

## **GE\_GERICHTE A/290/2001 vom 19. Februar 2002**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_290\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_290_2001)

FR: GE\_GERICHTE A/290/2001 du 19 février 2002

IT: GE\_GERICHTE A/290/2001 del 19 febbraio 2002

### **Regeste**

TPE

### **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).

#### **E. 11**

a. Les articles 269 a lettre e CO et 16 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 - OBLF - RS 221.213.11 -

permettent au bailleur de prétendre à la compensation du renchérissement pour la part de son investissement considérée comme exposée aux risques. Pour définir cette part, le législateur est parti du modèle théorique, selon lequel la proportion usuelle des fonds empruntés correspond à 60% du prix de revient de l'immeuble; le 40% restant étant financé par des fonds propres. C'est ce dernier montant théorique qui peut être indexé à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (D. LACHAT, op. cit., p. 326). Le rendement net de ce montant n'est pas considéré comme abusif lorsqu'il n'excède pas plus d'un demi pour-cent le taux de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la banque cantonale de crédit hypothécaire (ATF 123 III 171 ; JT 1998 I 191 ; ATF 122 III 257 ; JT 1997 I 595 ; ATF 120 II 100 ; JT 1995 I 220 ; ATF 118 II 45 ; JT 1993 I 153 ;). b. En l'espèce, le montant à indexer est de CHF 1'520'000.- (3'800'000.- X 40%). L'indice suisse des prix à la consommation était de 108,5 points en avril 1985 et de 146,9 points en février 2000, ce qui représente une augmentation de 35,4 %. La part des fonds propres réévaluée s'élève ainsi à CHF 2'058'080.- (1'520'000.- X 35,4%). De ce dernier montant, il convient encore d'ajouter la différence entre le montant à indexer et celui de la totalité des fonds propres investis, ce qui représente une somme de CHF 330'000.-. Si elle ne peut pas être indexée, il n'en demeure pas moins qu'elle peut être rentabilisée (1'850'000.- moins 1'520'000.-). Le total des fonds propres sujets à être rentabilisés se chiffre ainsi à CHF 2'388'080.- (2'058'080.- + 330'000.-). c. Le taux d'intérêt hypothécaire en mars 2000 étant de 4,5%, le rendement admissible des fonds propres investis est de 5%, soit un montant annuel de CHF 119'404.-.

## **E. 12**

L'article 14 alinéa 2 OBLF dispose que le bailleur peut répercuter sur le loyer l'intérêt du capital investi pour les travaux entrepris, l'amortissement de ces derniers ainsi que les nouvelles charges d'entretien qui en résultent.

## **E. 13**

a. En ce qui concerne l'intérêt du capital investi pour les travaux entrepris, les articles 11 alinéa 1 lettre a LDTR et 14 alinéa 1 OBLF prévoient que le pourcentage à prendre en considération se situe entre 50% et 70% de leur coût, à condition que les travaux créent des améliorations à plus-values. b. Selon la doctrine, le choix de ce pourcentage dépendra notamment de l'importance des améliorations à plus-value comprises dans les travaux ainsi que du coût global de ces derniers par rapport à l'état locatif. Seules les réparations importantes sont partiellement assimilées à des améliorations créant des plus-values, et tombent sous le coup de l'art. 14 al. 1 OBLF. Il doit s'agir de travaux extraordinaires, concernant plusieurs parties de l'immeuble et d'un coût élevé en regard de l'état locatif. Ceci s'explique par la difficulté de distinguer les améliorations à plus-value qui accroissent la valeur de l'immeuble et justifient une majoration de loyer, et les simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir la valeur de l'immeuble et qui ne génèrent aucune majoration de loyer (D. LACHAT, op. cit., p. 317). Tel ne sera pas le cas de la réfection des façades d'un immeuble, qui n'est pas considérée comme une amélioration à plus-value, mais comme de simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation, à moins qu'elle ne s'accompagne d'une amélioration de l'isolation (D. LACHAT, op. cit., p. 316). c. Le Tribunal de céans s'est déjà exprimé sur le problème de la distinction entre les travaux d'entretien et les travaux de rénovation en utilisant le critère de la nature des travaux. c.a. Les travaux d'entretien sont ceux que le bailleur est tenu de réaliser au regard de son obligation d'entretien de la chose louée prescrite par l'article 256 alinéa 1 CO et qui échappent à la LDTR ne faisant dès lors pas l'objet d'une répercussion sur

