre 2010

Regeste

Résumé: Calcul de rendement - Méthode absolue - C'est le rendement du logement remis à bail, à l'exclusion du rendement de tout l'immeuble ou d'un groupe d'immeuble appartenant au même propriétaire, qui est déterminant - Devoir de collaboration du bailleur

Erwägungen

E. 1

La décision entreprise ayant été communiquée avant le 1er janvier 2011, le présent appel est régi par l'ancien droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC).

E. 2

Statuant sur une contestation relevant du chapitre II du titre VIIIème du CO, le Tribunal a rendu le jugement entrepris en dernier ressort (art. 56P al. 1 aLOJ), ce qui ouvre la voie de l'appel extraordinaire au sens de l'art. 292 aLPC.

E. 3

Dans le cadre de l'appel extraordinaire, la Cour ne peut revoir le jugement attaqué que s'il consacre une violation de la loi ou une appréciation arbitraire d'un point de fait (art. 292 al. 1 let. c aLPC). Il n'y a pas de violation de la loi lorsque le premier juge a pris une décision qui relevait de son pouvoir d'appréciation (BERTOSSA/- GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 8 ad art. 292). La nature de l'appel extraordinaire implique que la Cour n'examine que les violations alléguées (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/- SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 292). Par conséquent, la recevabilité de l'appel extraordinaire requiert la formulation d'un grief adéquat, en tant que l'appel doit indiquer exactement les textes légaux dont la violation est alléguée et préciser en quoi consiste cette violation. En outre, le moyen de droit discuté en appel doit avoir déjà été présenté au premier juge. La Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation des preuves ne soit arbitraire ou lorsqu'elle est contredite par des pièces ou des témoignages (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen de la Cour en cas d'appel pour la violation de la loi en procédure civile genevoise, in SJ 1995 p. 521 ss, p. 527). Dans le cadre des griefs valablement soulevés, la Cour examine librement le droit. Elle doit également examiner d'office les éventuelles violations des prescriptions relevant de l'ordre public, telles que la nullité d'un acte juridique ou d'un contrat (BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 et 13 ad art. 292).

- 5/9 -

C/31026/2008

E. 4

Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu l'existence de l'impossibilité "objective" de procéder à un calcul de rendement et d'en avoir conclu qu'ils n'avaient pas satisfait à leur devoir de collaboration afin de cacher un rendement excessif. Contestant la conclusion du Tribunal de l'existence d'un rendement excessif, les appelants se plaignent implicitement de la violation de l'art. 269 CO. Ils contestent également avoir manqué à leur devoir de collaboration puisque le calcul de rendement était objectivement impossible; ce faisant, ils reprochent au premier juge d'avoir violé l'art. 274d al. 3 aCO. Il s'ensuit que les griefs des appelants sont recevables.

E. 4.2

Par ailleurs, bien que la preuve du rendement excessif incombe au locataire, on peut attendre du bailleur qu'il produise les documents permettant un calcul de rendement, dès lors qu'il en est le seul détenteur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 no 25, p. 43 et 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I p. 34), la maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 274d al. 3 aCO et les règles de la bonne foi impliquant un devoir de collaboration active et loyale des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I p. 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_41/2011 consid. 2.1.1 et 4A_127/2008 consid. 3.2). Le refus du bailleur, sans motifs justifiés, de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse d'administrer sa preuve. A l'inverse, si dans le cadre de la contestation du loyer, il y a lieu de procéder à un examen du rendement, le locataire doit supporter les conséquences de l'absence de preuve, pour autant que le bailleur ne puisse plus fournir les documents y relatifs pour des motifs valables (MAAG, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008, in MRA 2008 p. 147 ss, p. 150). En définitive, la sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 no 25, p. 43, 4C.64/2003 consid. 4 et 4C.48/1988 consid. 2a = JdT 1991 II p. 190.) et des règles de procédure cantonales (MAAG, op. cit., p. 150). Ainsi, lorsque il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 N° 25, p. 43; ACJC/458/2009 consid. 4.1; ACJC/145/2008 consid. 3.6; ACJC/266/2007 consid. 2.3; WEBER, op. cit., n. 12a zu art. 269 OR; FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 517; HIGI, op. cit., n. 86 zu art. 270 OR), l'application de l'art. 186 al. 2 aLPC conduisant à la même solution.

E. 4.3

En l'espèce, les appelants soutiennent que le calcul de rendement était "objectivement" impossible puisque l'acquisition du bâtiment sis _____ avait

- 7/9 -

C/31026/2008 été effectuée avec un autre bâtiment dans le cadre d'un achat groupé. Il ressort des faits retenus par le Tribunal que les appelants ont acheté une parcelle située _____ et _____, comprenant un bloc d'immeubles. Toutefois, le fait que l'appartement litigieux soit situé sur un bien-fonds comprenant plusieurs bâtiments n'empêche pas de procéder au calcul de son rendement. En effet, cette situation est courante, puisque chaque appartement ne correspond pas systématiquement à une part de copropriété par étage. Face

