

Actualités cantonales par les avocats spécialistes FSA droit du bail

1

Rendez-vous en terre genevoise...

Tatiana Gurbanov

Avocate

Spécialiste FSA en droit du bail

Juge assesseur au Tribunal des baux et loyers

Stéphane Penet

Avocat

Spécialiste FSA en droit du bail

Juge assesseur à la Chambre des baux et loyers

22e Séminaire sur le droit du bail



2

Arrêts de la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice à l'honneur:

1. ACJC/1135/2021: violation de la LDTR et incidence sur le loyer
2. ACJC/34/2022 : travaux à plus-value et calcul du loyer

22e Séminaire sur le droit du bail

3

1. Arrêt de Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du 13 septembre 2021 (ACJC/1135/2021)

En fait

4 pièces

bail conclu en 2017: durée initiale de 5 ans et 15 jours, renouvelable de 5 ans en 5 ans;

Loyer annuel net fixé à 23'400 fr./an, indexé à l'ISPC;

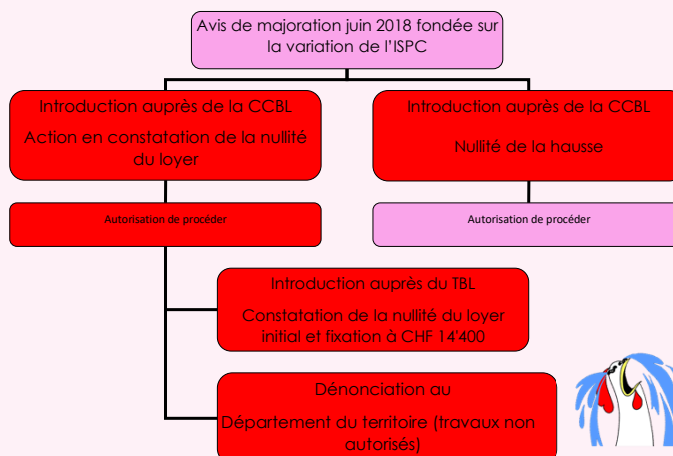
Motif de fixation du nouveau loyer : **adaptation aux loyers usuels du quartier**;

Avant des L, l'appartement a fait l'objet d'importants **travaux, sans autorisation**;

Loyer ancien locataire = 14'400 fr./an.

22e Séminaire sur le droit du bail

4



22e Séminaire sur le droit du bail

5

- 09.19 DT délivre l'autorisation de construire à la bailleresse avec un loyer plafonné à CHF 14'400 fr. pour une durée de **trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux**
- Audition de L au TBL

« A l'époque, nous n'avons pas contesté la fixation du loyer initial, car **nous pensions que l'augmentation était due aux travaux** qui avaient été effectués dans l'appartement. Je dis aujourd'hui que **si j'avais su que le loyer ne pouvait pas être augmenté sur la base des travaux, je l'aurais contesté** ».

- Jugement partiel, d'entente entre les parties, fixation du loyer annuel, hors charges, à CHF 14'400.- pour une durée de trois ans à compter du 15 juin 2017 et remboursement du trop-perçu- poursuite de la procédure pour la période postérieure au contrôle de l'Etat

22e Séminaire sur le droit du bail

JTBL/717/2020 (10.2020)

6

- Fixe le loyer annuel, hors charges, à **14'400 fr. dès le 15 juillet 2020**
- Ordonne la restitution du trop-perçu
- Réduit la garantie de loyer

B forme appel du Jugement auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice



22e Séminaire sur le droit du bail

B. Arrêt de la Cour de Justice

7

- LDTR: instaure un contrôle du loyer après travaux de rénovation/transformation pendant une période de 3 à 5 ans (art. 9 al. 2 LDTR, 10 al, 1 LDTR, 12 LDTR);
 - Obligation du propriétaire de rectifier des baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par l'autorité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_496/2012 du 12 février 2013 consid. 3);
 - 20 al. 1 et 2 CO: un contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al.2). (*principe de la favor negotii*);
 - Nullité partielle en cas d'inobservation des dispositions cantonales instituant un contrôle étatique des loyers (TF 4A_356/2018);
 - Recherche la volonté hypothétique des parties.
- *ce que celles-ci auraient convenu de bonne foi si elles avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle de la clause litigieuse*

22e Séminaire sur le droit du bail

8

- Accord des parties quant à l'application du loyer contrôlé sur les trois premières années = reconnaissance de la nullité partielle (contrat aurait bien été conclu nonobstant le vice);
- Parties ont décidé de soumettre le loyer à la variation de l'ISPC et de s'assurer que le loyer peut être modifié, mais sans grande fluctuation, au cours du bail;
- **Aucun élément de la cause** ne permet de retenir que les locataires auraient accepté un loyer porté de 14'400 fr. à 23'400 fr. après les trois premières années;
- Les déclarations de L quant à l'intention des intimés de contester le loyer initial ne sont pas déterminantes.

22e Séminaire sur le droit du bail

Absence de recours au TF....

