

GE_GERICHTE ACJC/1227/2017 vom 21. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1227_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1227/2017 du 21 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1227/2017 del 21 novembre 2016

Erwägungen

E. 1.1.1

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).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par les locataires, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.1.2

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse doit se déterminer par écrit sur l'appel dans un délai de trente jours (art. 312 al. 1 CPC). Elle peut former un appel joint dans sa réponse (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, dans leur requête déposée le 30 mai 2013, les locataires ont notamment conclu à la fixation d'un nouveau loyer, dès le début du bail, soit dès le 1er septembre 2010, à 12'000 fr. par an, soit 1'000 fr. par mois. Dans la mesure où le loyer fixé par contrat du 21 juillet 2010 s'élève à 1'750 fr. par mois (21'000 fr. par an), sans les charges, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. de sorte que le voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel et les appels joints ayant par ailleurs été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi, ils sont recevables (art. 130, 131, 312 al. 1 et 313 al. 1 CPC).

E. 1.4

Conformément à l'art. 317 CPC, en appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (al. 1 let. a) et 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 (al. 1 let. b). La demande ne peut en outre être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (al. 2).

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).

- 11/24 -

C/5132/2015

E. 1.6

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). 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).

E. 2

Les appelants ainsi que D_____ reprochent au Tribunal d'avoir retenu implicitement que l'avis de fixation du loyer initial était nul au motif qu'il n'était pas motivé. Ils soutiennent qu'en l'absence d'augmentation de loyer entre l'ancien et le nouveau locataire, une motivation n'était pas nécessaire. En ne se déterminant pas sur cette question particulière, le Tribunal aurait commis un déni de justice.

E. 2.1

2.1.1 La formule officielle est obligatoire pour tout nouveau contrat de bail, indépendamment de l'existence ou non d'une modification du loyer principal (art. 270 al. 2 CO, art. 207 LaCC/GE). Le simple fait que le loyer soit identique au précédent en vigueur ne signifie pas qu'il n'est pas abusif, le juge pouvant le fixer librement à l'aune des critères de l'art. 269a CO (ATF 120 II 341).

L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail doit contenir les mêmes mentions qu'en cas de majoration du loyer (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 396). Un vice de forme lors de la notification de la formule officielle entraîne, dans le cas d'un nouveau contrat de bail, la nullité du loyer initial (ATF 120 II 341 consid. 5d). La formule officielle est nulle notamment en l'absence de motivation du nouveau loyer (art. 269d al. 2 let. d CO; ATF 121 III 460 consid. 4; LACHAT, op. cit., pp. 396 et 406).

Cette nullité entraîne une nullité partielle du contrat de bail, limitée au loyer, intervient de plein droit et se constate d'office; le locataire peut l'invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1.).

E. 2.1.2

Selon l'art. 257a al. 2 CO, les frais accessoires ne sont à la charge du bailleur que si cela été convenu spécialement.

En vertu de l'art. 269d al. 3 CO, le bailleur peut apporter unilatéralement au contrat des modifications autres que la majoration du loyer au détriment du locataire, par exemple diminuer ses prestations ou introduire de nouveaux frais accessoires, et ce en suivant les règles relatives à la majoration du loyer (art. 269d al. 1 et 2 CO). Une telle diminution est notamment réalisée lorsque le bailleur demande le paiement séparé de frais accessoires jusque-là compris dans le loyer, sans réduire pour autant le montant de celui-ci (BURKHLTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 46 ad art. 269d CO).

La motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais, jusque-là inclus dans le loyer, correspondent les frais qui seront désormais facturés

séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la

- 12/24 -

C/5132/2015 modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calcul internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver (arrêt du Tribunal fédéral 4C.137/1999 du 23 août 1999 consid. 2b et 2c, in MRA 2000 p. 301). En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (cf. ATF 121 III 460 consid. 4b).

