

# **GE\_GERICHTE ACJC/1152/2011 vom 19. September 2011**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1152\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1152_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1152/2011 du 19 septembre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1152/2011 del 19 settembre 2011

## **Regeste**

Résumé: Confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011

## **Erwägungen**

### **E. 2**

L'appel est recevable pour avoir été déposé dans les forme et délai prescrits par la loi (art. 443 et 444 aLPC). Il en est de même pour l'appel incident (art. 298 aLPC par application de l'art. 438 aLPC).

### **E. 3**

L'affaire portant sur une contestation relevant du chapitre II du titre 8ème du Code des Obligations, le Tribunal des baux et loyers a statué en dernier ressort (art. 56P al.1 aLOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 aLPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lettre d, aLPC), soit manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la Loi de procédure civile genevoise, no 2 ad art. 445 LPC, no 6 et ss. ad art. 292 LPC). Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvaient les premiers juges lorsqu'ils ont rendu leur décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuves nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les Tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, ibidem et réf; notamment SJ 1981 p. 434). Dans le cadre des moyens que lui présentent les parties, la Cour apprécie en revanche librement le droit (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, in SJ 1995 p. 521 et ss). Cette limitation des moyens imposés par le droit cantonal n'est pas contraire à l'art. 274d al. 3 CO (SJ 1997 p. 416; JDT 1993 I 290; SJ 2001 p. 298). En l'espèce, la Cour ne tiendra donc aucun compte des allégués de faits nouveaux ou de la pièce nouvellement produite en appel par X\_\_\_\_\_, dans la mesure où ni l'ordre public ni leur caractère notoire ne l'impose.

- 13/23 -

C/16704/2004

### **E. 4.1**

Le premier grief soulevé par l'appelant est relatif à la prépondérance du critère des loyers usuels pour la fixation du loyer dans le cas d'espèce, critère qui doit selon lui prévaloir sur celui du calcul de rendement. Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appelant n'a jamais fait valoir ce grief précédemment, dans la mesure où dans le cadre de la première

procédure d'appel, il avait tout d'abord soulevé le fait que selon lui l'intimée n'était pas fondée à contester le loyer initial, pour alléguer ensuite que l'appartement litigieux avait été acquis suite à la dissolution d'une société immobilière, et qu'il était donc impossible d'établir l'investissement du bailleur pour effectuer le calcul de rendement. Dans son arrêt du 8 septembre 2008 (ACJC/1027/2008), la Cour avait rejeté ces deux griefs et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il procède à un calcul de rendement pour fixer le loyer. A l'appui de son premier grief, l'appelant invoque pour la première fois en deuxième procédure d'appel que l'immeuble concerné est «ancien», au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral, de sorte qu'en application de cette jurisprudence, il conviendrait en l'espèce d'écarter la possibilité d'effectuer un calcul de rendement et d'appliquer les loyers comparatifs pour déterminer le loyer. C'est ainsi qu'il prétend que le Tribunal des baux et loyers n'aurait pas dû statuer en fonction du calcul de rendement qu'il a effectué, mais qu'il aurait dû examiner les exemples de loyers comparatifs qu'il avait produits. Il sied de relever, s'agissant de prétendre à la fixation du loyer sur la base des loyers usuels pratiqués dans le quartier, qu'hormis la simple indication de ce motif de fixation du loyer sous la rubrique idoine de l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 2 juillet 2004, l'appelant n'a plus jamais fait état de ce critère, ni durant la procédure de première instance, ni durant la première procédure d'appel, ne soumettant aux juridictions successives aucun allégué à ce sujet et ne produisant aucune pièce y relative. Ce n'est qu'au mois de septembre 2009, après avoir produit toutes les pièces utiles à effectuer le calcul de rendement telles que requises par le Tribunal des baux et loyers dans le délai imparti, qu'en vue de l'audience de plaidoiries du 21 septembre 2009, l'appelant a finalement produit cinq exemples comparatifs de loyers du quartier.

#### **E. 4.2**

Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une contestation du loyer initial sont exclusivement régis par les art. 269 et 269a CO, lesquels fournissent les éléments permettant de juger d'une telle demande (ATF 120 II 240 consid. 2, p. 243).