9

L'état de fait était-il tant différent de l'arrêt TF 4A_356/2018 du 10 décembre 2018, bail indexé et non échelonné?

Pour évaluer si la nullité partielle ne frappe que le loyer des trois premières années, ou l'ensemble des clauses concernant le loyer initial, il faut apprécier si lors de la conclusion du bail, les parties avaient accepté un contrat hypothétique fixant un premier échelon du montant plafonné pour les trois premières années de bail, puis un échelon au loyer convenu.

Dans cette décision le TF avait considéré que oui, les Locataires n'ayant jamais contesté les loyers initiaux et ayant la capacité de payer plus que le loyer contrôlé.



22e Séminaire sur le droit du bail

2. Arrêt de Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du 17 janvier 2022 (ACJC/34/2022)

10

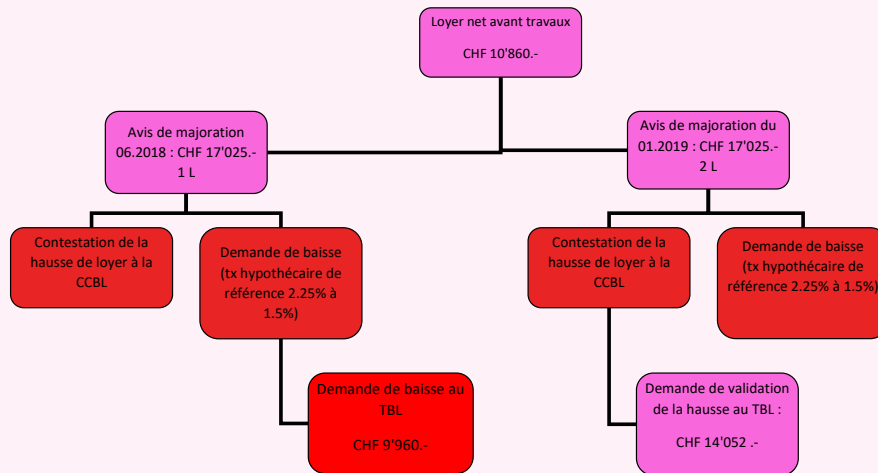
En fait

- 1983:** Bail, appartement de 5p
Loyer net : **CHF 10'860,-/an soit CHF 905.-/mois**
- 2012:** **Clause d'indexation avec réserve de hausse en cas de prestations supplémentaires 269a let.b CO**
- 2015:** Importants travaux réalisés au sein de l'immeuble:
 > Installation de sanitaires;
 > Remplacement de l'agencement des cuisines;
 > Rénovation des conduites;
 > Mise en conformité des installations électriques;
 > Carrelage, parquet;
 Coût total du chantier **CHF 2'498'247.70**.
- 2018:** Avis de majoration pour 10.18 /un seul locataire / **hausse à CHF 17'025.-**
- 2019:** Avis de majoration pour 10.19 /deux locataires/ **hausse à CHF 17'025.- soit CHF 1'148.75/mois**

Motivations « DCTI selon 269a let.b CO prestations supplémentaires du bailleur ».

22e Séminaire sur le droit du bail

11



Jonction des causes par-devant le TBL

22e Séminaire sur le droit du bail

12

JTBL/112/2021 du 12 février 2021 :

L déboutés de leur demande de baisse:

Clause d'indexation = mode exclusif de fixation du loyer (ATF 123 III 76)

→ autres facteurs relatifs exclus (pendant la durée de validité de la clause)

→ sauf prestations supplémentaires (269a let b CO)

B voit sa hausse validée:

- Prestations supplémentaires (critère relatif de fixation du loyer)
 - Qualification des travaux d'importante rénovation
 - Application de la présomption de 14 al.1 OBLF (50% des travaux considérés à plus-value)
 - Poste coût de revient des prestations supplémentaires (indépendamment du financement fonds propres/étrangers)
- Taux hypothécaire de référence + **2 %** « conformément à la dernière jurisprudence du Tribunal fédéral TF 4A_554/2019 », sur le 50% du capital.

22e Séminaire sur le droit du bail

13

Plus-value : CHF 2'449'096.40 * **50%**= CHF 1'224'534.70

Intérêt du capital investi: CHF 1'224'534.70 /2* **3.5 % (1.5% + 2%)** = CHF 21'429.35

Amortissement: CHF 1'224'534.70 /**23** (ans) = 53'240.60

Entretien à venir : CHF 21'429.35 + CHF 53'240.60 ***10%**= CHF 7'467.-

Total: CHF 82'137.-

Répercutions en fonction de l'état locatif de CHF 349'920.-

Hausse de 23.50%

→ **Loyer fixé à CHF 13'404.- soit CHF 1'117.-/mois**
en lieu et place de CHF 10'860.-

