

Tribunal fédéral - 4A_400/2017 (destiné à la publication)

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 13 septembre 2018

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, contestation du loyer initial ; calcul de rendement net ; âge d'un immeuble ancien (arrêt 4A_400/2017), Newsletter Bail.ch novembre 2018

Newsletter novembre 2018

Loyer

Contestation du loyer initial ;
calcul de rendement net ;
âge d'un immeuble ancien

Art. 269, 270 CO



Séminaire sur
le droit du bail

Contestation du loyer initial ; calcul de rendement net ; âge d'un immeuble ancien

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt porte sur la question de la qualification de l'immeuble, immeuble ancien ou non.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat de bail du 22 septembre 2014, X. remet à bail à H. Z. et F. Z. un appartement de cinq pièces (quatre pièces + cuisine).

Le loyer annuel, charges non comprises, était fixé à CHF 25'920.-, soit CHF 2'160.- par mois. Il a été motivé par l'adaptation du loyer aux loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Le loyer annuel, sans les charges, payé par le précédent locataire depuis le 1^{er} février 2013 était de CHF 16'908.-, soit CHF 1'409.- par mois.

Les parties divergent sur l'année de construction de l'immeuble : 1974 pour la bailleuse, entre 1971 et 1980 pour les locataires. L'immeuble a été acquis par la bailleuse le 16 décembre 1982, par la cession des actifs et passifs d'une société dont elle était seule actionnaire.

Par requête de conciliation du 22 octobre 2014, les locataires ont ouvert action en contestation du loyer initial et, suite à l'échec de la conciliation, ont saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, les locataires concluant à la fixation du loyer initial au montant de CHF 16'800.- par an, soit CHF 1'400.- par mois dès le 1^{er} octobre 2014, montant réduit subsidiairement à CHF 19'500.- par an, soit CHF 1'625.- par mois, dans leurs conclusions finales. Les locataires sollicitaient un calcul de rendement alors que la bailleuse alléguait que le loyer convenu se situait dans la limite des loyers usuels dans la localité ou le quartier, voire même largement inférieur. Elle a produit un exemple comparatif. Le Tribunal a procédé à une inspection des lieux et a entendu trois témoins.

Par jugement du 14 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a rejeté l'action en contestation du loyer initial intentée par les locataires. Il a considéré qu'il s'agissait d'un immeuble ancien pour lequel il n'y avait pas à procéder à un calcul de rendement. La bailleuse n'ayant pas

produit suffisamment d'exemples de logements comparatifs pour impliquer le critère des loyers du quartier, Le Tribunal fédéral s'est basé sur les statistiques genevoises et en a conclu que le loyer contesté n'était pas abusif.

Par arrêt du 12 juin 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a admis l'appel des locataires, annulé le jugement attaqué et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers, considérant qu'il ne s'agissait pas d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence. Certes, l'immeuble avait été acquis en 1983, soit il y a 31 ans, mais la bailleresse, propriétaire institutionnelle, devait compter avec la possibilité de devoir produire les pièces nécessaires pour effectuer un calcul de rendement. La cause a été renvoyée au Tribunal de première instance pour procéder à un calcul de rendement net.

La bailleresse recourt au Tribunal fédéral.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral commence par relever que la Cour d'appel a rendu une décision préjudicielle. Dans le cas d'espèce, c'est l'obligation pour la bailleresse de produire les pièces nécessaires et un calcul de rendement net qui est en jeu. Comme celle-ci pourrait être contrainte de fournir immédiatement – devant le Tribunal des baux – ces pièces, elle risque un préjudice irréparable dans la mesure où elle ne pourrait plus faire, par la suite, valoir qu'elle n'avait pas l'obligation de les produire.

Le Tribunal fédéral relève ensuite que le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut être effectué qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Le critère absolu de rendement net excessif a la priorité par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

Cependant, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée et le critère des loyers usuels dans la localité ou le quartier l'emporte sur le critère du rendement net. Le Tribunal fédéral relève en effet que les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net n'existent plus ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle. Dès lors, pour un immeuble ancien, le bailleur peut se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier.

Le Tribunal fédéral traite ensuite de l'application des statistiques lesquelles sont admissibles pour déterminer le loyer usuel dans la localité ou le quartier mais considère, une nouvelle fois, que les statistiques genevoises ne remplissent pas les conditions posées par l'art. 11 al. 4 OBLF (voir notamment la jurisprudence citée par le Tribunal fédéral consid. 2.2.2.1).

