

GE_GERICHTE ACJC/1150/2015 vom 24. November 2014

GE Cour de justice, 2014-11-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1150_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1150/2015 du 24 novembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1150/2015 del 24 novembre 2014

Erwägungen

E. 1.1

L'appel formé par A_____ (ci-après : l'appelante) est dirigé contre une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée en particulier sur le montant du loyer sont de nature pécuniaire (ATF 137 III 580 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer était contesté à hauteur de 4'650 fr. en première instance (6'200 fr. - 1'550 fr.) et, le bail ayant duré plus de trois ans, soit précisément 40.8 mois du 10 mars 2010 au

E. 1.2

En appel, la demande ne peut être modifiée que, d'une part, si la prétention modifiée relève de la même procédure, qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse y consent, et si, d'autre part, elle repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 et 227 al. 1 CPC).

- 8/22 -

C/18322/2013 L'intimée conclut en appel à la fixation du loyer initial à 1'428 fr. par mois, charges et électricité comprises, contre 1'550 fr. par mois en première instance, ce qui entraîne une amplification de sa demande dans la mesure où la différence entre le loyer fixé judiciairement et celui qu'elle a acquitté doit lui être remboursé. Or, cette modification n'est pas fondée sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, de sorte que les conclusions de l'intimée sur appel joint ne seront pas reçues en tant qu'elles visent à la fixation d'un loyer inférieur à 1'550 fr.

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), et 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). Il en va de même des conclusions en paiement de l'appelante dans la mesure où elles sont inférieures à 30'000 fr. (art. 243 al. 1 et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). La maxime inquisitoire 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). 2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en ne lui donnant pas l'occasion de se prononcer sur la lettre de l'intimée du 2 juin 2014 avant de rendre son ordonnance du 6 juin 2014 (recte : 4 juin 2014), ainsi qu'en refusant d'ordonner l'audition des témoins C _____, D _____ et E _____ (ci-après : les trois témoins). 2.1 Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de déci-

- 9/22 -

C/18322/2013 der si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2, 138 I 484 consid. 2.1 et 137 I 195 consid. 2). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 2 CPC). Le droit d'être entendu comprend également le droit de produire des preuves pertinentes ainsi que d'obtenir qu'il soit donné suite à une offre de preuves pertinente. Mais il ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce principe vaut même lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2, 136 I 229 consid. 5.3 et 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_378/2014 du 30 juin 2014 consid. 3.1.1). Une violation du droit d'être entendu entraîne en principe l'annulation de la décision viciée, sans examen du bien-fondé de l'argumentation par ailleurs développée devant l'autorité de recours. Pour autant que certaines conditions soient satisfaites, la violation du droit d'être entendu peut être réparée, s'il y a lieu, devant l'autorité de recours; il faut notamment que celle-ci puisse contrôler le point litigieux avec un pouvoir d'examen complet (ATF 137 I 195 consid. 2.2 et 138 II 77 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_366/2014 du 20 octobre 2014 consid. 3). 2.2 En l'espèce, l'appelante ne conteste pas qu'elle a eu l'occasion de se prononcer sur le contenu de la lettre de l'intimée du 2 juin 2014, durant les débats de première instance, soit au plus tard dans sa plaidoirie finale écrite du 30 septembre 2014. Son droit d'être entendue n'a, au surplus, pas été violé au motif qu'une telle occasion ne lui a pas été donnée avant que le Tribunal ne rende son ordonnance du 4 juin 2014. Celle-ci concernait en effet la nécessité d'entendre d'autres témoins, et non les points abordés par l'intimée dans sa lettre, soit la prévention du juge assesseur bailleur, la qualité de témoin ou de partie de la collègue de F _____, la portée du témoignage de cette dernière ou la nécessité d'expertiser l'attestation qu'elle avait signée.

2.3 En ce qui concerne l'audition des trois témoins de l'appelante, elle a effectivement été refusée par le Tribunal dans son ordonnance du 4 juin 2014.