- 14/23 -

C/16704/2004 Pour fixer le loyer initial, le bailleur doit ainsi privilégier les critères absolus, puisque la méthode relative, qui repose sur les relations préexistantes entre les partenaires au contrat, ne devrait pas s'appliquer lorsqu'un bail entre deux nouveaux partenaires est en jeu (ATF 124 III 62 consid. 5 et 6; 121 II 341; 120 II 341). Le critère absolu choisi par le bailleur fixe en principe le cadre du débat judiciaire, mais le locataire peut décider de faire porter l'examen sur d'autres motifs que ceux invoqués par le bailleur, en particulier opposer au bailleur qui se prévaut du critère des loyers usuels, celui - prépondérant - du rendement exagéré des fonds propres investis, sans même avoir à démontrer l'indice d'abus. Ainsi, quand bien même le loyer initial s'inscrirait-il dans les limites des loyers usuels, le locataire doit être admis à prouver que le loyer est néanmoins abusif au sens de l'art. 269 CO. Il s'agit-là de lui permettre de renverser la présomption légale résultant du texte même de l'art. 269a CO, laquelle indique, à titre de préambule : «ne sont en règle générale pas abusifs ...». Il est soutenu par la doctrine que les exceptions prévues à l'art. 269a CO ne sont que subsidiaires, c'est-à-dire qu'elles déploient leurs effets uniquement lorsque le locataire (ou éventuellement le bailleur lors d'une demande en réduction du loyer ou d'une contestation de loyer initial) ne parvient pas à renverser la présomption légale (Commentaire de l'USPI, no 21 ad art. 269a CO; Andreas BRUNNER, Methoden der Mietzinsanpassung, Mietrechtsseminare 1995, p. 18; Robert SIEGRIST, Der

missbräuchliche Mietzins : Regel und Ausnahmen (art. 269 et 269a CO), thèse Zürich 1997, p. 75- 76). Mais pour renverser la présomption légale, le locataire doit être admis à prouver que le loyer est abusif au sens de l'art. 269 CO. Plus particulièrement à propos des loyers comparatifs, le locataire doit être autorisé à renverser la présomption, puisque les loyers comparatifs ne peuvent pas servir de moyen de défense à un bailleur auquel le locataire démontre que le rendement de l'immeuble est exagéré (David LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, chapitre 19, chiffre 2.1.6, p. 456, et chapitre 21, chiffre 5.3.6, p. 541; cf. aussi Commentaire de l'USPI, no 3, ad art. 269a CO, p. 459). Ce n'est donc qu'en cas d'échec du renversement de la présomption, ou en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles anciens, qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels (ATF 124 III 312, consid. 2b). Sous l'ancien droit, le Tribunal fédéral avait jugé, en 1986, que le critère des loyers usuels du quartier ne pouvait être écarté lorsqu'il s'agissait de déterminer si le rendement d'un immeuble ancien - en l'occurrence, construit en 1958/1959 - était excessif au sens de l'art. 14 AMSL (ATF 112 II 149 consid. 3d, p. 154/155; approuvé par Peter HIGI, Commentaire zurichois du Code des Obligations, no 273 ad art. 269 CO).

- 15/23 -

C/16704/2004 Le Tribunal fédéral n'a pas eu l'occasion de confirmer cette jurisprudence depuis l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail. Dans l'arrêt publié aux ATF 124 III 310, il a examiné, dans le cadre d'une demande de diminution du loyer initial, le rapport entre l'art. 269 CO et l'art. 269a lettre a CO, soit entre les deux facteurs absolus que constituent le rendement net et les loyers usuels du quartier. Il a conclu à la prééminence du critère du rendement sur celui des loyers comparatifs, en ce sens que le locataire est autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif. Demeurent toutefois réservés les cas où il est difficile ou impossible de déterminer le caractère excessif du rendement; et le Tribunal fédéral de citer les immeubles dits anciens, pour lesquels il pourra être fait application du critère des loyers usuels (arrêt précité consid. 2b). L'arrêt publié aux ATF 122 III 257 concerne un immeuble acquis en 1953; bien que l'achat date de plus de quarante ans, le Tribunal fédéral n'a pas dénié au bailleur le droit d'opposer le rendement insuffisant de la chose louée à une demande de diminution de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire, le litige portant précisément sur la manière de calculer le rendement d'un immeuble ancien; il a toutefois ajouté que le bailleur aurait également pu se prévaloir des loyers du quartier, sans se prononcer sur le rapport entre les deux critères. Dans l'arrêt publié aux ATF 120 II 100, qui avait trait à un immeuble acquis en 1959, le Tribunal fédéral n'a pas non plus vu d'obstacle à un calcul de rendement, les locataires contestant une hausse de loyer en invoquant le rendement excessif. Il résulte de cette jurisprudence que le moyen tiré du rendement net de la chose louée ne saurait être d'emblée exclu lorsque la construction ou l'acquisition de l'immeuble en cause est intervenue dans les années 1950, mais qu'il est toujours possible, dans ces cas-là, de se référer aux loyers du quartier. En effet, les loyers fixés selon le marché jouent un rôle de premier plan pour les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, pour lesquels les justificatifs des investissements font défaut ou n'ont plus de rapport avec la réalité. Le législateur n'entendait pas désavantager les propriétaires de longue date par rapport à ceux qui ont acquis leur bâtiment récemment; la référence aux loyers usuels du quartier sert ainsi à rendre possible une certaine harmonisation entre anciens et nouveaux loyers (ATF 122 III

