

GE_GERICHTE ACJC/1145/2017 vom 4. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1145_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1145/2017 du 4 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1145/2017 del 4 novembre 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).

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).

E. 1.2

Dans ses conclusions en première instance, le locataire a sollicité une réduction de loyer de près de 5'000 fr. par mois. La question de la durée du bail ou des baux successifs est litigieuse, mais il n'est pas contesté qu'elle représente au

- 7/22 -

C/5914/2014 moins trois ans, de sorte que la valeur litigieuse minimale est manifestement atteinte et que la voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.3

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

E. 1.4

Il n'en va pas de même de la duplique des intimées déposée postérieurement à l'expiration du délai qui leur avait été imparti (art. 143 al. 1 CPC). Le fait que l'appelant ait consenti à une prolongation est irrelevante, dès lors qu'aucune demande de prolongation de délai n'est parvenue à la Cour avant son expiration (art. 144 al. 2 CPC) et qu'aucune demande de restitution de délai n'a été formulée (art. 148 CPC). La duplique est donc irrecevable, tout comme la détermination de l'appelant sur celle-ci (let. B.k. ci-dessus).

E. 1.5

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) et sur la prolongation du bail à loyer (art. 272 ss CO), la cause est 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

Les intimées ont produit des pièces nouvelles.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

E. 2.2

En l'espèce, les deux pièces nouvelles produites par les intimées, datées respectivement des 24 et 29 mars 2017, consistent dans une lettre de leur conseil au Tribunal, par laquelle il est demandé à ce dernier les raisons du changement dans sa composition entre la fin de la procédure probatoire et le prononcé du jugement, ainsi que la réponse du Tribunal à ce courrier.

Ces pièces n'auraient pas pu être obtenues par les intimées auparavant, dès lors que les parties n'avaient pas été informées par le Tribunal du changement dans la composition, qu'elles ont découvert à l'occasion du prononcé du jugement entrepris.

- 8/22 -

C/5914/2014

Par conséquent, ces pièces nouvelles, ainsi que les faits qui s'y rapportent, produits en temps utile, sont recevables.

E. 3

L'appelant se plaint d'une composition irrégulière du Tribunal.

E. 3.1

Selon l'art. 88 LOJ, le Tribunal des baux et loyers siège dans la composition d'un juge, qui le préside, d'un juge assesseur représentant les groupements de locataires et d'un juge assesseur représentant les bailleurs.

L'art. 33 LOJ précise que les magistrats titulaires d'une même juridiction et les juges assesseurs d'un même tribunal se suppléent entre eux.

E. 3.2

L'art. 30 al. 1 Cst. prévoit que toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial.

Selon la jurisprudence ancienne, le changement dans la composition du Tribunal en cours de procès était appréhendé sous l'angle d'une violation du droit d'être entendu. Ainsi, le justiciable avait le droit que sa cause ne soit pas jugée par une personne qui n'avait pas connaissance de la procédure et de l'administration des preuves. Il suffisait cependant que le juge intervenant pour la première fois dans un procès ait pu prendre connaissance de l'objet du procès par l'étude du dossier (ATF 117 Ia 133 consid. 1e). Cette exigence était respectée

lorsque les mesures probatoires effectuées avaient fait l'objet de procès-verbaux figurant au dossier et dont le nouveau juge assesseur avait eu la possibilité de prendre connaissance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2015 du 29 septembre 2015 consid. 6.1 et les références citées non publié in ATF 142 I 93).

Selon la jurisprudence plus récente, une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. peut être invoquée lorsque la composition du tribunal est modifiée en cours de procédure sans raison suffisante. Une modification de la composition est admise au cas par cas lorsqu'un membre du Tribunal part à la retraite ou en raison d'une absence causée par une longue maladie ou un congé maternité ou lorsqu'une nouvelle constitution du tribunal impose un changement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2015 précité consid. 6.2 non publié in ATF 142 I 93).

Il incombe au tribunal, en cas de modification dans sa composition, d'attirer l'attention des parties sur le remplacement envisagé en son sein et sur les raisons qui le motivent. A défaut, il ne saurait être reproché au justiciable de n'avoir pas suffisamment motivé les raisons pour lesquelles le changement est contraire au droit (ATF 142 I 93 consid. 8.2).

