

# **GE\_GERICHTE ACJC/255/2018 vom 13. Januar 2017**

GE Cour de justice, 2017-01-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_255\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_255_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/255/2018 du 13 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/255/2018 del 13 gennaio 2017

## **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral

- 13/20 -

C/23607/2013 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux et parkings, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317

CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la recevabilité de la pièce nouvellement produite en appel peut demeurer indéterminée, ladite pièce n'étant pas déterminante pour la solution du litige.

### **E. 3**

Se pose en premier lieu la question de la recevabilité des pièces 41 à 44 des intimés (et non uniquement la pièce 44, comme retenu par erreur par le Tribunal) et 56 à 58 de l'appelant, produites en première instance postérieurement aux plaidoiries finales.

En vertu de l'art. 229 al. 3 CPC, lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations, à savoir une fois les débats principaux clos, c'est-à-dire à l'issue des plaidoiries orales ou, à défaut, au terme du délai, éventuellement prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites au sens de l'art. 232 al. 2 CPC (ATF 138 III 788 consid. 4.2 à 4.5).

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevables les pièces susmentionnées, omettant toutefois d'inclure les pièces 41 à 43 des intimés.

- 14/20 -

C/23607/2013

Le jugement devra donc être rectifié s'agissant de ce dernier point.

### **E. 4**

L'appelant sollicite, comme en première instance, qu'il soit procédé à une expertise, en vue de déterminer le coût d'acquisition de l'immeuble, sa surface totale au sol, la surface des locaux occupés par ses parties adverses, le coût des travaux effectués entre 2011 et 2015 et le rendement admissible de l'immeuble.

Si, en vertu de l'art. 316 al. 3 CPC, la Cour peut administrer les preuves, force est de constater en l'espèce qu'une telle mesure d'instruction est superflue, dans la mesure où, même en admettant les chiffres allégués par le bailleur, son appel doit néanmoins être rejeté, comme il sera vu ci-après.

### **E. 5**

L'appelant a invoqué un mobile économique à l'appui du congé. Il tente de démontrer par un calcul de rendement qu'un loyer supérieur peut être obtenu des intimés, pour les locaux litigieux.

#### **E. 5.1**

Selon la jurisprudence, il est admissible de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui payé par le locataire congédié. Toutefois, une telle résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite tel que la perception d'un loyer abusif. La résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, et partant annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure la possibilité de majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il procure déjà un rendement suffisant. Est abusif le congé donné par un bailleur qui ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante, mais en fait néanmoins usage afin de se débarrasser d'un locataire qui

ne lui convient plus (ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb).

En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est visé le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire. Le loyer doit permettre d'une part de toucher un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis, à savoir 0.5% au-dessus du taux hypothécaire de référence, d'autre part de couvrir les charges immobilières. Sont pris en compte les fonds propres ayant servi à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, ainsi qu'à son amélioration; les fonds propres investis dans des travaux à plus-value sont donc intégrés dans les coûts d'investissement (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et 6.6).

Les travaux à plus-value peuvent concerner l'objet loué exclusivement ou l'ensemble de l'immeuble, en favorisant le locataire directement ou indirectement (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 55 ad art. 269 CO). A contrario, ils ne sauraient entrer en ligne de compte dans un calcul de rendement lorsqu'ils n'apportent aucune amélioration à l'objet loué, même indirectement, comme c'est le cas par exemple de travaux à plus-value réalisés en faveur d'autres locaux de l'immeuble, sans incidence sur les parties communes (ATF 139 III 209 consid. 2.1).

- 15/20 -

C/23607/2013

Quant aux charges immobilières, elles comprennent les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes ou d'exploitation (impôt, prime d'assurance, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3 i.f.). Les travaux d'entretien sont en principe intégrés dans les charges lorsqu'ils ont été exécutés et payés. Il faut procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années - cas échéant au moins les trois dernières années - précédant le calcul de rendement. Cette règle est susceptible d'adaptations, notamment lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts, qui reflètent donc mal la moyenne des coûts d'entretien. Les frais consentis pour l'entretien extraordinaire - remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau - doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet; l'on y ajoute un intérêt sur le capital non amorti (ATF 141 III 245 consid. 6.5 et 6.6 et les réf. citées; cf. ATF 111 II 378 consid. 2).

