

GE_GERICHTE C/17695/2016 vom 1. Juli 2019

GE Cour de justice, 2019-07-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17695_2016

FR: GE_GERICHTE C/17695/2016 du 1 juillet 2019

IT: GE_GERICHTE C/17695/2016 del 1 luglio 2019

Regeste

BAIL À LOYER ; TRANSFERT DE BAIL ; AUGMENTATION(EN GÉNÉRAL) ;
COMPENSATION DU RENCHÉRISSEMENT ; RÉNOVATION D'IMMEUBLE ;
PLUS-VALUE ; HYPOTHÈQUE; TAUX D'INTÉRÊT | CPC.243.al2.letc;
OBLF.19.al1.leta.ch4; OBLF.13.al4; OBLF.14.al1

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). Lorsque le litige porte sur le montant du loyer, la valeur litigieuse est égale au loyer annuel qui reste contesté, multiplié par vingt si le bail est à durée indéterminée (art. 92 al. 2 CPC). En l'espèce, dans leurs dernières conclusions de première instance, l'appelante a conclu à un loyer majoré à 39'156 fr. par an, et les intimés à une réduction de celui-ci à 14'412 fr. (1'201 fr. x 12). La différence, soit 24'744 fr. par an, dépasse la limite de l'art. 308 al. 2 CPC. La voie de l'appel est ainsi ouverte. Remis à un office de la poste le lundi 2 juillet 2018, soit le premier jour ouvrable suivant l'échéance du délai légal, l'appel a été déposé en temps utile (art. 142 et 311 al. 1 CPC). Il est également recevable pour respecter la forme prescrite par la loi (art. 130 et 131 CPC).

E. 1.2

L'appel joint, formé suivant la forme prescrite par la loi dans la réponse, est également recevable, compte tenu de la suspension des délais pendant les fêtes d'été, soit du 15 juillet au 15 août (art. 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Dans ses écritures de réponse à l'appel joint, l'appelante soutient que ledit appel joint serait irrecevable faute d'une motivation suffisamment précise. Selon elle, les intimés se seraient contentés de faire un "copié-collé" d'une partie de leurs écritures finales de première instance. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou, comme en matière de litiges portant sur des baux à loyer, à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En l'occurrence, même si les intimés reprennent partiellement certains passages de leurs écritures de première instance, il est aisément compréhensible qu'ils critiquent l'application de l'art. 14 OBLF faite par le

Tribunal, en relevant notamment que, selon eux, certains postes des travaux auraient dû être isolés pour ne retenir que ceux-là comme travaux à plus-value. En toutes hypothèses, la motivation est suffisante au regard des exigences découlant de l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte que l'appel joint est recevable également sous cet angle.

E. 1.3

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 1.4

Par souci de simplification et pour respecter le rôle initial des parties devant la Cour, dans le présent arrêt la bailleuse sera désignée comme l'appelante et les locataires comme les intimés.

E. 2

L'appelante se plaint de ce que le Tribunal n'a pas tenu compte de l'augmentation des charges d'entretien depuis la dernière fixation du loyer. Elle soutient en bref que lesdits frais ont connu une augmentation en raison de la répartition de la part d'entretien sur les 30 ans que dure l'amortissement de la part à plus-value. Subsidiairement, une hausse de loyer se justifierait en raison d'une hausse forfaitaire des coûts d'entretien évaluée à 0,5% par année, ce qui lui donnerait droit à une majoration de 4% du loyer puisque la dernière fixation de celui-ci remonte à 8 ans.

E. 2.1

L'avis de majoration de loyer doit contenir les motifs précis de la hausse (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Les motifs doivent être donnés de manière claire et précise pour que le locataire puisse se faire une idée suffisante des prétentions du bailleur, afin de décider s'il entend ou non contester la hausse. Selon les circonstances, la seule référence aux articles de la loi ou l'utilisation d'une motivation "passe-partout" préimprimée peut être insuffisante. Lorsque la hausse de loyer repose sur plusieurs motifs, le bailleur doit indiquer les montants de la hausse correspondant à chacun d'eux (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 in fine OBLF). Les motifs mentionnés dans l'avis de majoration ou dans la lettre d'accompagnement constituent la manifestation de volonté du bailleur, telle qu'elle peut être comprise de bonne foi par le locataire. Il s'ensuit que le bailleur ne peut pas invoquer d'autres motifs de hausse lors de la procédure de contestation. Tout au plus peut-il corriger des erreurs factuelles de plume ou de calcul en demeurant dans le cadre de la motivation (LCHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, pp. 505 et 506).