Le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi, même s'il s'agit d'une garantie constitutionnelle de caractère formel. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation

- 9/22 -

C/5914/2014 du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (arrêts du Tribunal fédéral 6B_93/2014 du 21 août 2014 consid. 3.1.3; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1 et les arrêts cités).

E. 3.3

En l'espèce, l'appelant se plaint de ne pas avoir été informé de la modification de la composition du Tribunal, ni des raisons qui l'ont motivée.

Il ressort du dossier que le Tribunal n'a en effet pas informé les parties du changement dans sa composition survenu entre la dernière audience et le prononcé du jugement entrepris. Néanmoins, la raison de ce changement est désormais connue, à savoir la démission d'un juge assesseur.

A ce sujet, l'appelant soutient que le Tribunal aurait dû statuer plus rapidement pour pallier au risque de démission de l'un de ses membres. Il estime qu'il avait le droit d'être jugé par la personne qu'il connaissait et qui l'avait vu et entendu.

Le droit d'organisation judiciaire genevois prévoit expressément la faculté pour les juges assesseurs de se suppléer entre eux, sans que les raisons d'une telle suppléance ne soient limitées par la loi.

De surcroît, les audiences ont été transcrites sur des procès-verbaux dont les juges ont pu prendre connaissance avant de rendre leur décision. L'appelant ne dispose pas d'un droit inconditionnel à ce que sa cause soit jugée par des personnes avec lesquelles il a physiquement été mis en présence.

L'appelant fait valoir que la possibilité d'invoquer des motifs de récusation lui a été refusée par cette manière de procéder en raison du fait que le Tribunal ne lui a pas donné la

possibilité de s'exprimer sur le changement de composition avant qu'il n'y soit procédé.

Cet argument ne convainc pas : la récusation aurait pu être demandée en l'occurrence, aussitôt après le prononcé querellé (art. 49 al. 1 CPC) - et la prise de connaissance de l'identité de la personne ayant siégé -, ce qui n'a pas été le cas.

L'appelant n'explique pas pour quelle raison précise il faudrait renvoyer la cause aux premiers juges et en quoi le processus décisionnel serait différent après ce renvoi. Il appert, au contraire, que le renvoi en première instance ne serait qu'une vaine formalité, de nature à prolonger inutilement la procédure, puisque la démission d'un membre du Tribunal est à l'évidence une raison suffisante de modifier la composition de ce dernier, ce que l'appelant ne conteste pas.

Par conséquent, les griefs de l'appelant en lien avec la composition du Tribunal seront rejetés.

- 10/22 -

C/5914/2014

E. 4

L'appelant estime que le Tribunal n'aurait pas statué sur l'une de ses conclusions, à savoir la restitution des loyers qu'il avait payés en trop.

Il relève cependant lui-même que le Tribunal a exposé pour quelles raisons il n'y avait pas lieu de restituer un montant perçu en trop, dès lors que le locataire n'avait pas, pour l'ensemble de la relation contractuelle, versé suffisamment de loyer aux bailleuses. Dans le dispositif, les premiers juges l'ont, en outre, débouté "de toutes autres conclusions".

Les premiers juges ont ainsi statué et motivé leur décision sur ce point. Un déni de justice est donc exclu.

E. 5

L'appelant reproche au Tribunal de n'avoir pas qualifié la relation contractuelle qui le liait aux intimées de contrat à durée indéterminée.

E. 5.1

Comme le contrat de travail, le bail à loyer peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue (art. 255 al. 1 et 2 et art. 266 al. 1 CO); si un tel bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 al. 2 CO; ATF 139 III 145 consid. 4.2).

La loi ne contient aucune disposition interdisant de conclure successivement plusieurs baux à durée déterminée. A l'instar de l'art. 334 CO pour le contrat de travail, l'art. 266 al. 2 CO envisage expressément une reconduction tacite du bail à durée déterminée et présume que le nouveau contrat est de durée indéterminée; rien n'empêche toutefois les parties de convenir d'un nouveau contrat à terme. Cela étant, la conclusion successive de baux à durée déterminée peut aboutir globalement au même résultat qu'un contrat de durée indéterminée résiliable; il faut rechercher dans quelle mesure la première construction juridique est susceptible d'éluder des dispositions impératives protégeant le locataire (ATF 139 III 145 consid. 4.2.2).

