

GE_GERICHTE ACJC/1141/2011 vom 19. September 2011

GE Cour de justice, 2011-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1141_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1141/2011 du 19 septembre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/1141/2011 del 19 settembre 2011

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et le délai prescrits (art. 443 et 444 aLPC).

E. 2

Selon l'art. 56P aLOJ, le jugement, qui a trait à une contestation relative au loyer, au sens du chapitre II du titre VIIIème du Code des obligations, a été rendu en dernier ressort. Conformément à l'art. 292 aLPC, la décision attaquée ne peut être revue - dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987 p. 235; 1980 p. 595) - que si elle consacre une application erronée de la loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991 p. 135; 1990 p. 595; SCHMIDT, SJ 1995 p. 521 et ss).

- 6/9 -

C/6003/2009 La Cour de céans est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation des premiers juges ne soit arbitraire ou formellement contredite par les pièces ou les témoignages (ATF 106 I 90 consid. 1; SJ 1981 p. 89). L'appréciation arbitraire des faits est assimilée à une violation de la loi (SJ 1981 p. 89, 1987 p. 235). En revanche, la Cour examine librement le droit (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, SJ 1995 p. 521 et ss;

BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 3 ad art. 292 LPC). La jurisprudence a constamment prohibé la présentation en appel extraordinaire de nouveaux moyens de preuve et, à fortiori, de nouveaux allégués (SJ 1981, p. 334). Cette règle, rappelée dans sa fermeté par PIERARD in SJ 1981, p. 336 est toutefois soumise à quelques rares exceptions qui, dans le cas d'espèce, ne sont remplies. Les appelants ont produit, au stade de l'appel, diverses correspondances échangées avec l'intimée lors de la procédure en première instance et avant que la cause n'ait été remise à plaider le 25 janvier 2010. Celles-ci concernent les renseignements complémentaires que sollicitait le bailleur sur les conditions des sous-locations ainsi que sur des éléments afférents aux factures payées et matériel mis à disposition du sous-locataire. Elles seront écartées de la procédure d'autant qu'elles n'apparaissent pas pertinentes pour trancher les questions litigieuses.

E. 3

a. En application de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre

que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Une telle prétention s'apprécie à l'aide de la méthode relative (sur cette notion, cf. ATF 120 II 240, consid. 2, et les références), en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 121 III 163, consid. 2d/bb, confirmé in ATF 124 III 67, consid. 3 p. 69, et 126 III 124, consid. 2a, p. 126, ATF du 9 juillet 2002 en la cause 4C.291/2001, consid. 2b). De son côté, le bailleur peut y faire échec s'il prouve que le rendement de l'immeuble est insuffisant (art. 269 CO), ou que le loyer litigieux correspond aux loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO). Les appelants, qui n'abordent pas la question du rendement de l'immeuble, estiment pouvoir faire échec à la demande de baisse du loyer, au motif que le

- 7/9 -

C/6003/2009 loyer considéré correspond aux prix usuels du quartier pour des objets comparables, au sens de l'art. 269a let. a CO (cf. SJ 1996, p. 543). Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels sont ceux des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). N'entrent pas en ligne de compte les locaux découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4), l'application de ce dernier critère exigeant toutefois des données chiffrées, suffisamment différenciées, sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme sur la période de construction (SJ 1998, p. 220, consid. 5). L'alinéa 2 de cette même disposition prescrit que pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'art. 269a let. a du Code des obligations peut être opérée sur la base du prix au m² usuel dans le quartier pour des objets semblables. Selon la jurisprudence, pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (SJ 1998, p. 70 et les réf. citées).

b. Les premiers juges ont considéré que, par rapport à l'allégation des bailleurs selon laquelle leur immeuble a été construit en 1955, les exemples 7, 8, 9, 11, 12, 13 et 16 doivent être écartés s'agissant de constructions présentant un écart de plus ou moins 10 ans, voire plus s'agissant d'immeubles anciens (BOHNET/ MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 850 no 24 ad art. 269a CO). Les appelants ne disent pas en quoi les premiers juges auraient erré sur cette question, en sorte que la Cour de céans n'a pas à revenir sur cette considération du Tribunal d'autant que les susdits exemples écartés sont sis dans des immeubles construits en 1899, 1900, 1910 et 1930, en outre que l'exemple comparatif no 15 dont l'année de construction n'est pas mentionnée. Restent à la comparaison quatre exemples dont le nombre est insuffisant au regard de la jurisprudence constante qui exige qu'il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (SJ 1998, p. 68, spéc. 70); sur les quatre exemples restant, les premiers juges ont constaté que l'état d'entretien non prouvé ne permettait pas de dire qu'ils seraient comparables; à ce propos, les appelants n'apportent aucun grief permettant de considérer que les premiers juges auraient commis arbitraire ou porté une constatation contraire aux pièces du dossier.

- 8/9 -

C/6003/2009 Il en découle que les bailleurs ont échoué dans l'apport de la preuve qui leur incombe en la présente procédure et que c'est à raison que le Tribunal est entré en matière sur l'examen de la demande de baisse du loyer.

E. 4

En cas d'examen de la demande de baisse, les bailleurs admettent qu'il y a eu lieu de se référer au moment de la fixation du loyer initial par rapport à celui où la demande de baisse a été formulée et prendre en considération sur ledit laps de temps non seulement l'évolution de la variation du taux de l'intérêt hypothécaire mais également celui de l'indice suisse des prix à la consommation, conformément à la jurisprudence dégagée par le Tribunal fédéral dans un arrêt du

E. 6

La valeur litigieuse subsistant en appel correspond à une baisse annuelle requise de 21'384 fr. La Cour de céans ignore toutefois le sort de la résiliation du bail notifiée pour l'échéance du 31 décembre 2009. A priori, vu le temps écoulé, la valeur atteint le seuil minimal de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 lit. a LTF pour que soit ouverte la voie du recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral. * * * * *

- 9/9 -

C/6003/2009

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