

# **GE\_GERICHTE C/28180/2011 vom 22. November 2013**

GE Cour de justice, 2013-11-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_28180\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_28180_2011)

FR: GE\_GERICHTE C/28180/2011 du 22 novembre 2013

IT: GE\_GERICHTE C/28180/2011 del 22 novembre 2013

## **Regeste**

BAIL À LOYER; LOYER ÉCHELONNÉ; NULLITÉ; CALCUL; RENDEMENT NET; FRAIS(EN GÉNÉRAL); DÉDUCTION POUR FRAIS D'ENTRETIEN D'IMMEUBLE | CO.270a.1; CO.269c.a

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1. 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). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1). En l'espèce, le litige porte sur une différence de loyer de 12'000 fr. par an, soit la différence entre le loyer auquel conclut la bailleuse, soit 25'200 fr. par an et le montant requis par les locataires. Multipliée par vingt cette somme aboutit à une valeur litigieuse de 240'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

L'appel doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant ne peut se borner à renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni à présenter 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). L'appelante a déposé un acte d'appel dans l'ensemble correctement motivé. Toutefois, l'on ne comprend pas à quel considérant du jugement entrepris se rapportent certains griefs. En particulier, le grief développé en p. 13 (la pagination, omise, de l'acte d'appel est effectuée par la Cour), sous let. e. est incompréhensible et sera déclaré irrecevable.

### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, sous réserve du grief mentionné ci-dessus.

### **E. 1.4**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première

instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 let. a et b CPC). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 et les références citées). L'appelante produit pour la première fois en appel une demande de logement des intimés du 18 janvier 2010 (pièce 20), sans toutefois expliquer pourquoi elle ne l'a pas produite lors de la procédure de première instance. Cette pièce sera donc déclarée irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

### **E. 1.5**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 1.6**

La procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux d'habitation en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs (art. 243 al. 2 let. c CPC).

## **E. 2**

2.1. En vertu 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. La baisse de loyer doit être demandée pour le prochain terme de résiliation (ATF 119 II 32 c.3.c.aa). Si le bail est indexé ou échelonné, le locataire ne peut demander une baisse de loyer que pour l'échéance contractuelle (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 414). Lorsque le locataire ne respecte pas le terme de résiliation, la baisse déploie ses effets au plus proche terme utile (LACHAT, op. cit., p. 414). Le Tribunal a retenu que l'accord conclu par les parties le 17 février 2010 devait être considéré comme un bail échelonné. Il a toutefois considéré que la clause d'échelonnement était nulle. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que les parties ont conclu un bail échelonné. Ils soutiennent, par ailleurs, que l'avis de majoration notifié le 17 février 2010 aux intimés est valable.

### **E. 2.2**

L'échelonnement peut résulter d'une clause insérée dans le contrat de bail, d'une convention ultérieure entre les parties, d'une transaction judiciaire ou extra-judiciaire ou encore d'un avis de majoration (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 7 ad. art. 269c CO). En l'espèce, les parties ont signé, le 17 février 2010, un bail qui fixe le loyer à 18'894 fr. par an, charges non comprises. Il s'agit d'un contrat conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 28 février 2011, avec clause de renouvellement tacite d'année en année. Le même jour, les parties ont conclu un avenant au bail portant le loyer à 25'200 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> mars 2012. Un avis de majoration de loyer a été annexé à l'avenant du 17 février 2010 et signé par les intimés, qui ne l'ont pas contesté. Dès lors que les parties ont d'emblée convenu, au moment de la signature du bail, que le loyer serait majoré après deux ans, il faut considérer la majoration de loyer convenue comme un échelon de loyer. Le Tribunal a considéré que la clause d'échelonnement ne respectait pas l'exigence posée par l'art. 269c let. a CO, selon laquelle les conventions prévoyant que le

loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans et qu'elle devait être ainsi considérée comme nulle. Si la clause d'échelonnement ne respecte pas les conditions de l'art. 269c CO, il convient de s'interroger sur sa possible transformation en une clause valable, en fonction de l'hypothétique volonté des parties. Si le bail a été conclu pour moins de trois ans, on prolongera le bail ou on déclarera nul le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> échelons (LACHAT, op. cit., p. 517). Or, l'appelante elle-même, dans son acte d'appel, déclare qu'elle n'a jamais eu l'intention de conclure un bail échelonné. L'échelon constitué par l'avis de majoration du 17 février 2010 est donc nul. Les parties sont ainsi liées par un contrat d'un an, du 1<sup>er</sup> mars au 28 février 2011, renouvelable par tacite reconduction.

