

GE_GERICHTE ACJC/104/2016 vom 3. Februar 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_104_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/104/2016 du 3 février 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/104/2016 del 3 febbraio 2016

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC). En l'espèce, la quotité de loyer et charges contestée s'élevait devant le Tribunal à 1'306 fr. par mois (2'023 fr. - 717 fr.) pour un bail d'une durée initiale de six mois, soit 7'836 fr. Le litige portait également sur le remboursement du trop-perçu de loyer ainsi que sur le paiement d'une somme de 4'158 fr. (6'099 fr. - (3 x 647 fr.)) à titre de remboursement de la différence de garantie bancaire après fixation du nouveau loyer. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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, 145 al. 1 lettre a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

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).

- 7/10 -

C/9362/2014

E. 1.4

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce 24 produite par l'appelante figure déjà au dossier de procédure. La pièce 25 n'est pas pertinente pour trancher de la présente cause puisqu'elle en concerne une autre. Quant aux pièces n° 26 à 30, elles sont antérieures à la dernière audience devant le Tribunal, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger. Elles portent sur des faits déjà existants et pouvant être prouvés en première instance. Comme cela ressort des considérants ci-après, ces pièces auraient pu être produites en première instance. Ces pièces sont partant irrecevables.

E. 3.1

Lorsque la fixation du loyer initial est entachée d'un vice de forme, il incombe au juge de fixer le loyer admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a let. a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62; 121 II 341; 120 II 341; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 397), étant précisé que ce dernier critère n'entre en général en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3; 4C.274/1997 du 27 avril 1998, reproduit in SJ 1998 p. 718). 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 au cas où le loyer convenu par les parties est abusif, hypothèse dans laquelle il restreint son examen aux facteurs invoqués par les parties (ATF 121 III 364 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2008 cité, consid. 2.3).

E. 3.2

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale instaurée par l'article 247 al. 2 CPC impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011;

- 8/10 -

C/9362/2014 ATF 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2). 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 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 et 4A_576/2008 précité consid. 2.4).

E. 3.3

La maxime inquisitoriale sociale est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid.

3.1 et 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). La maxime inquisitoire sociale n'impose pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 6 mai 2015, consid. 3.3).

E. 3.4

En l'espèce, il n'est plus contesté en appel que le loyer initial est entaché de nullité, dans la mesure où la bailleresse n'a pas réussi à établir qu'elle avait notifié un avis de fixation du loyer lors de la conclusion du bail.

Il est également admis que les premiers juges ont appliqué correctement les règles de fixation du loyer rappelées ci-dessus, à savoir qu'ils ont procédé par le biais d'un calcul de rendement.

L'appelante reproche uniquement au Tribunal de ne pas l'avoir aidée à réaliser qu'elle n'avait pas produit toutes les pièces requises et attendues relativement aux charges de copropriété; elle prétend pouvoir être admise à en produire le détail, dans la mesure où elle n'aurait pas été assistée d'un mandataire professionnellement qualifié en droit du bail durant la procédure de première instance.

E. 3.5

Il y a tout d'abord lieu de constater que pour les étapes essentielles de la procédure de première instance, l'appelante était assistée par un mandataire qualifié en droit du bail. Ce n'est qu'à la première audience de débats, du 20 novembre 2014, qu'elle s'est présentée seule devant les juges.

- 9/10 -

C/9362/2014 A ce stade, elle avait déjà pu bénéficier de l'aide d'un conseil, en particulier pour la rédaction du mémoire de réponse qu'elle a déposé, accompagné de toutes les pièces qu'elle a produites en première instance, le 1er septembre 2014. L'ordonnance du Tribunal du 4 août 2014 décrivait précisément les documents à produire et les conséquences d'une absence de production de ces pièces; ce faisant, le Tribunal s'est conformé aux exigences de la maxime inquisitoire sociale, telles que fixées par la jurisprudence, s'agissant d'un plaideur représenté par un mandataire spécialisé. Il n'avait en particulier pas à attirer par la suite l'attention de l'appelante sur le fait que les pièces produites ne suffisaient pas à emporter sa conviction relativement au montant des charges alléguées. Lors de la dernière audience, le 5 février 2015, la bailleresse était à nouveau accompagnée de son mandataire. C'est à cette occasion que les locataires ont plaidé l'insuffisance de preuves pour établir le montant total des charges que la bailleresse voulait faire prendre en considération dans le calcul de rendement et partant, pour fixer le loyer. Sur le fond, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu l'argumentation des locataires selon laquelle l'intégralité des charges de copropriété ne pouvait être répercutée sur le loyer. Tel est notamment le cas des frais de chauffage-eau chaude, déjà répercutés par le biais du décompte annuel de charges. Or, les pièces 7 à 9 produites par la bailleresse, sans aucun détail et dont aucun poste ne correspondait aux charges alléguées à hauteur de 880 fr. 35 par mois en moyenne, étaient insuffisantes pour établir la quotité des frais allégués par l'appelante. Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante doit être rejeté et le jugement entrepris 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). * * * * *

- 10/10 -

C/9362/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 23 avril 2015 par C. _____ contre le jugement JTBL/294/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mars 2015 dans la cause C/9362/2014-4 OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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