Dans un arrêt du 10 juin 2011, le Tribunal fédéral a qualifié de nulle une modification relative aux frais accessoires qui ne permettait pas au locataire, à la lecture de l'avis officiel, d'apprécier si le changement proposé par la partie bailleuse était économiquement neutre ou s'il impliquait une augmentation de loyer, voire l'introduction de nouveaux coûts. Les juges fédéraux ont également relevé que l'avis officiel ne comportait aucune indication permettant de comparer les frais accessoires inclus dans le précédent loyer avec les "nouveaux" frais accessoires que la bailleuse entendait désormais facturer séparément. Dans ce contexte, le locataire ne disposait pas d'éléments sur lesquels se fonder pour apprécier dans quelle mesure le montant de la provision correspondait au coût effectif qu'il devrait assumer, selon l'avis officiel notifié. Le locataire doit à tout le moins être renseigné sur les coûts engendrés dans le passé par lesdits frais accessoires (ATF 137 III 362).

E. 2.1.3

Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu impose au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause (ATF 136 I 184 consid. 2.2.1). Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 138 IV 81 consid. 2.2; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 in fine et 5A_778/2012 du 24 janvier 2013 consid. 5.2).

Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2).

Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant

- 13/24 -

C/5132/2015 une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b).

E. 2.2

En l'espèce, l'avis de fixation du loyer initial comprend une augmentation des frais accessoires, en ce sens que de nouveaux frais, soit les frais d'exploitation, antérieurement compris dans le loyer, sont facturés séparément. Dans la mesure où le loyer n'a pas été diminué dans une proportion équivalente, il y a également diminution des prestations du bailleur, respectivement augmentation de loyer. Si la modification des charges est motivée, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la validité de cette motivation, il n'en est rien de la diminution des prestations du bailleur/augmentation de loyer.

Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il y a augmentation de loyer non motivée, et c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la modification était nulle. Dès lors, il n'avait pas à se prononcer sur la question soulevée par les appelants relative à la nécessité de motiver un avis de fixation du loyer initial en l'absence de modification entre l'ancien et le nouveau loyer. De toute façon, dans la mesure où la Cour dispose d'un pouvoir de cognition complet, même à admettre une violation du droit d'être entendu des appelants, celle-ci serait réparée en appel.

E. 3

Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendu et de la maxime inquisitoire sociale, au motif que les premiers juges ont refusé une inspection locale sollicitée par toutes les parties, pour déterminer l'état et les caractéristiques de l'appartement. D_____ invoque des griefs similaires à l'encontre du jugement querellé. Les intimés font quant à eux valoir que le Tribunal aurait violé leur droit à la preuve en n'ordonnant pas aux appelants et à D_____, respectivement à leurs régies, banques et notaires de produire les pièces permettant d'effectuer des calculs de rendement pour déterminer le loyer initial et le loyer admissible au 1er septembre 2015.

E. 3.1.1

Selon les art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est

- 14/24 -

C/5132/2015 inutile, par exemple parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 8 à 10 ad art. 152 CPC). 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).

E. 3.1.2

Conformément à l'art. 160 al. 1 let. b CPC, les parties et les tiers sont tenus de collaborer à l'administration des preuves, en produisant notamment les documents requis. Pour les tiers, il s'agit d'un devoir au sens propre passible de sanctions (art. 167 CPC), voire de contrainte

directe. Il consiste principalement en l'obligation de témoigner, de renseigner et de produire des documents, étant précisé que les tiers titulaires d'un droit de garder le secret peuvent refuser de collaborer, ce sur quoi le Tribunal doit attirer leur attention (art. 161 al. 1 et 166 al. 1 let. b CPC). Pour les parties en revanche, la collaboration n'est qu'une charge procédurale. Elle n'est passible ni de peine ni de contrainte, mais il en est tenu compte – au détriment de la partie concernée – lors de l'appréciation des preuves (art. 164 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006, FF 2006 p. 6925 s.).

