

## **GE\_GERICHTE ACJC/103/2016 vom 3. Februar 2016**

GE Cour de justice, 2016-02-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_103\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_103_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/103/2016 du 3 février 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/103/2016 del 3 febbraio 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). En l'espèce, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 672 fr. par mois, en lieu et place de 1'800 fr., soit une différence d'au moins 15'491.20 fr. pendant la durée initiale du bail prévue par le contrat entre les parties (1'128 fr. x 13 mois + 37.60 fr. x 22 jours). La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 6/13 -

C/427/2014

#### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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**

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2**

Dans un premier grief, l'appelant fait valoir que la requête en constatation du loyer initial déposée par les locataires était irrecevable puisque le loyer n'avait pas été augmenté entre le précédent locataire et les nouveaux. La réalisation de l'une ou l'autre condition posée à l'art. 270 let. a et b CO étant une condition de recevabilité de la demande qui devait être examinée par le juge, le nouveau loyer ne pouvait pas paraître abusif puisqu'il avait baissé par rapport à celui payé par l'ancien locataire.

### **E. 2.1**

Pour que le locataire soit fondé à contester le loyer initial selon l'article 270 CO, il doit : soit avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a, première hypothèse), soit avoir été contraint de le conclure en raison de la situation du marché local (let. a, seconde hypothèse), soit encore avoir subi une augmentation sensible du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire pour la même chose (let. b). Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial. D'après la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la notion de contrainte figurant à l'art. 270 al. 1 let. a CO suppose que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et ceci parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale ou la situation sur le marché local du logement sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable (ATF 114 II 74 consid. 3c p. 77 s.; arrêts du

- 7/13 -

C/427/2014 Tribunal fédéral 4A\_353/2009 du 3 novembre 2009 consid. 2, 4C.169/2002 du 16 octobre 2002 consid. 2.1; 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3a; cf. ég. ROGER WEBER, Basler Kommentar, nos 2 et 4 ad art. 270 CO; PETER HIGI Zürcher Kommentar, n° 36 ad art. 270 CO). S'agissant de la situation sur le marché local à prendre en considération pour apprécier le caractère déraisonnable d'une renonciation, le Tribunal fédéral a jugé qu'une telle situation pouvait être qualifiée de difficile dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal. Pour arriver à cette conclusion, le Tribunal fédéral a pris appui sur l'articulation entre l'art. 270 al. 1 let. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO et sur le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions (arrêt du Tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3). Dans ce dernier arrêt, concernant une affaire genevoise, le Tribunal fédéral a admis que la situation difficile sur le marché local du logement était établie, compte tenu des arrêtés du Conseil d'Etat constatant la pénurie, qui indiquent pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et qui limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie.

### **E. 2.2**

Le 20 mars 2013, le Conseil d'Etat de la République et canton de Genève a adopté un arrêté déterminant que les appartements de une à sept pièces étaient frappés par la pénurie sévissant sur le canton.

### **E. 2.3**

Dans le cas d'espèce, s'agissant d'un appartement de trois pièces, il ne fait pas de doute que le logement concerné par la présente procédure est inclus dans les objets soumis à la pénurie dans le canton de Genève. L'existence d'une situation de contrainte des locataires en raison

de la pénurie de logements étant réalisée et suffisante à ouvrir la voie de la contestation du loyer initial, à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée plus haut, le Tribunal des baux et loyers a admis à bon droit la recevabilité de la requête des locataires. Il n'était pas nécessaire que les premiers juges se penchent sur la question relative à la diminution du loyer initial par rapport au dernier loyer fixé pour l'ancien locataire. En conséquence, le premier grief de l'appelant doit être rejeté.

### **E. 3**

Dans un second grief, l'appelant conteste le mode de fixation du loyer initial retenu par le Tribunal des baux et loyers, à savoir l'utilisation des statistiques genevoises des loyers. Il soutient qu'il convenait de se référer au loyer payé par l'ancien locataire, ce que le Tribunal fédéral a parfois confirmé, notamment dans deux arrêts : l'arrêt 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 et l'arrêt paru aux ATF 139 III 13.

