

## **GE\_GERICHTE ACJC/1444/2018 vom 22. Oktober 2018**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1444\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1444_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1444/2018 du 22 octobre 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1444/2018 del 22 ottobre 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 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). En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. et les conditions de forme et de délai prévues par la loi ont été respectées, de sorte que l'appel est recevable.

#### **E. 2**

Le Tribunal a retenu que la majoration de loyer intervenait à la suite de la vente de l'immeuble en cours de bail ainsi qu'après l'écoulement d'une longue période depuis la dernière fixation de loyer, ce qui donnait le droit à l'appelante de majorer le loyer en se prévalant d'un 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 au 1/2/3\_\_\_\_\_, 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'intimé, ni les charges y relatives, ni quels travaux avaient profités effectivement à l'appartement litigieux. L'appelante n'avait ainsi pas établi que le rendement de celui-ci était insuffisant.

Par ailleurs, l'appelante ne pouvait pas se prévaloir du loyer fixé par arrêt de la Chambre administrative dès le 1er juillet 2016, puisqu'elle était liée par les motifs indiqués dans l'avis de majoration, à savoir le rendement insuffisant. Invoquer un loyer LDTR revenait à soulever un nouveau motif, ce qui n'était pas admissible. L'appelante reprend dans son écriture d'appel le calcul qu'elle a effectué en première instance à la différence qu'elle divise l'état locatif admissible global auquel elle parvient en 503'309 fr.15 par les trois immeubles, soit 167'769 fr. 70 par immeuble. Au regard des 41,5 pièces de l'immeuble du 1\_\_\_\_\_, le loyer mensuel admissible de l'intimé devrait être fixé à 1'347 fr. 55. Elle 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 propriétaire a effectué les

C/11197/2014 mêmes travaux sur les trois immeubles et ceux-ci font l'objet d'un impôt immobilier global. 2.1.1 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 139 III 209 consid. 2; 116 II 184 consid. 3a).

- 7/9 -

C/11197/2014 2.1.2 Un éventuel contrôle étatique prévu par la LDTR genevoise n'a pas à être pris en compte lorsque la cause doit être examinée au regard des art. 269ss CO. En effet, sous l'angle de la primauté du droit fédéral, la LDTR genevoise ne saurait empiéter sur un domaine régi par le droit fédéral et en entraver l'application (ATF 131 I 333 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3).

## **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 1/2/3\_\_\_\_\_ 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'intimé 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 des 1/2/3\_\_\_\_\_ 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 par des éléments concrets ou des pièces figurant au dossier. Elle se limite à reprendre son calcul effectué en première instance, à la différence que la totalité des coûts ne sont pas divisés par les 120 pièces des trois immeubles mais par trois, puis par le nombre de pièces que comporte l'immeuble du 1 \_\_\_\_\_, 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 le 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'intimé 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'intimé selon laquelle aucune rénovation n'a été effectuée dans son appartement depuis qu'il y habitait. 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.

- 8/9 -

C/11197/2014 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". Par ailleurs, l'appelante, qui se prévaut du loyer maximum fixé dans l'arrêt de la Chambre administrative du 28 juin 2016, ne formule aucune critique contre le considérant du Tribunal selon lequel elle ne peut se prévaloir de ce motif de hausse puisqu'il ne figure pas dans l'avis de majoration. En tout état de cause, le loyer LDTR ressortant de cet arrêt n'est qu'un loyer maximal. De plus, en vertu de la force dérogatoire du droit fédéral, les dispositions de droit public ne lient pas le juge chargé de trancher un litige de droit privé en application des art. 269ss CO. Le grief de l'appelante sur ce point est dès lors infondé.

### **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 35.06% dès le 1er août 2015. Cette baisse était compensée à hauteur de 7.68% par la variation de l'ISPC, soit une diminution de loyer de 27.38%. Il n'y avait par contre pas lieu de tenir compte de prestations supplémentaires ou d'augmentation des charges d'exploitation, les allégations de l'appelante sur ce point n'étant pas établies par les pièces produites.

L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas tenu compte de prestations supplémentaires de sa part ni de l'augmentation des charges d'exploitation.

Les pièces qu'elle produit n'établissent cependant pas l'existence des prestations supplémentaires alléguées relatives au logement litigieux, ni n'attestent d'une augmentation effective des charges d'exploitation. Le calcul de baisse de loyer effectué par le Tribunal est par conséquent conforme au droit, étant relevé que l'appelante ne le remet pas en cause pour le surplus. Compte tenu de ce qui précède, le jugement querellé sera entièrement confirmé.

### **E. 4**

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). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/11197/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 avril 2018 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/254/2018 rendu le 12 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11197/2014. 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.