E. 3.1.3

A teneur de l'art. 181 al. 1 CPC, le Tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause.

E. 3.1.4

Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, in SJ 2013 I 49). L'obligation de collaborer du bailleur ne va pas au-delà de la production des pièces que lui seul détient. Le bailleur ne saurait ainsi être tenu de se procurer des pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Le locataire a en revanche la faculté de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporte le fardeau de la preuve (ATF 142 III 568 consid. 2.2). Le bailleur ayant acquis un lot d'immeubles ne saurait refuser de produire les pièces mentionnant le prix d'acquisition au motif que la connaissance de la valeur totale des immeubles serait inutile car ne permettant pas un calcul de rendement. Dans un tel cas, il convient de procéder à une individualisation du prix de revient

- 15/24 -

C/5132/2015 et des charges de la chose louée selon les règles de répartition usuelles dans la propriété par étage (ACJC/1546/2015 du 14 décembre 2015, consid. 3.2). Les livres et les pièces comptables doivent être conservés pendant dix ans (art. 958f CO).

E. 3.1.5

En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), un justiciable ne saurait reprocher à une autorité d'avoir omis d'administrer une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes. Ces principes valent également lorsque la maxime inquisitoire est applicable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_272/2015 du 7 juillet 2015 consid. 2.2.1; 5A_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3).

E. 3.2.1

En l'espèce, invitée à produire les pièces utiles à un calcul de rendement, D_____ ne s'est pas exécutée, se limitant à déclarer qu'elle n'était plus en possession de ces pièces, pourtant antérieures à dix ans. Ce n'est que dans ses plaidoiries finales qu'elle a allégué, sans produire aucun titre ni fournir aucun détail, que celles-ci avaient été transmises aux appelants ou perdues, et que l'immeuble sis _____ avait été acquis dans le cadre d'une opération globale comprenant plusieurs autres immeubles, de sorte qu'elle ne pouvait fixer

aucun prix de revient pour celui-ci. Ces arguments, outre qu'ils ne sont pas même rendus vraisemblables, n'emportent pas conviction. Quant aux appelants, ils se sont bornés à alléguer que D_____ n'avait pas pu fournir les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement. Or, cette affirmation se rapportait aux documents nécessaires pour déterminer le rendement admissible de l'appartement au 1er septembre 2010. Les appelants n'ont en revanche fait valoir à aucun moment qu'ils ne seraient pas en mesure de fournir les pièces permettant de procéder à un calcul de rendement au 1er septembre 2015, versant au contraire à la procédure les factures attestant des travaux effectués entre 2013 et 2015 et admettant le prix d'acquisition de 4'400'000 fr. allégué par les intimés. Force est par conséquent de constater que les bailleurs successifs ont violé leur devoir de collaboration en ne produisant pas les pièces sollicitées par le Tribunal. Ce manquement n'étant toutefois passible ni de peine ni de contrainte, il n'incombait pas au Tribunal d'aller au-delà de l'invitation faite aux précités de produire les pièces en question. Les premiers juges n'ont pas non plus méconnu les art. 152 et 160 al. 1 let. b CPC en mettant fin à l'administration des preuves sans donner suite aux autres réquisitions des intimés. Ces derniers se sont en effet limités à solliciter du Tribunal qu'il interpelle les notaires et les régies en vue d'obtenir les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement. Or, les notaires n'auraient pas

