

# **GE\_GERICHTE ACJC/1443/2018 vom 22. Oktober 2018**

GE Cour de justice, 2018-10-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1443\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1443_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1443/2018 du 22 octobre 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1443/2018 del 22 ottobre 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. et les conditions de forme et de délai prévues (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC) par la loi ont été respectées, de sorte que l'appel est recevable.

### **E. 2**

Le Tribunal a retenu que l'appelante avait la possibilité de s'opposer à la demande de baisse de loyer de l'intimée et/ou de notifier une hausse de loyer en invoquant le critère du rendement insuffisant. Il n'était cependant pas possible d'effectuer in casu le calcul de rendement requis par l'appelante de manière globale sur les trois immeubles dont elle était propriétaire, situés [rue] 2/3/4\_\_\_\_\_, quand bien même l'appelante avait décidé de les gérer indistinctement. En effet, ces immeubles avaient été acquis à des dates différentes, pour des montants différents et avaient bénéficié de travaux d'entretien et de rénovation distincts. Les pièces produites ne permettaient de déterminer ni le montant des fonds propres investis pour l'acquisition de l'immeuble occupé par l'intimée, ni les charges y relatives, ni quels travaux avaient profité effectivement à l'appartement litigieux. L'appelante n'avait ainsi pas établi que le rendement de celui-ci était insuffisant. L'appelante reprend dans son écriture d'appel le calcul qu'elle a effectué en première instance et fait valoir "qu'il est largement possible, au vu des pièces produites, de considérer que les trois immeubles en question font l'objet d'un compte comptable commun et géré en commun". Il s'agit d'un "ensemble impossible" à "dissocier". Les prêts hypothécaires concernent les trois immeubles et les charges d'entretien et d'exploitation sont des "dépenses communes". La

- 7/11 -

C/6663/2013 propriétaire a effectué les mêmes travaux sur les trois immeubles et ceux-ci font l'objet d'un impôt immobilier global.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Le rendement net de l'immeuble est le rapport entre les loyers encaissés moins les

charges de l'immeuble et la valeur de cet immeuble. L'examen du caractère excessif ou non du rendement selon l'art. 269 CO s'opère uniquement sur le rendement net des fonds propres investis, lequel se détermine sur la base du coût de revient effectif de l'immeuble dont il convient de soustraire le montant des fonds étrangers (ATF 141 III 245 consid. 6.3; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a). Le Tribunal fédéral admet un rendement des fonds propres investis n'excédant pas d'un demi pour cent le taux d'intérêt hypothécaire de référence fixé périodiquement en application de l'art. 12a OBLF (ATF 120 II 100 consid. 5a). L'addition du rendement net des fonds propres investis aux charges immobilières permettra de déterminer le loyer admissible de la chose louée, lequel sera comparé au loyer litigieux pour déterminer si celui-ci est abusif ou non (ATF 125 III 421 consid. 2b; 123 III 171 consid. 6a). Les travaux à plus-value financés par les fonds propres sont pris en compte dans le calcul de rendement (ATF 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a, JdT 1997 I 595). Le rendement à prendre en considération pour déterminer si le loyer procure un rendement excessif est le rendement de la chose louée, soit le logement ou le local concerné et non celui de l'immeuble entier ou d'un ensemble d'immeubles. En matière de travaux à plus-value, la clé de répartition appliquée doit refléter la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation (ATF 139 III 209 consid. 2.1; 116 II 184 consid. 3a; 103 II 41 consid. 5b). L'application de ce principe impose, à moins que l'état locatif ne soit homogène, une ventilation des comptes, c'est-à-dire du revenu locatif, entre les divers appartements et locaux de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dans lequel se trouve la chose louée selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en propriété par étage, comme la surface, le volume, le nombre de pièces par logement et, en matière de travaux à plus-value, le pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse (ATF 116 II 184 consid. 3a; 139 III 209 consid. 2).

- 8/11 -

C/6663/2013

## **E. 2.2**

En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre que le fait que l'appelante ait décidé de gérer indistinctement les trois immeubles qu'elle possède à la rue \_\_\_\_\_ ne constitue pas un motif de déroger à la règle selon laquelle il convient, dans le cadre de l'application de l'art. 269 CO, de déterminer le rendement admissible de l'appartement de l'intimée et non celui des trois immeubles précités dans leur ensemble, ce qui implique notamment, de savoir dans quelle mesure les travaux à plus-value allégués par l'appelante profitent concrètement à l'appartement litigieux.

