

BGer 4A 674/2012 vom 23. September 2013

Bundesgericht, 2013-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_674_2012

FR: TF 4A 674/2012 du 23 septembre 2013

IT: TF 4A 674/2012 del 23 settembre 2013

Regeste

bail à loyer; fixation de loyer initial | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Une différence de 380 fr. subsiste entre le loyer mensuel fixé par les juges de première instance, loyer désormais reconnu par le demandeur, et le loyer auquel le défendeur prétendait devant la Cour de justice; cumulée sur vingt années (cf. ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582), cette différence excède la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. exigée en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

E. 2

En règle générale, selon l' art. 270 al. 1 let. a et b CO , le loyer initial peut être contesté dans le délai de trente jours dès réception des locaux loués; il faut en outre que l'une ou l'autre des conditions particulières prévues par cette disposition, relatives au contexte de la conclusion du contrat (let. a) ou à une différence sensible entre le loyer litigieux et celui antérieurement perçu pour les mêmes locaux (let. b), soit réalisée. Dans le canton de Genève, en vertu de l' art. 270 al. 2 CO et de la législation cantonale fondée sur cette règle-ci, le bailleur a l'obligation de communiquer au locataire le montant du loyer antérieurement perçu; à cette fin, il doit user d'une formule agréée par l'autorité. S'il advient que cette communication soit omise entièrement, différée plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (ATF 121 III 56 consid. 2c p. 58; 120 II 341 consid. 5b à 5d p. 348; voir aussi ATF 124 III 62 p. 64 in initio). En pareille situation, même si aucune des conditions particulières de l' art. 270 al. 1 let. a ou b CO n'est réalisée, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer (arrêt 4C.428/2004 du 1er avril 2005 in SJ 2006 I 19, consid. 3.1). Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l' art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 120 II 341 consid. 6c p. 351; voir aussi ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64).

E. 3

La Cour de justice se réfère aux loyers moyens relevés dans deux statistiques officielles cantonales, l'une concernant les baux nouvellement conclus pour des appartements non neufs de deux pièces dans les communes genevoises autres que celle de Genève, l'autre les baux en cours pour des appartements de deux pièces construits entre 1961 et 1965 dans la commune de Vernier; calculant la moyenne des chiffres fournis par ces statistiques, la Cour parvient au montant mensuel de 695 francs. Elle mentionne ensuite diverses caractéristiques du logement en cause pour considérer, en définitive, que le Tribunal des baux et loyers n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en arrêtant le loyer mensuel à 610 fr. par mois. Le Tribunal fédéral a depuis longtemps jugé que les statistiques de ce type sont inaptes à mettre en évidence les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier parce qu'elles ne fournissent pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc p. 324). Il est certes admis que ces statistiques peuvent néanmoins être prises en considération lors de la fixation du loyer initial, lorsque celui-ci n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble (arrêt 4A_250/2012 du 28 février 2012, consid. 2.4, SJ 2013 I 49; arrêt 4A_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5). Il ressort de la décision attaquée que le défendeur a produit des documents destinés à un calcul du rendement de l'immeuble, d'une part, et à une comparaison concrète entre les loyers du logement en cause et ceux d'autres logements situés dans le quartier, d'autre part. Or, ces éléments de fait ne sont en aucune manière discutés par la Cour de justice et on ne peut donc pas reconnaître pourquoi cette autorité juge nécessaire d'exploiter des statistiques en principe insuffisantes. On ne trouve non plus, dans la décision attaquée, aucune indication relative au loyer versé par le précédent locataire. Par conséquent, faute de contenir les motifs déterminants de fait aux termes de l' art. 112 al. 1 let. b LTF , la décision attaquée doit être annulée et la cause doit être renvoyée à l'autorité précédente en application de l' art. 112 al. 3 LTF .

E. 4

A teneur de l' art. 64 al. 1 et 2 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie lorsque celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec (al. 1). Le tribunal attribue un avocat à cette partie si la sauvegarde de ses droits le requiert; l'avocat perçoit une indemnité appropriée à verser par la caisse du tribunal (al. 2). Par son conseil, le demandeur a déposé une prise de position tardive où il s'est borné, en substance, à expliquer que l'inobservation du délai de réponse était imputable à sa propre inaction. La restitution de ce délai n'a pas été demandée. La prise de position ne contient par ailleurs que des conclusions et un renvoi à « l'intégralité [des] arguments résumés dans [le] mémoire de réponse à l'appel » produit en annexe. Or, selon la jurisprudence relative à l' art. 42 al. 1 LTF , les renvois aux écritures de la procédure cantonale ne sont pas autorisés dans les mémoires adressés au Tribunal fédéral (ATF 131 III 384 consid. 2.3 p. 387/388; 126 III 198 consid. 1d p. 201). Dans ces conditions, les conclusions présentées étaient dépourvues de chances de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire.

E. 5

Compte tenu qu'aucune des parties n'obtient gain de cause, l'émolument judiciaire doit être réparti par moitié entre elles et les dépens doivent être compensés.

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