

GE_GERICHTE ACJC/304/2019 vom 28. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_304_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/304/2019 du 28 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/304/2019 del 28 febbraio 2019

Erwägungen

E. 3

mai 2000 dont se prévaut l'appelante fournit les informations nécessaires quant au prix de revient de l'immeuble, le montant des fonds propres investis, ainsi que le taux des intérêts hypothécaires en premier et deuxième rang. En plus de ces pièces, l'intimée a versé à la procédure le compte de résultat de l'exercice de la bailleuse au 30 juin 2016, établi par l'organe de révision de la société. Ce document contient les charges d'exploitation de l'immeuble (y compris l'impôt immobilier complémentaire) et les charges financières de l'immeuble (intérêts sur dettes hypothécaires 1er rang et intérêts sur dettes hypothécaires 2ème rang). Certes, en règle générale, il faut procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années, cas échéant au moins les trois dernières années les charges de l'immeuble (cf. supra consid. 3.1.3). La carence des pièces ne doit cependant pas porter préjudice à la locataire, la bailleuse devant au contraire se laisser opposer les conséquences de son refus de collaborer. Le dossier contient enfin le bilan de la bailleuse au 30 juin 2016, dans lequel figurent notamment les dettes hypothécaires de 1er et 2ème rang au 30 juin 2016. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, ces éléments sont suffisants pour calculer le rendement net de l'immeuble. La cause étant en l'état d'être jugée, il convient donc de procéder au calcul de rendement. Dans la mesure où l'intimée n'a pas spécifiquement contesté les montants retenus par l'appelante dans son calcul de rendement, se contentant en

- 13/16 -

C/21009/2016 appel de qualifier ces éléments de "purement spéculatifs", la Cour se fondera sur le calcul opéré par l'appelante, en tenant compte également des pièces au dossier, en particulier du compte de résultat de la bailleuse au 30 juin 2016 et de son bilan au 30 juin 2016. Sur la base de l'ensemble de ces éléments, la Cour retiendra que le loyer net admissible pour l'appartement litigieux s'élève à environ 18'330 fr., comme cela résulte du calcul ci-après.

A Prix de revient de l'immeuble 7'908'000 Arrêté du Conseil d'Etat p. 2 B Emprunt hypothécaire 1er rang 5'144'850 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 C Emprunt hypothécaire 2e rang 2'291'630 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 D Fonds propres initiaux avant réévaluation 471'520 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 E Maximum de fonds propres pouvant être réévalué 3'163'200 40% du prix de revient (40% x A) F ISPC lors de la construction (mai 1993 = 100) 103.4 ISPC de 1996 G ISPC actuel (mai 1993 = 100) 113.4 ISPC de 2016 (examen du loyer au 1er janvier 2017) H Majoration de l'indice en % 9.7 I Réévaluation des fonds propres d'origine 517'257.45 D + (D x H /100) J Remboursement de l'emprunt hypothécaire 1er rang 979'850 B – 4'165'000 (bilan au 30.06.2016) K Remboursement de l'emprunt hypothécaire de 2ème rang 1'153'896 C – 1'137'734 (bilan au 30.06.2016) L Réévaluation

des emprunts remboursés $103'486.70 (J + K) / 2 \times 9.7$ (majoration de l'indice de 1996 à 2016) / 100 M Fonds propres totaux après réévaluation $2'754'490.10 I + J + K + L$ N Taux hypothécaire de référence au moment de la demande de baisse de loyer en % 1.75 Fait notoire O Rendement admissible des fonds propres réévalués $61'976 M \times (N + 0.5\%)$ P Intérêts sur prêt hypothécaire 1er rang 166'608 compte de résultat au 30.06.2016 (moyenne de 2015 et 2016) Q Intérêts sur prêt hypothécaire 2ème rang 46'436 compte de résultat au 30.06.2016 (moyenne de 2015 et 2016) R Charges financières totales 213'044 P + Q S Charges courantes et charges d'entretien 134'534 compte de résultat au 30.06.2016 (moyenne de 2015 et 2016: hors honoraires et amortissements: $145'803.6 + 123'264.45 / 2$) T Etat locatif admissible $409'554 O + R + S$ U Part en % des logements dans l'état locatif 67.14 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 V Etat locatif admissible pour les appartements $274'974.55 T \times U / 100$ W Nombre de pièces de l'immeuble 75 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 X Nombre de pièces dans l'appartement litigieux