La conclusion successive de baux à durée limitée peut permettre au bailleur d'échapper à des règles impératives conférant des droits au locataire, telles les règles contre les loyers abusifs, ou contre les congés abusifs. L'on en vient donc à la conclusion qu'il est sur le principe licite d'enchaîner des baux de durée déterminée, sous réserve d'une fraude à la loi. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives. S'il est vrai que le système des contrats en chaîne est susceptible de procurer des avantages importants au bailleur, l'on ne saurait postuler l'illicéité de principe d'un tel procédé, alors que la loi ne l'interdit nullement. La partie qui entend faire appliquer la norme éludée - soit en l'occurrence le locataire - doit établir l'existence d'une fraude à la loi. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette

- 11/22 -

C/5914/2014 liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4).

La loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou plusieurs baux de ce type. Il s'agit bien plutôt de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.3.2).

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que les intimées souhaitaient vendre leurs biens et que les brèves prolongations successives du bail avaient été faites dans cette perspective. L'on ne discernait pas qu'elles eussent souhaité éluder des dispositions légales. D'ailleurs la volonté des parties de pérenniser leur relation contractuelle n'était pas établie.

L'appelant critique ce raisonnement. Selon lui, le fardeau de la preuve reposait sur les bailleuses à qui il incombait de démontrer la réalité des motifs justifiant une succession de baux de durée déterminée. En outre, se référant à l'avis d'un juge fédéral lors d'une délibération orale, il estime que laisser un bailleur conclure des baux en chaîne était de nature à mettre en péril la paix du logement. L'intention de vendre des bailleuses violait l'interdiction du congé-vente (art. 271a al. 1 let. c CO), car elles souhaitaient conserver la possibilité de vendre leurs biens en concluant des baux successifs de durée déterminée.

L'argumentation de l'appelant tombe à faux, dès lors que, selon la jurisprudence, le fardeau de la preuve d'une fraude à la loi commise par la conclusion de contrats en chaîne incombe au locataire. Il ne pouvait être exigé des bailleuses de fournir des preuves de l'absence d'intention de contourner les dispositions légales protégeant les locataires, ce qui reviendrait à introduire une présomption de fraude précisément rejetée par le Tribunal fédéral.

Il n'est de surcroît pas contradictoire de retenir à la fois une intention des bailleuses de vendre leurs biens et le fait qu'elles avaient besoin du revenu de la location pour payer les charges de la copropriété et couvrir leurs frais de subsistance. La volonté de vendre un bien n'implique pas la renonciation à percevoir le produit de sa location avant cette vente.

En outre, il ne saurait être question d'un congé-vente puisque le locataire n'a jamais été placé dans la position d'être menacé d'une résiliation du contrat s'il n'achetait pas. Au contraire, malgré l'absence d'offre d'achat, le bail a été reconduit à deux reprises. A ce titre, il n'est pas, par principe, abusif pour un bailleur qui a l'intention de céder son bien immobilier de choisir la conclusion d'un bail à durée

- 12/22 -

C/5914/2014 déterminée afin de favoriser ce projet. Le locataire ne peut pas de bonne foi prétendre qu'il ignorait la situation, dès lors que le bail initial prévoyait expressément la possibilité d'une vente des biens immobiliers.

Le locataire ne se prévaut d'aucun autre élément concret permettant de considérer comme réunies les conditions d'une fraude à la loi, donc de la conclusion d'un contrat à durée indéterminée sous couvert de contrats successifs à durée déterminée, alors qu'il en supportait le fardeau de la preuve. La décision du Tribunal est dès lors conforme au droit, les contrats à durée déterminée conclus par les parties étant valables en tant que tels.

Les griefs de l'appelant sur ce point sont également infondés.

E. 6

L'appelant invoque la lésion et la crainte fondée.

E. 6.1

A teneur de l'art. 21 CO, en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience (al. 1). Le délai d'un an court dès la conclusion du contrat (al. 2).