257 consid. 4a/bb p. 261). Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 9 avril 2002 (cause 4C.323/2001), notre Haute Cour, dont l'examen portait sur une majoration de loyer intervenue sur la base de critères relatifs, à laquelle le locataire s'était opposé en invoquant le rendement, ce à quoi le bailleur avait également invoqué les loyers usuels pour contrer le rendement, a admis que dans le cas d'immeubles construits ou acquis il y a quelques décennies, la hiérarchie entre les critères absolus était inversée par rapport à celle prévalant pour les immeubles dits récents : si un loyer augmenté selon un facteur relatif rentre dans les limites des loyers usuels du quartier, il n'y a pas lieu de procéder au surplus au calcul de rendement net; en revanche, un tel

- 16/23 -

C/16704/2004 calcul ne peut être refusé au locataire qui le demande, lorsque le bailleur qui entend augmenter le loyer ne se prévaut pas à son tour des loyers du quartier ou ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral devait considérer une majoration notifiée par formulaire officiel en 1997, le contrat de bail datant de 1993 et portant sur un appartement situé dans un immeuble acquis en 1956, ayant été construit l'année précédente. Dans l'arrêt rendu le 12 novembre 2004 (cause 4C.236/2004), le Tribunal fédéral a rappelé la jurisprudence précitée, précisant qu'il n'en résultait pas qu'un calcul de rendement serait d'emblée exclu lorsqu'il s'agit d'examiner le loyer d'un logement sis dans un immeuble ancien. Au contraire, il a indiqué qu'un tel calcul était toujours possible lorsque le critère des loyers usuels n'était pas invoqué par la partie adverse. L'examen portait alors sur une contestation de majoration de loyer notifiée en 2002, fondée sur l'adaptation partielle aux loyers usuels du quartier, et sur une demande en baisse de loyer simultanée, fondée principalement sur un calcul de rendement et subsidiairement sur la baisse du taux hypothécaire de référence. L'immeuble en question avait été édifié en 1971 et le contrat litigieux signé en 1997. Dans ce cas-là, le Tribunal fédéral avait considéré que les bailleurs n'avaient pas suffisamment invoqué le critère des loyers comparatifs à l'encontre de la demande de baisse fondée sur le calcul de rendement, devant les premiers juges, de sorte qu'il n'était pas possible de faire échec aux critères sur lesquels les locataires fondaient leur demande de baisse, à savoir le calcul de rendement, par l'emploi du critère des loyers du quartier.

#### **E. 4.3**

In casu, force est de constater que l'appelant n'a proposé la production d'exemples comparatifs, pour invoquer in concreto pour la première fois le critère des loyers usuels du quartier, aux fins de contrer le calcul de rendement sollicité par l'intimée à l'appui de sa demande en fixation du loyer initial à la baisse, qu'à la toute fin de la deuxième procédure de première instance. Jusqu'alors, l'appelant s'était contenté de contester la possibilité d'effectuer le calcul de rendement, en soutenant durant la première procédure de première instance et d'appel que l'intimée n'était pas fondée à contester le loyer initial, puisque le prix de revient n'était pas déterminable dans la mesure où l'acquisition avait été faite suite à la dissolution d'une société immobilière. Ce n'est que dans ses dernières écritures du mois de septembre 2009, que l'appelant a produit des exemples de loyers comparatifs. Point n'est besoin cependant de tirer les conséquences de cette tardiveté d'argumentation, le renversement de la présomption précitée devant être admis pleinement dans le cas d'espèce. L'immeuble dont il est question n'a en effet pas été acquis «il y a quelques décennies», puisque le certificat d'actions portant sur l'appartement litigieux a été acheté en 1988, soit seize ans avant la signature du contrat entre les parties. La construction de