Pour les immeubles anciens, c'est-à-dire les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la détermination des fonds propres peut être problématique, soit que les pièces comptables manquent, soit qu'elles révèlent des montants économiquement irréalistes. Dans ce cas, la hiérarchie des critères absolus est inversée, en ce sens que le critère des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) l'emporte sur le calcul de rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; sur la notion d'immeuble ancien, cf. ATF 140 III 433 consid. 3.1). La jurisprudence s'oppose à ce que l'on reconstitue le coût d'investissement en se fondant sur des valeurs objectivées telles que la valeur vénale ou fiscale de l'immeuble, ou encore sa valeur d'assurance, celles-ci n'ayant pas leur place dans un calcul de rendement fondé sur les coûts effectifs (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb).

Selon la jurisprudence (ATF 141 III 245 consid. 6.6), il faut par ailleurs admettre que la distinction entre coûts d'investissement (coûts de revient) et charges est essentielle dans le

modèle du rendement net. Cela implique de rechercher dans quelle proportion les fonds propres investis dans des travaux apportent une plus-value à la chose louée, respectivement servent à son entretien. En tant que coûts d'investissement, les fonds propres contribuant à l'acquisition de la chose louée ou à sa plus-value sont pris en compte indéfiniment dans le temps, sans égard à leur date d'investissement; ils sont au moins partiellement indexés sur le coût de la vie. Le rendement admissible de ces fonds est déterminé par le taux hypothécaire de référence, augmenté de 0,5%. Dans le calcul de rendement net, la distinction entre fonds propres contribuant à une plus-value et fonds propres engagés pour l'entretien a des incidences pratiques non négligeables. Par ailleurs, la possibilité d'amortir les frais d'entretien ne vaut que pour l'entretien extraordinaire (ATF 141 III 245 consid. 6.6).

- 16/20 -

C/23607/2013 Dans ces circonstances, l'on ne saurait traiter automatiquement comme coûts d'investissement les travaux importants financés par des fonds propres. La méthode utilisée par la jurisprudence pour les frais d'entretien extraordinaires s'inspire certes de celle instituée par l'art. 14 OBLF pour les augmentations de loyer fondées sur la méthode relative, mais elle ne trahit nullement les principes fondamentaux du calcul de rendement net, qui doit procurer au bailleur un rendement approprié des fonds propres investis dans l'achat et l'amélioration de la chose louée, et couvrir ses charges. Le renouvellement des installations, qui représente un investissement important à intervalles très éloignés, justifie un correctif (ATF 141 III 245 consid. 6.6). Une fois l'état locatif admissible déterminé, il convient de procéder à une ventilation de celui-ci. La jurisprudence (ATF 139 III 209 consid. 2.1) admet que, dans la mesure où le droit fédéral ne détermine pas expressément le système à retenir pour ventiler les comptes de l'immeuble, le choix de la méthode appartient d'abord au bailleur, et si la clé de répartition ne ressort pas explicitement du calcul effectué par celui-ci, le système appliqué sera alors celui que le juge tiendra pour équitable. Il en ira de même lorsque la clé de répartition adoptée par le bailleur se révèle insoutenable (ATF 125 III 421 consid. 2d), notamment parce qu'elle ne répercute pas les frais concernant la chose louée (CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1996, p. 22) ou qu'elle tient compte de particularités personnelles des locataires (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 427).

## **E. 5.2**

En l'espèce, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir renoncé à procéder à un calcul de rendement, alors même qu'un tel calcul était selon lui possible. Cette question peut demeurer indécise. En effet, même en admettant l'ensemble des chiffres allégués par l'appelant à l'appui de son calcul, l'on constate que le loyer ne saurait être majoré sur la base du rendement, comme cela résulte du calcul ci-après.

A Héritage d'1/12ème de l'immeuble 692 270.70 Allégation du bailleur (contestée) B Achat d'1/12ème de l'immeuble le 28.6.2006 738 700.00 Pièce 2, appelant C Achat de 10/12ème de l'immeuble le 22.1.2007

