

GE_GERICHTE ACJC/1312/2018 vom 1. Oktober 2018

GE Cour de justice, 2018-10-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1312_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1312/2018 du 1 octobre 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/1312/2018 del 1 ottobre 2018

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2ème éd., n. 9 ad art. 308 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 l'appelant, sans les charges, multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 32'400 fr., soit mensuellement 2'700 fr.

- 8/15 -

C/8256/2016

Dans leurs dernières conclusions, les locataires sollicitent que le loyer soit fixé à 15'771 fr. par an, soit 1'314 fr. mensuellement, ce qui représente une réduction mensuelle par rapport au loyer actuel de 1'386 fr.

La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. ($1'386 \text{ fr.} \times 12 \text{ mois} \times 20 = 332'640 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

La bailleuse soutient que l'appel joint des locataires ne serait pas recevable, dans la mesure où ce dernier ne serait pas motivé. Toutefois, comme il le sera vu plus loin, le jugement querellé ne contient aucune motivation sur le rejet d'un calcul de rendement de l'immeuble litigieux, de sorte que les locataires n'avaient d'autre choix que de reprendre leurs précédentes écritures.

Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 1.4

L'appel et l'appel joint ont ainsi été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Dans un premier grief, la bailleresse s'en prend à l'appréciation des faits opérés par le Tribunal et soutient avoir prouvé la remise de l'avis de fixation du loyer aux locataires.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, pour les communications entre particuliers, un envoi sous pli ordinaire ne fait pas preuve de sa réception, ni de sa date de réception. S'il y a contestation, il incombe à l'expéditeur de prouver que l'envoi a été déposé dans la boîte aux lettres ou la case postale du destinataire et à quelle date cela a été fait (art. 8 CC; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2).

Il appartient donc au bailleur de prouver la remise de la formule officielle au locataire, de la même manière qu'il appartient au bailleur d'apporter la preuve de la réception par le locataire du pli simple renfermant le congé (ATF 137 III 208 consid. 3.2).

E. 2.2

Les éléments avancés par la bailleresse dans son appel ne démontrent toutefois pas la transmission de l'avis de fixation du loyer. Ainsi, le fait que, dans d'autres contrats de bail en lien avec d'autres locataires, elle ait effectivement remis un avis de fixation de loyer ne signifie pas, pour autant, que tel était le cas en l'espèce.

L'enquête de voisinage produite est sans pertinence à ce sujet et doit, d'ailleurs, être prise avec précaution, dans la mesure où ledit document ne se base que sur les dires d'un ancien voisin qui mentionnait avoir eu un litige avec les locataires par

- 9/15 -

C/8256/2016 le passé, sur une question de bruit. On ne voit toutefois pas le lien qu'entend tirer la bailleresse de ce fait avec la notification de l'avis de fixation du loyer.

Les échanges de courriels entre les parties sont également sans pertinence et ne démontrent aucune notification de la formule officielle. Le fait que le sujet ait été abordé dans ces courriels, en lien avec la fixation de la date de la signature dudit document, n'en prouve pas la transmission.

Enfin, les locataires n'avaient pas à prouver un fait négatif mais, au contraire, il appartenait à la bailleresse de démontrer avoir envoyé l'avis de fixation de loyer, dans la mesure où le fardeau de la preuve lui revient à ce sujet (ATF 142 III 369 consid. 4.1). Or, en l'espèce, elle n'a produit aucun élément de preuve susceptible d'alléguer son affirmation.

Par ailleurs, le fait qu'elle soit toujours en possession de l'original de l'avis de fixation du loyer tend d'avantage à démontrer qu'elle ne l'a effectivement pas transmis aux locataires.

E. 2.3

Le grief de la bailleresse doit dès lors être rejeté.

E. 3

La bailleresse soutient que sa bonne foi doit être protégée et que la notification tardive de l'avis de fixation (entre le 3 et 4 décembre 2016 selon celle-ci) ne saurait lui être reprochée, au regard des circonstances du cas d'espèce. Il en serait de même de l'absence de mention du nouveau loyer dans l'avis de fixation, dont les locataires pouvaient en déduire le montant en se référant au contrat de bail.

E. 3.1

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (ATF 121 III 56 consid. 2c). Elle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 548). L'art. 19 OBLF précise les indications que doit contenir la formule officielle, soit notamment le montant de l'ancien et du nouveau loyer (cf. art. 19 al. 1 let. a ch. 1 et 2 OBLF). Un acte juridique qui ne respecte pas la forme exigée par la loi n'est pas valable (art. 11 al. 2 CO).