- 8/13 -

C/427/2014

#### **E. 3.1**

L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 243). Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). Tel n'est notamment pas le cas des loyers se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). L'exception précitée est cependant subsidiaire, en ce sens qu'elle ne déploie un effet que si le locataire ne parvient pas à renverser la présomption légale de l'art. 269a let. a CO, en prouvant que le rendement de l'immeuble est exagéré au sens de l'art. 269 CO. Il y a donc en principe une prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels du quartier de l'art. 269a let. a CO (ATF 124 III 310 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377; 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.1; 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2). Lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit donc être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif (ATF 124 III 310 consid. 2b). Cette démarche peut conduire à fixer un loyer inférieur à celui payé par le précédent locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 et 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2). Le bailleur doit indiquer, sous la rubrique "motifs précis des prétentions ci-dessus" de l'avis officiel de fixation du loyer initial, les bases de calcul du nouveau loyer, de manière à ce que son cocontractant puisse en examiner le bien-fondé et se déterminer relativement à une éventuelle contestation (art. 269d al. 2 let. b CO et 19 al. 1 let a ch. 4 OBLF; ATF 120 II 341 consid. 2). Selon la jurisprudence, la bonne foi du nouveau locataire mérite d'être protégée, de sorte que le bailleur est lié par les facteurs de fixation du loyer qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur) (ATF 139 III 13 consid. 3.1.1; ATF 121 III 364 consid. 4b). Il suit de là que le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 139 III 13 consid. 3.1.1; ATF 121 III 364 consid. 4b). En cas d'impossibilité ou de difficulté de

déterminer le rendement, notamment dans les cas d'immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas

- 9/13 -

C/427/2014 considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et 124 III 310 consid. 2b). Selon la jurisprudence, un immeuble est dit « ancien » s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêt 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 déjà cité, consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; arrêt 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434). Le bailleur doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est seul à détenir (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3; 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.4; 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). Le refus du bailleur sans motif justifié de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse d'administrer sa preuve. La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, il n'est pas arbitraire d'inférer de son refus injustifié que le bailleur adopte cette position parce que la production des pièces qu'il détient n'est pas dans son intérêt et que l'immeuble lui procure un rendement abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 et 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal de réduire le montant du loyer dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). Certains auteurs sont d'avis que le juge peut alors réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). De jurisprudence constante, la Cour de justice privilégie les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, elle considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 et arrêts cités).

- 10/13 -

C/427/2014 Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, dans la formule officielle valable de notification du loyer initial, l'appelant s'est prévalu des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la fixation du loyer initial. Les locataires ont sollicité que le loyer initial soit revu et fixé suite à un calcul de rendement, invoquant le rendement abusif du nouveau loyer. La Cour relève,

préalablement, que A.\_\_\_\_\_, désigné comme bailleur à teneur du contrat liant les parties, n'est pas propriétaire de l'immeuble, lequel figure en effet au Registre foncier comme étant propriété de la société A.\_\_\_\_\_ IMMOBILIER SA. Selon les déclarations du régisseur, cette société aurait été créée pour « prendre en son nom » certains biens immobiliers d'A.\_\_\_\_\_. Ainsi que les premiers juges l'ont justement retenu, une personne peut disposer de la qualité de bailleur, sans être propriétaire. En effet, le Tribunal fédéral considère que dès lors que le contrat de bail ne prévoit que des obligations, il peut être exécuté sans que le bailleur dispose effectivement d'un droit réel sur la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_128/2010 du 1er mars 2011 consid. 2.2). Cela implique toutefois que le bailleur en personne doit exécuter toutes les obligations découlant de cette qualité. Il est établi que la construction de l'immeuble remonte à une date antérieure à 1919. L'immeuble a été acquis par A.\_\_\_\_\_ IMMOBILIER SA à une date que le représentant d'A.\_\_\_\_\_ n'a pas su préciser et qui n'a pas non plus été établie en appel. Cette société a acquis la personnalité juridique par son inscription au registre du commerce (art. 643 al. 1 CO) le 20 avril 2010, de sorte que, comme l'ont retenu les premiers juges, cela suffit à considérer qu'un calcul de rendement est possible, une vente n'ayant pu avoir lieu que postérieurement à cette date. C'est par conséquent à tort que le bailleur n'a pas donné suite à l'ordonnance de calcul de rendement du 10 juin 2014. Ce raisonnement n'a d'ailleurs pas été contesté par l'appelant. Faute d'explication et de pièces produites, le Tribunal des baux et loyers a à juste titre écarté l'argument de la régie selon laquelle l'opération immobilière d'acquisition ne serait pas intervenue par le biais d'une vente mais d'un transfert d'actif. Aucune précision n'a été apportée à ce titre en appel et comme il l'a été rappelé ci-dessus, A.\_\_\_\_\_ était responsable de la production des pièces requises et de la fourniture des renseignements sollicités par le Tribunal.

