

GE_GERICHTE C/26785/2018 vom 5. September 2022

GE Cour de justice, 2022-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26785_2018

FR: GE_GERICHTE C/26785/2018 du 5 septembre 2022

IT: GE_GERICHTE C/26785/2018 del 5 settembre 2022

Regeste

CO.269

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).
Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions correspond à la différence entre le loyer fixé par le jugement et celui énoncé dans les conclusions d'appel, multiplié par trois ans (durée du bail dont le loyer est litigieux), ce qui représente 43'031 fr. 16 (soit 41'971 fr. 37 – 27'627 fr. 65 = 14'343 fr. 72 x 3) (ACJC/1499/2015 du 7 décembre 2015 consid. 1.2). La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.3

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1 Dans un premier grief, les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits. Ils considèrent que la surface du logement litigieux retenue par le Tribunal est incorrecte. Le Tribunal avait retenu une surface de 100m² sur la seule base des propos de A_____, qui n'était pourtant ni architecte ni géomètre, alors qu'il ressortait du cahier PPE établi par un géomètre que la surface de l'appartement dont est litige est de 192 m². Ils reprochent en outre au Tribunal de s'être fondé sur le cahier PPE pour retenir la surface des autres appartements, et non pour le logement litigieux.

E. 2.2

Le calcul du rendement net au sens de l'art. 269 CO s'effectue sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné. Seul est déterminant le rendement net de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement net de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (ATF 125 III 421 consid. 2d p. 424 s.; ATF 120 II 100 consid. 6c p. 104 s.). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyers intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement net sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants. Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par appartement selon une clé de répartition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2 et les références citées). Il découle de la jurisprudence qu'il y a lieu de procéder en sept étapes pour déterminer le rendement net (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 précité consid. 5.2.2) : 1° Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble. 2° Il faut en déduire les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis. 3° La totalité du montant des fonds propres investis doit être réévaluée selon l'Indice suisse des prix à la consommation (ci-après : l'ISPC) pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 du 26 octobre 2020). 4° Il y a lieu d'appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible. 5° Au rendement admissible des fonds propres ainsi obtenu, il faut ajouter les charges immobilières. 6° Il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée (point critiqué ici par les appelants). 7° Il faut enfin comparer le loyer admissible pour la chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel, ce qui permettra de déterminer si une majoration du loyer est possible ou non.

E. 2.2.1

Concernant les étapes 6 et 7, il s'agit de déterminer l'état locatif admissible, puis de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée en cause. Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 précité; ACJC/127/1998 du 16 février 1998; ACJC/398/2000 du 10 avril 2000). Par ailleurs, lorsque les loyers d'un immeuble présentent des disparités, au-delà de ce qui apparaît justifié par une prime à l'étage, l'état locatif admissible doit être ventilé entre les divers appartements et locaux, selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en propriété d'étages, généralement au prorata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (ATF 116 II 184 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 précité; Bohnet/Carron/ Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 12ss ad art. 269 CO).

E. 2.2.2

A teneur de l'art. 49 al. 2 de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI), pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface habitable est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,60 m et pour moitié

lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,60 m.

