

GE_GERICHTE ACJC/1151/2015 vom 10. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1151_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1151/2015 du 10 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1151/2015 del 10 dicembre 2014

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). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). L'art. 51 al. 4 LTF dispose que les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt, ou, s'il s'agit de rentes viagères, par la valeur actuelle du capital correspondant à la rente. Plus particulièrement, en matière de contestation du loyer et en présence d'un contrat de bail à durée indéterminée, la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 48).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande de baisse de loyer. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant de la baisse annuelle de loyer re-

- 8/14 -

C/25261/2013 quise multiplié par vingt, soit 43'490 fr. (baisse de loyer annuelle requise de 2'174 fr. 50 x 20 ans). La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 2.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LCHAT, op. cit., p. 186).

E. 2.2

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours. Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 3.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (litt. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (litt. b). Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'art. 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., no 3 ad art. 317 CPC).

- 9/14 -

C/25261/2013

E. 3.2

A l'appui de leur mémoire-réponse du 6 mars 2015, les intimés ont produit un courrier daté du 15 octobre 2012, émanant de A_____ et adressé aux locataires de l'immeuble sis 1_____. Les intimés ont également produit un courrier daté du 13 janvier 2011 qu'ils ont adressé à l'Agence Immobilière D_____. Finalement, les intimés ont produit un rapport de calcul de l'indice de dépense de chaleur (IDC) daté du 28 mai 2014 et émanant de l'Office cantonal de l'énergie. Ces pièces nouvelles sont antérieures à la fin de la procédure de première instance et auraient pu être produites au cours de ladite procédure. Elles sont partant irrecevables.

E. 4

Les parties se sont entendues sur la baisse du taux hypothécaire de référence de 3,25% au moment de la conclusion du contrat de bail en mars 2004 à 2% lors de la demande de baisse de loyer formée par les intimés. Cette baisse du taux hypothécaire de référence induit une baisse de loyer de 13,04%. Il n'est pas contesté non plus que l'indice suisse des prix à la consommation est passé de 102.5 points (base mai 2000 = 100) en février 2004 à 108.8 points en septembre 2013, soit une différence de 6,15% dont le 40%, soit 2,46%, peut être répercuté sur le loyer. Reste dès lors litigieuse la qualification des travaux entrepris par l'appelante, soit le changement des vitrages et celui de la chaudière.

E. 5

Dans le cas présent, il convient de déterminer si les travaux effectués par l'appelante constituent des prestations supplémentaires du bailleur conformément à l'art. 269a let. b CO et 14 al. 1 OBLF ou des travaux d'entretien courant selon l'art. 256 al. 1 CO.

E. 5.1

Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. D'après l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires; en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. L'art. 14 al. 2 OBLF précise que sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes :

- 10/14 -

C/25261/2013 - Les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - Les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - Les mesures visant à réduire les émissions des installations techniques; - Les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - Le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. Finalement, l'art. 14 al. 3 OBLF prévoit qu'est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée. Aussi, seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100%) comme des améliorations à plus-value (art. 14 al. 3 OBLF). Le solde, c'est-à-dire le montant correspondant aux travaux de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée sera considéré, selon les circonstances, comme de purs travaux d'entretien ou comme de grandes réparations (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 482). Constituent des améliorations créant des plus-values, assimilables à des prestations supplémentaires du bailleur selon l'art. 269a let. b CO, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité ou l'adaptent au goût du jour. Elles procurent en général un meilleur confort au locataire. Elles doivent être distinguées des simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (ACJC/785/2013 du 24 juin 2013, consid. 5.6.2; LACHAT, *op. cit.*, p. 478). Constituent des améliorations à plus-value : la création d'un chauffage central, d'un ascenseur; l'installation d'un frigo, d'une machine à laver, d'un compteur d'eau chaude, d'un compteur individuel de chauffage, d'une antenne collective de télévision ou le raccordement au réseau câblé; l'amélioration de l'isolation phonique ou thermique (LACHAT, *op. cit.*, p. 479). Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF servent, d'une part, à l'entretien de l'immeuble et, d'autre part, à lui conférer une plus-value. Elles se distinguent des réparations habituelles et de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif; elles se caractérisent par le fait qu'elles touchent de nombreuses parties de l'immeuble et qu'elles génèrent un coût considérable par comparaison avec l'état locatif de l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1).

