

GE_GERICHTE C/21009/2016 vom 28. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21009_2016

FR: GE_GERICHTE C/21009/2016 du 28 février 2019

IT: GE_GERICHTE C/21009/2016 del 28 febbraio 2019

Regeste

BAIL À LOYER;QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR;DIMINUTION DE LOYER;RENDEMENT ABUSIF;FARDEAU DE LA PREUVE | CPC.70.al1; CO.270a.al1; CO.269; CPC.318.al1.letb

Erwägungen

E. 3

Invoquant une violation des art. 269 et 270 CO, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir effectué de calcul de rendement, au motif que les pièces nécessaires étaient détenues par la bailleresse. Elle fait également grief au Tribunal de n'avoir pas tenu compte des pièces produites, soit l'arrêté du Conseil d'Etat du 3 mai 2000 et l'état locatif de l'immeuble au 1^{er} janvier 2014, et d'avoir ainsi enfreint son devoir de motivation. Enfin, elle reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 270a CO en ne se prononçant pas sur sa conclusion subsidiaire tendant à une diminution du loyer sur la base des critères relatifs de fixation du loyer.

3.1.1 Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 142 III 568 consid. 1.2; 133 III 61 consid. 3.2.2.2). Le bailleur peut toutefois exciper de la méthode absolue pour contrer une demande de baisse de loyer fondée sur la méthode relative (ATF 141 III 569 consid. 2.1.2 et les arrêts cités). La jurisprudence a admis qu'exceptionnellement la partie qui demande une modification de loyer puisse invoquer la méthode absolue. Tel est notamment le cas lorsque le précédent loyer résulte d'un bail à loyers échelonnés ou indexés. La sortie d'un immeuble du contrôle cantonal des loyers constitue une autre exception, que la jurisprudence a justifiée d'une part par le fait que les dispositions relatives à la contestation du loyer abusif ne s'appliquent pas à l'immeuble tant que les loyers sont soumis au contrôle de l'autorité (art. 253b al. 3 CO), et d'autre part par le fait que les modalités spécifiques de fixation du loyer par l'autorité administrative ne sont pas de nature à éveiller chez le locataire la confiance, propre à la méthode relative, qu'il s'acquitte d'un loyer suffisant (ATF 142 III 568 consid. 1.3; 129 III 272 consid. 2.1; 123 III 171 consid. 6a. Dans un arrêt non publié du 9 juillet 2002, le Tribunal fédéral s'est demandé dans quelle mesure l'égalité de traitement postulait que le locataire puisse, à l'instar du bailleur, invoquer des facteurs absolus à l'appui d'une demande de baisse de loyer en cours de bail. Il a conclu que seuls des cas exceptionnels pouvaient l'autoriser, en particulier lorsque le précédent loyer résultait d'un bail échelonné ou indexé.

Dans un obiter dictum, il a relevé qu'en principe, seul le bailleur pouvait se prévaloir de la méthode absolue en cas de sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers, car il était vraisemblable qu'un calcul de rendement aboutirait généralement à la fixation d'un loyer supérieur à celui soumis au contrôle administratif. Il a néanmoins ajouté, sans plus amples explications, que si tel ne devait pas être le cas, rien ne saurait alors interdire au locataire d'invoquer la méthode absolue pour justifier une demande de baisse de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 2b/gg et 2c. Plus récemment, le Tribunal fédéral s'est demandé si la méthode absolue s'imposait réellement après le passage d'un régime à l'autre ou si l'habituelle méthode relative n'était pas suffisamment appropriée, puisqu'elle permettait au juge civil de tenir compte de toutes les évolutions intervenues depuis la dernière fixation du loyer par l'autorité administrative, y compris l'éventuelle perte de certaines prestations publiques par le bailleur (ATF 142 III 568). Dans une note publiée à propos de cet arrêt, Dietschy Martenet a relevé que la possibilité d'invoquer la méthode absolue au sortir d'un contrôle étatique était justifiée, au motif notamment que le bailleur devait pouvoir augmenter le loyer en cas de rendement insuffisant (Dietschy Martenet, in Newsletter bail.ch d'octobre 2016).