A teneur de l'art. 29 CO, si l'une des parties a contracté sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit l'autre partie ou un tiers, elle n'est point obligée. La crainte est réputée fondée lorsque la partie menacée devait croire, d'après les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens (art. 30 al. 1 CO). Le contrat entaché d'erreur ou de dol, ou conclu sous l'empire d'une crainte fondée, est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (art. 31 al. 1 CO). Le délai court dès que l'erreur ou le dol a été découvert, ou dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 2 CO).

Les délais des art. 21 al. 1 et 31 al. 1 CO sont des délais péremptoires que le juge doit examiner d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4C.37/2007 du 11 novembre 2007 consid. 3; SCHWENZER, Basler Kommentar OR I, 6ème éd., 2015, n. 11 ad art. 31; SCHMIDLIN, Commentaire Romand CO I, 2ème éd., 2012, n. 33 ad art. 21).

E. 6.2

Le Tribunal a retenu que le locataire n'avait pas démontré que les conditions de la lésion ou de la crainte fondée étaient réalisées, dans la mesure où il n'avait pas prouvé que les bailleuses avaient exploité sa gêne, sa légèreté ou son inexpérience, ni qu'elles auraient fait peser sur sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens un danger grave et imminent.

L'appelant fait valoir que les conditions de la lésion sont remplies, puisque les bailleuses étaient représentées par E_____, notoirement spécialiste de

- 13/22 -

C/5914/2014 l'immobilier genevois, alors que lui-même ne l'était pas. Une disproportion des intérêts en présence était démontrée par le montant du loyer convenu. En outre, les conditions de l'art. 29 CO étaient réalisées, car il avait été contraint de signer des contrats de courte durée qu'il ne souhaitait pas. Il y avait un danger sur sa personne, à savoir que le domicile était un élément essentiel à la vie et au développement de la personnalité.

S'agissant de la lésion, l'appelant s'en est prévalu pour la première fois le 31 mai 2016, soit plus de deux ans après la conclusion du contrat, de sorte qu'il était forcé à invoquer cette institution, ce que la Cour est habilitée à relever d'office.

Il en va de même pour la crainte fondée, dès lors que l'appelant a invoqué l'art. 29 CO pour la première fois le 31 mai 2016, soit près de deux ans après avoir confié la défense de ses intérêts à un mandataire professionnel. Une fois conseillé adéquatement par un spécialiste des questions locatives, l'appelant ne pouvait prétendre se trouver encore en état de crainte fondée face aux intimées, puisqu'il était à même de faire valoir ses droits, ce qu'il a fait. Ainsi, même à supposer que les conditions de la crainte fondée soient réalisées - ce qui n'est pas le cas ainsi qu'on le verra ci-dessous - le locataire l'a invoquée tardivement.

De toute manière, il ne saurait être retenu que le fait de négocier un bail pour son propre logement place automatiquement le locataire dans un état de crainte fondée. Sinon, à chaque fois qu'un locataire conclut un contrat de bail portant sur un local qu'il a l'intention d'occuper, il serait placé dans une situation où il pourrait demander l'annulation du contrat de bail, ce qui ne saurait être l'intention du législateur. En l'occurrence, aucune circonstance particulière n'est plaidée qui dénoterait une crainte suscitée chez le locataire. Il apparaît au contraire que celui-ci disposait d'importantes sources d'argent liquide, puisqu'il a pu payer, d'avance, une année de location et qu'il aurait donc été en mesure de se loger, au moins provisoirement, ailleurs. Ainsi, le Tribunal a retenu à juste titre que les conditions d'une crainte fondée n'étaient pas réunies.

Les griefs de l'appelant sont infondés.

E. 7

L'appelant reproche au Tribunal une violation des art. 272 CO et 4 CC en lien avec la prolongation accordée par le Tribunal.

E. 7.1

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation de bail d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations. Il n'y a pas priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.2).

- 14/22 -

C/5914/2014

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Conformément à l'art. 272 al. 2 CO, il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 135 III 121 consid. 2).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. La prolongation du contrat de bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle. Ainsi, les dispositions concernant la prolongation des baux ont pour but d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait, selon le délai de résiliation ordinaire, pour chercher de nouveaux locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A.281/2008 du 12 septembre 2008 consid. 2.1 = CdB 2009 p. 33) et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de locaux à un loyer avantageux (arrêt du Tribunal fédéral 4C_146/2006 du 24 août 2006 consid. 2.2; ATF 116 II 446 consid. 3b). Ainsi le locataire ne doit pas rester inactif à la réception du congé et doit rechercher sérieusement des locaux de remplacement.

