

GE_GERICHTE ATA/98/2002 vom 19. Februar 2002

GE Cour de justice, 2002-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_98_2002

FR: GE_GERICHTE ATA/98/2002 du 19 février 2002

IT: GE_GERICHTE ATA/98/2002 del 19 febbraio 2002

Erwägungen

E. 7

Le 27 mars 2001, l'A. Association a interjeté recours contre la décision de la commission de recours du 16 février 2001 par devant le Tribunal de céans.

E. 8

Selon la recourante, l'intégralité de l'opération de rénovation devait être prise en charge par la propriétaire sans répercussion sur les loyers.

La recourante a notamment fait valoir que la moyenne annuelle des charges d'exploitation de l'immeuble entre 1992 et 1996 était de CHF 82'769,25 alors que celle de l'année 1998 se chiffrait à CHF 128'572,65 et celle de l'année 1999 à CHF 84'086,20. Il s'agissait ainsi de considérer les années 1992 à 1999 pour établir la moyenne des charges et non pas seulement les années 1998 et 1999 comme l'avait retenu le département.

Enfin, la commission de recours n'indiquait pas pour quelles raisons elle avait considéré le 70% du coût des travaux pour le calcul du rendement de ces capitaux, alors que seul le 50% de ceux-ci pouvait être utilisé à cette fin.

E. 9

En ce qui concerne les charges financières (intérêts hypothécaires), les parties s'accordent sur un montant annuel de CHF 87'500.- lequel a été repris par chacune d'elle dans leur calcul de rendement.

E. 10

a. Contrairement à ce que soutient la recourante, la propriétaire peut prétendre à rentabiliser l'investissement de ses fonds propres.

b. L'article 269 du Code des obligations du 30 mars 1911 - CO - RS 220, dispose que "les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée".

c. Selon la jurisprudence et la doctrine, le rendement net d'un immeuble résulte du rapport existant entre les fonds propres investis par le propriétaire et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Le rendement des fonds propres est admissible lorsqu'il n'excède pas de plus d'un demi pour-cent le taux de l'intérêt hypothécaire de 1er rang (ATF 123 III 171; JT 1998 I 191; ATF 120 II 104; ATF 118 II 48; ATF 116 II 186; ATF 112 II 152; D. LACHAT, op. cit., p. 291).

- 8 -

E. 11

a. Les articles 269 a lettre e CO et

E. 16

Considérant l'ensemble des charges, à savoir:

CHF 82'892.- de charges annuelles moyennes;

CHF 87'500.- d'intérêts hypothécaires;

CHF 119'404.- de rendement admissible des fonds propres;

CHF 25'812.- d'intérêts du capital investi pour les travaux considérant le 70% de ces derniers;

CHF 73'750.- d'amortissement des installations;

CHF 14'750.- d'entretien des installations;

le total des charges s'élève à CHF 404'108.-. Ce dernier correspondrait au montant maximum des loyers admissibles en regard de l'article 11 alinéa 3 LDTR. Dès lors que le montant maximum des loyers fixé par le département

- 13 -

ascende à CHF 359'052.-, celui-ci est en deçà des charges de l'immeuble. La décision du département doit par conséquent être confirmée.

La même conclusion s'impose dans l'hypothèse où seul le 50% du coût des travaux aurait été considéré. Dans ce cas, les intérêts du capital investi pour les travaux s'élèveraient à CHF 18'437.- (50% de 1'475'000.- multiplié par 2,5%) le total des charges de l'immeuble s'élevant à CHF 396'733.-.

E. 17

Le recours sera ainsi rejeté.

E. 18

Vu l'issue du litige, un émolument de 1'500.- sera mis à la charge de la recourante.

Une indemnité de procédure, en CHF 1'000.-, sera allouée à l'Al. Pensionskasse S., à la charge de l'A. Association.

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