- 16/24 -

C/5132/2015 manqué d'opposer leur secret professionnel à la demande du Tribunal de lui communiquer les documents pertinents (cf. art. 166 al. 1 let. b CPC). La production par les régies des comptes d'exploitation de l'immeuble n'aurait dès lors pas permis d'effectuer un calcul de rendement, faute de comporter toutes les données nécessaires pour ce faire. Le Tribunal pouvait par conséquent écarter à bon droit les demandes d'actes d'instruction des intimés par appréciation anticipée des preuves. Ce raisonnement ne ressort certes pas du jugement attaqué. La violation du droit d'être entendu des intimés qui pourrait, par hypothèse, en résulter peut néanmoins être réparée en appel, compte tenu du pouvoir de cognition complet de la Cour. Il sera encore relevé que les intimés n'ont pas conclu en première instance à ce que le Tribunal interpelle la banque en vue d'obtenir les pièces relatives au financement de l'acquisition de l'immeuble litigieux ainsi qu'au montant des intérêts hypothécaires. L'invocation de ce moyen de preuve en appel est dès lors irrecevable (art. 317 al. 1 CPC). De toute façon, il est fort probable que la banque aurait invoqué le secret bancaire pour s'opposer à une éventuelle injonction du Tribunal respectivement de la Cour. Mal fondé, le grief des intimés relatif à l'absence d'interpellation des tiers en vue d'obtenir les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement sera dès lors rejeté.

E. 3.2.2

Le refus du Tribunal de procéder à une inspection locale ne prête pas davantage le flanc à la critique. Certes, les allégués des appelants et des intimés sur l'état général de l'immeuble divergent, les premiers décrivant celui-ci comme excellent et les seconds comme bon. La procédure a toutefois permis d'établir qu'en 2013 et 2015, d'importants travaux de rénovation avaient été effectués par les nouveaux propriétaires, soit changement des fenêtres, de l'ascenseur, de la chaufferie, des boîtes aux lettres et peinture des espaces communs. Il peut en être inféré qu'au moment de la signature du bail, l'immeuble était défraîchi. S'agissant de l'appartement, les parties ont estimé sa surface à respectivement 64 et 66 m², de sorte que cette question ne nécessitait pas non plus une instruction spécifique. Il en va de même de l'état du logement, le procès-verbal d'état des lieux d'entrée signé par les intimés le 31 août 2010 ne faisant mention d'aucune usure particulière. Tant les

appelants que les intimés décrivent en outre l'état de l'appartement comme bon et ses installations comme anciennes. Le plan Google Map produit par les appelants démontre par ailleurs à satisfaction de droit que

- 17/24 -

C/5132/2015 l'immeuble se situe au bord d'un parc et dans une zone relativement peu circulante. Au vu de ce qui précède, le Tribunal disposait, compte tenu de son large pouvoir d'appréciation, de suffisamment d'éléments pour fixer le loyer, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une inspection locale. Les appelants n'exposent d'ailleurs pas les éléments sur lesquels ce transport sur place aurait dû porter, ni en quoi celui-ci permettrait de découvrir des faits pertinents susceptibles de modifier l'appréciation faite par les premiers juges. A titre superfétatoire, il sera encore relevé que les appelants ont tacitement renoncé à la mesure d'instruction susvisée en première instance. Invités à se prononcer sur la clôture de l'administration des preuves, ils ont en effet indiqué au Tribunal qu'ils ne sollicitaient pas de mesures d'instruction complémentaires. Leurs plaidoiries écrites ne contenaient également plus de conclusion préalable tendant à l'organisation d'un transport sur place. Mal fondé, le grief des appelants relatif à l'absence d'inspection locale sera par conséquent rejeté.

E. 4

D_____ et les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'elle s'est fautivement abstenue de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement. Ils critiquent en outre la pondération des statistiques de loyer de l'année 2010 à laquelle le Tribunal a procédé.

E. 4.1.1

Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle est entachée d'un vice, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64). Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le cas échéant le loyer payé par le précédent locataire. Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b). Le refus du bailleur sans motif justifié de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse d'administrer sa preuve. La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, il n'est pas arbitraire d'inférer de son refus injustifié que le bailleur adopte cette position parce que la production des pièces qu'il détient n'est pas dans son intérêt et que

- 18/24 -

C/5132/2015 l'immeuble lui procure un rendement abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 et 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4).