Selon l'art. 272 al. 2 let. d CO, le juge doit notamment prendre en considération le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser les locaux loués, ainsi que l'urgence de ce besoin. Le besoin légitime du bailleur de recouvrer les locaux l'emporte sur les intérêts du locataire à obtenir une prolongation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.138/2006 du 31 août 2006 consid. 2.1 et 4C.269/2004 du 4 octobre 2004 consid. 4.2.).

E. 7.2

En l'occurrence, le Tribunal a retenu que la durée totale des baux successifs était de deux ans et demi, que le locataire vivait seul et n'avait pas d'attaches dans le quartier concerné, ce qui ne restreignait pas ses recherches, et que, si sa situation financière était obérée, il bénéficiait de l'assistance de l'Hospice général qui pouvait le reloger, aucune recherche n'ayant été effectuée dans le sens d'un relogement. Dès lors, une prolongation du bail pour une durée de deux ans et six mois, échéant au 19 décembre 2016, était équitable.

L'appelant critique ce raisonnement en soutenant qu'il avait procédé à des recherches, ce qui suffirait, selon lui, à prouver l'existence de ces dernières. La pénurie de logement n'avait pas été mentionnée, ni prise en compte. Il avait en outre payé pour le logement qu'il occupait en versant un loyer excessif par le

- 15/22 -

C/5914/2014 passé. Il devait ainsi, compte tenu de la mauvaise situation financière des bailleuses, être autorisé à occuper le logement pour éteindre par compensation les montants qu'il avait versés en trop. Ainsi, une prolongation du bail jusqu'au 31 mai 2017 était demandée.

Les motifs retenus à l'appui de la décision du Tribunal sont fondés et celui-ci n'a pas violé son pouvoir d'appréciation conféré par les art. 272 ss CO.

Quoi qu'il en soit, il n'y a plus lieu de trancher cette question dès lors que la durée de prolongation demandée par le locataire est échue et que, du fait de la durée de la procédure, il a pu rester dans son logement (ATF 102 II 252).

Par conséquent, aucune circonstance particulière n'étant plaidée justifiant de statuer sur ce point, les conclusions de l'appelant seront rejetées dans la mesure de leur recevabilité.

E. 8

En dernier lieu, le locataire se plaint du calcul du loyer admissible effectué par le Tribunal. L'immeuble concerné n'était pas ancien et un calcul de rendement était donc possible.

E. 8.1

Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64).

E. 8.1.1

En principe, le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non excessif de la chose louée (art. 269 CO), ce critère ayant la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif.

Si le montant ainsi obtenu n'est pas excessif, le loyer ne saurait être corrigé et augmenté à la hauteur des loyers usuels de la localité ou du quartier, car le loyer serait alors nécessairement abusif au regard de l'art. 269 CO. En revanche, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer obtenu conformément au critère du rendement non excessif de la chose; le bailleur qui n'a pas respecté l'art. 270 al. 2 CO qui impose l'utilisation de la formule officielle pour notifier le loyer initial peut se voir opposer les loyers du marché (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 et les arrêts cités). Lorsque l'immeuble est ancien, il est admis que, à certaines conditions, la hiérarchie entre les deux critères soit inversée au profit du critère des loyers comparatifs (ATF 140 III 433 consid. 3.1). Un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3 in SJ 2012 I p. 377; arrêt du Tribunal fédéral 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in SJ 2002 I p. 434). Jusqu'au prononcé de l'ATF 140 III 433, le Tribunal fédéral ne s'était donc pas exprimé plus explicitement sur l'âge minimal d'un immeuble pouvant être qualifié d'ancien. Dans la jurisprudence, des immeubles acquis il y a