Même si le locataire a eu vent du loyer versé par l'ancien locataire au moyen d'une autre voie (notamment à la suite d'une information délivrée par ce dernier), l'absence de l'indication du loyer antérieur dans l'avis de fixation du loyer initial constitue un vice dirimant de la communication qui fait l'objet de l'art. 270 al. 2 CO et entraîne sa nullité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_214/2007 du 12 novembre 2007 consid. 3).

Si la formule lui a été communiquée, le locataire peut saisir, dans les 30 jours, l'autorité de conciliation, puis le juge pour contester le loyer initial et en demander

- 10/15 -

C/8256/2016 la diminution, pour autant que le montant convenu soit abusif et que les autres conditions de l'art. 270 al. 1 CO soient remplies. A défaut, il est réputé avoir accepté le loyer et il est déchu du droit de le contester.

Si la formule officielle lui est communiquée plus tard, mais dans les 30 jours après son entrée dans les locaux, le point de départ du délai pour agir est reporté à ce moment-là. En revanche, une communication intervenant au-delà de ce délai équivaut à une absence de notification (ATF 121 III 56 consid. 2c).

Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme et de ne pas admettre en principe d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ACJC/790/2017 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, même en admettant l'allégué de la bailleresse, la notification de la formule officielle effectuée le 3 ou 4 décembre 2016 est tardive, car dépassant le délai de 30 jours qui a suivi l'emménagement des locataires dans l'appartement litigieux, soit le 1er novembre 2016.

Le fait que la bailleresse soit de bonne foi ne saurait remettre en cause les prescriptions légales précitées, eu égard au formalisme dont est empreint le droit du bail. Admettre le contraire reviendrait à vider de sa substance le délai de 30 jours consacré par la loi et la jurisprudence. Une telle rigueur s'impose d'autant plus qu'il s'agit d'un délai de péremption

pour locataire, ce dernier devant agir à brève échéance sous peine de déchéance.

E. 3.3

Il est de même d'une formule officielle viciée, qui ne contient pas toutes les indications exigées par la loi. Il importe peu que le locataire puisse ou aurait été en mesure de se renseigner sur les champs manquants dans la formule officielle par un autre moyen, de même qu'il aurait été en mesure de faire valoir leur droit.

Eu égard au formalisme dont est empreint le droit du bail, on ne saurait admettre que le locataire doive effectuer de lui-même un regroupement d'informations pour combler les indications manquantes dans la formule officielle. En tant qu'acte unilatéral du bailleur, ce dernier doit remplir la formule officielle avec exactitude et avec les données exigées par la loi, sans exception.

L'indication du nouveau loyer étant obligatoire (art. 19 al. 1 let. a ch. 2 OBLF), son absence constitue un vice de forme et emporte, dès lors, la nullité du loyer (art. 11 al. 2 CO).

Les locataires pouvaient dès lors contester ladite formule viciée en tout temps, sous réserve des principes régissant la prescription des créances.

- 11/15 -

C/8256/2016

E. 3.4

Au regard de ce qui précède, les griefs de la bailleresse doivent être rejetés et la nullité du loyer confirmée.

En définitive, l'appel de la bailleresse doit être rejeté et le jugement querellé confirmé, en tant qu'il porte sur la nullité du loyer.

E. 4

Dans le cadre de leur appel joint, les locataires reprochent en substance aux premiers juges de ne pas avoir effectué de calcul de rendement sur l'immeuble litigieux, sans le motiver, alors qu'ils disposaient de l'ensemble des informations pertinentes pour le faire.

E. 4.1

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 précité consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, in SJ 2013 I p. 49). Une violation de cette obligation ne doit pas être admise à la légère; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 précité consid. 2.1; WALTER, in Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. I/1, 2012, nos 318 ss ad art. 8 CC).

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a in JT 2000 I 194).

Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce rendement qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur (ATF 142 III 568 consid. 2.1).

Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie (ATF 142 III 568 consid. 2.1).

- 12/15 -

C/8256/2016

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur doit remettre les pièces pertinentes qu'il est le seul à posséder, car son refus pourrait empêcher le locataire d'apporter la preuve du caractère abusif du loyer. Cette obligation de collaborer loyalement ne va pas au-delà de la production des pièces que lui seul détient. Le bailleur n'est aucunement tenu de se procurer des pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Il appartient le cas échéant au locataire 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).

En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_559/2015 du 22 août 2016 consid. 2.1; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et les réf. citées).

Le juge peut notamment tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou 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. 3.3.2).

Le juge peut ainsi recourir aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en

cours. Il y a lieu de tenir compte des statistiques fondées sur le nombre de pièces comme des statistiques du loyer au mètre carré (ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.1 et arrêts cités).

