

# **GE\_GERICHTE ACJC/1283/2015 vom 16. Oktober 2014**

GE Cour de justice, 2014-10-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1283\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1283_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1283/2015 du 16 octobre 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1283/2015 del 16 ottobre 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 initial 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 (ATF 114 II 165, consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_169/2002 du 16 octobre 2002; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 48).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la présente procédure a trait à la fixation judiciaire du loyer initial. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant de la baisse annuelle de loyer requise multiplié par vingt, soit 91'200 fr. (baisse de loyer annuelle requise de 4'560 fr. x 20 ans).

- 8/14 -

C/20773/2010 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. 1.3**

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.

### **E. 1.4**

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. 2**

L'appelant conteste la solution retenue par les premiers juges qui ont fixé judiciairement le loyer mensuel à 610 fr., charges non comprises, à compter de la conclusion du contrat de bail.

### **E. 2.1**

Dans le cas présent, il n'est pas contesté que le contrat de bail à loyer est partiellement nul vu l'absence d'avis de fixation du loyer initial et qu'il appartenait dès lors aux premiers juges de fixer le loyer approprié. Lorsque la fixation du loyer initial est entachée d'un vice de forme, il incombe au juge de fixer le loyer admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a let. a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62, consid. 2b; ATF 120 II 341, consid. 6c; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 397), étant précisé que ce dernier critère n'entre en général en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718). Le juge examinera si le loyer est abusif ou non en fonction des critères invoqués par les parties. En principe, le loyer initial se détermine selon la méthode absolue. Le bailleur est toutefois libre de motiver la hausse du loyer par des critères relatifs, auquel cas le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères, en particulier des critères absolus, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé (ATF 121 III 364, consid. 4b). 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 entre les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 120 II 341).

- 9/14 -

C/20773/2010

### **E. 2.2.1**

Le premier critère, soit le rendement admissible au sens de l'art. 269 CO est un facteur absolu de fixation du loyer; il sert à déterminer si le loyer est en lui-même abusif, sans référence aux accords antérieurs. A ce titre, ce critère sert d'abord à déterminer le loyer initial. Il peut aussi être utilisé comme moyen de défense, de la part du locataire pour s'opposer à une majoration du loyer, ou de la part du bailleur pour faire obstacle à une demande de baisse de loyer (LACHAT, *op. cit.*, p. 424). Par définition, le rendement est un rapport, généralement exprimé en pour-cent, entre le prix d'une chose et les revenus que l'on peut en tirer. Dans l'immobilier, on distingue d'ordinaire le rendement brut (rapport entre le montant des loyers et la valeur d'un immeuble) et le rendement net (rapport entre les revenus nets du bailleur, après paiement de toutes les charges, et son investissement personnel, à savoir ses fonds propres). Le rendement déterminant au sens de l'art. 269 CO est, selon la jurisprudence, le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire (ATF 122 III 257; ATF 117 II 77). Les fonds propres investis par le propriétaire (capital propre) correspondent au coût initial de la chose louée, déduction des fonds étrangers (emprunts du propriétaire) (ATF 122 III 257, consid. 3a; ATF 117 II 77, consid. 3a/aa; ATF 116 II 184, consid. 3a; LACHAT, *op. cit.*, p. 426). Le montant du capital propre ainsi déterminé doit être réévalué de la totalité de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, depuis la fin de la construction de l'immeuble ou depuis son acquisition

(ATF 117 II 77), jusqu'à la limite de 40% du coût de revient (ATF 122 III 257; LACHAT, op. cit., p. 432). Les charges immobilières, c'est-à-dire les dépenses supportées par le propriétaire pour son immeuble sont les charges financières, les charges courantes (frais d'exploitation) et les charges d'entretien (travaux entrepris dans l'immeuble en général et dans le local concerné). Les charges financières doivent être comptabilisées à leur montant réel, c'est-à-dire en fonction du montant effectif du prêt et de l'intérêt pratiqué par le prêteur (LACHAT, op. cit., p. 441-442). Si les charges courantes fluctuent, on établit une moyenne sur plusieurs années, généralement entre trois et cinq ans. Il est nécessaire de comparer des exercices de références semblables, ce qui implique d'exclure les postes qui ont un caractère exceptionnel ainsi que ceux qui ne se trouveraient que dans certains exercices et pas d'autres (SJ 1997, p. 513 et ss; LACHAT, op. cit., p. 444). Les frais d'entretien ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et facturés (LACHAT, op. cit., p. 444).