E. 3.2.1

En l'occurrence, contrairement à ce que soutient l'intimée, il découle des considérants qui précèdent que la jurisprudence n'exclut pas en soi la possibilité pour le locataire de se prévaloir de la méthode absolue en cas de sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers. Le Tribunal fédéral a, tout au plus, relevé le caractère inapproprié de cette méthode pour le locataire, étant précisé qu'un calcul de rendement aboutit généralement à la fixation d'un loyer supérieur à celui soumis au contrôle administratif. Il a néanmoins ajouté que si tel ne devait pas être le cas, rien ne saurait alors interdire au locataire d'invoquer la méthode absolue pour justifier une demande de baisse de loyer. Ce raisonnement n'a jamais été confirmé, ni expressément infirmé dans la jurisprudence ultérieure du Tribunal fédéral. Par ailleurs, comme l'admet du reste l'intimée, le statut particulier de l'appelante de coopérateur-locataire ne saurait priver l'intéressée de la protection

- 12/16 -

C/21009/2016 contre les loyers abusifs. C'est partant à raison que les premiers juges ont examiné la demande de diminution de loyer de l'appelante à l'aide de la méthode absolue.

E. 3.2.2

Reste à voir si c'est à juste titre que le Tribunal s'est fondé exclusivement sur les statistiques cantonales pour établir le loyer admissible. En l'occurrence, dès l'introduction de la requête, l'appelante a requis de l'intimée la production de toutes les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement. La bailleresse n'a cependant pas donné suite à la décision du Tribunal du 7 novembre 2017 lui ordonnant la production de ces pièces. Les motifs invoqués à l'appui du refus de collaborer, à savoir le respect du but de la coopérative et le principe d'égalité de traitement entre coopérateurs, ne reposent sur aucun fondement valable. En audience, l'intimée a persisté dans son refus de collaborer, réitérant les mêmes motifs. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, à l'instar des juges précédents, que l'absence de production des pièces est imputable à la bailleresse. C'est en revanche à tort que les premiers juges ont retenu qu'il convenait, dans ce cas, de se fonder sur les statistiques cantonales. Le jugement querellé ne contient aucune motivation sur le refus du Tribunal d'effectuer un calcul de rendement. Il se contente de mentionner que le fait de requérir certaines pièces auprès de tiers ne permettrait pas de procéder à un calcul de rendement, au motif que certaines pièces indispensables, soit les charges et l'état locatif de l'immeuble, seraient uniquement détenues par la bailleresse. Or, comme le relève à juste

titre l'appelante, le dossier contient un certain nombre de données utiles au calcul du rendement net de l'immeuble. En particulier, l'arrêté initial du Conseil d'Etat du

E. 3.2.3

Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera annulé et le loyer annuel de l'appartement fixé à 18'330 fr., charges non comprises. Le loyer annuel fixé par le bail (21'600 fr., charges non comprises) étant supérieur à celui qui a été jugé admissible, l'intimée sera condamnée à restituer le trop-perçu en découlant. Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a considéré que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui a

- 14/16 -

C/21009/2016 pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prend effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts doivent courir à la date du jugement, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure, conformément aux règles générales du code des obligations (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO) et de l'art. 270e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 consid. 6c et références citées). Au vu de la jurisprudence susmentionnée, la bailleuse sera condamnée à rembourser à la locataire le trop-perçu des loyers découlant de la baisse accordée, les intérêts moratoires courant dès l'entrée en force du présent arrêt. 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). * * * * *

- 15/16 -

C/21009/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 juin 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/437/2018 rendu le 14 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21009/2016. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Fixe à 18'330 fr., charges non comprises, dès le 1er janvier 2017, le loyer annuel de l'appartement de 5 pièces n° 2_____ occupé par A_____ au 2ème étage de l'immeuble sis 3_____ à Genève. Condamne LA SOCIETE COOPERATIVE B_____ - RUE 1_____ à verser à A_____ le trop-perçu de loyer en découlant avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 16/16 -

C/21009/2016 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.

E. 5

Y Loyer annuel net admissible pour l'appartement litigieux 18'331.65 V / W x X

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