l'immeuble datant des années 1921 à 1946 n'est pas déterminante

- 17/23 -

C/16704/2004 à ce sujet. Il y a lieu de considérer dans le cas d'espèce qu'il ne s'agit nullement d'un immeuble «ancien», au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral. D'ailleurs, force est de constater que le calcul de rendement a absolument pu être effectué par le Tribunal des baux et loyers, sur la base de la documentation produite par l'appelant. Le prix d'acquisition du certificat d'actions n'a pas été remis en question. Le bailleur n'a nullement fait état d'un prix de faveur s'agissant de cette acquisition. Il n'a pas non plus contesté avoir payé le prix indiqué sur le certificat d'actions et ressortant du protocole d'accord du 20 juin 1988. Le certificat d'actions porte exactement sur l'appartement litigieux, y compris la cave qui lui est liée. A noter encore que la constitution des appartements de l'immeuble en propriétés par étapes date du mois de juillet 1984, soit de quatre ans avant l'acquisition dudit certificat. Au surplus, suite à la dissolution de la société immobilière, il est notoire que le propriétaire a bénéficié de conditions fiscales avantageuses. Depuis l'acquisition, il est taxé en matière de taxation foncière sur la base de la valeur déclarée. Au vu de ce qui précède, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que le prix d'acquisition n'est pas déterminable ou ne correspond pas à la valeur du bien. Au surplus, la taxation immobilière produite par l'appelant pour 2003 n'est pas déterminante, puisqu'on ne peut y comprendre si elle concerne uniquement l'objet litigieux ou d'autres appartements situés dans le même immeuble, appartenant également à l'appelant. Quant à la conclusion subsidiaire préalable de l'appelant, à savoir qu'il sollicite de la Cour qu'elle ordonne la réalisation d'une expertise en vue de déterminer la valeur intrinsèque de l'appartement litigieux, soit son prix de revient actuel, en vue de déterminer les fonds propres théoriques investis, celle-ci n'est pas pertinente. On ne voit pas en quoi il s'agirait dans le cas d'espèce d'établir le prix de revient actuel de l'objet litigieux pour déterminer des fonds propres théoriques, alors que l'investissement réel et concret consenti par le propriétaire est établi. Dès lors que le calcul de rendement a pu être effectué, et ce à bon droit puisqu'il ne s'agit pas d'un immeuble ancien, il n'est pas utile d'examiner si le Tribunal des baux et loyers aurait dû recourir à une autre méthode de fixation du loyer initial, comme s'appuyer sur les statistiques cantonales, à certaines conditions (cf. ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; ACJ/1296/2009, consid. 6.2), ou sur une comparaison avec le loyer mensuel moyen d'autres logements loués, dans l'immeuble ou dans le quartier, ni en se fondant sur le loyer payé par le précédent locataire. Le calcul de rendement en lui-même, tel qu'effectué par le Tribunal des baux et loyers, n'a pas été contesté par les parties, de sorte qu'il doit être retenu.

- 18/23 -

C/16704/2004 A titre superfétatoire, la Cour précisera encore que les exemples comparatifs produits par l'appelant ne remplissent pas les réquisits de la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière, puisque pour plusieurs d'entre eux, on ne connaît pas même le nom du propriétaire de l'immeuble en question, ni sa date de construction, ni la dernière date de fixation du loyer, ni les critères sur lesquels elle a été fondée lorsqu'elle est indiquée, ni la date de la dernière rénovation importante. Pour cette raison, les exemples comparatifs n'auraient en aucun cas pu être retenus, si le critère des loyers usuels du quartier avait dû être considéré comme prépondérant dans le cas d'espèce (cf. ATF 123 III 317 consid. 4c/aa; consid. 4a également; arrêt du Tribunal fédéral rendu le 15 juin 2001 dans la cause 4C.40/2001, consid. 5c/bb, etc.). Au vu des considérants qui précèdent, l'appelant sera

débouté des fins de son appel.

## **E. 5**

S'agissant des conclusions sur appel incident, il y a lieu d'examiner si c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers s'est référé aux premières conclusions prises par l'appelante incident dans sa requête initiale, puis dans ses conclusions du 3 mars 2005, en écartant les conclusions prises par la suite au cours de la procédure.