à ce cas de figure fréquent, la jurisprudence et la doctrine ont développé, ainsi qu'exposé ci-avant, des solutions idoines pour permettre la calcul individualisé du rendement de la chose louée. A suivre les appelants, le calcul de rendement serait impossible chaque fois qu'un appartement n'aurait pas fait l'objet d'une vente individuelle. Les appelants ont déposé l'acte d'achat du bloc d'immeubles, l'état locatif au 31 décembre 2008 du bâtiment situé _____, ainsi que les décomptes de charges y relatifs de 2005 à 2009. Les premiers juges ont considéré que ces pièces ne permettaient pas d'établir la part des fonds propres investis, ni la part du prix de revient du bâtiment concerné, mais que le calcul de rendement aurait pourtant pu être effectué notamment au vu de l'état locatif global du groupe d'immeubles. Dans le cadre de leur premier grief, les appelants ne critiquent pas cette appréciation. Force est effectivement de constater que lesdites pièces ne permettent pas de déterminer l'existence et les modalités du financement de l'acquisition du groupe de bâtiments et que l'état locatif concernant l'ensemble des bâtiments aurait permis d'établir une clé de répartition fondée sur le rapport entre le nombre de pièces du logement concerné et le nombre total de pièces. Les appelants, représentés par un mandataire professionnellement qualifié, ne pouvaient se contenter de produire l'état locatif relatif au bâtiment abritant l'appartement litigieux et s'abstenir de présenter des pièces relatives au financement de l'acquisition du bien-fonds. Par conséquent, le Tribunal a retenu à juste titre que les appelants avaient refusé de manière injustifiée de produire les pièces utiles au calcul de rendement. En définitive, dans la mesure où la conséquence du refus injustifié du bailleur de produire les documents utiles pour le calcul de rendement relève de l'appréciation des faits, il appartenait aux appelants d'exposer en quoi la conclusion qu'en tiraient les premiers juges, à savoir l'existence d'un rendement abusif, était insoutenable. Faute pour les appelants d'avoir soulevé le grief de l'arbitraire, la Cour ne peut pas revoir la sanction attachée à ce refus. En tout état de cause, le Tribunal était fondé à inférer sans arbitraire du refus des bailleurs que ceux-ci tentaient de cacher un rendement excessif. Comme déjà exposé, le fait que l'appartement litigieux fasse partie d'immeubles achetés en bloc n'empêchait pas le calcul individualisé du rendement de l'appartement. S'agissant d'une situation fréquente, les appelants,

- 8/9 -

C/31026/2008 représentés par une régie, ne pouvaient l'ignorer, si bien que le motif invoqué pour justifier ce refus constitue un prétexte pour occulter un rendement excessif. Le grief des appelants est ainsi totalement infondé.

E. 5.1

La méthode absolue l'emporte lorsque une demande admissible selon la méthode relative, aboutit à un rendement excessif au regard de la méthode absolue. La notion d'abus au sens de l'art. 269 CO est alors directement applicable et la fixation du loyer limitée à ce qui est admissible selon la méthode absolue (BOHNET, Droit du bail à loyer, 2010, n. 18 ad Intro. art. 269-270e CO). Il est de jurisprudence constante que le locataire qui s'oppose à une hausse unilatérale de loyer en cours de bail doit être admis à prouver que le loyer contesté est abusif au sens de l'art. 269 CO, sans qu'il ait à démontrer la présence d'indices d'abus (ATF 124 III 310, ATF 123 III 76 consid. 4c et ATF 121 III 163 consid. 2d/bb; MONTINI/WAHLEN, Droit du bail à loyer, 2010, n. 11 ad art. 270b CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 538). La méthode absolue, qui découle de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur; ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres 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, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (ATF 125 III 257 consid. 2b = SJ 2000 p. 33; ATF 123 III 171 consid. 6a; ATF 122 III 257 consid. 3a = JdT 1997 I p. 595; arrêt du Tribunal fédéral 4C.285/2005 consid. 2.4 = CdB 2006 p. 59). Seul est déterminant le rendement du logement remis à bail, à l'exclusion du rendement de tout l'immeuble ou d'un groupe d'immeuble appartenant au même propriétaire. Par conséquent, le prix de revient et les charges de la chose louée doivent être individualisées par une ventilation des comptes selon les clés de répartition usuelles dans la propriété par étage (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et 4A_219/2007 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 17.02.1981 consid. 4 = SJ 1981 p. 504). Une répartition selon le nombre de pièces par appartement, la surface ou le volume loués a été jugée admissible (ATF 116 II 184 consid. 3b arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et

- 6/9 -

C/31026/2008 4A_219/2007 consid. 3.2.1). Une détermination selon ces critères quantitatifs pondérés par des éléments qualitatifs (accès, vue, immissions, etc.) peut être justifiée s'il existe des différences importantes entre les différents appartements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2008 consid. 4.3). Le juge dispose toutefois d'un large pouvoir d'appréciation dans le choix du système dont il veut user pour ventiler les comptes de l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et 4A_219/2007 consid. 3.2.1). Ces principes sont admis par la doctrine (BOHNET, op. cit., n. 11 à 14 ad art. 269 CO; LACHAT, op. cit., p. 427; WEBER, Basler Kommentar, 2007, n. 12 zu art. 269 OR; HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, n. 237 zu art. 269 OR)

E. 6

Dans un grief subsidiaire, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils n'avaient pas produit l'ensemble des pièces requises et nécessaires pour le calcul de rendement. Comme exposé ci-dessus, les pièces produites par les intimés ne permettaient pas de procéder à ce calcul. Ce grief tombe également à faux.

E. 7

Les appelants, qui succombent, supporteront solidairement entre eux le paiement d'un émolument d'appel (art. 177 al. 1 et 447 al. 2 aLPC).

E. 8

La valeur litigieuse est inférieure au minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF; ATF 121 III 397 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_204/2010 consid. 1). * * * * *

- 9/9 -

C/31026/2008 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A _____ SA, B _____ SA, C _____ et D _____ SA contre le jugement JTBL/1462/2010 rendu le 29 novembre 2010 par le Tribunal du baux et loyers dans la cause C/31026/2008-4-L. Au fond : Le rejette. Condamne A _____ SA, B _____ SA, C _____ et D _____ SA solidairement entre eux à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 200 fr. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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