

GE_GERICHTE ACJC/342/2021 vom 22. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_342_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/342/2021 du 22 mars 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/342/2021 del 22 marzo 2021

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, la cause porte sur la fixation du loyer initial et au versement par l'appelante de 17'856 fr. 40 à titre de loyers perçus en trop, soit une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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. Il en va de même de l'appel joint (art. 130, 131, 313 al. 1 CPC). Par souci de simplification, la bailleresse sera ci-après désignée comme l'appelante et la locataire comme l'intimée.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de

- 9/17 -

C/2960/2014 première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.4

La présente affaire est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où elle relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). La maxime inquisitoire sociale ou simple (art. 247 al. 2 let. a CPC), que le Code des obligations imposait déjà en droit du bail et en droit du travail (anciens art. 274d al. 3 et 343 al. 4 CO), est applicable en l'espèce (ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4). Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

E. 1.5

La composition de la Cour, après renvoi de la cause en première instance, a été modifiée, le juge E_____ ayant dans l'intervalle quitté définitivement la Cour.

E. 2

L'appelante allègue de nouveaux faits.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés. Les faits sont notoires lorsqu'ils sont généralement largement connus, du moins dans le lieu où se trouve le tribunal. Il n'est pas nécessaire que le public connaisse directement les faits notoires; il suffit que ceux-ci puissent être connus par des sources accessibles à tous (arrêt du Tribunal fédéral 5A_774/2017 du 12 février 2018 consid. 4.1.1).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante indique pour la première fois en appel avoir dû assumer des frais d'acquisition lors de l'achat du bâtiment litigieux à hauteur de 3% du prix d'achat. Le montant de ces frais n'étant pas accessible à tous, un tel fait n'est pas notoire contrairement à ce que prétend l'appelante. Allégué pour la

- 10/17 -

C/2960/2014 première fois en appel, alors qu'il aurait pu l'être en première instance, il est irrecevable. S'agissant de l'allégation selon laquelle les travaux de réfection de la toiture ont été financés par les 100'000 fr. de l'emprunt hypothécaire complémentaire, il ressort du dossier que l'appelante l'a soulevé en première instance déjà, de sorte que contrairement à ce qu'indique l'intimée, il ne s'agit pas d'un fait nouveau, de sorte qu'il est recevable.

E. 3

L'intimée conteste le calcul de rendement effectué par le premier juge pour fixer le loyer initial. Elle soutient que les ISPC à prendre en compte pour réévaluer les fonds propres initiaux auraient dû être ceux des mois de mai 2008 et juin 2012, soit ceux des mois précédant l'acquisition du bien immobilier et la conclusion du bail. Elle considère également que les intérêts auraient dû être répartis sur les deux bâtiments. L'appelante soutient que la charge financière ne devrait pas être répartie en fonction du prix des bâtiments mais en fonction de leurs surfaces.

E. 3.1.1

L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2). En cas de nullité partielle du contrat pour ce qui est de la fixation du montant du loyer initial (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; 124 III 62 consid. 2), le juge a l'obligation de compléter le contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1;

4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3).

E. 3.1.2

Le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). Le rendement visé par cette disposition est le rendement net des fonds propres investis; le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 141 III 245 consid. 6.3). Le calcul du rendement net s'effectue selon la méthode absolue : le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire (lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2). Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 du 26 octobre

- 11/17 -

C/2960/2014 2020 consid. 7.1 destiné à la publication aux ATF; ATF 125 III 421 consid. 2d; 120 II 100 consid. 6c). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyers intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.1). Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par appartement selon une clé de répartition. Il découle de la jurisprudence qu'il y a lieu de procéder en 7 étapes (arrêts du Tribunal fédéral 4A_28/2020 du 13 janvier 2021 consid. 5.1; 4A_554/2019 précité *ibid.*; 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2) : 1° Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, sans égard à la date de ces investissements : il convient de prendre en compte le prix d'acquisition et le coût de la construction ou le prix d'achat de l'immeuble construit, ainsi que les travaux à plus-value (à l'exclusion des coûts d'entretien, qui sont intégrés dans les charges). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 122 III 257 consid. 3b/bb). Un prix d'achat manifestement exagéré doit être réduit au prix normal (cf. art. 269 in fine CO et art. 10 OBLF). La jurisprudence admet également un correctif au prix d'acquisition lorsque le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple dans le cadre d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires (*Ibid.*). 2° Il faut déduire des coûts d'investissement effectifs les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis ("investierte Eigenmittel"; "capitale proprio investito") (*Ibid.*). Seuls sont pris en compte les fonds empruntés pour le financement de l'immeuble (ATF 123 III 171 consid. 6a in DB 1997 n. 12; BOHNET, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 16 ad art. 269 CO). En cas d'amortissement de la dette hypothécaire, la part de fonds propres augmente. On en tient compte dans le calcul de rendement, tout en étant attentif à la dégressivité de l'amortissement quant à l'indexation (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 542, ch. 4.3; BOHNET, *op. cit.*, n. 21 ad art. 269 CO).