Si aucun document n'est remis au juge, ou si les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, le juge doit statuer sous peine de commettre un déni de justice (arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2.2; 4A_250/2012 consid. 2.4, publié in SJ 2013 I p. 49). En l'absence de tout autre élément de preuve permettant de déterminer le montant du loyer, le refus du bailleur de produire les pièces

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 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1; 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 et 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3).

E. 4.1.2

Selon la statistique de l'OCSTAT concernant le loyer mensuel moyen en fonction du nombre de pièces, de la nature du logement, de l'époque de construction de l'immeuble, de la commune et du statut du bail en 2010 (T 05.04.2.0), le loyer de logements non neufs à loyer libre de quatre pièces loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois s'élève en moyenne à 1'311 fr., charges non comprises.

La statistique de l'OCSTAT des loyers de mai 2010, relative aux baux en cours, chiffre à 1'144 fr. la médiane – soit la valeur pour laquelle la moitié des données lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures – du loyer des logements à loyer libre de quatre pièces des immeubles construits entre 1951 et 1955 en ville de Genève, les charges n'étant pas comprises (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers de mai 2010, p. 38). Selon cette même statistique, la surface moyenne des logements à loyer libre de quatre pièces dans le canton de Genève est de 78 m² (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers de mai 2010, p. 253).

E. 4.2

4.2.1 En l'espèce, le Tribunal a, comme exposé ci-dessus, retenu à bon droit que les appelants et D_____ avaient fautivement refusé de collaborer à l'administration des preuves et que cette attitude laissait présumer un rendement

- 19/24 -

C/5132/2015 abusif. Les premiers juges étaient dès lors fondés à fixer le loyer initial en se basant sur les statistiques de loyer, en pondérant celles-ci en fonction de leur expérience. Le grief soulevé par les appelants à ce sujet est dès lors mal fondé.

E. 4.2.2

A teneur du dossier, il est établi qu'au moment de la conclusion du bail, l'immeuble se trouvait dans un état défraîchi. Il disposait toutefois d'un code de sécurité et d'une conciergerie. S'agissant de l'appartement, il est établi que celui-ci comporte une surface d'environ 65m² soit 17% de moins que la surface moyenne des logements de quatre pièces du canton de Genève. Au moment de la signature du bail, il était en bon état mais disposait d'installations anciennes. Il dispose de deux balcons dont l'un donne sur un parc, et bénéficie par conséquent en partie d'une situation calme. Enfin, il faut tenir du fait que les frais d'exploitation qui étaient compris dans le loyer ont été facturés séparément dès la signature du contrat à raison de 50 fr. par mois, sans diminution de loyer correspondante. Il

s'ensuit que le loyer de 1'200 fr. arrêté par les premiers juges paraît adéquat et sera confirmé par la Cour.

E. 4.2.3

En tant que de besoin, il sera encore relevé que la conclusion des intimés tendant au paiement par les appelants d'un intérêt moratoire de 5% l'an sur le trop- perçu de loyer n'est pas recevable. Les intimés n'ont en effet pas sollicité le paiement d'intérêts sur le montant dû par les appelants en première instance et les conditions auxquelles l'art. 317 al. 2 CPC subordonne la recevabilité de nouvelles conclusions en appel ne sont pas remplies.

E. 5

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir admis une baisse de loyer à compter du 1er septembre 2015 par application de la méthode absolue, alors que les intimés invoquaient la méthode relative dans le courrier adressé à la régie le 3 février 2015. Ils font valoir des investissements consentis sur l'immeuble pour s'opposer à la baisse. A titre subsidiaire, ils sollicitent un transport sur place et la fixation du loyer à 1'750 fr. par mois.

Les intimés considèrent quant à eux que le Tribunal ne pouvait pas rejeter leur demande de baisse en application des statistiques cantonales de loyer et aurait dû ordonner l'exécution d'un calcul de rendement afin de déterminer le loyer admissible à compter du 1er septembre 2015. A défaut, le Tribunal aurait dû leur octroyer une diminution de loyer de 8,26% en raison de la baisse du taux hypothécaire.