- 16/22 -

C/5914/2014 plus de quarante ans ont été qualifiés d'anciens (ATF 140 III 433 consid. 3.1.1 et les références citées). Il a été retenu, sous l'ancien droit, qu'un immeuble de vingt-trois ans était ancien (ATF 112 II 149 consid. 3). Ainsi, dans l'ATF 140 III 433, le Tribunal fédéral a considéré que l'instance précédente avait jugé à bon droit qu'un immeuble de vingt-six, respectivement vingt-sept ans, n'était pas ancien, dans la mesure où de tels immeubles ne pouvaient pas être qualifiés d'immeuble acquis ou construit "il y a plusieurs décennies", ce d'autant plus qu'il n'avait pas été démontré que les résultats d'un calcul de rendement conduiraient à un résultat irréaliste. De plus, en 1982 et 1983, lorsque les immeubles avaient été construits, il était connu que le calcul du rendement net, donc la conservation des documents idoines, étaient importants. Ainsi, le bailleur, gérant professionnel de biens immobiliers, devait conserver avec soin les pièces importantes (ATF

140 III 433 consid. 3.1.2).

Si le rendement net déterminé n'est pas excessif, il ne saurait non plus être question de reprendre le loyer supérieur payé par le précédent locataire, car le loyer abusif (ou qui le serait devenu à la suite d'une diminution des coûts) payé par l'ancien preneur est également visé par l'objectif constitutionnel et légal de protection contre les loyers abusifs (ATF 120 II 341 consid. 6a; 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, publié in SJ 2013 I 49).

E. 8.1.2

Pour déterminer si la chose louée procure au bailleur un rendement excessif (art. 269 CO) conformément au premier critère indiqué ci-dessus, il faut procéder à une analyse du rendement net de celle-ci. Pour le calculer, il est nécessaire de connaître le rapport entre les fonds propres réellement investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de la construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Si l'immeuble a été acheté construit, le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. La prise en considération d'un prix préférentiel n'est admise que dans des circonstances particulières, par exemple si l'immeuble a été acquis dans le cadre du partage d'une succession ou par une donation mixte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2 et les nombreux arrêts cités).

La maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 déjà cité consid. 4.2). Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge

- 17/22 -

C/5914/2014 est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 déjà cité consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 déjà cité consid. 4.5). Le juge cantonal dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial. Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision qu'il prend à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 déjà cité consid. 4.2).

Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de

l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid 2.1).

En revanche, si le bailleur justifie le défaut de production, ce défaut est dénué de toute portée. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit alors de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid 2.1).

E. 8.2

La statistique relative aux loyers moyens indique à la fois la moyenne et la médiane des loyers (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2011).

Selon les explications y relatives, la "moyenne" est la notion la plus commune. Le loyer mensuel moyen des logements, tout comme le loyer mensuel moyen par pièce ou le loyer mensuel moyen par m², est une simple moyenne arithmétique, soit le rapport entre la somme des loyers et le nombre de logement correspondant. La moyenne est, en général, la meilleure caractéristique de la tendance centrale. Pourtant, dans le cas des loyers, la moyenne est très influencée par les

- 18/22 -

C/5914/2014 observations extrêmes. Selon les cas, elle peut donc être tirée vers le haut ou vers le bas.

La "médiane" est la valeur effective (pour un nombre impair d'observations) ou estimée (pour un nombre pair d'observations), pour laquelle la moitié des observations lui est supérieure et l'autre moitié lui est inférieure. Pour la déterminer, les observations sont classées préalablement par ordre de grandeur croissante ou décroissante. Le loyer médian n'est pas influencé par des observations anormalement grandes ou anormalement petites, qui pourraient être considérées comme aberrantes ou trop particulières. L'OCSTAT considère que, pour cette raison, cette valeur est sans doute plus significative que le loyer moyen, à condition toutefois de disposer d'observations en assez grand nombre et sans hétérogénéité excessive.

La Cour de justice, dans un arrêt auquel se réfère l'appelant (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015), a considéré que, si la valeur médiane pouvait paraître plus adéquate, au vu des explications qui précèdent, pour un calcul du loyer, il était admissible, dans le cadre du large pouvoir d'appréciation octroyé au juge, de se référer aux loyers moyens.

E. 8.3

En l'espèce, le Tribunal, après avoir constaté que les baux successifs étaient partiellement nuls s'agissant du montant du loyer, a retenu que l'immeuble était ancien, en ce sens qu'un calcul de rendement n'était plus possible. En l'absence d'exemples de loyers comparatifs fournis, il fallait fixer le loyer à l'aide de statistiques.