- 11/13 -

C/427/2014 Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'un calcul de rendement devait être effectué en l'espèce. Les deux arrêts cités par l'appelant traitent de cas dans lesquels l'immeuble concerné devait être considéré comme ancien car construit plusieurs décennies auparavant et acquis depuis longtemps. Par conséquent, l'ordre de priorité entre les critères absolus de fixation du loyer instauré par l'ATF 124 III 310 était inversé. En d'autres termes, le loyer initial litigieux devait être déterminé sur la seule base des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO). La partie locataire ayant apporté la preuve de faits permettant de constater que les loyers initiaux contestés étaient vraisemblablement abusifs, le Tribunal fédéral avait indiqué qu'il appartenait à la partie bailleuse d'apporter des contre-preuves. Le Tribunal fédéral avait ensuite constaté qu'il y avait carence de preuve, sans faute de cette partie, quant à l'apport des éléments justifiant de l'adaptation aux loyers usuels dans le quartier. Il avait alors déterminé qu'il convenait de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire, faute de production des loyers statistiques et de preuve apportée par la partie locataire quant au caractère abusif de ce loyer. Dès lors que les états de fait ne sont pas comparables au cas présent, l'issue apportée par le Tribunal fédéral ne peut être adoptée telle quelle. En effet, dans le présent cas, les locataires ont sollicité qu'un calcul de rendement soit effectué. Le bailleur n'ayant pas produit toutes les pièces utiles qu'il est seul à posséder, sans apporter de justification valable à son refus, les premiers juges étaient en droit de retenir qu'il cachait un rendement abusif, par appréciation des preuves. Les locataires ayant cependant fait référence aux statistiques qu'ils avaient également produites, le Tribunal était en possession

d'éléments lui permettant de procéder à la détermination du loyer initial. Conformément à la jurisprudence de la Cour, les premiers juges ont procédé par pondération. Ils se sont basés sur les statistiques établies par l'OCSTAT en mai 2013, relatives au loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'état du logement et la commune, retenant que le loyer mensuel d'un appartement à loyer libre, non neuf, de trois pièces, en Ville de Genève, s'élevait à 1'535 fr. Ils ont ensuite comparé ce montant avec celui d'un loyer mensuel moyen d'un logement à loyer libre de trois pièces situé dans un immeuble construit avant 1919 et dans le périmètre F.\_\_\_\_\_, pour un bail en cours, à savoir 1'153 fr. et effectué une moyenne de ces deux données.

- 12/13 -

C/427/2014 Enfin, le Tribunal des baux et loyers a pondéré le résultat de cette opération, pour tenir compte des caractéristiques propres de l'appartement et fixé en équité le loyer initial à 1'350 fr. par mois. A ce sujet, il convient de retenir plus précisément le fait que l'appartement n'a pas été rénové avant la nouvelle location, mais apparaît sur les photographies produites par les locataires comme se trouvant dans un bon état d'entretien, comportant des pièces de grandeur agréable, bien que sans balcon, et que l'immeuble, de l'extérieur, semble moyennement soigné, et qu'il ne comprend ni ascenseur ni buanderie commune. Au vu de ce qui précède, la pondération opérée par les premiers juges n'est pas critiquable de sorte que le montant retenu au titre de loyer initial sera confirmé. En conséquence, l'appelant sera débouté de ses conclusions relatives au loyer, au remboursement du trop-perçu découlant de la nouvelle fixation dudit loyer, ainsi que s'agissant de la garantie bancaire et le jugement entrepris confirmé sur ces points.

#### **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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/427/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2014 par A.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1402/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er décembre 2014, dans la cause C/427/2014-5 OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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 : cf. considérant 1.1.

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