

BGer 4A_1/2018 vom 19. Februar 2018

Bundesgericht, 2018-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_1_2018

FR: TF 4A_1/2018 du 19 février 2018

IT: TF 4A_1/2018 del 19 febbraio 2018

Erwägungen

E. 1

Selon un contrat conclu par écrit le 18 septembre 2015, les époux H.Z. _____ et F.Z. _____ se sont fait remettre à bail par l'établissement de droit public X. _____ un appartement de cinq pièces à Genève, au premier étage d'un bâtiment du quartier des Charmilles. Le loyer annuel était fixé à 23'040 fr. du 15 octobre 2015 au 31 octobre 2018, à 25'020 fr. du 1er novembre 2018 au 31 octobre 2019, puis à 27'000 fr. du 1er novembre 2019 au 31 octobre 2020, frais accessoires en sus.

Le 13 janvier 2016, les locataires ont ouvert action contre le bailleur devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A titre préalable, les demandeurs requéraient que le défendeur fût astreint à produire un calcul du rendement de la chose louée, avec les justificatifs correspondants; à titre principal, ils requéraient que le loyer annuel fût fixé à 16'800 francs. Le montant du dépôt bancaire bloqué en garantie de leurs obligations devait être réduit à 4'200 francs.

Le défendeur a conclu au rejet de toutes leurs conclusions. Il a notamment allégué l'impossibilité d'un calcul du rendement de la chose louée. Il tenait le prix d'acquisition du bâtiment pour indéterminable parce que cet immeuble a été acheté avec un autre immeuble en contrepartie d'un prix global.

Par une ordonnance du 8 juillet 2016, le tribunal a constaté qu'un calcul du rendement de la chose louée était impossible.

Dans un mémoire du 31 octobre 2016, les demandeurs ont pris de nouvelles conclusions principales: le loyer annuel et le dépôt bancaire devaient être respectivement réduits à 11'760 fr. et à 2'940 francs.

Le tribunal a rendu son jugement final le 29 novembre 2016. Accueillant partiellement l'action, il a fixé le loyer annuel à 23'040 fr. du 15 octobre 2015 au 31 octobre 2018, à 25'020 fr. du 1er novembre 2018 au 31 octobre 2019, puis à 26'520 fr. du 1er novembre 2019 au 31 octobre 2020, frais accessoires en sus.

E. 2

Les demandeurs ont appelé du jugement. A titre préalable, ils persistaient à réclamer que le défendeur fût astreint à produire un calcul du rendement de la chose louée, avec les justificatifs correspondants; à titre principal, ils réclamaient que le loyer annuel et le dépôt bancaire fussent respectivement réduits à 11'760 fr. et à 2'940 francs.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 13 novembre 2017. Elle a annulé le jugement et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dans les motifs de son arrêt, la Cour expose qu'un calcul du rendement est possible et s'impose au regard du droit applicable. Elle retient que

l'autre immeuble effectivement acquis avec le bâtiment concerné, pour un prix global et conformément aux allégations du défendeur, est un bien-fonds non bâti qui sert d'accès audit bâtiment, et que ce prix global peut être incorporé au calcul du rendement.

E. 3

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de fixer le loyer annuel conformément au jugement du Tribunal des baux et loyers, soit 23'040 fr. du 15 octobre 2015 au 31 octobre 2018, 25'020 fr. du 1er novembre 2018 au 31 octobre 2019, puis 26'520 fr. du 1er novembre 2019 au 31 octobre 2020, frais accessoires en sus.

Les demandeurs n'ont pas été invités à répondre au recours.

Une demande d'effet suspensif était jointe au recours; elle a été accueillie par ordonnance du 7 février 2018.

E. 4

Le défendeur soutient que l'arrêt de la Cour de justice est une décision incidente susceptible d'être attaquée séparément de la décision finale selon l' art. 93 al. 1 LTF . Il n'est pas nécessaire de vérifier ce point car les conditions de recevabilité du recours sont de toute manière défailtantes.

E. 5

Le recours en matière civile est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois 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. (art. 105 al. 2 LTF ; ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). 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). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; les critiques dites appellatoires, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

En l'occurrence, le défendeur conteste que le prix global des deux immeubles en cause puisse être valablement incorporé à un calcul du rendement de la chose louée. Il affirme que le terrain non bâti adjacent au bâtiment où se trouve l'appartement des demandeurs sert non seulement d'accès à ce bâtiment mais aussi d'accès à d'autres bâtiments appartenant, eux, à d'autres propriétaires; il désigne précisément ces autres bâtiments. Le terrain n'est donc pas, prétendument, une simple dépendance du bâtiment où se trouve l'appartement loué, et il a une valeur d'acquisition propre qui est indéterminable et qui ne s'ajoute pas, ou pas entièrement à celle de ce bâtiment-ci.

Cette argumentation est irrecevable parce qu'elle ne trouve aucun appui dans les constatations déterminantes selon l' art. 105 al. 1 LTF . En effet, il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que le terrain non bâti serve d'accès aussi à d'autres bâtiments. Le défendeur ne prétend pas avoir allégué et prouvé les faits dont il propose une discussion; en conséquence, il est d'emblée exclu que les constatations de la Cour de justice soient sujettes à rectification

ou complètement selon l' art. 97 al. 1 LTF .

E. 6

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral.

Par ces motifs, vu l' art. 108 al. 1 let. a LTF , le Tribunal fédéral prononce :

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