### **E. 2.2.2**

Dans le cas présent, les pièces produites par l'appelant sont insuffisantes pour pouvoir procéder à un calcul de rendement. En effet, l'acte de vente ne permet pas de déterminer la valeur d'achat puisqu'il concerne la totalité de la parcelle de l'appelant, soit le chalet litigieux ainsi que la villa. Par ailleurs, les

- 10/14 -

C/20773/2010 contrats de prêts hypothécaires souscrits auprès de la Banque Cantonale de Genève ont trait à des travaux de réfection du logement principal de l'appelant et sont dès lors sans relation aucune avec le chalet objet du présent litige. De surcroît, il n'est pas possible d'établir les charges du chalet litigieux, les factures produites par l'appelant ne distinguant pas la villa du chalet. Finalement, le fichier Excel produit par l'appelant est dénué de force probante de telle sorte qu'il ne peut être pris en compte dans le cadre d'un calcul de rendement. Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré qu'ils se trouvaient dans l'impossibilité de procéder à un calcul de rendement.

### **E. 2.3.1**

Le deuxième critère de fixation du loyer initial est celui des loyers comparatifs dans le quartier. Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans la limite des loyers usuels de la localité ou dans le quartier (art. 269a litt. a CO). A teneur de l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier sont les loyers des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations, Bâle, 2012, no 2 ad art. 269a CO, p. 1822). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (art. 11 al. 3 OBLF). Absolu, non cumulable avec les autres facteurs de fixation du loyer et se rapprochant des loyers du marché, ce critère sert à la fixation du loyer initial (art. 270 CO) et de moyen de défense au bailleur contre une demande de diminution du loyer (art. 270a CO; LACHAT, op. cit., no 1 ad art. 269a CO, p. 1822). En règle générale, il faut disposer de cinq exemples de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux compte tenu de l'emplacement, de la dimension, de l'équipement, de l'état et de l'année de construction, pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble et n'appartiennent pas aux mêmes bailleurs (ACJC/658/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.2; ATF 123 III 317; LACHAT, op. cit., p. 457). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, un écart de

deux décennies maximum est toléré (ATF 126 III 74; ATF 123 III 317; ACJC/658/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.2). Par ailleurs, le Tribunal fédéral a précisé qu'en ce qui concerne l'emplacement des logements cités en exemple, il ne suffit pas que ceux-ci se trouvent dans le même quartier que l'appartement en cause, d'autres facteurs doivent également être pris en considération tels que l'infrastructure du quartier, la présence de commerces, la

- 11/14 -

C/20773/2010 facilité de transports, la présence d'installations sportives, d'écoles et l'existence de nuisances (SJ 1998, p. 68 et ss). Dans ce même arrêt, notre Haute Cour a relevé qu'il serait contraire au but de la législation de prendre comme élément de comparaison, pour juger du caractère abusif d'un loyer donné, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse (SJ 1998, p. 68 et ss). La comparaison ne doit pas se faire par référence aux annonces de location que publie la presse, lesquelles ne tiennent pas compte des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF. De plus, les loyers proposés sont d'ordinaire supérieurs à la moyenne et rien ne garantit que le loyer proposé trouvera preneur (ACJC/658/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.3; LACHAT, op. cit., p. 460 et références citées).

### **E. 2.3.2**

Dans le cas présent, en dépit de ses prétendues recherches, force est de constater que l'appelant n'est pas parvenu à réunir au moins cinq exemples de loyers comparatifs dans le quartier. En effet, il s'est contenté de produire une liste d'annonces trouvées sur Internet, qui ne remplissent manifestement pas les critères des exemples de loyers comparatifs tels qu'ils ont été rappelés précédemment. Dès lors, comme l'ont fait les premiers juges, il convient de retenir que l'appelant n'a produit aucun exemple de loyers comparatifs du quartier et que ce critère ne peut ainsi pas être appliqué pour fixer le loyer initial du chalet loué par l'intimé.

