

GE_GERICHTE ACJC/1018/2017 vom 6. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1018_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1018/2017 du 6 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1018/2017 del 6 dicembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En matière de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant du loyer annuel tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par 20 (art. 92

- 5/8 -

C/2728/2016 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.1.1).

Le loyer initial fixé dans le bail est de 27'180 fr. par an. Dans leurs dernières conclusions, les intimés ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 18'090 fr. par an. En multipliant la différence entre ces deux montants par 20, l'on parvient à une somme supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

E. 1.4

En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles versées par les intimés, soit le bail de leur précédent logement ainsi que l'avis de fixation du loyer initial y relatif, sont irrecevables. Les intimés exposent en effet que ces pièces ne sont produites qu'en appel au motif que ce n'est que dans ses plaidoiries finales que l'appelante a allégué que l'une des conditions alternatives posées par l'art. 270 al. 1 CO à la recevabilité de l'action en contestation du loyer initial ne serait pas remplie. Or, postérieurement à ces plaidoiries finales, les intimés ont déposé une réplique, à l'occasion de laquelle ils avaient la possibilité de produire ces pièces. Ne l'ayant pas fait, ils ne peuvent plus les produire en appel.

Il en va de même des certificats de salaire déposés par l'appelante, qui auraient dû être produites en première instance, soit lorsqu'elle a allégué que l'une des conditions alternatives posées par l'art. 270 al. 1 CO à la recevabilité de l'action en contestation du loyer initial ne serait pas remplie.

- 6/8 -

C/2728/2016

Les pièces nouvelles des parties ne sont de toute façon pas déterminantes pour la solution du litige.

E. 3

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 270 al. 1 let. a CO, n'ayant pas considéré que l'existence d'une situation de contrainte résultant de la pénurie genevoise de logements est une présomption réfragable. Selon elle, pour que cet article soit applicable, les intimés devaient établir qu'ils se trouvaient en situation de contrainte en raison de leur situation personnelle, ce qu'ils auraient échoué à prouver.

L'appelante reproche également aux premiers juges d'avoir violé les art. 26 Cst. et 2 CC et d'avoir permis aux intimés de détourner l'art. 270 al. 1 let. a CO de son but initial, enfreignant la garantie de la propriété et commettant un abus de droit.

E. 3.1

Selon l'art. 270 al. 1 let. a CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution, s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO).

Le Tribunal fédéral a régulièrement confirmé (depuis 2001) le caractère alternatif des conditions de l'art. 270 al. 1 let. a CO (ATF 142 III 442 consid. 3.1; arrêt du Tribunal

fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 4.1 et 4.2). Lorsque la pénurie est établie sur la base de statistiques sérieuses, comme c'est le cas à Genève, le locataire est en droit de contester le loyer initial, sans même avoir à démontrer cette pénurie, respectivement à devoir prouver ses démarches infructueuses pour rechercher un logement correspondant à ses besoins dans les catégories frappées par la pénurie (ATF 114 II 74 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2 ss, 4A_691/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2.2 et 3.1.1 ss) A lui seul, le terme de pénurie a été jugé suffisamment clair par le législateur fédéral pour n'avoir pas à être précisé dans la loi (ATF 117 Ia 328 consid. 4).

Aussi, dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal, l'articulation entre l'art. 270 al. 1 let. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO, ainsi que le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions, permettent d'admettre comme établie la situation difficile sur le marché local du logement rencontrée par le locataire. Et ceci d'autant plus que les arrêtés du Conseil d'Etat du canton de Genève indiquent les catégories de logements par nombre de pièces et limitent leur validité à une

- 7/8 -

C/2728/2016 année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie (arrêtés du Tribunal fédéral 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3; 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3; SJ 2002 I 589 et SJ 2013 I 51).

E. 3.2

A teneur de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

E. 3.3

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'il existe à Genève une situation de pénurie s'agissant des logements de 1 à 7 pièces ou plus.

Si la jurisprudence a entretenu par le passé une certaine ambiguïté, elle est aujourd'hui claire et ne laisse pas de place à une interprétation. Pour se prévaloir de l'art. 270 al. 1 let. a CO, les intimés pouvaient se limiter à établir la situation de contrainte du fait de la seule pénurie genevoise de logements, ce qu'ils ont fait.

Les intimés n'avaient donc pas à prouver concrètement qu'ils se trouvaient en situation de contrainte. L'existence de la pénurie de logements est une condition à elle seule suffisante pour contester le loyer initial et ne constitue pas une présomption réfragable, contrairement à ce que soutient l'appelante.

C'est donc à raison que les premiers juges ont déclaré recevable la requête en contestation du loyer initial des intimés. Ainsi, il n'y a pas lieu d'examiner si les intimés se trouvaient en situation de contrainte en raison de leur situation personnelle.

Au vu de ce qui précède, les intimés ne commettent pas un abus de droit.

L'appelante n'indique de plus pas en quoi l'art. 26 Cst. aurait été violé. Ce grief est ainsi irrecevable.

La fixation du loyer annuel de l'appartement concerné par les premiers juges ne prêtant pas le flanc à la critique, ce qui n'est pas contesté par l'appelante, le jugement sera confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/8 -

C/2728/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 janvier 2017 par A_____SA contre le jugement JTBL/1151/2016 rendu le 6 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2728/2016. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.

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