E. 5.1.1

Aux termes de l'art. 270a CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul,

- 20/24 -

C/5132/2015 résultant en particulier d'une baisse des frais (al. 1). Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de trente jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de trente jours (al. 2).

E. 5.1.2

Selon le texte de la loi, la demande de baisse n'a pas à être motivée, ni chiffrée. Le locataire n'est par conséquent lié ni par les conclusions ni par les motifs avancés à ce stade (ATF 122 III 20 consid. 4c; MONTINI/WAHLEN, in CPra Bail, 2017, n. 19 ad art. 270a CO; LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations I, 2ème édition 2012, n. 7 ad art. 270a CO). Il en va de même s'agissant de la réponse donnée par le bailleur à la demande de baisse de loyer. Celui-ci peut par la suite compléter ou modifier les motifs à l'appui de son refus (MONTINI/WAHLEN, op. cit., n. 26 ad art. 270a CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 33 ad art. 270a CO).

E. 5.1.3

Une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie en principe à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2). La

jurisprudence admet toutefois exceptionnellement la partie qui demande une modification de loyer invoque la méthode absolue. Tel est notamment le cas lorsque le précédent loyer résulte d'un bail à loyers échelonnés ou indexés. Dans ce type de contrat, le loyer ne peut varier qu'en fonction d'un seul facteur, soit le renchérissement ou l'échelonnement; l'on ne saurait donc de bonne foi inférer que la modification de loyer fondée sur la clause d'échelonnement ou d'indexation épuise tous les facteurs de modification (ATF 142 III 568 consid. 1.3; 123 III 76 consid. 4c; BOHNET, in CPra Bail, n. 15 ad intro art. 269-270 e CO et n. 34 ad art. 269b CO). Lorsque le locataire sollicite valablement une diminution de loyer par application de la méthode absolue, le bailleur ne peut pas lui opposer la méthode relative à titre défensif (LCHAT, Bail, p. 536, n. 5.1.5).

E. 5.1.4

Dans un cas de demande de baisse de loyer au moyen de la méthode absolue à la sortie de l'immeuble du contrôle étatique, le Tribunal fédéral a admis le recours aux statistiques si le bailleur ne produit pas les pièces permettant de procéder au calcul de rendement sans justifier de son défaut, précisant que le juge devait tirer les conséquences du refus de collaborer du bailleur dans le cadre de l'appréciation des preuves (ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine).

E. 5.2.1

En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimés ont conclu un bail à loyer indexé venant à échéance le 31 août 2015 et qu'ils avaient par conséquent la faculté de solliciter une diminution de loyer à l'occasion de la reconduction tacite

- 21/24 -

C/5132/2015 du contrat, les formalités prévues à cet effet par l'art. 270a al. 2 CO ayant été respectées.

E. 5.2.2

Il résulte par ailleurs de la jurisprudence et de la doctrine susmentionnées que les intimés n'étaient liés, dans le cadre de leur requête du 11 mars 2015, ni par la quotité ni par les motifs de baisse qu'ils avaient invoqués dans le courrier adressé à la régie le 3 février 2015. L'argument des appelants selon lequel les intimés auraient été forclos à se prévaloir de la méthode absolue dans le cadre de la présente procédure est dès lors mal fondé. La méthode absolue étant applicable, la baisse de loyer en résultant ne peut en outre être compensée par l'invocation de facteurs relatifs, comme le soutiennent les appelants.

E. 5.2.3

S'agissant de l'obligation des appelants de produire les pièces permettant de déterminer le loyer admissible à compter du 1er septembre 2015, la Chambre de céans a d'ores et déjà constaté ci-dessus que le Tribunal avait refusé à bon droit de donner suite aux mesures d'instruction sollicitées par les intimés. Ce grief ne sera dès lors pas réexaminé ci-après.