3.1.2 Dans le cadre d'une coopérative, le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'y avait pas de raison de priver le coopérateur-locataire de la protection contre les loyers abusifs, sauf à admettre que la spécificité de sa situation juridique, liée au rapport corporatif, serait un argument suffisant pour le contraindre à accepter de payer un loyer excessif. Que cette spécificité puisse jouer un rôle dans la fixation du loyer, du fait notamment du but assigné à une coopérative d'habitation et de l'exigence de l'égalité de traitement des associés, n'était certes pas contestable. Qu'elle puisse laisser le coopérateur-locataire démuné face à des pratiques abusives de la bailleuse n'était, toutefois, pas admissible (ATF 134 III 159 consid. 5.2.3 et les références mentionnées). Le loyer des logements propriété des collectivités publiques est parfois fixé en fonction des revenus du locataire. Dans ce cas, le loyer lié aux revenus du locataire est doublement plafonné. D'une part, il ne peut être supérieur au montant découlant de la clause contractuelle (x% du revenu déterminant). D'autre part, le loyer ne peut excéder le montant nécessaire à couvrir les charges et à renter équitablement les fonds propres investis dans l'appartement (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 502).

3.1.3 Pour déterminer si la chose louée procure au bailleur un rendement net excessif (art. 269 CO), il est nécessaire de connaître le rapport entre les fonds propres réellement investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). En règle générale, il convient d'effectuer le calcul du rendement net des fonds propres investis le jour où le locataire sollicite une baisse de loyer (Lachat, *op. cit.*, p. 446). Il faut encore tenir compte, dans le calcul des fonds propres, des amortissements hypothécaires intervenus depuis l'acquisition de la propriété qui peuvent également être réévalués, en tenant toutefois compte de la dégressivité de cet amortissement (ATF 117 II 77 consid. 3b/bb, où le Tribunal fédéral ne réévalue que le 50% des amortissements, afin de tenir compte de leur dégressivité; Lachat, *op. cit.*, p. 433), et pour autant que les fonds propres ne dépassent pas le 40% du coût de revient (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174; 120 II 100 consid. 5b p. 103; arrêt du Tribunal 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.1). Les charges immobilières comprennent les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes ou d'exploitation (impôt, prime d'assurance,

frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3 i.f.). Sont en revanche exclus les honoraires d'avocat et les amortissements (Lachat, op. cit. , p. 443). 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. Cette règle est susceptible d'adaptations, notamment lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts, qui reflètent donc mal la moyenne des coûts d'entretien. Les frais consentis pour l'entretien extraordinaire - remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau - doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet; l'on y ajoute un intérêt sur le capital non amorti (ATF 141 III 245 consid. 6.5 et 6.6 et les références citées; cf. ATF 111 II 378 consid. 2). Selon la jurisprudence (ATF 141 III 245 consid. 6.6), il faut par ailleurs admettre que la distinction entre coûts d'investissement (coûts de revient) et charges est essentielle dans le modèle du rendement net. Cela implique de rechercher dans quelle proportion les fonds propres investis dans des travaux apportent une plus-value à la chose louée, respectivement servent à son entretien. En tant que coûts d'investissement, les fonds propres contribuant à l'acquisition de la chose louée ou à sa plus-value sont pris en compte indéfiniment dans le temps, sans égard à leur date d'investissement; ils sont au moins partiellement indexés sur le coût de la vie. Le rendement admissible de ces fonds est déterminé par le taux hypothécaire de référence, augmenté de 0,5%.

3.1.4 Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, in SJ 2013 I p. 49). Le bailleur n'est aucunement tenu de se procurer les pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Il appartient cas échéant au locataire de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporter le fardeau de la preuve (ATF 142 III 568 consid. 2.2). Une violation de l'obligation de collaboration ne doit pas être admise à la légère; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1; WALTER, in Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. I/1, 2012, n os 318 ss ad art. 8 CC). Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur. Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire

intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge. En revanche, si le bailleur justifie le défaut de production, ce défaut est dénué de toute portée. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit alors de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1). Ces principes, retenus dans un arrêt récent concernant une contestation du loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2 et 3.3), s'appliquent dans une cause portant sur la diminution, en cours de bail, d'un loyer précédemment soumis au contrôle de l'autorité administrative (ATF 142 III 568 consid. 2.1). 3.1.5 Selon l'art. 318 al. 1 let. b CPC, l'instance d'appel, si elle ne confirme pas la décision attaquée, peut statuer à nouveau.