- 10/22 -

C/18322/2013 Par cette décision, celui-ci a expressément considéré qu'aucune mesure d'instruction proposée par les parties n'étaient propre à établir la notification de l'avis officiel de fixation du loyer initial à la locataire, dans la mesure où, selon le témoignage de F _____, aucun tiers n'était présent lorsqu'elle lui aurait remis ce document. Le Tribunal a fait une appréciation anticipée des preuves. Une telle appréciation n'est pas critiquable dès lors qu'il est admis qu'aucune autre personne que F _____ ne peut témoigner de la notification litigieuse. En d'autres termes, quand bien même d'autres locataires pourraient confirmer avoir reçu un avis de fixation initial du loyer et ainsi attester d'une pratique de la régie dans ce sens, cela ne constituerait pas la preuve que, dans le cas d'espèce, un tel avis a effectivement été remis à l'intimée. Le Tribunal n'a ainsi pas violé le droit d'être entendue de l'appelante en refusant l'audition de ses trois témoins et la requête faite dans ce sens par cette dernière en appel doit être rejetée. 3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée n'avait pas reçu l'avis initial de fixation du loyer. 3.1 3.1.1 Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). La libre appréciation des preuves signifie que le juge apprécie librement la force probante des moyens de preuve administrés selon son intime conviction, sans être lié par des règles de preuve légales. Il y a violation du principe si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5). 3.1.2 Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 aLaCC (dans sa teneur à la date de la conclusion du bail). Selon la jurisprudence, lorsque la formule officielle, qui doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée, n'a pas été utilisée par le bailleur, ce vice de forme entraîne la nullité du loyer convenu. Cette formule a en effet pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles; elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire. L'utilisation de la formule

- 11/22 -

C/18322/2013 officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables. Il ne suffit pas que le locataire ait eu vent du loyer versé par l'ancien locataire par une autre voie, par exemple à la suite d'une information délivrée par ce dernier (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1). 3.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré que la preuve de la notification à l'intimée de l'avis officiel relatif au loyer initial, contestée par cette dernière, n'avait pas été rapportée, ledit avis ne comportant pas la contresignature de la locataire. F _____ avait certes confirmé une telle remise, mais la portée de son témoignage devait être relativisée par le fait qu'elle était l'employée de la régie. Aucun titre en effet ne confirme la notification de l'avis officiel de fixation du loyer initial à l'intimée. Celui produit par l'appelante ne comporte pas la signature de la locataire, qui a pourtant contresigné les autres documents remis par la régie lors de la conclusion du

bail, soit l'état des lieux d'entrée ainsi que l'inventaire du mobilier de l'appartement. La propriétaire n'a au surplus pas produit une quelconque autre pièce susceptible de démontrer la notification de l'avis de fixation du loyer initial à la locataire. En ce qui concerne le témoignage de F_____, le seul fait qu'elle soit employée de la régie n'ôte certes pas toute valeur probante à ses déclarations. Elle a cependant été amenée à se prononcer sur sa propre activité et, le cas échéant, sur une faute qu'elle aurait pu commettre, dans la mesure où il lui revenait en l'occurrence de remettre à la locataire l'avis de fixation initial du loyer. Elle ne peut donc pas être considérée comme neutre en relation avec les faits litigieux, en conséquence de quoi la notification de l'avis précité ne saurait être tenue pour établie sur la base de son seul témoignage. Aucun élément ne permet ainsi de retenir que l'appelante aurait utilisé l'avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion du bail. Dès lors, selon la jurisprudence susévoquée, le loyer convenu est nul. 4. L'appelante considère que l'intimée a commis un abus de droit en se prévalant de la nullité du loyer. 4.1 L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude

- 12/22 -

C/18322/2013 contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 625 consid. 4.3 et 135 III 162 consid. 3.3.1). Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu. En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4, 138 III 401 consid. 2.3.2-2.3.3 et 123 III 70 consid. 3c-d). 4.2 En l'espèce, il ne résulte pas de la procédure que l'intimée, dont il n'est pas allégué ni établi qu'elle aurait des connaissances particulières en matière de droit du bail, aurait d'emblée identifié le vice de forme en cause et qu'elle se serait abstenue de le faire valoir immédiatement pour en tirer avantage plus tard. A défaut d'être réfutées par le dossier, ses explications selon lesquelles elle n'a pris l'obligation du bailleur d'utiliser un avis officiel de fixation du loyer au début du bail seulement durant l'été 2013, soit lorsqu'elle a trouvé un autre logement et qu'elle a reçu un tel avis, sont crédibles. Contrairement à la position de l'appelante, on ne peut pas partir du principe que l'intimée, en se rendant à la permanence de l'ASLOCA en décembre 2012 afin de prendre des renseignements en relation avec les problèmes d'ascenseur, a été informée de tous ses droits de locataire, en particulier de son droit de contester le loyer en tout temps compte tenu de ce que la formule officielle n'avait pas été utilisée. Le grief selon lequel l'intimée aurait commis un abus de droit en se prévalant de la nullité du loyer doit donc être rejeté.