E. 4.2

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., implique notamment l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre

- 13/15 -

C/8256/2016 compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause, mais aussi à ce que l'autorité de recours puisse contrôler l'application du droit; il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 129 I 232 consid. 3.2; 126 I 97 consid. 2b; 122 IV 8 consid. 2c et les arrêts cités).

E. 4.3

Le jugement querellé ne contient aucune motivation sur le refus du Tribunal d'effectuer un calcul de rendement. Il se contente de mentionner que celui opéré par les locataires dans leurs écritures serait incomplet, sans toutefois indiquer quels éléments seraient manquants. Le jugement n'indique pas non plus quelles pièces ou éléments ne seraient pas échéant pas présent pour effectuer un calcul de rendement.

Il ressort toutefois du dossier que la bailleresse a produit un certain nombre de pièces à la procédure, qui permettent de connaître notamment le prix d'achat de l'immeuble, les frais de notaire, le montant des fonds propres investis, les charges courantes de l'immeuble pour les années 2012 à 2014, le montant de l'emprunt hypothécaire actuel, ainsi que son taux d'intérêt. Certains éléments ont été estimés par la bailleresse, notamment les travaux qui ont suivi l'acquisition de l'immeuble, qu'elle a chiffrés à un montant de 500'000 fr., que les locataires ont admis.

Il ressort de ce qui précède que les premiers juges étaient en mesure d'effectuer un calcul de rendement, la bailleresse ayant produit l'ensemble des documents listés dans leur ordonnance du 22 décembre 2016. En n'effectuant pas ledit calcul sans explications sur ce point, les premiers juges n'ont pas respecté leur devoir de motivation et le droit d'être entendu des locataires.

E. 4.4

Selon l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause en première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels.

Dès lors que les documents permettant d'effectuer un calcul de rendement existent et ont été produits à la procédure et que le rendement prévaut sur tout autre critère, pour fixer le loyer initial, il se justifie de renvoyer la présente cause au Tribunal, pour qu'il effectue un calcul de rendement, ceci afin de permettre aux parties de bénéficier d'un double degré de juridiction sur ce point.

Si le Tribunal considère le dossier incomplet, il lui appartiendra d'interpeller les parties à ce sujet, en sollicitant les pièces nécessaires et, cas échéant, de déterminer si le défaut de production résulte ou non d'une mauvaise collaboration. Enfin, s'il écarte la réalisation d'un calcul de rendement pour d'autres motifs, il lui appartiendra de le motiver.

- 14/15 -

C/8256/2016

Le jugement querellé sera dès lors annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire dans ce sens et nouvelle décision.

E. 5

Les locataires se plaignent également de la date de départ des intérêts moratoires, estimant que ceux-ci doivent être fixés à la date moyenne et non à la date du jugement.

E. 5.1

Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a estimé que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui a pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prenait effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts devaient courir à la date du jugement, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure, conformément aux règles générales du code des obligations (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO) et de l'art. 270e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_291/2001 consid. 6c et réf. citées). L'application de l'art. 270e CO en cas de nullité de loyer initial ne fait pas l'objet d'avis de doctrine tranchés, même si son application semble admise (Patricia DIESTCHY-MARTENET in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., 2017, n° 10 ad art. 270e CO et les réf. citées). En pratique, les tribunaux genevois, en matière de fixation judiciaire du loyer, font courir les intérêts à la date d'entrée en force du jugement (Pierre STASTNY, in Plaidoyer n° 2/2014, p. 39, qui estime toutefois, sans le motiver, que l'art. 270e CO ne serait pas inapplicable dans ce cas de figure et que la date moyenne serait, dès lors, préférable). La question peut toutefois rester indécise pour les raisons qui suivent.

Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO; ATF 128 III 53 consid. 3.2). En matière de prestation pécuniaire, pour être valable, l'interpellation du créancier doit être en principe chiffrée (ATF 129 III 535 précité consid. 3.2.2).

E. 5.2

En l'espèce, il n'existe aucune interpellation des locataires à l'égard de la bailleuse pour solliciter la restitution des surplus de loyer versé. En fixant le point de départ des intérêts moratoires à la date du jugement, le jugement du Tribunal s'avère, au regard de ce qui précède, conforme au droit, de sorte qu'il sera confirmé sur ce point.

E. 6

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). * * * * *

- 15/15 -

C/8256/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 1er décembre 2017 par A_____ et l'appel joint interjeté le 19 janvier 2018 par C_____ et B_____ contre le jugement JTBL/979/2017 rendu le 25 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8256/2016. Au fond : Annule les chiffres 1 à 4 du dispositif de ce jugement. Confirme le jugement précité pour le surplus. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision, dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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. 2.2.

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