E. 3.2.1

En l'occurrence, contrairement à ce que soutient l'intimée, il découle des considérants qui précèdent que la jurisprudence n'exclut pas en soi la possibilité pour le locataire de se prévaloir de la méthode absolue en cas de sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers. Le Tribunal fédéral a, tout au plus, relevé le caractère inapproprié de cette méthode pour le locataire, étant précisé qu'un calcul de rendement aboutit généralement à la fixation d'un loyer supérieur à celui soumis au contrôle administratif. Il a néanmoins ajouté que si tel ne devait pas être le cas, rien ne saurait alors interdire au locataire d'invoquer la méthode absolue pour justifier une demande de baisse de loyer. Ce raisonnement n'a jamais été confirmé, ni expressément infirmé dans la jurisprudence ultérieure du Tribunal fédéral. Par ailleurs, comme l'admet du reste l'intimée, le statut particulier de l'appelante de coopérateur-locataire ne saurait priver l'intéressée de la protection contre les loyers abusifs. C'est partant à raison que les premiers juges ont examiné la demande de diminution de loyer de l'appelante à l'aide de la méthode absolue.

E. 3.2.2

Reste à voir si c'est à juste titre que le Tribunal s'est fondé exclusivement sur les statistiques cantonales pour établir le loyer admissible. En l'occurrence, dès l'introduction de la requête, l'appelante a requis de l'intimée la production de toutes les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement. La bailleresse n'a cependant pas donné suite à la décision du Tribunal du 7 novembre 2017 lui ordonnant la production de ces pièces. Les motifs invoqués à l'appui du refus de collaborer, à savoir le respect du but de la coopérative et le principe d'égalité de traitement entre coopérateurs, ne reposent sur aucun fondement valable. En audience, l'intimée a persisté dans son refus de collaborer, réitérant les mêmes motifs. Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, à l'instar des juges précédents, que l'absence de production des pièces est imputable à la bailleresse. C'est en revanche à tort que les premiers juges ont retenu qu'il convenait, dans ce cas, de se fonder sur les statistiques cantonales. Le jugement querellé ne contient aucune motivation sur le refus du Tribunal d'effectuer un calcul de rendement. Il se contente de mentionner que le fait de requérir certaines pièces auprès de tiers ne permettrait pas de procéder à un calcul de rendement, au motif que certaines pièces indispensables, soit les charges et l'état locatif de

l'immeuble, seraient uniquement détenues par la bailleuse. Or, comme le relève à juste titre l'appelante, le dossier contient un certain nombre de données utiles au calcul du rendement net de l'immeuble. En particulier, l'arrêté initial du Conseil d'Etat du 3 mai 2000 dont se prévaut l'appelante fournit les informations nécessaires quant au prix de revient de l'immeuble, le montant des fonds propres investis, ainsi que le taux des intérêts hypothécaires en premier et deuxième rang. En plus de ces pièces, l'intimée a versé à la procédure le compte de résultat de l'exercice de la bailleuse au 30 juin 2016, établi par l'organe de révision de la société. Ce document contient les charges d'exploitation de l'immeuble (y compris l'impôt immobilier complémentaire) et les charges financières de l'immeuble (intérêts sur dettes hypothécaires 1 er rang et intérêts sur dettes hypothécaires 2 ème rang). Certes, en règle générale, il faut procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années, cas échéant au moins les trois dernières années les charges de l'immeuble (cf. supra consid. 3.1.3). La carence des pièces ne doit cependant pas porter préjudice à la locataire, la bailleuse devant au contraire se laisser opposer les conséquences de son refus de collaborer. Le dossier contient enfin le bilan de la bailleuse au 30 juin 2016, dans lequel figurent notamment les dettes hypothécaires de 1 er et 2 ème rang au 30 juin 2016. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, ces éléments sont suffisants pour calculer le rendement net de l'immeuble. La cause étant en l'état d'être jugée, il convient donc de procéder au calcul de rendement. Dans la mesure où l'intimée n'a pas spécifiquement contesté les montants retenus par l'appelante dans son calcul de rendement, se contentant en appel de qualifier ces éléments de "purements spéculatifs", la Cour se fondera sur le calcul opéré par l'appelante, en tenant compte également des pièces au dossier, en particulier du compte de résultat de la bailleuse au 30 juin 2016 et de son bilan au 30 juin 2016. Sur la base de l'ensemble de ces éléments, la Cour retiendra que le loyer net admissible pour l'appartement litigieux s'élève à environ 18'330 fr., comme cela résulte du calcul ci-après.