- 12/17 -

C/2960/2014 En revanche, si le bailleur augmente ses fonds étrangers par la suite, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans le calcul de rendement, même s'il s'agit de financer des travaux à plus-value (ATF 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a in JdT 1997 I 595; BOHNET, op. cit., n. 22 et 25 ad art. 269 CO). 3° Le montant des fonds propres doit être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO) entre le moment où ils ont été investis et le moment de la notification de la hausse de loyer, respectivement de la résiliation pour motif économique, ou de la demande de diminution de loyer : les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation entre ces deux dates (augmentation en % de l'ISPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2). Le Tribunal fédéral a récemment modifié sa jurisprudence qui prévoyait que seul 40% des fonds propres investis pouvaient être réévalués selon l'ISPC, admettant dorénavant un taux de 100%. Le bailleur doit en effet pouvoir percevoir un loyer qui couvre ses charges et lui procure un rendement convenable du capital propre qu'il a investi, tout en maintenant le pouvoir d'achat de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 précité consid. 8.3). 4° Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral est également revenu sur le calcul du taux de rendement admissible des fonds propres réévalués. Il y a dorénavant lieu d'appliquer aux fonds propres investis réévalués un taux de rendement de 2% augmenté du taux d'intérêt hypothécaire de référence afin d'obtenir le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 précité consid. 8.4). 5° A ce rendement admissible des fonds propres, il faut ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (ou d'exploitation; impôts, primes d'assurances, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien, pour obtenir l'état locatif annuel admissible (Ibid.). 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 (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.1). Pour le calcul des charges financières, seuls les fonds étrangers initiaux sont pris en compte. Une augmentation ultérieure des fonds étrangers n'est pas prise en considération (ATF 123 III 171 consid. 6a et 6b; BOHNET, op. cit., n. 22 et 60 ad art. 269 CO).

- 13/17 -

C/2960/2014 6° Il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée en cause. Généralement, on ventile au prorata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2). Il est parfois difficile de trouver une clé de répartition, par exemple lorsque le bailleur a procédé à la rénovation de certains logements ou locaux, à l'exclusion d'autres, ou que les travaux ont été réalisés à des moments différents. Lorsque les travaux à plus-value (i.e. les prestations supplémentaires) bénéficient à tous les locataires, la clé de répartition choisie doit tenir compte de la mesure dans laquelle chaque locataire en profite. Lorsqu'un ou certains locataires bénéficient seuls des travaux à plus-value, il faudra ventiler ceux-ci, en fonction des factures des entreprises, par logement ou local commercial. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (Ibid.). 7° Il faut enfin comparer le loyer admissible pour la

chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel, ce qui permettra de déterminer si une majoration du loyer est possible ou non (Ibid.; arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 précité consid. 7.1).

E. 3.2

En l'espèce, les parties, à juste titre, ne contestent pas que les fonds propres initiaux, avant réévaluation, s'élèvent à 128'295 fr. 48. En effet, l'emprunt de 100'000 fr. a été contracté après l'achat du bien immobilier concerné et n'a pas servi à l'acquisition du bien immobilier mais à l'entretien de celui-ci (i.e. travaux d'isolation de la toiture), de sorte qu'il ne saurait être pris en compte. Les travaux de toiture n'ont au demeurant pas été financés par des fonds propres, ce qu'admet l'appelante. S'agissant de la réévaluation des fonds propres investis, la question du mois à prendre en considération pour l'ISPC peut demeurer ouverte dans la mesure où, même si l'intimée devait être suivie dans son raisonnement, la comparaison entre les ISPC des mois de mai 2008 (104,5 points) et juin 2012 (103,6 points) résulterait également en une dévaluation, laquelle ne peut, en tout état, pas être prise en compte. Partant, les fonds propres investis à retenir s'élèvent à 128'295 fr. 48. Il ressort ensuite des attestations annuelles des financements 2008 et 2009 que l'appelante a procédé à un amortissement de 3'242 fr. 50 (322'000 fr. - 318'757 fr. 50) dans le courant de l'année 2009, de sorte que les fonds propres investis ont été augmentés d'autant. Les fonds propres totaux s'élèvent ainsi à 131'537 fr. 98.