### **E. 2.4.1**

Pour que le troisième critère, à savoir le loyer payé par le précédent locataire, soit appliqué par le juge, il faut que ledit loyer ait été accepté par le nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009, consid. 2.4; SJ 2013 I 54).

### **E. 2.4.2**

Or, il a été établi lors de la présente procédure que le loyer payé par le précédent locataire était identique à celui contesté par l'intimé. Aussi, force est de constater qu'en agissant en fixation du loyer initial, l'intimé n'a aucunement accepté le loyer payé par le précédent locataire, les montants étant identiques. Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas retenu le loyer payé par le précédent locataire comme critère de fixation du loyer du chalet litigieux.

### **E. 2.5.1**

Lorsque le tribunal ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant un éventuel calcul de rendement, la jurisprudence admet que le juge s'appuie sur les statistiques cantonales, même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5.1 et 4A\_472/2007 du 11 mars 2007,

- 12/14 -

C/20773/2010 consid. 2.4; ATF 123 III 317), à condition de procéder aux réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 et références citées). En outre, compte tenu de la marge d'appréciation dont dispose le juge en la matière, celui-ci peut sans arbitraire se référer à une valeur moyenne (ACJC/865/2007 du 22 juin 2007). En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux loyers conclus durant les douze mois précédents ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de compléter l'élément statistique résultant des baux les plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 et références citées). Ainsi, afin de pallier l'imprécision des statistiques, il convient de se fonder sur une moyenne de leurs données prenant respectivement en compte le loyer mensuel moyen des nouveaux baux, le loyer mensuel moyen des baux en cours, la surface de l'appartement et l'âge de l'immeuble (ACJC/1500/2013 consid. 6.6). Le Tribunal fédéral a confirmé qu'une pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5.1). La jurisprudence a admis que l'on ne pouvait pas reprocher à une cour cantonale de s'être fondée, faute de mieux, sur de telles statistiques, alors qu'aucun autre moyen de preuve sérieux ne lui était apporté et qu'il n'était pas démontré qu'elle avait abusé de son pouvoir d'appréciation ou abouti à un résultat insoutenable (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012, consid. 2.4 et 4A\_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5.2). Lorsque le juge fixe le montant du loyer admissible, il est lié, d'une part, par le montant invoqué dans les conclusions prises par le locataire et, d'autre part, par le loyer convenu entre les parties, c'est-à-dire qu'il ne peut pas aller en deçà du premier ni au-delà du second (ATF 124 III 62, consid. 2b; ATF 120 III 341, consid. 6c). En revanche, rien n'empêche le juge de fixer le loyer à un montant inférieur à celui payé par le précédent locataire, si cela correspond aux conclusions prises dans la demande (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_281/2006 du 17 novembre 2006, consid. 2.2; BOHNET/ MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, no 68 ad art. 270 CO).

### **E. 2.5.2**

Dans le cas présent, le chalet est équipé d'une salle de douche et d'un WC situé dans la cuisine; il est situé dans un quartier subissant de nombreuses nuisances compte tenu de sa proximité avec l'Aéroport de Genève. Il est situé à proximité des commerces, des écoles et des transports publics.

- 13/14 -

C/20773/2010 Les premiers juges se sont fondés à juste titre sur la statistique de 2005 pour les immeubles construits entre 1961 et 1965 et ont retenu le loyer statistique du 1er quartile compte tenu de l'état général du chalet. Le loyer déterminant est ainsi de 545 fr. par mois auquel il convient d'ajouter le montant du mobilier, soit 65 fr. par mois. Le loyer mensuel total a ainsi été fixé à 610 fr., charges non comprises. L'appelant n'est pas parvenu à démontrer que les premiers juges auraient abusé de leur pouvoir d'appréciation ou seraient parvenus à un résultat insoutenable en fixant le loyer du chalet litigieux au montant précité. Compte tenu de ce qui précède, la Cour de céans confirmera le jugement querellé. 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/20773/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1150/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2014 dans la cause C/20773/2010-2 L. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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.