- 11/14 -

C/25261/2013 En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF). Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer. En règle générale, lorsque de gros travaux sont entrepris dans l'immeuble, ils constituent à la fois des améliorations créant

des plus-values et des mesures d'entretien. La règle de l'art. 14 al. 1 OBLF a un but de simplification pour éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value; la règle vise aussi à encourager ou du moins à ne pas décourager le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 et 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). Que les frais causés par d'importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-value n'est qu'une présomption; l'art. 14 al. 1 OBLF indique expressément que cette fourchette (50 à 70%) ne vaut qu'en règle générale. Il s'agit donc d'une présomption qui peut être renversée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.4). Il n'en demeure pas moins que le but de la règle contenue à l'art. 14 al. 1 OBLF, qui est à la fois de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation, ne doit pas être perdu de vue. Il ne saurait être question d'ignorer purement et simplement la présomption et de s'efforcer à tout prix de parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value. La jurisprudence a déjà précisé que la détermination concrète doit intervenir lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (ATF 118 II 415 du 14 septembre 1992, consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.149/1997 du 27 janvier 1998 consid. 2a). Cependant, s'il est aisé de distinguer la part des travaux correspondant à des rénovations de celle concernant des réparations, la règle de l'art. 14 al. 1 OBLF n'est pas applicable (LACHAT, op. cit., p.481). Au niveau du fardeau de la preuve, il incombe au bailleur de prouver l'étendue de la plus-value apportée par la nouvelle installation. Le locataire étant admis à la contre-preuve, le bailleur serait bien inspiré de motiver l'ampleur de la plus-value, avec pièces à l'appui (offres, devis, catalogues,) afin d'éviter toute contestation sur ce point (BOHNET/BROQUET, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, no 67 ad art. 269a CO).

E. 5.2

Il ne faut pas confondre les travaux à plus-value et les travaux d'entretien effectués par le bailleur.

- 12/14 -

C/25261/2013 En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur maintient la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO). Il ne fournit aucune prestation supplémentaire par rapport à celles prévues au début du bail. Il ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 287). L'entretien suppose notamment le maintien de la substance de la chose, du bon fonctionnement des appareils, de l'approvisionnement en eau, énergie et chauffage. Le bailleur est tenu, le cas échéant, d'effectuer des travaux de réparation; il doit également éviter que la chose ne soit endommagée (MONTINI/BOUVERAT in BOHNET/MONTINI, op. cit., no 47 ad art. 256 CO).

E. 5.3

Dans le cas présent, l'appelante estime que les travaux effectués constituent des prestations supplémentaires du bailleur et que les premiers juges auraient dû retenir le pourcentage de 70% prévu par l'art. 14 al. 1 OBLF. Selon la table de longévité des installations commune aux associations de bailleurs et de locataires, la durée de vie d'une chaudière est de vingt ans. Il n'est pas contesté par les parties que la chaudière était d'origine et qu'elle avait dès

lors plus de trente ans. Conformément à ce qui a été rappelé plus haut, il appartenait à l'appelante de démontrer que les travaux de remplacement de la chaudière de l'immeuble com- prenaient à tout le moins une part de plus-value. Or, l'appelante s'est contentée de produire les factures relatives aux travaux effectués qui ne font toutefois pas mention de l'existence d'une éventuelle plus-value mais semblent au contraire in- diquer qu'il s'agit de travaux d'entretien courant. Reste à déterminer la qualification des travaux relatifs au changement des fenê- tres. La durée de vie retenue pour des fenêtres à vitrage isolant est généralement de vingt-cinq ans, à teneur de la table précitée. Sur ce point également, les par- ties ne contestent pas que les fenêtres dataient de l'origine de l'immeuble, soit de plus de trente ans. Ici encore, l'appelante aurait dû communiquer aux premiers juges des renseigne- ments précis leur permettant de déterminer l'étendue de la plus-value apportée par les nouvelles fenêtres, ce qu'elle n'a pas fait. Elle s'est en effet contentée de pro- duire des factures relatives au changement des vitrages, desquelles l'existence d'une éventuelle plus-value ne ressort aucunement. Certes, il n'est pas impossible que le changement des vitrages ait amélioré le confort thermique de l'appartement considéré. Toutefois, l'appelante aurait dû démontrer la part de l'investissement qui constituait effectivement une plus-value, ce qu'elle n'a pas fait. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les travaux effec- tués par l'appelante relevaient de l'entretien courant de la chose louée et ont ainsi

- 13/14 -

C/25261/2013 fixé le loyer annuel de l'appartement litigieux à 24'672 fr., charges non comprises, à compter du 1er janvier 2014. Le jugement entrepris devra ainsi être confirmé.

E. 6

A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/25261/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par la A_____ contre le jugement JTBL/1471/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2014 dans la cause C/25261/2013-9 OSL. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans

les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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

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