

GE_GERICHTE C/549/2014 vom 11. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_549_2014

FR: GE_GERICHTE C/549/2014 du 11 juin 2015

IT: GE_GERICHTE C/549/2014 del 11 giugno 2015

Regeste

BAIL À LOYER; DIMINUTION DE LOYER; RENDEMENT ADMISSIBLE | CO.270a;
CO.269a

Erwägungen

E. 2

L'appelante ne conteste pas que la diminution du taux hypothécaire justifie une réduction de loyer de 13.04%, ni qu'une hausse de 1.76% se justifie en compensation du renchérissement. Seule reste ainsi litigieuse la question de la variation des charges.

E. 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 269 a , à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. A teneur de l'art. 269a let. b et e CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts et qui ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques. Le critère de la hausse des coûts de l'article 269a let. b CO se réfère également à l'évolution des charges courantes et des charges d'entretien. En tant que critère relatif de fixation du loyer, la hausse des coûts peut être invoquée à l'appui d'une demande de baisse ou de hausse de loyer en cours de bail. Elle peut être cumulée ou compensée avec d'autres critères relatifs de fixation de loyer (Bohnet/Broquet, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n o 29 ad art. 269a CO). Ce critère peut être également invoqué en compensation de la baisse de loyer induite par l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire de référence (ATF 106 II 356 consid. 5; MP 1996 p. 140; Lachat, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 545; Weber, Commentaire bâlois, n o 17 ad art. 269a CO; Higi, Commentaire zurichois, n o 404 ad art. 269a CO). Les autres coûts qui justifient une hausse de loyer sont énoncés à l'art. 12 al. 1 OBLF. Il s'agit des coûts compris dans le loyer net, comme les taxes, les impôts sur les immeubles, les rentes de droit de superficie, les primes d'assurances liées à l'immeuble ainsi que les frais d'entretien. Cette énumération n'est pas exhaustive. Il convient d'exclure des charges courantes les frais accessoires prévus par le contrat (Bohnet/Broquet, op. cit., n o 49 ad art. 269a CO). Les honoraires de gérance ne doivent pas dépasser les taux usuellement pratiqués. Le bailleur qui administre lui-même l'immeuble peut y prétendre (Lachat, op. cit., p. 443; SVIT-Kommentar, n o 37 ad art. 269 CO). Les travaux d'entretien peuvent être inclus dans les charges, dès qu'ils ont été exécutés et facturés (Lachat, op. cit., p. 444). Sont en revanche exclus les frais de publicité pour la relocation des locaux et les frais d'avocat (Lachat, op. cit., p. 443-444). 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, de l'ascenseur, etc.), ou des travaux importants correspondant à de l'entretien différé, on procédera à un étalement sur plusieurs exercices, en fonction de la « durée de vie » des installations (Lachat, op. cit., p. 444). Si le bailleur a procédé à des travaux à plus-value, il n'y a pas lieu de les inclure dans les charges (Lachat, op. cit., p. 444). Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269 a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. 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 (art. 14 al. 1 OBLF). Seules les « importantes rénovations » sont visées par l'art. 14 al. 1 in fine OBLF. Il doit s'agir de travaux extraordinaires, dépassant manifestement l'entretien normal, concernant simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et d'un coût élevé (au regard de l'état locatif) (ATF 118 II 415, consid. 3a; Bohnet/Broquet, op. cit., n o 68 ad art. 269a CO). Les travaux qui ne correspondent qu'à l'entretien différé, et ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme de « grandes réparations »; à ce titre, ils ne justifient aucune majoration de loyer (Lachat, op. cit., p. 480). A titre d'exemples d'importantes rénovations, il convient de mentionner la réfection de la toiture et/ou des façades, le remplacement des sanitaires et des tuyauteries, la réfection des salles de bain, de la distribution d'eau, de l'agencement des cuisines etc. (Lachat, op. cit., p. 480). Si, par le passé, le bailleur n'a consenti que peu de frais pour l'entretien de l'immeuble, on doit admettre que les importantes réparations entreprises correspondent surtout à un entretien différé duquel il ne ressort qu'une modeste plus-value. Il pourra également être tenu compte de l'importance des frais engagés comparé à l'état locatif de l'immeuble. Toutefois, le rapport entre les frais et les recettes de loyer ne constitue pas un indice pour des prestations supplémentaires si les dépenses pour l'entretien de l'immeuble ont été limitées pendant les dix dernières années (Bohnet/Broquet, op. cit., n os 72-73 ad art. 269a CO).