E. 2.2

En l'espèce, l'avis de majoration contesté contient uniquement deux facteurs de hausse de loyer, à savoir d'une part la compensation du renchérissement et d'autre part les travaux à plus-value réalisés dans l'immeuble. La hausse des charges d'entretien, visée à l'art. 269a let. b CO, n'étant pas mentionnée dans l'avis officiel de majoration ni dans la lettre d'accompagnement, l'appelante ne saurait s'en prévaloir après coup, dans la procédure consécutive à la contestation du loyer. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal n'a pas tenu

compte de ce critère de fixation du loyer.

E. 3

L'appelante fait ensuite grief au Tribunal d'avoir tenu compte, comme critère de baisse du loyer, de la variation du taux d'intérêt hypothécaire, dans la mesure où les parties sont liées par un bail indexé. Selon elle, le taux d'intérêt hypothécaire ne devrait en aucun cas influencer sur le loyer d'un bail indexé. Même dans l'hypothèse où l'évolution du taux hypothécaire pourrait influencer sur la fixation du loyer, l'appelante soutient que la date de référence n'aurait pas dû être celle du début du bail, soit en 1992, mais celle de la prise d'effet du dernier transfert de bail, intervenue le 1^{er} septembre 2012. Elle estime qu'à cette date, les parties ont arrêté d'un commun accord le loyer à 33'516 fr. par an, ce qui empêcherait de tenir compte d'un taux hypothécaire antérieur. D'une manière générale, les premiers juges ne pouvaient pas fixer le loyer à un montant inférieur à celui fixé par le bail initial conclu en mai 1992, puisque les locataires actuels n'étaient pas titulaires du bail à cette époque.

E. 3.1

Dans un arrêt du 6 janvier 2011, rendu dans la cause 4A_489/2010, dont l'état de fait présente quelques similitudes avec la présente cause, et par ailleurs cité dans le jugement attaqué, le Tribunal fédéral a rappelé que, généralement, lorsqu'un bail à loyer indexé a été prolongé tacitement, la date de référence pour apprécier le bien-fondé d'une modification du loyer est en principe celle du dernier renouvellement du bail. En effet, à ce moment-là, les parties ont la possibilité de requérir une augmentation ou une diminution de loyer; si une telle faculté n'est pas exercée, chaque partie peut se prévaloir de l'inaction de l'autre (consid. 4.2). Toutefois, l'art. 13 al. 4 OBLF prescrit au juge de voir si et dans quelle mesure les variations antérieures du taux hypothécaire ont entraîné une modification du loyer. S'agissant d'une brèche pratiquée dans la méthode relative, le juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire. Le Tribunal fédéral a considéré à cet égard que cette disposition spéciale, qui étend le champ d'application temporel de la méthode relative pour le seul facteur du taux hypothécaire (cf. ATF 119 II 32 consid. 3 c/bb p. 34), prime le principe énoncé à titre général par la jurisprudence consistant à se référer, pour le calcul du loyer fondé sur la méthode relative, à la date de la dernière reconduction du bail à loyer indexé. Dans le cas d'un bail à loyer indexé, dont le loyer initial n'a jamais été adapté à l'évolution du taux hypothécaire, les juges fédéraux ont retenu que la date de la dernière fixation de loyer déterminante devait être celle de la fixation du loyer initial et non celle d'un renouvellement subséquent du bail (arrêt précité 4A_489/2010 consid. 4.3). Par ailleurs, le transfert du bail est un contrat tripartite par lequel un nouveau locataire acquiert les droits et obligations d'un locataire sortant, moyennant l'accord du bailleur. Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). Dès lors, le bénéficiaire du transfert prend la place du transférant dans le contrat, au jour où le bailleur donne son consentement. On assiste de la sorte à un changement de locataire, le bénéficiaire du transfert acquérant tous les droits et obligations du transférant, nés avant le transfert. Il n'y a ainsi pas conclusion d'un nouveau droit de bail entre le locataire reprenant et le bailleur, sauf accord contraire des parties (cf. notamment BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017 n. 68 ad art. 263 CO).