### **E. 2.3**

Il découle de ce qui précède que les intimés pouvaient demander une baisse de loyer pour le 1<sup>er</sup> mars 2012.

### **E. 3**

Les griefs de l'appelante relatifs au calcul de rendement opéré par le Tribunal portent sur la comptabilisation des charges courantes de l'immeuble.

#### **E. 3.1**

Les charges à prendre en considération (charges financières, charges courantes, frais d'entretien) correspondent à une moyenne sur une période de trois à cinq ans, en raison de leur fluctuation d'une année à l'autre. Pour que la moyenne des charges soit fiable, il est nécessaire de comparer des exercices de référence semblables. Si l'on constate une brusque variation des frais d'entretien d'un exercice à l'autre, il convient d'analyser les raisons d'un tel changement. Lorsque le propriétaire a assumé une dépense extraordinaire (par exemple remplacement d'une chaudière ou d'un ascenseur) ou des travaux importants correspondant à un entretien différé, on procédera alors à un étalement sur plusieurs exercices, en fonction de la durée de vie des installations concernées. Par ailleurs, lorsque les comptes d'exploitation d'une année sont exceptionnellement élevés et comportent des travaux de réfection totale d'un ou plusieurs appartements, ce dont le locataire n'a en rien profité, il y a lieu de considérer ces travaux comme des prestations à plus-value, et de les déduire des comptes de l'année en question ( ACJC/380/2007 et réf. citées; LACHAT, op. cit., p. 444). Les charges courantes (Betriebskosten) comprenant en particulier les frais de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts immobiliers (à l'exclusion des impôts relatifs aux revenus ou à la fortune du bailleur) et les diverses taxes, les primes d'assurance liées à l'immeuble, les abonnements d'entretien (ascenseur, chaudière, cheminées, etc.), le salaire du concierge et les honoraires de gérance ( ACJC/264/2007 du 5 mars 2007). Elles ne comprennent pas, par exemple, les frais de publicité, les honoraires d'avocat, même s'ils concernent le bail en cause, les postes non justifiés "divers" et "réserves pour grands travaux", les frais d'administrateur, de contentieux, les impôts non spécifiés, les frais divers et frais juridiques, car imprécis ( ACJC/1019/2009 du 7 septembre 2009 et réf. citées; BOHNET/MONTINI, op. cit., n os 62-64 ad art. 269 CO). Les frais d'entretien sont les frais supportés par le bailleur pour entretenir son immeuble. Ils sont destinés à maintenir l'objet loué dans un état approprié à l'usage convenu. Ils ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et facturés (LACHAT, op. cit., p. 444; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 65 ad art. 269 CO). Lorsque des travaux dépassent un simple entretien et constituent de l'entretien différé, il convient de les amortir en fonction de la durée de vie des installations. Au

montant annuel ainsi obtenu, on ajoutera un intérêt compté au taux de 5% l'an, calculé sur la part non encore amortie, si le bailleur a financé les travaux par une avance de fonds (LACHAT, op. cit., p. 444).

### **E. 3.2**

L'appelante conteste que le coût des travaux effectués en 2009 et en 2010, consistant en une réfection totale de certains appartements, de même que dans la réfection des peintures de la montée d'escalier, doivent être amortis sur dix ans, ainsi que le Tribunal l'a retenu. Or, cette pratique est conforme à la jurisprudence ( ACJC/380/2007 ) et sera confirmée.

### **E. 3.3**

Dans son jugement entrepris, le Tribunal a écarté les postes "Autres honoraires" et "Frais de gestion/Divers/TVA". Il a considéré que ces postes contenaient, sans distinction, des frais de publicité, des frais de gérance non explicités et des frais de contentieux.

#### **E. 3.3.1**

L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas admis la TVA que lui a facturée la régie sur ses honoraires de gérance. Or, il est admis que la TVA soit incluse dans la détermination des charges (LACHAT, op. cit., p. 446). La TVA ne sera toutefois admise qu'en tant qu'elle porte sur des honoraires qui sont eux-mêmes admis dans les charges d'exploitation servant au calcul de rendement, soit sur les honoraires de gérance et les honoraires sur travaux. La TVA facturée dans les comptes d'exploitation sera ainsi corrigée en conséquence.