A Prix de revient de l'immeuble 7'908'000
 Arrêté du Conseil d'Etat p. 2 B Emprunt hypothécaire 1 er rang 5'144'850 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 C Emprunt hypothécaire 2 e rang 2'291'630 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 D Fonds propres initiaux avant réévaluation 471'520 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 E Maximum de fonds propres pouvant être réévalué 3'163'200 40% du prix de revient (40% x A) F ISPC lors de la construction (mai 1993 = 100) 103.4 ISPC de 1996 G ISPC actuel (mai 1993 = 100) 113.4 ISPC de 2016 (examen du loyer au 1 er janvier 2017) H Majoration de l'indice en % 9.7 I Réévaluation des fonds propres d'origine 517'257.45 D + (D x H / 100) J Remboursement de l'emprunt hypothécaire 1 er rang 979'850 B - 4'165'000 (bilan au 30.06.2016) K Remboursement de l'emprunt hypothécaire de 2 ème rang 1'153'896 C - 1'137'734 (bilan au 30.06.2016) L Réévaluation des emprunts remboursés 103'486.70 (J + K) / 2 X 9.7 (majoration de l'indice de 1996 à 2016) / 100 M Fonds propres totaux après réévaluation 2'754'490.10 I + J + K + L N Taux hypothécaire de référence au moment de la demande de baisse de loyer en % 1.75 Fait notoire O Rendement admissible des fonds propres réévalués 61'976 M x (N + 0.5%) P Intérêts sur prêt hypothécaire 1 er rang 166'608 compte de résultat au 30.06.2016 (moyenne de 2015 et 2016) Q Intérêts sur prêt hypothécaire 2 ème rang 46'436 compte de résultat au 30.06.2016 (moyenne de 2015 et 2016) R Charges financières totales 213'044 P + Q S Charges courantes et charges d'entretien 134'534 compte de résultat au 30.06.2016 (moyenne de 2015 et 2016: hors honoraires et amortissements: 145'803.6 + 123'264.45 / 2) T Etat locatif admissible 409'554 O + R + S U Part en % des logements dans l'état locatif 67.14 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 V Etat locatif admissible pour les appartements 274'974.55 T x U / 100 W Nombre de

pièces de l'immeuble 75 Arrêté du Conseil d'Etat p. 3 X Nombre de pièces dans l'appartement litigieux

E. 3.2.3

Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera annulé et le loyer annuel de l'appartement fixé à 18'330 fr., charges non comprises. Le loyer annuel fixé par le bail (21'600 fr., charges non comprises) étant supérieur à celui qui a été jugé admissible, l'intimée sera condamnée à restituer le trop-perçu en découlant. Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a considéré que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui a pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prend effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts doivent 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 consid. 6c et références citées). Au vu de la jurisprudence susmentionnée, la bailleuse sera condamnée à rembourser à la locataire le trop-perçu des loyers découlant de la baisse accordée, les intérêts moratoires courant dès l'entrée en force du présent arrêt. 4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 juin 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/437/2018 rendu le 14 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21009/2016. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Fixe à 18'330 fr., charges non comprises, dès le 1 er janvier 2017, le loyer annuel de l'appartement de 5 pièces n° 2_____ occupé par A_____ au 2 ème étage de l'immeuble sis 3_____ à Genève. Condamne LA SOCIETE COOPERATIVE B_____ - RUE 1_____ à verser à A_____ le trop-perçu de loyer en découlant avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

E. 5

Y Loyer annuel net admissible pour l'appartement litigieux 18'331.65 V / W x X

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