E. 5

L'intimée considère que le Tribunal, en fixant le loyer, a établi les faits de manière erronée, appliqué une méthode inadéquate et indument calculé la valeur du mobilier.

E. 5.1

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1). 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

- 13/22 -

C/18322/2013 méthodes de détermination du loyer non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 et 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2). Il n'est pas arbitraire de déduire du refus du bailleur de produire les pièces qu'elle détient permettant un calcul du rendement de la chose louée que le loyer y relatif est entièrement abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). La maxime inquisitoire sociale n'obligeant pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, 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 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, ou sur son expérience. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 et 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2 et 4.5). Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, 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, 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 locaux au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de cons-

- 14/22 -

C/18322/2013 truction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal a invité l'appelante à produire des documents permettant de procéder à un calcul du rendement de l'appartement loué. Dans la mesure où cette dernière n'a pas donné suite à cette invitation, le Tribunal était fondé à tenir le loyer pour abusif et utiliser les statistiques de l'OCSTAT pour fixer le loyer initial, ce qui, sur le principe, n'est pas contesté par les parties. Le Tribunal a fait usage de la statistique concernant les loyers moyens en 2010 en fonction de l'année de construction et du quartier, ainsi que de celle relative aux baux conclus au cours des douze derniers mois selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'état du logement et la commune. Ce procédé est également conforme à la jurisprudence susmentionnée et n'est en soi pas non plus litigieux.

E. 5.3

L'intimée reproche aux premiers juges d'avoir considéré l'appartement comme un quatre pièces alors qu'il comporte une cuisine de moins de 9m².

E. 5.3.1

Les statistiques précitées incluent la cuisine (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010, p. 5, indiquant que, conformément à la pratique genevoise, le nombre de pièces, "variable explicative très discriminante", inclut la cuisine; OCSTAT, Loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires, T 05.04.2.04, précisant que le nombre de pièces pris en considération comprend la cuisine). Le nombre de pièces que comporte un logement se détermine notamment au regard des dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI - RS/GE L 5.05) et de celles de son règlement d'application (RCI RS/GE L 5.05.01; ACJC/655/2013 du 27 mai 2013 consid. 2.2.1 et ACJC/1640/2012 du 19 novembre 2012 consid. 7.1). Toute pièce pouvant servir à l'habitation et toute cuisine (laboratoires-cuisines exceptés) doit avoir en principe 9 m² mais au minimum 6 m² de surface (art. 52 al. 1 LCI). Elle doit en outre être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI). Plus précisément, selon le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL - RS/GE I 4.05.01), pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette (art. 1 al. 5 RGL). En particulier, toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL) et l'espace communautaire compte pour deux pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale, pour un 3.5 ou 4 pièces, à 27 m² (art. 1

- 15/22 -

C/18322/2013 al. 5 let. c et al. 6 RGL). La surface nette d'un tel logement ne devrait au surplus pas être inférieure à 48 m² (art. 1 al. 6 RGL).

E. 5.3.2

En l'espèce, la surface de la cuisine est certes inférieure à 9 m². L'espace communautaire au sens de l'art. 1 al. 5 let. c RGL, composé de la cuisine et de la pièce à vivre, est cependant de 44.19 m² (7.7 m² + 36.49 m²), soit d'une surface supérieure à 27 m², de sorte que ledit espace compte pour deux pièces. Les chambres de 11.19 m² et de 19.7 m² comportent une

surface de plus de 9 m². Elles comptent donc également pour deux pièces. La surface totale de l'appartement dépasse au surplus la valeur minimale de 48m² pour un appartement de 3.5 ou 4 pièces. Le Tribunal a ainsi considéré à juste titre l'appartement comme un quatre pièces en dépit de la surface de la cuisine inférieure à 9 m².