les loyers (ATA SI D. B. du 8 avril 1997; SI C. du 1er décembre 1992). Peuvent être considérés comme tels, les travaux qui, dépassant le strict entretien, consistent à substituer à des installations vétustes des éléments neufs servant au même usage comme par exemple la réparation d'un toit par le remplacement de parties défectueuses (ATA SI D. B. du 8 avril 1997 et les références citées). Cette qualification sera notamment retenue pour l'installation d'une nouvelle cuisine, dans la mesure où le fait que les nouveaux meubles de cuisine répondent aux critères actuels de qualité (pour ce qui est par exemple des cuisinières en vitrocéramique) et que le niveau des cuisines en sera amélioré. La jurisprudence actuelle ne permet pas d'aboutir à une autre solution, sauf à vouloir figer l'équipement d'un immeuble en l'état des techniques prévalant lors de sa construction (ATA SI T. du 8 avril 1997; RDAF vol. I 1998, p. 366). Enfin, le Tribunal de céans a déjà eu l'occasion de qualifier le remplacement des fenêtres et des stores comme relevant également, de par leur nature, des travaux d'entretien (ATA SI D. B. du 8 avril 1997). c.b. Quant à la notion de travaux de rénovation telle que reprise à l'article 9 alinéa 1 lettre e LDTR qui la qualifie de transformation, elle englobe tous les travaux d'entretien, de réparation et de modernisation qui laissent intacts le volume, l'aspect extérieur et la destination de l'immeuble; ces travaux constituent une transformation s'ils provoquent des modifications allant au-delà de ce qui est usuel (ATF du 9 février 1993 en la cause L. confirmant l'ATA du 24 juin 1992 publié in SJ 1994 p. 531; RDAF 1988 p. 383). Cette qualification a été retenue pour des travaux visant le rétablissement dans son premier état d'un ouvrage ayant subi l'usure du temps (ATF 113 Ia 119 ; ATA P. du 27 septembre 1989). A titre d'exemple, la réfection des façades est considérée comme relevant d'une transformation (ATA SI D. du 8 avril 1997; T. du 8 avril 1997; RDAF vol. 1 1998, p. 367). d. La nature des travaux ne saurait être le seul critère à prendre en considération pour définir si les interventions en question relèvent de l'entretien ou de la rénovation. L'ampleur des travaux peut aboutir à modifier qualitativement l'immeuble (ATA SI D. B. du 8 avril 1997). Il en sera notamment ainsi lorsque ceux-ci, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence d'un immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation leur confère une ampleur propre à engendrer un changement du niveau des loyers tel que la destination de l'immeuble en est modifiée. Le Tribunal administratif a notamment jugé que des travaux, assimilables en soi à de l'entretien, relevaient d'une rénovation, dès lors qu'ils s'élevaient à la moitié du prix de l'immeuble, leur ampleur ne permettant pas de les limiter à la conservation de la chose en bon état (ATA SI D. B. du 8 avril 1997; SI M. du 14 février 1990). En revanche, tel n'est pas le cas des travaux relevant de par leur nature de l'entretien, et dont l'ampleur se limitait à dix pourcents de la valeur d'assurance de l'immeuble (ATA SI C. du 1er décembre 1992 in SJ 1993 p. 576). e. En l'espèce, le remplacement des fenêtres et des stores ainsi que l'installation de nouvelles cuisines équipées comptent de par leur nature, parmi les travaux d'entretien. S'agissant des travaux de rénovation des façades ainsi que l'ajout d'un isolant laine de verre, conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, il convient de les considérer comme travaux de transformation. Reste à considérer l'ensemble des travaux projetés qui concernent l'immeuble dans sa globalité. Ils engendrent des modifications allant au-delà de ce qui est usuel, tant par les améliorations créant des plus-values, qu'en regard du coût élevé des travaux par rapport au prix de l'immeuble, soit 38,8 % (1'475'000.- X 100 : 3'800'000.-). Dès lors, en regard de la jurisprudence citée, le Tribunal de céans estime que l'ampleur des travaux ne se limite pas à la conservation de l'immeuble en bon état, mais relève au contraire d'une rénovation propre à engendrer un changement du niveau des loyers. Au vu

de ce qui précède, le pourcentage de 70% du coût des travaux tel que l'a retenu la commission de recours pour déterminer l'intérêt du capital investi se justifie, représentant un montant de CHF 1'032'500.- (70% de 1'475'000.-). Dans l'hypothèse où seul le 50% du coût des travaux aurait été retenu (cf. ch. 13 a) ci-avant), le résultat du calcul de rendement de l'immeuble par rapport à la répercussion sur les loyers des travaux projetés n'en aurait pas été changé pour autant, comme le démontre le considérant 16 ci-après. f. La répercussion sur le loyer de l'intérêt du capital investi pour les travaux correspond au coût de revient de ceux-ci, multiplié par le taux hypothécaire du marché, plus un demi pour-cent, ce qui représente un taux de 5%. Il convient toutefois de ne retenir que la moitié de ce pourcentage, compte tenu du fait que celui-ci doit également être amorti, ce qui représente un pourcentage de 2,5% (D. LACHAT, op. cit., p. 318). Le montant de l'intérêt du capital investi pour les travaux se chiffre ainsi à CHF 25'812.- (2,5% de CHF 1'032'500.- représentant le 70% du coût des travaux).

#### **E. 14**

a. En ce qui concerne l'amortissement des installations, celui-ci est calculé en fonction de leur durée de vie. L'article 11 alinéa 1 lettre b LDTR prévoit une période de 18 à 20 ans, ce qui représente un pourcentage annuel de 5%. b. Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'y a pas lieu de s'écarter de la durée de l'amortissement des travaux autorisés fixée à 20 ans. c. En l'espèce, il s'agit d'un montant annuel de CHF 73'750.- (5% de CHF 1'475'000.-).

#### **E. 15**

a. En ce qui concerne l'entretien des nouvelles installations, il convient de retenir un pourcent du coût total de l'investissement (D. LACHAT, op. cit., p. 318). b. Dans le présent cas, le montant annuel est de CHF 14'750.- (1% de CHF 1'475'000.-).

#### **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 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.