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'immeuble était ancien, dans la mesure où l'on pouvait exiger des bailleuses la production des pièces nécessaires à un calcul de rendement au vu des circonstances de l'espèce. Subsidiairement, à supposer qu'il faille avoir recours à des statistiques, celles choisies par le Tribunal n'étaient pas correctes, celui-ci ayant de surcroît ajouté plus de 1'000 fr. aux montants obtenus, sans explication. Le montant correct du loyer était de 3'500 fr. par mois, étant donné qu'il fallait encore réduire le loyer du fait que les bailleuses celaient un rendement abusif et que le logement était vétuste.

E. 8.4

En l'espèce, la question de l'ancienneté des biens loués est litigieuse.

Ceux-ci ont été acquis trente-trois ans avant l'introduction de la présente procédure, de sorte qu'il semble a priori qu'il s'agisse de biens acquis il y a plusieurs décennies, donc anciens. Certes, il ressort de la jurisprudence du Tribunal que des biens de vingt-six, respectivement vingt-sept ans, peuvent être qualifiés de récents, sans violer le droit fédéral, mais il n'est pas exclu que, selon les circonstances, des biens du même âge soient qualifiés d'anciens.

- 19/22 -

C/5914/2014

Contrairement à ce que soutient l'appelant, ces biens n'ont pas été gérés par des professionnels de l'immobilier. Il n'a en effet pas été démontré que les bailleuses auraient quelque connaissance que ce soit en matière immobilière. Le fait qu'elles aient été assistées par E_____ - dont rien ne démontre qu'il était un spécialiste de l'immobilier - dans les rapports contractuels ne dénote pas que la gestion des biens a été assurée de manière professionnelle dès leur acquisition, puisque l'on ignore qui s'en était occupé avant la signature des contrats litigieux. Il ne saurait donc être retenu que les intimées avaient connaissance de la jurisprudence en matière de calcul de rendement dès 1981 et de l'importance de conserver les pièces utiles à ce calcul.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les biens litigieux étaient anciens, partant qu'un calcul de rendement n'avait pas la prééminence par rapport aux loyers moyens du quartier. Il convenait donc d'avoir recours à des statistiques pour établir le loyer, faute d'objets comparables produits en suffisance.

La demande du locataire tendant à ce qu'il soit ordonné à des tiers (Registre foncier, régie, etc.) de produire des pièces doit être rejetée, dès lors que l'ancienneté de l'immeuble exclut un calcul de rendement. De surcroît, le locataire n'expose pas comment il serait possible d'obtenir les pièces sur les fonds propres investis et sur le remboursement de prêts hypothécaires - nécessaires au calcul du rendement net - sans la collaboration des bailleuses, ni auprès de quels tiers. Aucune régie ne paraît avoir pris en charge la gestion des biens litigieux. Les pièces que l'appelant propose d'obtenir auprès de tiers (acte de vente, charges financières, charges d'exploitation, etc.) paraissent d'emblée insuffisantes pour un calcul de rendement net.

E. 8.5

Quoi qu'il en soit, même à retenir que l'immeuble serait récent, le résultat serait le même. En effet, le défaut de production des pièces par les bailleuses, qu'il soit fautif ou non, aurait conduit à la conclusion qu'un calcul de rendement n'était pas possible.

Selon la jurisprudence, un tel défaut de production ne conduit pas en soi à un renversement du fardeau de la preuve et les conclusions de l'appelant n'auraient pas pu être admises telles quelles. D'ailleurs, même à supposer que le défaut de production soit fautif, les allégations de l'appelant ne sont pas complètes et ne pourraient pas être reprises concernant le calcul du loyer, puisqu'il n'a pas exposé comment et par quelle méthode il parvient au résultat de 3'500 fr. mensuels qu'il invoque et qui ne paraît au demeurant pas raisonnable.

Le juge aurait donc dû, ici aussi, avoir recours à des statistiques et à tout autre élément pour établir les loyers pertinents.

- 20/22 -

C/5914/2014

En tout état de cause, les premiers juges ont effectivement retenu que le loyer était abusif, puisqu'après avoir jugé qu'il était nul, ils l'ont fixé à un montant inférieur, au motif que le loyer initialement convenu était excessif.

