

# **GE\_GERICHTE ACJC/1322/2011 vom 17. Oktober 2011**

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1322\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1322_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1322/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1322/2011 del 17 ottobre 2011

## **Regeste**

Résumé: Confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 4A\_679/2011.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure. Interjeté dans les forme et délai prescrits par les art. 443 et 444 aLPC, l'appel est recevable.

### **E. 2**

Selon l'art. 56P aLOJ, le jugement, qui porte sur une contestation relative au loyer, au sens du chapitre II du titre VIIIème du Code des Obligations, a été rendu en dernier ressort. Conformément à l'art. 292 aLPC, la décision attaquée ne peut être revue - dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987 p. 235; 1980 p. 595) - que si elle consacre une application erronée de la loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991 p. 135; 1990, p. 595; SCHMIDT, SJ 1995 p. 521 et ss). Les allégués de fait nouveaux par rapport à ceux exposés en première instance sont donc irrecevables. Pour les mêmes motifs, les pièces nouvelles produites à l'appui de l'appel sont irrecevables, de même que les écritures et pièces produites après l'échéance du délai d'appel (ACJC/1467/2009). Au vu de ce qui précède, les nouvelles pièces produites par l'appelante le 20 mai 2010 doivent préalablement être écartées de la procédure.

### **E. 3.1**

Dans son appel, la bailleresse reprend, sans les ordonner, les motifs de hausse invoqués avec l'avis de majoration litigieux. Elle soutient, en bref, que la juris-prudence du Tribunal fédéral permettrait le mélange de motifs absolus et relatifs de hausse.

### **E. 3.2**

Comme l'a relevé le Tribunal des baux et loyers, les motifs de hausse doivent être mentionnés de manière claire et précise, pour que le locataire puisse se faire une idée suffisante des prétentions du bailleur afin de décider s'il entend ou non contester la hausse. Lorsque la hausse de loyer invoquée repose sur plusieurs motifs, le bailleur doit indiquer les montants de la hausse correspondant à chacun d'entre eux (art. 19 a. 1 lettre a OBLF). Le bailleur ne peut pas se prévaloir simultanément de plusieurs motifs qui s'excluent, tels les loyers du quartier et un facteur de hausse fondé sur les coûts (art. 269, 269a lettres b, c et e CO). Ainsi, si le cumul de plusieurs facteurs relatifs est possible, les facteurs absolus ne peuvent pas être cumulés entre eux, dès lors qu'ils sont antinomiques; tel est le cas du

baillieur qui majorerait le loyer en fonction du rendement net des fonds propres (art. 269 CO) et de la comparaison avec les loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a CO). Une prétention du bailleur qui serait simultanément justifiée par

- 5/7 -

C/16088/2009 plusieurs facteurs antinomiques est nulle (cf. notamment David LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 544). En l'espèce, et comme l'appelante le revendique elle-même, l'avis de majoration litigieux mentionne aussi bien des critères relatifs (indexation des prix, prestations supplémentaires ou coûts de rénovation) que des critères absolus, tels que les loyers comparatifs. Contrairement aux exigences de l'art. 19 OBLF, le montant de hausse correspondant à chaque motif invoqué n'est pas clairement mentionné. Compte tenu de la jurisprudence applicable, ces quelques observations sont suffisantes pour constater la nullité de l'avis de hausse en question.

#### **E. 4.1**

L'appelante se plaint de la réduction de loyer accordée à la locataire, soutenant que la jurisprudence fédérale exclurait de ne prendre en compte qu'un seul critère.

#### **E. 4.2**

Il ressort clairement de la loi (art. 270a CO) et de la jurisprudence que le locataire peut solliciter une diminution de son loyer en cas de modification des bases de calcul depuis la dernière fixation du loyer, par quoi il faut entendre, pour l'essentiel, les critères relatifs prévus par les art. 269 et 269a CO. Le raisonnement tenu par le Tribunal des baux et loyers, consistant à tenir compte de la baisse du taux hypothécaire de référence de 6,75% à 3,25%, est dès lors parfaitement correct. L'appelante ne critique au demeurant ni les taux pris comme référence, ni les effets de son évolution sur le loyer.

#### **E. 5**

Le jugement querellé sera en tout point confirmé et l'appelante condamnée à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 aLPC).

#### **E. 6**

La majoration annuelle sollicitée par la bailleuse dépassant 1'000 fr., la valeur litigieuse de la présente cause excède 15'000 fr. au sens de l'art. 51 al. 4 LTF. \* \* \* \* \*

- 6/7 -

C/16088/2009

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