#### **E. 3.3.2**

Dans un autre grief, l'appelante estime que le Tribunal aurait dû admettre le poste "Copropriété/Autres régies". Le Tribunal l'a écarté au motif qu'aucune explication n'avait été donnée quant aux prestations auxquelles il se rapporte. Lors de l'audience du Tribunal du 1<sup>er</sup> février 2013, un délai avait été imparti à l'appelante pour produire un certain nombre de pièces, en particulier le détail du poste "Copropriété/Autres régies". Or, dans son écriture du 15 mars 2013, l'appelante n'a fourni aucun élément permettant de comprendre à quoi correspondaient les montants figurant sous cette rubrique des comptes d'exploitation. Elle s'est bornée à produire, une nouvelle fois, les comptes de charges de l'immeuble pour 2009, 2010 et 2011, munis cette fois des signatures de "personnes autorisées" et à contester les allégations du locataire selon lesquelles ces frais concernaient vraisemblablement les propriétés des parcelles n os \_\_\_\_\_ qui dépendent de la parcelle n o \_\_\_\_\_. L'appelante s'est limitée à indiquer que "ce sont des dépendances extérieures et des garages". D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, si le bailleur, qui détient les pièces probantes, refuse ou néglige de les produire, le juge peut en déduire qu'il cache un rendement abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4P.201/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.4). L'appelante ayant négligé de déférer à l'injonction du Tribunal de fournir le détail du poste "Copropriété/Autres régies", c'est à bon droit que le Tribunal a écarté ce poste des charges admissibles. Dans son acte d'appel, pour la première fois et de manière contradictoire avec ses allégués de première instance, l'appelante déclare que ces frais sont payés pour les charges communes des immeubles sis \_\_\_\_\_ à la régie gérant la copropriété de ceux-ci. Ils incluraient pour une part majoritaire le concierge commun avec l'immeuble sis \_\_\_\_\_. Ces faits nouveaux invoqués pour la première fois en appel, sont irrecevables en vertu de l'art. 317 al. 1 CPC.

#### **E. 3.3.3**

Enfin, dans un dernier grief, l'appelante soutient que l'impôt immobilier complémentaire facturé le 22 décembre 2011 est de 22'382 fr. 75 et non de 4'188 fr., comme retenu par le Tribunal. Or, il découle très clairement de la pièce à laquelle l'appelante se réfère (pièce 10 produite dans son chargé du 28 octobre 2012), que le montant de 22'382 fr. 75 concerne l'impôt immobilier complémentaire de l'année 2010 de plusieurs immeubles et que l'impôt dû pour l'immeuble sis \_\_\_\_\_ est de 4'188 fr. 30. Le grief de l'appelante, qui se situe à la limite de la témérité, sera donc rejeté.

#### **E. 3.4**

Compte tenu de ce qui précède, les charges d'exploitation admises par le Tribunal seront majorées de la TVA perçue sur les honoraires de gérance et des honoraires sur travaux et se présentent ainsi comme suit : 2009 : 42'376 fr. 70 2010 : 50'562 fr. 55 2011 : 44'312 fr. 60 La moyenne annuelle des charges d'exploitation sur l'exercice 2009 à 2011 est ainsi de 45'750 fr. L'état locatif admissible se présente donc comme suit : Rendement admissible : 28'579 fr. Intérêts annuels (intérêts de 3.35% sur 2'686'300 fr.) : 89'991 fr. Impôt immobilier complémentaire : 4'188 fr. Charges d'exploitation (moyenne) : 45'750 fr. Etat locatif admissible : 168'508 fr. 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 ( ACJC/127/1998 du 16 février 1998; ACJC/398/2000 du 10 avril 2000). Par ailleurs, les comptes étant généralement établis par immeuble, il y a lieu de ventiler les comptes appartement par appartement, soit selon la clé de répartition applicable aux propriétés par étage, soit au prorata du nombre de pièces, soit en fonction de la surface des logements, voire de leur volume. Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, aucune clé de répartition n'étant parfaite ( ACJC/1019/2009 et réf. citées). En l'espèce, il ressort de l'état locatif produit par la bailleuse (pce 12 déf.) que la part des appartements s'élève à 79.5% et que les logements de l'immeuble comprennent quarante pièces en tout, de sorte que le loyer annuel maximum admissible pour le logement des locataires, qui comporte cinq pièces, est de 16'740 fr., charges non comprises. Le jugement entrepris sera modifié à cet égard.

#### **E. 4**

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 9 janvier 2014 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1340/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 novembre 2013 dans la cause C/28180/2011-1 OSL. Au fond : Annule le jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Fixe le loyer annuel de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à 16'740 fr. dès le 1 er mars 2012. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. 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.