

BGer 4A 171/2010 vom 19. Juli 2010

Bundesgericht, 2010-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_171_2010

FR: TF 4A 171/2010 du 19 juillet 2010

IT: TF 4A 171/2010 del 19 luglio 2010

Regeste

bail à loyer; contestation du loyer initial | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Ses auteurs ont pris part à l'instance précédente et succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse correspond à vingt fois la part du loyer annuel encore contestée dans cette même instance (art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 4 LTF; ATF 121 III 397 consid. 1 p. 399; 118 II 422 consid. 1 p. 424); elle excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Le recours a été introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF). Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); en règle générale, les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 2

La défenderesse ne met pas en doute que le loyer prévu dans le contrat du 31 janvier 2008 fût abusif au regard des art. 269 et 269a CO , ni qu'il appartînt au Tribunal des baux et loyers d'apprécier et de fixer le loyer initial à acquitter par les demandeurs. Elle ne conteste pas non plus qu'à cette fin, la statistique officielle du canton de Genève pût être prise en considération. Elle se plaint seulement d'une constatation erronée du nombre des pièces de l'appartement, conduisant à un choix également erroné dans les catégories distinguées par la statistique. Elle invoque surtout la protection contre l'arbitraire conférée par l' art. 9 Cst. En ce qui concerne l'appréciation des preuves et la constatation des faits, l'autorité tombe dans

l'arbitraire et elle viole donc cette disposition constitutionnelle lorsqu'elle ne prend pas en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, elle parvient à des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1; voir aussi ATF 134 V 53 consid. 4.3 p. 62). Selon la jurisprudence relative aux recours formés pour violation de droits constitutionnels (art. 106 al. 2 ou 116 LTF), celui qui se plaint d'arbitraire doit indiquer de façon précise en quoi la décision qu'il attaque est entachée d'un vice grave et indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; 133 II 396 consid. 3.2 p. 400).

E. 3

Le Tribunal des baux et loyers a retenu à titre de « pièce » chacune des trois chambres à coucher, la cuisine et le salon. Il a exclu la salle à manger au motif que ce local n'a pas de fenêtre ouvrant sur l'extérieur du bâtiment. A ce sujet, le jugement fait référence à diverses dispositions de la législation cantonale sur les constructions, relatives aux exigences minimales à respecter pour les locaux d'habitation, et sur les logements dont le canton de Genève encourage la construction. La défenderesse affirme que sur la base des preuves disponibles, il fallait constater que la salle à manger communique avec le salon par une « grande baie vitrée », que les surfaces cumulées du salon et de la salle à manger excèdent 29 m² et que cet « espace communautaire » compte par conséquent, au regard de la législation sur l'encouragement à la construction de logements, pour deux pièces. Aux fins de motiver son recours et établir une mise en oeuvre arbitraire de la statistique concernée, la défenderesse devait démontrer que les critères appliqués par le Tribunal des baux et loyers pour le dénombrement des pièces de l'appartement, critères confirmés par la Chambre d'appel, divergent manifestement et dans une mesure importante de ceux utilisés par les auteurs de cette même statistique. Or, la défenderesse ne tente même pas une pareille démonstration et on ignore totalement de quelle manière les données sont relevées et classées en vue de la confection de la statistique. La défenderesse discute seulement la législation mentionnée par les précédents juges, laquelle n'a aucun rapport avec cette étude scientifique. Même s'il était démontré que leurs considérations fondées sur cette législation soient arbitraires, il n'en résulterait pas encore, faute d'un lien pertinent avec l'objet du litige, que la statistique des loyers soit elle aussi utilisée d'une façon manifestement erronée. La défenderesse argue encore du contrat et du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, l'un et l'autre souscrits aussi par les demandeurs, où il est fait mention d'un appartement de six pièces. Contrairement à son opinion, ces documents ne suffisent pas à révéler une erreur flagrante dans le dénombrement que les juges ont fait d'après leurs propres observations, sur place, et leur propre appréciation. Dûment interprété selon le principe de la confiance (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681), le contrat ne peut pas non plus être compris en ce sens que les parties auraient fixé conventionnellement le nombre des pièces dans la perspective d'une hypothétique application de la statistique cantonale des loyers.

E. 4

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où l'argumentation présentée est recevable. A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les demandeurs peuvent prétendre.

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