E. 5.2.4

Sur le fond, il appert que le Tribunal a correctement appliqué la jurisprudence qui l'autorisait, en l'absence de production des pièces pertinentes par les appelants, à statuer sur le montant du loyer à partir du 1er septembre 2015 sur la base des statistiques cantonales de loyer. La manière dont le Tribunal a appliqué lesdites statistiques et pondéré le résultat auquel il a abouti ne prête pas le flanc à la critique. Les parties n'exposent d'ailleurs pas,

dans leurs écritures, quels éléments auraient dû conduire les premiers juges à fixer le loyer à un montant supérieur, respectivement inférieur au loyer initial.

E. 5.2.5

Les intimés n'ayant pas pris de conclusions en ce sens en première instance, leurs conclusions tendant à la fixation du loyer à 1'100 fr. par mois à compter du 1er septembre 2015 en raison de la baisse du taux hypothécaire sont en outre irrecevables. Au vu de ce qui précède, le loyer mensuel de 1'200 fr. par mois hors charges fixé par le jugement attaqué sera confirmé.

E. 6

Les appelants font valoir que les intimés ont dirigé leurs conclusions en réduction de loyer fondées sur la panne de l'ascenseur survenue aux mois de mai et juin 2013 contre D_____ alors qu'ils sont devenus propriétaires de l'immeuble au mois de juin 2012. Le Tribunal aurait dès lors statué ultra petita en les condamnant à prendre en charge la réduction de loyer fondée sur ce motif.

- 22/24 -

C/5132/2015

E. 6.1

L'art. 58 CPC dispose que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. Comme tous les actes de procédure, les conclusions doivent être interprétées selon le principe de la bonne foi, en particulier à la lumière de la motivation qui leur est donnée et du but réellement poursuivi au fond par l'appelant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_474/2013 du 10 décembre 2013 consid. 6.2.3; 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.3; 4A_551/2008 du 12 mai 2009 consid. 2.3).

E. 6.2

En l'espèce, les conclusions des intimés en réduction de loyer liées à la température insuffisante dans l'appartement et à la panne de l'ascenseur ont, aux termes de la requête du 2 juin 2015, été dirigées indistinctement contre D_____ et contre les appelants. Lors de l'audience du 6 novembre 2015, les intimés ont, sur interpellation du Tribunal, précisé que les conclusions fondées sur le chauffage insuffisant étaient prises contre D_____ pour la période courant jusqu'au _____ juin 2012, et contre les appelants pour la période postérieure au _____ juin 2012. Les intimés ont indiqué dans la foulée que les "autres conclusions concernaient uniquement D_____", laissant ainsi entendre qu'ils dirigeaient leurs conclusions en réduction de loyer fondées sur la mise hors service de l'ascenseur contre la précitée et non contre les appelants.

En appel, les intimés ont confirmé que les "autres conclusions" prises à l'encontre de D_____ lors de l'audience du 6 novembre 2015 englobaient la réduction de loyer sollicitée en raison de l'immobilisation de l'ascenseur (mémoire de réponse du 8 février 2017, p. 4, ad. 3). Force est dès lors de constater que les intimés n'ont pas dirigé leurs prétentions liées à la panne d'ascenseur contre les appelants. Le Tribunal a dès lors statué ultra petita en condamnant ceux-ci à prendre en charge la réduction accordée pour ce motif.

D_____ n'étant plus propriétaire de l'immeuble au moment où l'ascenseur était hors service, elle ne peut pas non plus être condamnée à prendre en charge ladite réduction de

loyer, faute de légitimation passive. Le chiffre 3 du dispositif attaqué sera dès lors annulé.

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). * * * * *

- 23/24 -

C/5132/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 janvier 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1082/2016 rendu le 21 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5132/2015. Déclare recevables les appels joints interjetés le 8 février 2017 par E_____, F_____ et D_____ contre le jugement susvisé. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris. Confirme ce jugement pour le surplus. 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; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 24/24 -

C/5132/2015 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. cf. consid. 1.2.

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