

NOUVEAU!**Payez votre journal en caissettes avec****LE +? Payez 11 fois votre journal avec TWINT et recevez CHF 5.-**

SUISSE UN IMMEUBLE DE 30 ANS EST ANCIEN SELON LE TF

Le Tribunal fédéral a annulé, mardi, une décision de la justice genevoise qui considèrerait qu'un immeuble de 31 ans n'est pas ancien.



Un immeuble âgé de 30 ans au moins doit être considéré comme ancien dans le droit du bail Image: Keystone

10.10.2018

6

Un immeuble âgé de 30 ans au moins doit être considéré comme ancien dans le droit du bail, estime le Tribunal fédéral. A ce titre, le propriétaire peut se fonder sur les loyers usuels du quartier pour justifier une hausse de loyer à l'arrivée d'un nouveau locataire.

Dans un arrêt publié mercredi, le Tribunal fédéral a annulé une décision de la Cour de justice du canton de Genève. Dans une action en contestation du loyer initial lancée par des locataires, elle avait jugé qu'un immeuble acquis il y a 31 ans ne devait pas être considéré comme ancien.

Pour les juges genevois, il incombait au propriétaire de produire les pièces prouvant que le loyer ne lui procurait pas un rendement excessif et n'était donc pas abusif. Ils ajoutaient que ces documents pouvaient être raisonnablement exigés d'une caisse de pensions qui doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier.

Un critère clair

Après avoir considéré dans des arrêts précédents que des immeubles de 26 et 27 ans n'étaient pas anciens, le Tribunal fédéral profite de l'occasion pour tracer une ligne claire. Un locatif est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition date de 30 ans au moins au moment du début du bail.

La haute cour rappelle que le critère de l'ancienneté permet de tenir compte du fait que les montants au moment de la construction ou de l'achat ne peuvent plus être comparés avec les valeurs actuelles.

Les juges de Mon Repos ont écarté en revanche l'idée défendue par leurs confrères genevois de faire dépendre l'ancienneté de l'immeuble de la qualité du bailleur. Certes, les bailleurs professionnels sont tenus de conserver pendant dix ans au moins les pièces comptables. Mais cette obligation répond à des préoccupations de contrôle et de présentation des comptes. Il s'agit là d'une problématique distincte de celle relevant de la protection contre les loyers abusifs.

Dans le cas présent, le bailleur avait loué dès le 1er octobre 2014 un cinq-pièces genevois (quatre pièces et une cuisine) de 112 mètres carrés dans le quartier des Eaux-Vives. Le loyer était fixé à 2160 francs par mois hors charges. L'immeuble, doté d'un ascenseur, avait été rénové en 1997 et l'appartement avait été refait avant l'entrée des locataires.

Le jugement de la Cour de justice du canton de Genève est donc annulé et la cause renvoyée pour nouvelle décision. (arrêt 4A_400/2017 du 13 septembre 2018) (ats/nxp)

Créé: 10.10.2018, 12h00

VOTRE AVIS

Avez-vous apprécié cet article?

Oui

Non