E. 2.2

Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calculera en règle générale deux moyennes. Conformément à la méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse (Bohnet/Broquet, op. cit., n o 51 ad art. 269a CO; Lachat, op. cit., p. 474-475). Le nombre d'exercices n'étant pas précisé dans la loi, c'est la doctrine et la jurisprudence qui précisent que trois années sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (ATF 111 II 380, consid. 2; ATF 106 II 362, consid. 5b; Bohnet/Broquet, op. cit., n o 51 ad art. 269a CO; Lachat, op. cit., p. 475). L'augmentation (ou la diminution) de la moyenne des charges doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356 consid. 5b; SJ 1981 p. 504 consid 3b; Bohnet/Broquet, op. cit., n o 52 ad art. 269a CO; Lachat, op. cit., p. 477). Le revenu à prendre en considération correspond à l'état locatif, soit la somme de tous les loyers nets de l'immeuble y compris les loyers impayés et ceux de logements vacants, le locataire ne devant pas pâtir du fait que d'autres locataires seraient en retard dans le paiement de leur loyer ou que les locaux ne seraient pas tous occupés (Bohnet/Broquet, op. cit., n o 52 ad art. 269a CO). Les charges courantes et d'entretien doivent être comptabilisées en fonction de leur montant effectif et non pas sur la base de forfaits (Bohnet/Broquet, op. cit., n o 54 ad

art. 269a CO; Lachat, op. cit., p. 473).

E. 2.3

En vertu des art. 8 CC et 20 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur entend majorer le loyer en raison d'une augmentation de ses charges ou s'opposer à une demande de diminution de loyer, il doit prouver respectivement l'augmentation et l'absence de baisse de charges au moyen de pièces comptables. Lorsque le locataire demande une diminution de loyer en alléguant la baisse des charges de l'immeuble, c'est à lui qu'il incombe de démontrer cette baisse. Cependant, les documents probants étant en possession du bailleur, il revient à celui-ci de présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (Bohnet/Broquet, op. cit., n o 56 ad art. 269a CO).

E. 2.4

Dans le cas présent, il convient de déterminer le montant devant être pris en compte pour les postes « frais indirects communs », « entretien des appartements » et « entretien immeuble ». a) Du poste « frais indirects communs » : L'appelante soutient qu'il convient d'ajouter aux charges d'entretien le montant compris dans le poste « frais indirects communs ». Elle relève que ces montants correspondent à la masse salariale de son personnel administratif et à ses frais généraux. Or, les pièces produites ne permettent pas de déterminer avec précision le contenu du poste « frais indirects communs ». En effet, l'appelante s'est contentée de produire des fichiers informatiques qui mentionnent par exemple « frais administratifs » ou « frais généraux », sans plus de précision. Dès lors, elle n'est pas parvenue à démontrer la réalité des montants invoqués dans le poste « frais indirects communs ». C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont écarté ce poste, faute de pouvoir en déterminer la nature exacte. b) Du poste « entretien des appartements » : Pour ce poste, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que les travaux entrepris, durant les années 2011/2012 et 2012/2013, étaient des travaux à plus-value en vertu de l'art. 14 al. 1 OBLF ne devant pas être pris en compte dans le calcul des charges courantes de l'immeuble. L'appelante soutient qu'il s'agit de travaux d'entretien devant être pris en compte dans le calcul desdites charges. L'appelante a transmis en première instance plusieurs factures relatives aux travaux entrepris dans les appartements sis dans l'immeuble 14, rue C_____. L'examen de ces factures révèle qu'il s'agit de travaux d'entretien des appartements litigieux et non pas de travaux à plus-value. En effet, les pièces produites font état notamment du contrôle d'un vélux, du contrôle d'un store de la cuisine, du contrôle des interrupteurs, de la réparation d'un meuble de cuisine, de la réfection des joints en silicone de la salle de bains, du changement d'un lavabo, de la réparation partielle d'un éclat d'émail sur la baignoire, de travaux de peinture, du contrôle de l'éclairage de la cuisine, de travaux de plomberie dans la cuisine. Il ne s'agit pas là de travaux extraordinaires dépassant l'entretien normal des logements situés dans l'immeuble considéré. Au contraire, il est fréquent pour le bailleur de remettre en état les appartements avant de les relouer à des nouveaux locataires. Par ailleurs, l'appelante a précisé que les dépenses pour l'entretien de l'immeuble avaient été limitées durant les dernières années, ainsi que cela ressort des pièces produites en première instance. Il convient toutefois d'imputer du montant allégué par l'appelante le montant contenu dans la colonne SP/E-L du document intitulé « montants du compte d'exploitation ». L'appelante a en effet retenu que la part de l'immeuble litigieux correspondait à 6.374% de l'ensemble de son parc immobilier. Elle a ainsi pris en compte un montant correspondant à 6.374% du montant total relatif au poste « entretien des appartements » contenu dans la colonne SP/E-L dudit tableau. Or, le pourcentage relatif à la