### **E. 5.1**

Conformément à l'art. 127 al. 1 lettre b LPC, les conclusions doivent figurer dans les écritures introductives d'instance auprès du Tribunal des baux et loyers. L'examen de cet article de loi doit se faire en relation avec celui de l'art. 7 al. 1 lettre d aLPC (cf. BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 1 ad art. 127 et no 7 et 8 ad art. 7 LPC). L'art. 427 aLPC prévoit que le Tribunal est saisi par une requête écrite et motivée adressée au greffe (al. 1) et que les demandes additionnelles et reconventionnelles sont formées par conclusions écrites (al. 2). Les conclusions contenues dans l'assignation ne devraient plus pouvoir être modifiées, à l'exception de faits nouveaux (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 7 ad art. 7 LPC). Hormis les cas où le juge doit statuer d'office en vertu des règles du droit matériel, il est lié par les conclusions des parties qui forment le cadre des débats. Il est donc essentiel que ces conclusions soient formulées de manière précise et libellées de telle sorte qu'elles puissent ouvrir la voie à une décision exécutoire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 8 ad art. 7 aLPC).

Conformément à l'art. 133 al. 1 aLPC, si l'instruction préalable a eu lieu, les conclusions ne peuvent diverger de celles prises conformément à l'art. 127 aLPC que si elles se fondent sur des faits nouveaux. Constitue un fait nouveau celui qui est survenu ou celui que la partie a appris postérieurement à la date à laquelle elle a

- 19/23 -

C/16704/2004 signifié ses dernières écritures autorisées dans le cadre de l'instruction préalable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 2 ad art. 133 LPC). Les dispositions des art. 133 et 134 aLPC ont pour objectif premier d'assurer la loyauté des débats, en évitant qu'une partie ne soit privée de ses droits par l'effet de la surprise. La règle consiste en substance à interdire le dépôt de conclusions qui n'ait été préalablement signifiées, de telle manière qu'une réaction soit encore possible au moment de la plaidoirie. On rappellera notamment que chaque partie est tenue de se déterminer sur les faits allégués par son adversaire, ce qui suppose bien évidemment que ces faits aient été préalablement portés à sa connaissance selon les règles prescrites par les art. 121 et ss aLPC (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 1 ad art. 133 aLPC). En matière de droit du bail, l'interdiction du formalisme excessif s'applique en plein et la jurisprudence a consacré le principe de l'examen large des conditions procédurales, pour autant qu'un préjudice ne découle pas du non respect d'une condition pour la partie opposée.

### **E. 5.2**

En l'espèce, dans sa requête initiale, l'appelante sur incident a sollicité à titre préalable qu'un calcul de rendement soit effectué et qu'un délai soit accordé au bailleur pour produire toutes les pièces nécessaires pour effectuer un tel calcul. Elle a pris à titre principal des

conclusions en constatation du caractère abusif du loyer initial et en fixation du loyer au montant correspondant au maximum de la loi cantonale genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations, s'agissant d'un appartement de trois pièces, indiquant dans le corps de son écriture : «Dans l'immédiat, la demanderesse conclut à ce que le loyer soit ramené à 9'675 fr. par année, charges non comprises, dès le 1er juillet 2004». Par la suite, à la première occasion qui a suivi la production par le bailleur des pièces utiles à effectuer un calcul de rendement, l'appelante sur incident a modifié ses conclusions en fonction du calcul ainsi effectué, à savoir que dans ses conclusions motivées du 6 septembre 2005, elle a conclu principalement à ce que le loyer annuel de son appartement soit fixé à 4'584 fr., charges non comprises, dès le 1er juillet 2004. A titre subsidiaire, compte tenu des statistiques, elle a sollicité qu'il soit fixé à 9'675 fr. dès le 1er juillet 2004. Enfin, dans ses écritures du 14 septembre 2009, à l'issue de la seconde procédure de première instance et alors que le bailleur a produit l'intégralité des documents requis, après avoir effectué un nouveau calcul de rendement, l'appelante sur incident a conclu à ce que le loyer soit fixé à 4'926 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er juillet 2004. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que lors de l'introduction de sa requête initiale, l'appelante sur incident n'était pas à même de solliciter la fixation du loyer de manière plus précise qu'elle ne l'a fait, n'étant en possession