E. 5.4

L'intimée reproche au Tribunal d'avoir utilisé la valeur "moyenne" et non la valeur "médiane" indiquée par la statistique cantonale relative au niveau des loyers genevois.

E. 5.4.1

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 2010). 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 observations extrêmes. Selon les cas, elle peut donc être tirée vers le haut ou vers le bas (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010, p. 6). 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 (OCSTAT, Le niveau de loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010, p. 6).

- 16/22 -

C/18322/2013

E. 5.4.2

L'utilisation par le Tribunal de la valeur moyenne donnée par la statistique 2010 des loyers en cours n'est pas contraire à la jurisprudence, qui laisse au juge une grande marge de manœuvre dans le choix des statistiques utilisées ainsi que de leur pondération pour prendre en compte les spécificités de l'immeuble en cause. Cela étant, dans la mesure où la valeur médiane est plus significative selon les explications données par l'OCSTAT, il apparaît plus adéquat de l'utiliser comme base de la fixation du loyer. Selon la statistique des loyers en mai 2010, année de la conclusion du bail, la médiane d'un logement à loyer libre de quatre pièces en ville de Genève est de 1'146 fr. pour les immeubles construits entre 1961 et 1965 et de 1'200 fr. pour les immeubles construits entre 1966 et 1970, ce qui donne une valeur moyenne de 1'173 fr. (OCSTAT, Le niveau de loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010, pp. 46 et 52). Il est conforme à la jurisprudence et au surplus non litigieux que la valeur ci-dessus doit être pondérée avec celle de la statistique concernant les nouveaux baux. Celle de 2010 relative à 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, indique un montant de 1'751 fr. pour un loyer mensuel moyen d'un logement de quatre pièces, situé en ville de Genève (OCSTAT, Le loyer mensuel des logements loués à de nouveaux locataires, T 05.04.2.04). Le loyer pondéré ressortant des deux statistiques se monte ainsi à 1'462 fr. Ce montant peut être porté à 1'550 fr. afin de tenir compte de l'emplacement particulièrement centré ainsi que du bon état de l'immeuble. Ces deux qualités ressortent du dossier et ne sont pas remises en cause par l'intimée, laquelle ne conteste pas non plus qu'il doit en être tenu compte dans le calcul du loyer initial.

E. 5.5

L'intimée considère que le Tribunal a erré en ajoutant au loyer de base des charges de 200 fr.

E. 5.5.1

Lorsqu'il utilise des données statistiques, le juge doit notamment vérifier si les loyers sur lesquels il se fonde intègrent des charges qui sont dans le cas d'espèce facturées séparément au locataire. A défaut, le loyer fixé sur la base de telles statistiques entraîne pour ce dernier le paiement desdites charges à double. Afin de déduire du montant du loyer les charges d'exploitation, il est possible de se fonder sur le montant des acomptes exigés à ce titre, lequel représente une bonne indication du montant de ces frais accessoires, même s'il ne correspond pas au franc près aux frais effectifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.4 et 2.5).

- 17/22 -

C/18322/2013

E. 5.5.2

Les deux statistiques utilisées pour arrêter le loyer de l'appartement à 1'550 fr. n'incluent pas les charges entraînées par le chauffage et l'eau chaude ou les provisions correspondantes, ni l'électricité (OCSTAT, Le loyer mensuel des logements loués à de nouveaux locataires, T 05.04.2.04, note de bas de page; OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010, p. 2). L'intimée reproche au Tribunal d'avoir estimé le montant mensuel des charges et l'électricité, inclus dans le loyer, à 200 fr. Elle considère qu'en l'absence de toute preuve y relative, les charges doivent être arrêtées à 50 fr. par mois au maximum. La locataire a cependant expressément reconnu, durant les débats de première instance, que, sur le loyer de 1'550 fr. à la fixation duquel elle concluait, 200 fr. concernaient les charges et l'électricité. Ainsi, indépendamment de l'estimation du Tribunal qui apparaît au demeurant réalistes, le montant de 200 fr. a été reconnu par l'intimée au titre de charges effectives, de sorte qu'il n'y a aucune raison de s'en écarter en appel.

E. 5.6

L'intimée reproche enfin au Tribunal d'avoir augmenté le loyer de 20% pour tenir compte de l'ameublement complet du logement, alors que l'appelante n'a pas démontré la valeur dudit ameublement, n'ayant produit à cet effet qu'une estimation qu'elle a elle-même réalisée.