## **E. 6**

876 277.75 Pièce 1, appelant D Installation de l'ascenseur et assainissement du sous-sol 1 126 103.90 Pièces 13, appelant E Part à plus-value 1 047 533.90 Allégation du bailleur (contestée) F Part d'entretien 78 570.00 Allégation du bailleur (contestée) G Travaux d'aménagement du 5ème et des combles 897 502.35 Allégation du bailleur (contestée) H Part à plus-value (intéressant uniquement les locaux concernés) 888 194.00 Allégation du

bailleur (contestée) I Part d'entretien concernant l'ensemble de l'immeuble

### E. 9

Pièce 3, appelant AK Etat locatif du rez (deux nouveaux locataires) 288 000.00 Pièce 3, appelant AL Etat locatif théorique des étages si tous les locataires étaient nouveaux (selon critères de fixation de loyer du bailleur) 1 269 635.34 = AF + AI AM Etat locatif théorique des parkings si tous les locataires étaient nouveaux (selon critères de fixation de loyer du bailleur) 54 000.00 = AG x AJ AN Ventilation: part de l'état locatif théorique dévolue au rez (selon les états locatifs théoriques ci-dessus) 17.87% = AK / (AK + AL + AM) AO Ventilation: part de l'état locatif théorique dévolue aux étages (selon critères du bailleur) 78.78% = AL / (AK + AL + AM) AP Ventilation: part de l'état locatif théorique dévolue aux parkings (selon critères du bailleur) 3.35% = AM / (AK + AL + AM) AQ Etat locatif admissible pour les locaux et appartements des étages 256 156.73 = AD x AO AR Quote-part des locaux litigieux par rapport aux locaux commerciaux et logements des étages (selon les m2 allégués par le bailleur) 9.83% Mémoire d'appel p.23-24 (= 135.5 / (134.85+ 112 + 135.5 + 108.85 + 246.85 + 138 +108.85 + 121 + 272.64)) AS Loyer admissible pour les locaux litigieux 25 178.26 = AQ x AR AT Etat locatif admissible pour les 9 emplacements de parking

### E. 10

894.83 = AD x AP AU Loyer admissible par emplacement de parking 1 210.54 = AT / AJ AV Loyer admissible pour les locaux litigieux (parkings compris) 27 599.33 = AT + AU AW Loyer actuel pour les locaux litigieux 22 812.00 Pièce 7, locataires AX Loyer actuel pour le parking no 1 \_\_\_\_\_ 3 000.00 Pièce 9, locataires AY Loyer actuel pour le parking no 2 \_\_\_\_\_ 3 324.00 Pièce 9, locataires AZ Loyer actuel total (parking compris) 29 136.00 = AW + AX + AY BA Hausse possible (négatif = baisse) -5.27% = (AV / AZ) - 100%

Les pièces versées au dossier permettent de constater que la clé de répartition proposée par le bailleur est insoutenable, tant il est vrai qu'il propose simplement de prendre en considération les m2 des différents locaux, ainsi que ceux des

- 19/20 -

C/23607/2013 parkings extérieurs, retenant donc par exemple une valeur identique pour un m2 de parking extérieur que pour un m2 d'arcade. Une telle ventilation ne saurait être admise. Il a donc été procédé ci-dessus à une ventilation sur la base des pièces produites, qui permettent de déterminer les loyers (au m2 ou par emplacement de parking) demandés par le bailleur aux nouveaux arrivants, tant pour les arcades, que pour les locaux commerciaux et appartements des autres étages et les parkings extérieurs. Ceci permet une ventilation objective et équitable, fondée sur l'appréciation même du bailleur, puisqu'elle résulte des loyers qu'il a récemment fixés. En ce qui concerne le loyer théorique au m2 des étages, la Cour retiendra qu'il peut également être appliqué au 5ème étage et aux combles, en dépit des travaux à plus-value réalisés, puisque précisément ces plus-values ne sont pas intégrées dans le présent calcul de rendement (comme il a été vu ci-dessus). Enfin, s'agissant du loyer admissible, il doit prendre en considération non seulement les locaux du 2ème étage, mais également les emplacements de parking des intimés, puisque ceux-ci en sont des accessoires, comme il a été constaté dans le cadre d'une précédente procédure ayant opposé les parties. Au vu de ce qui précède, force est de constater que, même en admettant les chiffres allégués par le bailleur, aucune hausse de loyer ne se justifie sur la base d'un calcul de rendement, de sorte que les congés donnés pour motif économique

doivent être annulés, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Il est ainsi superflu d'examiner les autres conclusions des parties. Le jugement du Tribunal sera ainsi confirmé. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 20/20 -

C/23607/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 février 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/25/2017 rendu le 13 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23607/2013-6 \_\_\_\_\_. Au fond : Modifie le chiffre 1 du dispositif du jugement, en ce sens que les pièces 41 à 43 produites par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sont également irrecevables. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, 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 à 15'000 fr.

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