

GE_GERICHTE C/159/2021 vom 23. August 2024

GE Cour de justice, 2024-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_159_2021

FR: GE_GERICHTE C/159/2021 du 23 août 2024

IT: GE_GERICHTE C/159/2021 del 23 agosto 2024

Erwägungen

E. 5

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir appliqué un taux de rendement de 0,875 % au lieu de 1,625 %. L'intimé lui reproche d'avoir pris en compte une durée d'amortissement des travaux de 25 ans au lieu de 30 ans.

E. 5.1

L'art. 14 al. 4 OBLF dispose que les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Le juge fera notamment appel à l'expérience de la vie pour fixer tant la durée d'amortissement que le taux d'intérêt (ATF 118 II 415 consid. 3c).

E. 5.1.1

Selon une jurisprudence établie du Tribunal fédéral, le taux de rendement admissible était, en règle générale, égal à l'intérêt hypothécaire de premier rang majoré de 1/2% (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa et les références citées, voir également ATF 141 III 245 consid. 6.5). Ce même taux d'intérêt était applicable au taux de rendement admissible suite à des travaux à plus-value (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa; CONOD, Rendement net art. 269 CO; réévaluation des fonds propres; taux de rendement des fonds propres; arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 ; Newsletter Bail.ch décembre 2020, p. 7). Dans le cadre d'un revirement de jurisprudence relatif à la fixation d'un loyer initial, le Tribunal fédéral a estimé que le taux de rendement des fonds propres admissible était équivalent au taux hypothécaire de référence augmenté de 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4), dans la mesure où et jusqu'à ce que le taux hypothécaire ne dépasse pas 2%. La jurisprudence ne précise pas si la nouvelle règle énoncée serait également applicable au calcul du rendement admissible dans le cadre de travaux à plus-value évoqués précédemment (ATF 147 III 14 consid. 8.4). La doctrine est partagée sur la question : Conod considère qu'aucune raison ne justifie l'existence de taux de rendement admissibles différents dans le cadre de calculs de rendement net et de travaux à plus-value (CONOD, op. cit., p. 7). STASTNY et MIETRECHTSPRAXIS considèrent que le taux majoré de 2% déterminé par le Tribunal fédéral dans un cas particulier ne peut s'appliquer aux prestations supplémentaires du bailleur. En effet, une longue période d'amortissement doit être prise en compte et, en cas de baisse du taux de référence, par exemple si le taux hypothécaire atteint 2%, aucun mécanisme ne permettrait une réadaptation du taux, fixé par une jurisprudence rendue dans un cas particulier et en lien avec un contexte défini (Mietrechtspraxis / mp / flash, 7/2020, p. 3; STASTNY, in Plaidoyer 1/2021, p. 26 s.). De plus, les montants visés par l'ATF 147 III 14 consistent en des fonds propres, ce qui n'est pas forcément le cas de ceux finançant les prestations supplémentaires du bailleur (STASTNY, op. cit., p. 26 s.). Enfin, LACHAT et

BOHNET retiennent le taux hypothécaire du marché majoré de 0.5%, mais soulèvent la question d'une majoration à 2% lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur à 2% (LCHAT/BOHNET, CR CO I- n. 13 ad art. 269a CO, note 52). Il sied de noter que le Tribunal fédéral a précisé que le montant des fonds propres composant les coûts d'investissement (coûts de revient) peut varier avec le temps. Ce poste, qui inclut le prix d'acquisition de l'immeuble, augmente lorsque le bailleur finance lui-même des travaux à plus-value (ATF 141 III 245 consid. 6.5; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a). La jurisprudence relative au taux applicable et que le Tribunal fédéral a modifiée datait de 1986 (ATF 112 II 149). Il s'agissait alors de déterminer quel était le rendement admissible au regard des seuls fonds propres investis dans l'immeuble par le propriétaire. Le Tribunal fédéral avait retenu qu'il convenait que le loyer fixé couvre les charges et procure un rendement convenable au capital propre investi, le rendement net de ce capital ne devant pas se révéler excessif (ATF 112 II 149 consid. 2a et les références citées). La logique en était que le taux admissible corresponde au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier, une faible majoration pouvant être admise au regard du caractère de la législation, celle-ci se limitant à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 consid. 2b et les références citées). La jurisprudence déterminant le taux applicable en matière de prestations supplémentaires du bailleur est postérieure à celle qui précède (ATF 118 II 415) et se fonde notamment sur deux arrêts (ATF 111 II 383 , 110 II 410), antérieurs à la jurisprudence relative au rendement admissible des fonds propres, sans aucune référence à l'arrêt ATF 112 II 149 . De même, l'arrêt ATF 147 III 14 ne se réfère pas aux jurisprudences relatives aux prestations supplémentaires du bailleur (ATF 118 II 415 , 111 II 383 , 110 II 410). Ces éléments permettent de penser que les raisonnements diffèrent selon qu'il s'agisse du rendement des fonds propres ou des prestations supplémentaires du bailleur, bien que le taux admis ait été jusqu'ici identique dans les deux situations. En d'autres termes, l'unicité du taux appliqué précédemment dans diverses situations ne signifie pas, comme cela ressort de ce qui précède, que la logique et les motifs déterminant ledit taux sont identiques. Dans cette optique, l'arrêt ATF 147 III 14 ne pouvait pas avoir vocation à émettre une règle générale s'appliquant à l'ensemble des taux admissibles, mais uniquement au rendement admissible en matière de fonds propres dans le cadre de la fixation du loyer. En l'absence d'une volonté claire du Tribunal fédéral de modifier le taux applicable dans d'autres situations, il convient de considérer que le revirement de jurisprudence du 26 octobre 2020 (ATF 147 III 14) ne porte que sur la question du rendement admissible des fonds propres. Au surplus, les arguments à l'appui de cette position avancés par la doctrine et détaillés précédemment emportent la conviction. En effet, outre l'absence de motifs à une interprétation par principe extensive de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, l'absence de clarté quant aux fonds visés (fonds propres ou non) ou encore l'existence d'une longue période d'amortissement possible comme c'est le cas des prestations supplémentaires du bailleur plaident pour l'application des jurisprudences topiques qui n'ont pas été remises en cause. Il convient donc d'appliquer le taux en vigueur majoré de 0,5% (ACJC/1330/2022 du 10 octobre 2022 consid.4.1; ACJC/34/2022 du 17 janvier 2022 consid. 3). On ne prend que la moitié du taux ainsi déterminé pour tenir compte du fait que le capital sera progressivement amorti; en effet, au fur et à mesure de l'amortissement, le montant du capital à rémunérer diminue; au début, il faut renter tout le capital, puis celui-ci diminue progressivement jusqu'à la fin de l'amortissement; on tient compte de ce phénomène en divisant le taux d'intérêt par deux, ce qui correspond au taux moyen (ou au taux au milieu de l'amortissement) (CORBOZ, Les

travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, p. 23).

E. 5.1.2

L'amortissement de l'investissement est calculé en fonction de la durée de vie présumable des nouveaux agencements. Le juge doit tenir compte du matériel utilisé et de la qualité de l'exécution des travaux. Il peut s'inspirer des tables, des indications délivrées par l'architecte ou même ordonner cas échéant une expertise (CONOD, Loyers, rendements, travaux à plus-value, in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2018, p. 266). Sur le plan pratique, il paraît préférable de distinguer les principaux aspects de la rénovation ou modification et de leur appliquer les durées de vie prévues par les tableaux en tant que règles d'expérience. A titre d'exemple, si on retient qu'une installation va durer 25 ans, on admettra un amortissement de 4 % de son coût par année (100 % divisé par 25 ans = 4 %) (CORBOZ, op. cit., p. 24). Selon la Tablette d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires, la longévité des installations concernées est la suivante: - 30 ans pour les fenêtres en métal à isolation thermique et phonique, - 30 ans pour l'isolation ventilée des façades (plaques), - 30 ans pour l'isolation du toit, - entre 30 et 50 ans pour les conduites d'eau, - 20 ans pour les WC, - 35 ans pour les lavabos en céramique, - entre 8 et 15 ans pour les peintures (cf. LACHAT, op. cit., Annexe VIII).

E. 5.2

En l'espèce, en application des principes rappelés sous consid. 5.1.1 ci-dessus, la majoration du taux d'intérêt hypothécaire en vigueur au moment de la notification de la hausse du loyer s'élève, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, à 0,5 %. Le calcul de la hausse qui peut être répercutée sur le loyer de l'intimé sera donc calculée ci-après sur la base du taux d'intérêt hypothécaire en vigueur au moment de la notification de 1,25 % majoré de 0,5 %, soit 1,75 %, dont la moitié représente 0,875 %. Par ailleurs, compte tenu de la longévité des installations concernées, telle que reprise sous consid. 5.1.2 ci-dessus, la moyenne concernant l'ensemble des éléments ayant fait l'objet des travaux avoisine les 30 ans. C'est cette durée qui sera prise en considération, en équité, dans le calcul qui va suivre.

E. 6

En conclusion, la hausse du loyer se calcule comme suit: - capital créateur de plus-value: 1'260'065 fr. 75, - intérêt du capital: 1'260'065 fr. 75 x 0,875 % = 11'025 fr. 60, - Amortissement: 1'260'065 fr. 75 : 30 = 42'002 fr. 20, - Entretien futur: 1'260'065 fr. 75 x 1 % = 12'600 fr. 65, - Total: 65'628 fr. 45. Pour le logement en question: 65'628 fr. 45 : 118 pièces x 4 pièces = 2'224 fr. 90 par an, soit 185 fr. 40 par mois. Ainsi, le loyer de l'intimé peut être augmenté de 185 fr. 40 par mois en raison des travaux à plus-value et de 34 fr. 27 en raison de la variation de l'ISPC. Au vu de la baisse du taux hypothécaire justifiant une diminution de loyer de 303 fr. 35 par mois, la hausse du loyer ne peut être validée. La demande de baisse de loyer sera en revanche partiellement admise et le loyer fixé à 770 fr. par mois ([855 fr. + 184 fr. 40 + 34 fr. 27] - 303 fr. 35), soit 9'240 fr. par an dès le 1^{er} juillet 2021. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence. Le chiffre 2 du même dispositif, qui condamne la bailleuse à rembourser au locataire le trop-perçu de loyer, sera en revanche confirmé.

E. 7

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). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 novembre 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/778/2023 rendu le 2 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/159/2021. Déclare recevable l'appel joint formé le 6 décembre 2023 par B_____ contre le même jugement. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point : Fixe à 9'240 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2021, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces loué par B_____ au _____ ème étage de l'immeuble sis no. _____, avenue 1_____ à C_____. 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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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.

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