E. 2.2.3

En l'espèce, les états locatifs versés à la procédure par les appelants ont démontré que les appartements représentent le 100% de l'état locatif global, tel que relevé par le Tribunal dans son jugement. Le Tribunal a retenu une surface de 100 m² pour l'appartement litigieux sur la base de trois éléments, soit en premier lieu le fait qu'il est ressorti des enquêtes que le cahier PPE prenait en compte des surfaces au sol, avec l'intégralité des murs sur les façades extérieures et la moitié des murs mitoyens, en deuxième lieu les déclarations spontanées de A_____ à l'issue de l'inspection locale, et, en troisième lieu, le contenu du procès-verbal d'inspection locale effectuée par le Tribunal le 29 octobre 2020. Contrairement à ce que font valoir les appelants, le Tribunal n'avait aucune raison de s'écarter des déclarations de A_____ qui a reconnu à l'issue de l'inspection locale que, dans le bail, la surface indiquée avait été pondérée par rapport à la surface PPE, précisément pour tenir compte de la complexité architecturale et afin d'éviter tout litige. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, il n'y a ainsi aucune raison de considérer comme inexacte la surface figurant dans le bail de l'appartement litigieux. Il ressort en outre du contenu du procès-verbal d'inspection locale du 29 octobre 2020 et en particulier des clichés photographiques qui lui sont joints, que le plafond du logement est mansardé sur une partie conséquente de celui-ci, et que, de ce fait, la hauteur de celui-ci est inférieure à 2,60 mètres, voire à plusieurs reprises inférieure à 1,80 mètres. Les surfaces concernées ne doivent dès lors pas être comptées à plein (art. 49 al. 2 LCI). En outre, concernant le cahier de répartition PPE et la surface de l'appartement litigieux, le géomètre n'a pas procédé à des mesures relatives à la hauteur du plafond, contrairement aux autres logements : par exemple, pour le lot 2.06, la surface a été déterminée en prenant en considération la soupenne lorsque celle-ci était inférieure à 2,40 mètres d'une part, puis à 1,80 mètre d'autre part. Les surfaces concernées ne doivent dès lors pas être comptées à plein (art. 49 al. 2 LCI). C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il ressortait des enquêtes que l'appartement litigieux mesurait 100 m², surface qui a été prise en considération dans le calcul de rendement net de la chose louée. Ils se sont par ailleurs fondés à bon droit sur les surfaces indiquées dans le cahier de répartition PPE pour les autres logements puisque celles-ci n'étaient pas contestées.

E. 3

Les appelants font valoir une violation du droit s'agissant de la valeur retenue par l'autorité précédente pour les frais d'entretien extraordinairement élevés dans le calcul de rendement net de la chose louée. Ils contestent ainsi l'étape 5 susmentionnée du calcul de rendement net de la chose louée.

E. 3.1

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les dépenses engagées par le bailleur pour l'entretien de l'objet loué en vue de l'usage prévu doivent être déduites des loyers perçus en tant que frais d'entretien. Pour compenser le caractère aléatoire des travaux d'entretien, il faut se baser sur la moyenne des dépenses des cinq - éventuellement au moins trois - dernières années (ATF 117 II 77 consid. 3c/bb p. 85; arrêt du Tribunal fédéral 4C_293/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1b et références citées). Les frais d'entretien exceptionnellement élevés doivent être répartis sur la durée de vie des installations qu'ils financent. Les montants partiels correspondants peuvent être inscrits chaque année dans le compte

d'entretien jusqu'à l'amortissement complet et doivent porter un taux d'intérêt - lequel sera indiqué ci-après - sur le montant restant non encore amorti à chaque fois (arrêt du Tribunal fédéral 4C_293/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1b, in : MietRecht aktuell [MRA] 2001 p. 116 ss, entre autres avec référence de l'arrêt du Tribunal fédéral 4_.107/1995 du 26 juillet 1995 consid. 4; ATF 140 III 433 consid. 3.5.1). En ce qui concerne le montant du taux d'intérêt, le Tribunal fédéral, dans ses arrêts 4C_107/1995 du 26 juillet 1995 consid. 4 et 4C_293/2000 du 24 janvier 2001 consid. 1b avait appliqué un taux d'intérêt de 5% pour le calcul des intérêts des frais d'entretien extraordinaires, sans toutefois motiver plus précisément la raison de ce choix. La jurisprudence a été précisée par l'ATF 140 III 433 . Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu qu'il convenait de rémunérer le capital affecté aux dépenses d'entretien extraordinaires de la même manière que celui affecté à la partie des travaux de rénovation entraînant une plus-value, c'est-à-dire au taux d'intérêt jugé adéquat, qui est supérieur de 0,5% au taux hypothécaire de référence au moment de la notification de l'augmentation de loyer (ATF 140 III 433 consid. 3.5.2 et 3.5.3, JdT 2016 II 363; 118 II 415 consid. 3c/aa; arrêt 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 6). En d'autres termes, lorsqu'il s'agit de frais d'entretien extraordinairement élevés (par exemple le remplacement d'une chaudière), il est admis que ceux-ci soient répartis sur la durée de vie des installations concernées, l'amortissement de ces installations étant comptabilisé chaque année dans les frais d'entretien, majorés d'un intérêt à hauteur du taux hypothécaire de référence, lequel est à son tour majoré de 0.5%, sur la moitié du solde des travaux non encore amortis ou alors le solde avec un taux divisé par deux (Bohnet, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, 2 e éd., Bâle 2017, n. 67 ad art. 269 CO). Les intimées ne contestent d'ailleurs pas ce qui précède.