E. 3.2

Les premiers juges ont retenu à juste titre que les parties ont conclu le 17 juin 2013 un avenant relatif au transfert du bail, avec prise d'effet rétroactive au 1^{er} septembre 2012. Dans la mesure où cet avenant précise que toutes les autres clauses et conditions du bail initial demeuraient inchangées, logiquement les parties à la présente procédure sont liées par le contrat de bail initial conclu le 18 mai 1992. S'agissant de la répercussion du taux d'intérêt hypothécaire de référence, le loyer initial de 1992 n'a jamais été adapté à ce critère. L'appelante ne le conteste pas. Il en découle que, comme l'a retenu le Tribunal et conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée, la date déterminante pour réaliser le calcul de la répercussion du taux hypothécaire est celle de la fixation du loyer initial en 1992. Le taux hypothécaire se situant en 1992 à 7% et à 1,75% en mai 2017, une baisse de loyer de 36.31% est à retenir sur ce critère. Le grief de l'appelante est dès lors mal fondé.

E. 4

Avec leur appel joint, les intimés se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 14 al. 1 OBLF. Ils soutiennent en bref que les premiers juges n'auraient pas dû faire application de la clause selon laquelle, en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50% à 70%, comme des investissements créant des plus-values. D'après eux, en l'espèce il serait aisé de distinguer les travaux relevant de l'entretien de ceux apportant des plus-values, seuls ces derniers pouvant justifier une majoration de loyer. En particulier, le remplacement des fenêtres d'origine et la pose de fenêtres à double-vitrages seraient à qualifier de simples travaux d'entretien, au vu d'une directive administrative concernant l'art. 56A RCI. Ils présentent un calcul fondé sur un coût des travaux s'élevant à 2'669'859 fr. dont 50% pourraient être à plus-value. Il en découlerait une hausse possible de 5% compensée par une diminution de loyer de 36,31% justifiée par l'évolution du taux hypothécaire de référence depuis août 1992.

E. 4.1

Il ressort du dossier de première instance que plusieurs postes non négligeables des travaux entrepris dans l'immeuble sont à qualifier de travaux à plus-value. Il en est notamment ainsi du remplacement des fenêtres (221.1), de l'isolation du vide-d'air entre murs extérieurs existants (224) et de l'isolation de la toiture et des faux-plafonds du rez-de-chaussée (224.1). Le Tribunal a également retenu que la modernisation des installations électriques, la pose de miroirs et de luminaires, la mise en place d'un système de récupération de la chaleur, l'ajout de l'eau chaude dans les WC visiteurs et le remplacement des portes palières par une installation pourvue d'une nouvelle fermeture de sécurité à trois points comportaient manifestement une part de plus-value, dans la mesure où presque tous les locaux et appartements de l'immeuble en avaient bénéficié. Dans leurs écritures d'appel, les intimés ne démontrent pas en quoi l'appréciation susmentionnée serait erronée. A l'examen de l'ensemble des postes de travaux réalisés, ceux mentionnés dans le jugement attaqué comme étant à plus-value n'apparaissent pas, dans leur globalité, comme des points secondaires ou de détail. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont fait application de l'art. 14 al. 1 OBLF, compte tenu de la variété des travaux réalisés par l'appelante, pour retenir une part de plus-value estimée à 50%. Le calcul effectué dans le jugement attaqué n'est, pour le surplus, pas contesté par les intimés, de sorte que le loyer arrêté par le Tribunal sera confirmé sous cet angle également.

E. 5

Le jugement entrepris sera partant intégralement confirmé.

E. 6

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 juillet 2018 par A_____ SA et l'appel joint interjeté le 14 septembre 2018 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/439/2018 rendu le 22 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17695/2016-2-OSL. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE 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.

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