E. 5.6.1

Il n'y a aucune raison de déterminer le loyer du mobilier en se fondant sur le loyer des locaux nus, tant il est vrai que l'un et l'autre ne sont pas liés. A défaut, le loyer du mobilier dépendrait du prix de revient de l'appartement, ce qui ne se justifie aucunement. Il se

justifie plutôt de retenir un amortissement du mobilier de 4 à 15 ans, suivant la nature de chaque objet concerné, en y ajoutant des intérêts à hauteur de 5% du prix d'achat des meubles et une prime de risque de 15% du loyer (ACJC/1248/2012 du 10 septembre 2012 consid. 5; BARBEY, L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, p. 89). Dans l'ATF 119 II 353 consid. 5c, concernant l'examen d'un sous-loyer, le Tribunal fédéral mentionne cette méthode comme étant la seule donnée par la doctrine, sans toutefois l'appliquer faute de preuve de la valeur du mobilier. Il va- lide le calcul de l'instance cantonale consistant à augmenter de 20% le loyer de chaque pièce sous-louée pour tenir compte de leur ameublement, tout en précisant que cette méthode schématique est admissible dans la mesure où il s'agit de déter- miner si le sous-loyer est abusif ou non, et non de fixer un loyer convenable.

E. 5.6.2

En l'espèce, il est établi que l'appartement est entièrement meublé et équipé.

- 18/22 -

C/18322/2013 L'appelante a produit un inventaire des meubles en cause et a indiqué leur prix, à l'exception de la cuisinière, de la hotte, du lave-vaisselle et du frigo-congélateur "compris dans non meublé". Elle expose avoir fait une estimation sur la base des prix actuels des meubles Conforama, correspondant selon elle plus ou moins au prix amorti des meubles, dans la mesure où, datant de 2006 ou d'avant et de mar- que Schmidt, ils seraient de meilleure qualité. Un tel document n'ayant que la valeur d'une simple allégation, le prix des meubles de l'appartement ne sont pas prouvés. En outre, on ignore leur état et la date de leur acquisition, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si et dans quelle mesure ils ont été amortis sur la période de 4 à 15 ans susindiquée. Dans le cas d'espèce où il s'agit de fixer le loyer initial et non uniquement de déterminer si le loyer est abusif, l'appelante, n'apportant pas la preuve de la valeur ni de la date d'acquisition du mobilier de l'appartement, n'est pas fondée à exiger une rémunération additionnelle en rapport avec ce dernier sur une base abstraite, en particulier sur celle d'un pourcentage du loyer, lequel est sans rapport avec la valeur de l'ameublement. Cela étant, l'intimée s'est dite prête dans sa demande à reconnaître un loyer men- suel de 150 fr. pour le mobilier (demande du 25 novembre 2013, p. 4, ch. 15). Ce montant sera en conséquence retenu à ce titre.

E. 5.7

Au vu de ce qui précède, le loyer doit être fixé au montant de 1'900 fr. (1'550 fr. + 200 fr. + 150 fr.). Le jugement querellé sera donc annulé et réformé dans ce sens.

E. 6

L'appelante considère que l'intimée doit répondre de tous les dégâts figurant au procès-verbal de sortie du 7 août 2013 et se prévaut à ce titre d'une créance totale de 5'424 fr., en concluant, après compensation de ce montant avec celui résultant de la réduction de 10% du loyer pour les mois de janvier et février 2012, à 4'184 fr., avec intérêts à 5% dès le 18 octobre 2013.

E. 6.1

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art 267 al. 1 CO). Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles

que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO. Il doit toutefois permettre de discerner quels dé-