- 20/23 -

C/16704/2004 d'aucune des pièces utiles à effectuer un calcul de rendement, critère sur lequel elle sollicitait cependant que le Tribunal détermine le loyer admissible. Il ressort très clairement de ses écritures qu'elle se prévalait de ce calcul comme unique moyen utile à déterminer ce loyer. De manière à prendre tout de même des conclusions, obligation à laquelle elle était tenue faute de risquer d'être déboutée de sa demande, l'appelante sur incident a procédé à la détermination d'un loyer, en fonction d'une référence au loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population, à savoir celui déterminé par la LDTR. Lorsqu'elle a connu les premiers éléments utiles à procéder à un calcul de rendement, l'appelante sur incident l'a effectué pour prendre des conclusions chiffrées adaptées audit calcul. De bonne foi, lorsqu'elle a connu tous les éléments pertinents pour effectuer ledit calcul, elle a augmenté ses conclusions et fait porter le loyer à un montant ultime de 4'926 fr. par année, charges non comprises, dès le 1er juillet 2004. En vertu de l'interdiction du formalisme excessif applicable en plein en matière de droit du bail et à teneur de l'examen global des écritures de l'appelante sur incident, la Cour ne saurait suivre lorsqu'il a considéré qu'il devait s'en tenir aux premières conclusions prises par cette dernière, dans sa requête initiale, alors même qu'aucun des éléments utiles à effectuer le calcul de rendement sur lequel elle fondait sa demande ne lui était connu. Le calcul de rendement ayant abouti à un loyer admissible de 4'926,75 fr. par an, c'est à ce montant que le Tribunal des baux et loyers aurait dû fixer le loyer initial dû à compter du 1er juillet 2004. Dans la mesure de ce qui précède, le Tribunal des baux et loyers a violé la loi.

## **E. 6**

L'appelante sur incident conclut encore à ce que la garantie bancaire établie lors de la conclusion du bail soit réduite suite à la fixation du loyer initial. En raison du caractère impératif de l'art. 257e al. 2 CO, il y a lieu de rectifier d'office le montant de la garantie de loyer à trois mois du loyer fixé suite à la contestation admise du loyer initial. En conséquence, la Cour entrera en matière sur la conclusion de l'appelante sur incident, fondée sur ce point.

### **E. 7**

Les conclusions de l'appelante sur incident à ce que l'appelant soit condamné à une amende de procédure sur la base de l'art. 40 lettre c aLPC, seront rejetées, dans la mesure où, contrairement à ce qu'elle soutient, l'appelant n'a pas fait que

- 21/23 -

C/16704/2004 reprendre dans ses écritures des arguments déjà tranchés par la Cour dans la pré-cédente procédure d'appel. Les conditions de l'art. 40 lettre c aLPC ne sont ainsi pas remplies.

### **E. 8**

L'appelant qui succombe de manière prépondérante sera condamné au versement d'un émolument d'appel de 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC). Quant à l'appelante sur incident, elle sera également condamnée au versement d'un émolument d'appel, limité à 100 fr. (art. 447 al. 2 LPC).

### **E. 9**

Le loyer initial a été fixé par le Tribunal des baux et loyers à 9'675 fr. par an, charges non comprises, et l'appelant a conclu à la fixation d'un loyer de 18'000 fr. par an au minimum. Compte tenu du fait que le contrat de bail a pris effet au 1er juillet 2004 et pris fin à la fin du mois d'octobre 2007, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 lettre a LTF). Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 LTF). \* \* \* \* \*

- 22/23 -

C/16704/2004 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 janvier 2010 par X\_\_\_\_\_, ainsi que l'appel incident formé le 25 février 2010 par Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1378/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2009 dans la cause C/16704/2004-1-L. Au fond : Rejette l'appel principal et admet l'appel incident, au sens des considérants. Cela fait : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué. Fixe le loyer annuel admissible pour l'appartement de trois pièces qui a été occupé par Y\_\_\_\_\_ au 1er étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Genève, à 4'926 fr. 75 dès le 1er juillet 2004. Condamne X\_\_\_\_\_ à rembourser à Y\_\_\_\_\_ le trop perçu de loyer. Réduit la garantie bancaire à trois mois du loyer ainsi fixé. Condamne X\_\_\_\_\_ à payer un émolument de 300 fr. à l'Etat. Condamne Y\_\_\_\_\_ à payer un émolument de 100 fr. à l'Etat. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Daniel DEVAUD, président; Monsieur Jean RUFFIEUX et Monsieur Pierre CURTIN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Daniel DEVAUD

La greffière : Maité VALENTE

- 23/23 -

C/16704/2004 Indications des voies de recours : Conformément aux art. 72 et 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 à 15'000 fr.

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