22e Séminaire sur le droit du bail

14

- L forment appel
- B forme appel joint



22e Séminaire sur le droit du bail

ACJC/34/2022

15

- Validité de l'avis de hausse du 29.01.19 quant à son principe
Réserve de hausse en cas de prestations supplémentaires
- Qualification des travaux d'importante rénovation
 - ✓ Nombre des interventions
 - ✓ Plusieurs parties de l'immeuble concernées
 - ✓ Absence de preuve d'une négligence d'entretien durable
 - ✓ Amélioration de la qualité de vie
- Application de la présomption de 14 al.1 OBLF (difficulté de distinguer les travaux d'entretien de ceux à plus-value)
- 50% des travaux considérés à plus-value
 - ✓ Mise aux normes
 - ✓ Assainissement d'installations vétustes
- **Calcul de la répercussion sur le loyer**

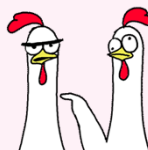
22e Séminaire sur le droit du bail

ACJC/34/2022

16

➤ Controverse doctrinale :

CONOD, Rendement net art. 269 CO ;
réévaluation des fonds propres ; taux
de rendement des fonds propres (arrêt
TF 4A_554/2019), Newsletter Bail.ch
décembre 2020;



STASTNY, Plaidoyer 01/2022,
09.02.2021

MIETRECHTSPAXIS/mp/flash,
7/2020

22e Séminaire sur le droit du bail

Le TF dit:

17

- Absence de motif pour une interprétation extensive de l'ATF 147 III 14
 - Arrêts rendus en matière de prestations supplémentaires (ATF 118 II 415, 111 II 383, 110 II 410) ne font pas référence à l'arrêt de principe sur le rendement net (ATF 112 II 149);
 - Raisonnements semblent différés (malgré l'unicité des taux appliqués);
 - Absence de volonté claire du TF de modifier le taux dans d'autres situations
 - ATF 147 III 14 ≠ vocation à émettre une règle générale
- Absence de distinction entre fonds propres et fonds étrangers;
- Existence d'une longue période d'amortissement sans mécanisme d'adaptation du loyer en cas de baisse du taux de référence.

→ **plaident pour le maintien de la jurisprudence
antérieure non remise en cause : taux de référence + 0.5 %**

22e Séminaire sur le droit du bail

Plus-value : CHF 2'449'069.40 * **50%** = CHF 1'224'534.70

18

(1) Intérêt du capital investi: CHF 1'224'534.70 / 2 * **2 % (1.5 + 0.5)** = CHF 12'245.35

(2) Amortissement: CHF 1'224'534.70 / **23** = 53'240.60

(3) Entretien à venir : CHF 12'245.35 + CHF 53'240.60 * **10%** = CHF 6'548.60

Total Cour de Justice (2 + 3): CHF 59'789.20 (CHF 72'034.20 = 1 + 2 + 3)

Répercussions en fonction de l'état locatif de CHF 349'920.-
Hausse de 17.10% (**20.60%**)

→ **Loyer pouvant être fixé à CHF 12'717.60 soit CHF 1'059.80 (- CHF 57.25 vs. loyer JTBL)**
CHF 13'097,15 soit 1'091.40 (-CHF 25.60 vs. loyer JTBL)

22e Séminaire sur le droit du bail

19

Demande de baisse:

- La CJ Admet la baisse du taux hypothécaire opposée par les L nonobstant la clause d'indexation (- 8.26%)

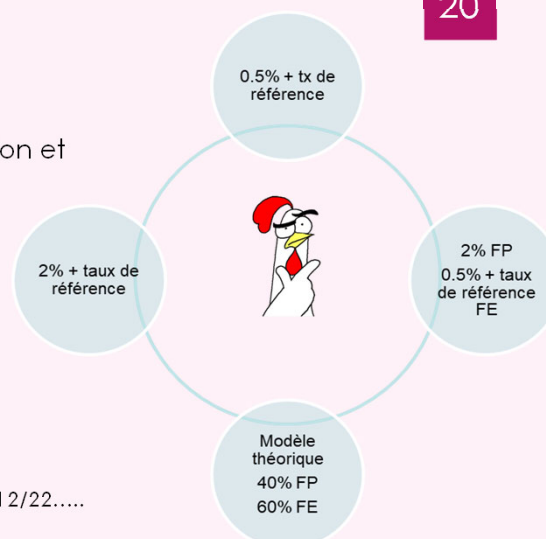
→ Loyer fixé à **CHF 11'820.-**, soit CHF 985.-

22e Séminaire sur le droit du bail

20

Recours TF déposé le 17.02.2022, TF 4A_75/2022

Les réponses (pas du recours) dans la présentation et la contribution du Juge Emmanuel PIAGET



Lire....ROHRER, MRA 3/2021 p.113ss, traduit in Cahiers du bail 2/22.....

22e Séminaire sur le droit du bail

Merci pour votre attention...

21

Stéphane Penet

Avocat

Spécialiste FSA en droit du bail

Ancien juge assesseur à la Chambre des baux et loyers

Tatiana Gurbanov

Avocate

Spécialiste FSA en droit du bail

Juge assesseur au Tribunal des baux et loyers



22e Séminaire sur le droit du bail
Actualités cantonales par les avocats et spécialistes FSA droit
du bail