En effet, les immeubles 2/3/4 \_\_\_\_\_ ne constituent pas une unité. Ils ont été acquis à des moments différents, pour des sommes différentes et ont fait l'objet de travaux d'entretien et de rénovation distincts. L'appelante critique de manière toute générale le raisonnement du Tribunal sans étayer son argumentation sur des éléments concrets ou des pièces figurant au dossier. Elle se limite à reprendre son calcul effectué en première instance, consistant à diviser sans autres le montant total du rendement qu'elle estime admissible pour les trois immeubles par le nombre de pièces qu'ils contiennent, manière de procéder qui ne satisfait pas aux exigences susmentionnées. L'appelante omet en particulier d'indiquer lesquelles des pièces qu'elle a produites permettraient de déterminer le montant des fonds propres investis pour l'acquisition de l'immeuble occupé par la locataire ainsi que les charges spécifiques s'y rapportant à prendre en compte. Les documents produits ne permettent pas non plus

d'établir de quels travaux a effectivement bénéficié l'appartement occupé par l'intimée et quel a été, cas échéant, leur coût. A cet égard, l'appelante, qui se prévaut de travaux à plus-value dans le cadre de la présente procédure, n'a pas contesté l'allégation de l'intimée selon laquelle aucune rénovation n'a été effectuée dans son appartement depuis son emménagement. Un calcul consistant à "reprendre la totalité des coûts et à les diviser par les trois immeubles en question", comme le propose l'appelante pour la première fois en appel, ne permettrait pas non plus de déterminer le rendement admissible de l'appartement litigieux conformément aux exigences légales. Le fait que les prêts hypothécaires aient été octroyés "sur un tout" n'est pas décisif, pas plus que la fixation de l'impôt immobilier complémentaire, qui serait "globale", à en croire l'appelante. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'a pas produit les pièces nécessaires pour un calcul de rendement et qu'elle a ainsi échoué à démontrer que le loyer de l'appartement litigieux lui procure, comme elle le soutient, un "rendement insuffisant".

- 9/11 -

C/6663/2013

### **E. 3**

Le Tribunal a fait droit à la demande de baisse de loyer fondée sur la variation du taux hypothécaire entre juin 2005 et mars 2013, laquelle justifiait une baisse de 10.71% dès le 1er juillet 2013.

L'appelante fait valoir pour la première fois en appel que cette baisse de loyer est compensée par l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, au sens de l'art. 269a let. e CO lequel a augmenté de 1.83% entre juin 2005 et juin 2013. Au terme d'un calcul entièrement nouveau, fondé sur l'application de "la méthode Fracheboud" concernant la "répercussion des prestations supplémentaires", elle arrive à la conclusion que le loyer litigieux ne saurait être inférieur à 1'071 fr. 95 par mois.

#### **E. 3.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

L'art. 58 al. 1 CPC consacre la maxime de disposition, laquelle signifie qu'il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent. Ce principe est valable dans les contestations en matière de bail à loyer. Il a notamment pour conséquence qu'une bailleresse ne peut pas se prévaloir pour la première fois en appel de la hausse de l'indice des prix à la consommation pour s'opposer à une demande de baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6 et 7).

#### **E. 3.2**

Les allégués de l'appelante sur la compensation de la baisse de loyer par d'autres facteurs de hausse, comme l'indice suisse des prix à la consommation ou des prestations supplémentaires de sa part, formulés pour la première fois en appel, sont irrecevables au regard des dispositions précitées. En tout état de causes, la réalité des prestations supplémentaires dont l'appelante se prévaut n'est pas établie par les pièces produites. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé en ce qui concerne la baisse de loyer accordée à l'intimée.

- 10/11 -

C/6663/2013

#### **E. 4**

Le Tribunal a jugé que D\_\_\_\_\_ n'avait qualité ni pour agir ni pour défendre puisqu'il n'était pas titulaire du bail, de sorte qu'il l'a débouté de toutes ses conclusions. Les intimés concluent à ce que la Cour constate que D\_\_\_\_\_ est également titulaire du bail. Ils ne fournissent cependant aucune motivation à l'appui de cette conclusion, de sorte qu'il ne saurait y être fait droit.

#### **E. 5**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/6663/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2018 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/255/2018 rendu le 22 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6663/2013. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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