- 14/17 -

C/2960/2014 Le rendement admissible des fonds propres s'élève donc à 5'590 fr. 36 (131'537 fr. 98 x 4,25%), le taux hypothécaire de référence étant de 2,25% et celui-ci devant être augmenté de 2%. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, la charge financière totale s'élevait à 31'926 fr. lors de la conclusion du bail en 2012. Il n'y a en effet pas lieu de retenir celle de l'année 2013. Comme le souligne l'intimée, ces intérêts hypothécaires sont liés à des emprunts concernant deux biens immobiliers. Il n'est pas opportun de répartir ces frais uniquement en fonction de la surface des biens immobiliers puisque celle-ci n'est pas le seul critère pertinent pour la fixation du prix d'un bien immobilier ou l'octroi d'un prêt hypothécaire. Dès lors, il y a lieu de répartir la charge financière du bien immobilier par rapport à son prix, de sorte qu'elle peut être arrêtée à 16'189 fr. 57 (31'926 fr. x [786'000 fr. / 1'550'000 fr.]). Quant aux charges courantes d'entretien de 4'155 fr. et l'impôt immobilier complémentaire de 786 fr., fixés par le premier juge, ils ne sont pas contestés et seront ainsi confirmés. L'état locatif admissible s'élève ainsi à 26'720 fr. 93 (5'590 fr. 36 + 16'189 fr. 57 + 4'155 fr. + 786 fr.). La quote-part à charge de la locataire - admise par celle-ci - étant de 17,74%, le loyer annuel brut admissible pour la chose louée s'élève à 4'740 fr. 29. Ce montant doit être majoré de 20%, pour tenir compte d'une part du mobilier mis à disposition et d'autre part du partage de certaines pièces (cf. JTBL/1177/2016). Il y a encore lieu d'y ajouter les charges de 400 fr. par année et par pièce (cf. JTBL/1177/2016). Ainsi, le loyer annuel de la chambre sera fixé à 6'088 fr. 35, charges comprises, et l'appelante sera condamnée à restituer à l'intimée le trop-perçu de loyer en découlant, soit 16'383 fr. 62 (1 x 20/31 de 592 fr. 64 [1'100 fr. - 507 fr. 36] + 27 mois x 592 fr. 64). Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront réformés en conséquence, sous réserve de la date de début des intérêts moratoires dus en lien avec la restitution du trop-perçu de loyer, question qui sera examinée ci-après.

E. 4

L'appelante critique le dies a quo des intérêts moratoires, estimant qu'il y a lieu de retenir la date d'entrée en force du jugement et non le 5 septembre 2013, soit la date moyenne entre le 12 juillet 2012 et le 31 octobre 2014 comme retenu par le premier juge.

E. 4.1

Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance

- 15/17 -

C/2960/2014 exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO; ATF 128 III 53 consid. 3.2). Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a estimé que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui avait pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prenait effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts devaient 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 du 9 juillet 2002 consid. 6c). L'application de ce raisonnement à la réclamation d'intérêts suite à une fixation rétroactive du loyer initial est conforme à la doctrine la plus récente (LACHAT, op. cit., p. 488, ch. 2.6.8 et réf. citées note 135) et à la jurisprudence de la Cour (ACJC/1312/2018 du 1er octobre 2018 consid. 5; ACJC/684/2020 du 25 mai 2020 consid. 4). En effet, tant que le juge n'a pas fixé le juste loyer, la créance compensante - et donc les intérêts en découlant - du locataire n'est pas certaine - et donc exigible (LACHAT, op. cit., p. 498, ch. 3.6.1 et note 212).

E. 4.2

En l'espèce, au vu des principes rappelés ci-dessus les intérêts moratoires ne seront dus par la bailleuse que dès la date d'entrée en force du présent arrêt. Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera réformé en conséquence.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 16/17 -

C/2960/2014

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 juillet 2020 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/421/2020 rendu le 29 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2960/2014. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 2 septembre 2020 par C_____ contre le chiffre 1 du dispositif précité. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points : Fixe à 6'088 fr. 35, charges comprises, le loyer annuel de la chambre louée par C_____ dans la villa sise 257, route 1_____ à D_____ du 12 juillet 2012 au 31 octobre 2014. Condamne A_____ à rembourser à C_____ la somme de 16'383 fr. 62, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ,

juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité VALENTE

- 17/17 -

C/2960/2014 Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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 des conclusions pécuniaires 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.