part de l'immeuble litigieux n'a aucunement été démontré par l'appelante de telle sorte qu'il n'est pas possible d'en tenir compte dans le calcul des charges courantes de l'immeuble. Ainsi, pour le poste « entretien des appartements », il convient de retenir un montant de 38'606 fr. pour l'année 2011/2012 et un montant de 20'488 fr. pour l'année 2012/2013. c) Du poste « entretien immeuble » : L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu uniquement les montants contenus dans la colonne « L-JT14 » du document intitulé « montants du compte d'exploitation » pour déterminer le montant du poste « entretien immeuble ». Elle considère qu'il fallait appliquer le pourcentage de 6.374% aux montants contenus dans la colonne « SP/E-L » du document précité. Or, comme relevé ci-dessus, ce pourcentage n'a aucunement été démontré par l'appelante, de telle sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont uniquement retenu les montants allégués dans la colonne « L-JT14 » du document « montants du compte d'exploitation » pour le poste « entretien immeuble ». d) L'évolution des charges d'entretien de l'immeuble à retenir est ainsi la suivante :

Années	Frais indirects communs	Entretien appartements	Services industriels	Conciergerie	Assurances	Entretien immeuble	Aménagements extérieurs	Total
2001-2002	0 fr.	923 fr.	5'461 fr.	8'592 fr.	4'472 fr.	4'486 fr.	2'302 fr.	26'236 fr.
2002-2003	0 fr.	4'076 fr.	9'385 fr.	10'355 fr.	2'291 fr.	4'621 fr.	2'888 fr.	33'616 fr.
2003-2004	0 fr.	4'100 fr.	5'204 fr.	9'712 fr.	-135 fr.	3'393 fr.	2'389 fr.	26'002 fr.
2010-2011	0 fr.	4'076 fr.	4'964 fr.	7'510 fr.	2'559 fr.	4'621 fr.	1'915 fr.	32'017 fr.
2011-2012	0 fr.	4'076 fr.	4'964 fr.	7'510 fr.	2'559 fr.	4'621 fr.	1'915 fr.	32'017 fr.
2012-2013	0 fr.	4'076 fr.	4'964 fr.	7'510 fr.	2'559 fr.	4'621 fr.	1'915 fr.	32'017 fr.

La moyenne des charges courantes et d'exploitation des années 2001 à 2004 s'établit ainsi à 28'618 fr. alors que celle des années 2010 à 2013 s'établit à 48'517 fr., soit une différence de 19'899 fr. L'état locatif de l'immeuble en date du 30 avril 2005 s'élevait à 161'949 fr. Rapporté à l'état locatif de l'immeuble en date du 30 avril 2005 (161'949 fr.), l'augmentation intervenue est de 12.28%. En résumé : - Evolution du taux hypothécaire : - 13.04% - Variation des charges : + 12.28% - Compensation du renchérissement : + 1.76% - Total : + 1%

La baisse de loyer a ainsi été intégralement compensée par la compensation du renchérissement et par la variation des charges d'entretien de l'immeuble. Le jugement querellé doit par conséquent être annulé et l'intimé débouté de ses conclusions.

E. 3

A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par la SOCIETE COOPERATIVE A_____ contre le jugement JTBL/733/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2015 dans la cause C/549/2014-4. Au fond : Annule ce jugement. Ceci fait et statuant à nouveau : Déboute B_____ des fins de sa demande de baisse de loyer. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter

recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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