Dans le cas d'espèce, pour le Tribunal fédéral, la seule question litigieuse est de savoir s'il s'agit d'un immeuble ancien ou non. La jurisprudence du Tribunal fédéral parlait d'un immeuble « ancien » s'il avait été construit ou acquis il y a « plusieurs décennies » (voir notamment ATF 140 III 433, consid. 3.1.1, pp. 435 et ss ; 139 III 13, consid. 3.1.2)

Au vu des jurisprudences rendues, le Tribunal fédéral considère que par période de « plusieurs décennies », il convient d'admettre qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de trente ans au moins au moment du début du bail. Le délai commence donc à courir à la date de la construction de l'immeuble et doit être échu au moment du début du bail.

La Cour d'appel a considéré qu'il convenait de faire une différence entre bailleurs professionnels et bailleurs privés au motif que les bailleurs professionnels devraient s'attendre à devoir produire les pièces justifiant un calcul de rendement même après trente ans.

Pour le Tribunal fédéral, le fait de devoir conserver les pièces relève du droit des obligations (art. 958f al. 1 CO et 958a et ss CO). Ce ne peut être un indice pour « éclairer une question qui relève spécifiquement du droit du bail ».

Dès lors, l'immeuble est ancien puisqu'il s'est écoulé plus de trente et un ans entre l'acquisition de l'immeuble par la bailleuse et l'entrée en vigueur du bail, le bailleur peut se fonder sur le critère des loyers usuels de localité ou du quartier.

Le recours de la bailleuse est ainsi admis.

III. Analyse

Trente ans. Le Tribunal fédéral a ainsi clairement précisé ce qu'il fallait entendre par immeuble construit ou acquis il y a « plusieurs décennies ».

Le Tribunal fédéral, dans l'ATF 140 III 433, avait traité de la possibilité pour le bailleur de produire les documents relatifs aux investissements pour retenir que des immeubles de 26 et 27 ans n'étaient pas anciens. Dans l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral considère que seul le critère de la durée doit être pris en compte et non pas la qualité de propriétaires institutionnels ou professionnels de l'immobilier pour qualifier un immeuble ancien.

Comme le relève le Tribunal fédéral, l'ancienneté de l'immeuble ne peut pas dépendre de la qualité du bailleur. Dès lors, il ne s'agit pas de savoir si le bailleur pourrait ou non produire les pièces permettant d'établir un calcul de rendement. Seule la méthode dite du loyer usuel dans la localité ou le quartier s'applique.

L'arrêt a le mérite de clarifier la notion d'immeuble construit ou acquis il y a plusieurs décennies et cette clarification est la bienvenue. Ainsi, bailleurs et locataires savent clairement à quoi s'en tenir. C'est dans le cadre de l'application de la méthode du rendement net que les tribunaux devront dès lors déterminer, puisque l'immeuble n'est pas un immeuble ancien, si le bailleur dispose encore ou non des pièces permettant d'établir le calcul de rendement.

Concernant les statistiques genevoises, une nouvelle fois le Tribunal fédéral relève que celles-ci ne satisfont pas aux exigences posées par l'art. 11 al. 1 OBLF quand bien même les Tribunaux genevois paraissent les appliquer régulièrement.

Certes, à ce stade, le bailleur a obtenu gain de cause et son recours a été admis. On peut fort logiquement se demander s'il ne s'agit pas d'une victoire à la Pyrrhus. En effet, comme le relève le Tribunal fédéral, lorsque le loyer initial convenu a été sensiblement augmenté, soit de plus de 10 %, ce n'est plus au locataire d'apporter les cinq exemples de comparaison mais au bailleur d'apporter les contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs. C'est sur la base de ces éléments que le bailleur pourra démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer initial n'est pas abusif (ATF 139 III 13, consid. 3.1.1.4, 3.2 et 3.3).

Dans le cas d'espèce, le loyer a augmenté de 43 %. C'est dès lors au bailleur d'apporter la preuve et les exemples comparatifs. Il est plus que vraisemblable que celui-ci ne sera pas à même d'en apporter la preuve. Dès lors, le Tribunal des baux ne pourra, comme il l'avait fait alors, user des statistiques pour estimer que le loyer n'était pas abusif et, par conséquent, devra fixer le loyer sur la base du loyer payé par l'ancien locataire, soit CHF 1'409.- par mois.