

Art. 269 CO

4. Contestation de hausse de loyer

La méthode absolue, déduite de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Le propriétaire ayant acquis l'immeuble dans le cadre d'une donation mixte se trouve dans la même situation que le bailleur qui aurait acheté le bien-fonds avec ses propres deniers pour une part importante. C'est parce que la libéralité ne doit bénéficier qu'au propriétaire que le montant des fonds propres s'obtient, en l'espèce, en retranchant de la valeur vénale le montant de la dette reprise.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces.

Le 13 mai 2003, la part de copropriété correspondant à l'appartement précité a été grevée d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant de fr. 100'000.-. A la demande de la banque ayant accordé le crédit hypothécaire, une expertise a été faite établissant la valeur vénale de l'appartement à fr. 376'000.-.

Le 22 décembre 2006, le propriétaire a fait donation de cet appartement à son fils, moyennant reprise par ce dernier de la dette hypothécaire de fr. 100'000.- grevant le bien, dont le taux d'intérêt fixe est de 3.2 %.

Le 12 mai 2008, le propriétaire a avisé la locataire que le loyer annuel serait porté à fr. 18'000.- à compter du 1^{er} juin 2008. Il a motivé cette hausse par le rendement insuffisant de l'immeuble.

A la suite de la contestation du 7 mars 2008 de la locataire de la hausse de loyer, la Commission de conciliation des baux et loyers a déclaré la cause non conciliée le 29 avril 2008.

Par jugement du 31 mai 2010, le Tribunal des baux et loyers a notamment confirmé la hausse de loyer. Le 13 août 2010, la locataire a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

4. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 269 CO par une mauvaise interprétation de la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la détermination des fonds propres pour le calcul du rendement admissible.
- 4.1 La méthode absolue, déduite de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur ; ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés ; pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers. Il n'est pas possible, en principe, de substituer au coût de revient partiellement réévalué d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance incendie (ATF 125 III 421 consid. 2b; ATF 123 III 171 consid. 6a; ATF 122 III 257 consid. 3a et b; arrêts du Tribunal fédéral 4C.285/2005 consid. 2.4 = CdB 2006 p. 59).

Toutefois, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur qui a acquis un bienfonds à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble au prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux qui est consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser, mais nullement à avantager les

locataires de ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4C.285/2005 consid. 2.5 = CdB 2006 p. 59 et 4C.234/1994 consid. 3a = mp 1995 p. 79). Ces principes ont été repris par la jurisprudence de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour et sont cités par la doctrine sans critique (ACJC/812/2010 consid. 3.1 ; ACJC/1039/2008 consid. 3.1 ; ACJC/740/2007 consid. 2.1; BOHNET, Droit du bail à loyer, 2010, n. 31 ad art 269 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 430, ch. 3.2 ; SVIT-Kommentar, 2008, n. 16 ad art. 269 OR).

Il s'ensuit qu'il doit également être permis au propriétaire qui acquiert un bien sans contreprestation d'obtenir un rendement (Commentaire de ROHRER, in MRA 2006, p. 7). Une opinion contraire conduirait à contraindre le propriétaire ayant acquis le bien-fonds à un prix préférentiel de le vendre à un tiers afin de ne pas être désavantagé, puisqu'il obtiendrait ainsi une valeur conforme à la valeur du marché, qu'il pourrait ensuite investir dans un immeuble au titre de fonds propres (Commentaire de ROHRER, in MRA 1995, p. 77 ss, p. 78).

- 4.2** En l'espèce, se fondant sur la jurisprudence précitée, le Tribunal a retenu qu'il convenait de prendre en considération la valeur vénale de l'appartement litigieux au moment de son acquisition par l'intimé afin de déterminer les fonds propres investis par ce dernier.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal n'a pas entendu placer le bailleur qui a acquis un immeuble, partiellement ou totalement à l'aide d'une libéralité, dans une situation plus favorable que celui qui achèterait un bien-fonds au moyen de ses propres deniers. En effet, il découle de la jurisprudence précitée que le propriétaire ayant acquis l'immeuble dans le cadre d'une donation mixte se trouve dans la même situation que le bailleur qui aurait acheté le bien-fonds avec ses propres deniers pour une part importante. C'est précisément parce que la libéralité ne doit bénéficier qu'au propriétaire que le montant des fonds propres s'obtient, en l'espèce, en retranchant de la valeur vénale le montant de la dette reprise. Par conséquent, les premiers juges ont correctement appliqué les principes posés par le Tribunal fédéral pour la détermination des fonds propres du propriétaire ayant bénéficié d'un prix préférentiel, si bien que le grief de l'appelante est mal fondé.

(Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 24 janvier 2011)