- 19/22 -

C/18322/2013 fauts, parmi tous ceux recensés, sont imputables au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2). La loi ne prescrit aucune forme particulière pour l'avis des défauts. Le procès-verbal de restitution n'a pas en soi valeur d'avis des défauts, mais il revêt cette qualité s'il est signé par les parties et indiquent clairement quels sont les défauts à charge du locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 35b ad art. 267-267a CO). Il appartient au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose. L'usure normale de la chose est fonction de sa destination et s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, même s'il reste possible d'apporter des preuves concrètes. Il s'ensuit que le locataire doit supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée; il ne répond cependant pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps, le fardeau de la preuve incombant au bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_557/2012 du 7 janvier 2013 consid. 2.2; 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1, in SJ 2007 I p. 365; sur l'usage de la table : cf. également 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2, in SJ 1996 p. 322). Le principe de l'amortissement des installations s'applique à toutes les installations de la chose louée (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 810; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 24 ad art. 267-267a.). A titre d'exemple, selon la jurisprudence, les murs ont une durée de vie de 10 ans et les vitrages de 30 ans. Pour le gros œuvre, comme la maçonnerie, il convient de compter une durée de 40 à 100 ans (arrêt du Tribunal fédéral 4C.261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.2.11). Selon le tableau paritaire des amortissements commun aux associations de bailleurs et de locataires, la durée d'amortissement pour le parquet est de 40 ans au maximum, pour une boîte aux lettres de 20 ans et pour une tapisserie de bonne qualité de 15 ans.

E. 6.2

En l'espèce, en effectuant l'état des lieux à la fin du bail, les parties ont dressé et signé un "inventaire de sortie" sur lequel ont été listés les éléments de l'appartement qui avaient été endommagés par la locataire selon les observations de la régie. Il s'agissait de la clé de la boîte aux lettres et celle du meuble-bar manquantes, du parquet du salon et du matelas tachés, des rideaux du salon et de la chambre abîmés, de la ligne téléphonique à rétablir, de la tapisserie du petit mur de l'entrée arrachée et du tapis brûlé par le fer à repasser. Le coût du remplacement ou de la réfection de ces éléments ne figuraient toutefois pas sur l'inventaire lorsqu'il a été signé par les parties. L'intimée a au surplus contesté être responsable de l'état du parquet et du matelas.

- 20/22 -

C/18322/2013 Un tel document vaut avis des défauts au sens de l'art. 267a al. 1 CO. Le fait que les éléments précités de l'appartement soient endommagés n'est au demeurant pas litigieux. L'appelante n'a cependant apporté une preuve du coût de la remise en état de ces

éléments qu'en relation avec le parquet et la tapisserie de l'entrée, ainsi que le rétablissement de la ligne téléphonique, dont l'intimée ne répond pas dans la mesure où il n'est pas établi qu'elle aurait elle-même endommagé ladite ligne. La prétention en paiement de l'appelante se heurte avant tout à l'absence de preuve et d'explication liées à la période à laquelle les différents éléments faisant l'objet d'un avis des défauts ont été installés, n'étant en tous les cas pas contestés et résultant de l'état des lieux d'entrée que l'appartement n'a pas été rénové au début du bail. A défaut de telles informations, rien ne démontre que les objets en cause ne datent pas de la construction de l'immeuble entre 1961 et 1970, soit il y a plus de 40 ans, auquel cas leur valeur a été totalement amortie, de sorte que l'appelante ne subit aucun dommage en devant les remplacer. Dès lors que l'appelante, assistée d'un conseil, devait nécessairement avoir conscience de la nécessité de démontrer le dommage dont elle se prévalait et qu'elle est seule à détenir les informations permettant de calculer ledit dommage, il lui incombe de les fournir, l'application de la maxime inquisitoire sociale n'exemptant pas les parties de leur obligation d'établir les faits pertinents et d'en apporter la preuve. L'appelante n'ayant donc pas démontré son dommage en relation avec la remise en état de l'appartement, elle doit être déboutée de ses conclusions en paiement et le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

E. 7

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). * * * * *

- 21/22 -

C/18322/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel et l'appel joint interjetés respectivement les 16 janvier et le 17 février 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1363/2014 rendu le 24 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18322/2013-5 OSL. Déclare irrecevables les conclusions prises par B_____ en tant qu'elles visent la fixation d'un loyer inférieur à 1'550 fr. par mois, électricité et charges comprises. Au fond : Annule le chiffre 1 du jugement querellé. Cela fait, statuant à nouveau : Fixe à 1'900 fr., charges et électricité comprises, dès le 10 mars 2010, le loyer mensuel de l'appartement n° 41, au 4ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève, loué par B_____ jusqu'au 5 août 2013. Confirme le jugement querellé pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 22/22 -

C/18322/2013

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.