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a procédé au calcul de l'amortissement du coût concernant le remplacement de la chaudière et l'achat d'un lave-linge et d'un sèche-linge, en répartissant lesdits coûts sur la durée de vie de chaque installation. Toutefois, il a uniquement majoré la somme considérée de 0.5% d'intérêts sur la moitié du solde des travaux non encore amortis, en omettant de prendre en considération le taux hypothécaire de référence, soit 1.75% en vigueur au moment de la conclusion du bail. Ainsi, les calculs de l'autorité précédente doivent être modifiés comme suit : S'agissant du remplacement de la chaudière : le coût s'est élevé à 35'600 fr., lequel doit être réparti sur la durée de vie de l'installation, soit 20 ans (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1138). C'est donc un montant de 1'780 fr. (35'600 fr. / 20) qui doit être pris en considération, auquel il faut ajouter la somme de 400 fr. 50 (soit (1.75% + 0.5%) sur la moitié du solde des travaux non encore amortis ((35'600 fr. / 2] x 2.25%). Le montant de 2'180 fr. 50 (1'780 fr. + 400 fr. 50) sera ainsi pris en compte au titre des charges courantes. S'agissant de l'achat d'un lave-linge et d'un sèche-linge : le coût s'est élevé à 2'495 fr., lequel doit être réparti sur la durée de vie de l'installation, soit 15 ans (Lachat, op cit. , p. 1138). C'est donc un montant de 166 fr. 33 (2'495 fr. / 15) qui doit être pris en considération, auquel il faut ajouter la somme de 28 fr. 06 (soit (1.75% + 0.5%) sur la moitié du solde des travaux non encore amortis ((2'495 fr. / 2] x 2.25%). Le montant de 194 fr. 40 (166 fr. 33 + 28 fr. 06) sera ainsi pris en compte comme charges courantes. Par conséquent, le montant des charges pour l'année 2014 retenu par le Tribunal, soit 10'303 fr. 85, doit être modifié en fonction des résultats ainsi obtenus. Le montant des charges pour l'année 2014 s'élève dès lors à 10'632 fr. 20 Les montants des charges pour les années 2011, 2012, 2013 ne sont pas contestés par les parties. La moyenne des charges pour les années 2011 à 2014 s'élève partant à 12'784 fr. 57. En conséquent, l'état locatif admissible et le

loyer admissible (étapes 6 et 7) se déterminent comme suit : - Rendement admissible : 23'099 fr. 60!
Charges d'exploitation (moyenne 2011-2014) : 12'784 fr. 57!
Intérêts hypothécaires : 59'623 fr. 50!
Impôt immobilier complémentaire : 2'100 fr. !
L'état locatif admissible s'établit ainsi à 97'607 fr. 67 Pour la ventilation, ainsi qu'il ressort de l'examen du précédent grief, les surfaces retenues par le Tribunal seront également prises en considération ici. Par conséquent, le loyer annuel maximum admissible pour le logement litigieux, dont la surface s'élève à 100 m2 est de 27'650 fr. 90 ([97'607 fr. 67 x 100 m2] / 353 m2 (soit la surface totale des appartements sis dans l'immeuble)). Le loyer annuel, hors charges, sera donc fixé à 27'650 fr. 90 à compter du 1 er août 2015. Les appelants seront par conséquent condamnés à restituer le trop-perçu de loyer en 14'349 fr. 10 par année, entre le 1 er août 2015 et le 31 juillet 2018, soit au total 43'047 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1 er février 2017 (date moyenne). Pour le surplus, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 août 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/579/2021 rendu le 29 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26785/2018-1-OSL. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Fixe à 27'650 fr. 90 par années, hors charges, du 1 er août 2015 au 31 juillet 2018, le loyer de l'appartement de cinq pièces situé aux premier et deuxième étages de la maison sise sur la parcelle n° 1_____ de la Commune de E_____. Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer de 43'047 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1 er février 2017. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Laurent RIEBEN 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.

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