E. 8.6

Le Tribunal a ensuite fixé le loyer pour chacun des trois contrats en se fondant sur les statistiques pour les années correspondantes, soit 2011, 2013 et 2014.

En l'occurrence, contrairement à l'opinion de l'appelant, il ne saurait être exclu a priori d'avoir recours aux loyers moyens, plutôt que médians, dans un calcul du loyer. En effet, selon la jurisprudence de la Cour, le recours aux loyers moyens est admis. Ainsi, les valeurs sur lesquelles s'est fondé le Tribunal ne signifient pas que le résultat serait arbitraire.

En outre, il ne paraît pas critiquable d'avoir combiné les moyennes concernant les nouveaux baux et celles tenant compte de l'âge du bâtiment. Ainsi, contrairement à ce qu'invoque l'appelant, l'âge du bâtiment et des installations a pesé dans la pondération. L'appelant ne détaille d'ailleurs pas quelle autre méthode de calcul aurait dû être appliquée.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le Tribunal a motivé de manière précise et complète quels éléments il avait considéré comme pertinents pour augmenter les moyennes obtenues (immeuble de standing, piscines intérieure et extérieure, loggias, box, frais de chauffage). Ce raisonnement n'est pas critiquable et tient compte des circonstances particulières de l'espèce de façon équilibrée et conforme à la réalité du marché locatif genevois. Ainsi, les griefs soulevés en lien avec une violation du droit d'être entendu de l'appelant, sous la forme d'un défaut de motivation, seront rejetés.

Il est ainsi exclu de retrancher certaines sommes du loyer moyen, ainsi que le préconise l'appelant, pour des raisons de vétusté qui n'ont pas été prouvées, alors qu'il lui aurait été aisé de le faire. Assisté d'un mandataire professionnel, il ne pouvait attendre que le Tribunal procède d'office à des mesures d'instructions supplémentaires sur ce point.

Au vu de ce qui précède, le raisonnement du Tribunal est motivé et conforme au droit. Les loyers fixés seront donc confirmés.

E. 8.7

Le calcul opéré par le Tribunal sur la différence entre les montants payés par le locataire et ceux dus pour le loyer, y compris durant la prolongation de bail octroyée, est implicitement critiqué par l'appelant en ce qu'il ne tiendrait pas compte des intérêts moratoires dus au locataire sur les montants payés en trop.

Il résulte en effet du jugement entrepris que seul le capital total versé aux baillereses a été retenu, mais que les intérêts moratoires dus sur les sommes perçues en trop par ces dernières n'ont pas été établis.

- 21/22 -

C/5914/2014

Cependant, si l'appelant a, un moment donné, versé des montants en trop aux baillereses, soit, pour le premier bail, 95'040 fr. (2 x (109'560 fr. - 62'040 fr.)), puis, pour le second bail, 3'640 fr. (9'130 fr. - 5'490 fr.), il est manifeste que, même augmentés des intérêts à 5% dès le 19 décembre 2011 - dies a quo envisageable le plus antérieur -, ils ne sauraient excéder le montant dû pour l'occupation du logement depuis le 20 janvier 2014, lorsque l'appelant a cessé de verser un loyer, soit près de 200'000 fr. à la date du jugement entrepris.

Or, l'appelant a expressément conclu à l'imputation des montants qu'il doit pour l'occupation du logement depuis qu'il a cessé de verser le loyer sur les montants devant lui être remboursés par les baillereses à titre de loyer versé en trop. Il n'a ainsi demandé que le versement du solde après compensation. Ces montants-ci avaient été largement absorbés par ces montants-là au moment de la décision du Tribunal déjà, de sorte que les intimées ne pouvaient être condamnées à verser une quelconque somme à l'appelant, même en tenant compte des intérêts moratoires, le solde auquel le locataire prétendait étant nul.

La décision du Tribunal est donc conforme au droit sur ce point encore.

E. 9

Par conséquent, le jugement du Tribunal sera intégralement confirmé.

E. 10

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). * * * * *

- 22/22 -

C/5914/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 décembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1028/2016 rendu le 4 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5914/2014-2. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

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