

GE_GERICHTE ACJC/1352/2015 vom 11. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1352_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1352/2015 du 11 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1352/2015 del 11 novembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte sur le montant du loyer, la valeur litigieuse est égale au loyer annuel qui reste contesté, multipliée par vingt si le bail est à durée indéterminée - comme en l'espèce s'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement (ATF 114 II 165, consid. 2b; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 47-48).

En l'espèce, le loyer annuel antérieur à la majoration litigieuse s'élève à 30'276 fr., alors que l'intimée avait conclu en première instance à la fonction du loyer annuel à 14'400 fr., de sorte que la différence annuelle de 15'876 fr., multipliée par vingt, soit 317'520 fr., représente la valeur litigieuse de la présente cause. Celle-ci étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est au surplus recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 2

La Cour de céans revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 3

L'appelante soutient qu'elle pouvait invoquer directement un facteur absolu à la hausse de loyer sollicitée, soit l'adaptation aux loyers usuels du quartier, alors que l'intimée estime au contraire que seul des critères relatifs auraient dû être employés.

E. 3.1

Aux termes de l'article 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation.

- 7/12 -

C/18763/2013

En principe, pour majorer unilatéralement un loyer, le bailleur ne doit invoquer que des critères relatifs et le juge appliquer la méthode relative. Exceptionnellement, il peut se prévaloir directement d'un facteur absolu - comme en l'espèce - le juge devant alors appliquer la méthode absolue pour examiner la majoration contestée. Cette exception est applicable notamment lorsqu'une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue et que le bailleur a préalablement épuisé tous les facteurs relatifs de hausse. Le Tribunal fédéral n'a toutefois pas indiqué le nombre d'années au-delà desquelles on peut se prévaloir de cette clause exceptionnelle - une période de cinq ans constituant toutefois un minimum (arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. b/gg; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 540).

E. 3.2

En l'espèce, la dernière majoration du loyer de l'appartement de l'intimée, en application de la méthode absolue, a eu lieu en mars 2005, soit huit ans avant celle litigieuse. L'appelante apparaît donc légitimée à se prévaloir du critère absolu de l'adaptation aux loyers usuels du quartier. En revanche, rien dans le dossier n'indique que cette dernière aurait préalablement épuisé tous les facteurs relatifs, comme la hausse du taux hypothécaire, avant de se prévaloir de ceux absolus.

Toutefois, à l'instar du Tribunal, la Cour considère que cette question peut souffrir de rester ouverte, l'appelante n'ayant de toute façon pas réussi à démontrer le caractère non abusif de la hausse litigieuse.

E. 4

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir appliqué de manière trop rigoureuse les exigences jurisprudentielles relatives à la recherche de loyers comparables dans la localité où se situe l'appartement de l'intimée. Elle aurait produit suffisamment d'exemples comparatifs valables.

E. 4.1

Selon l'art. 269a let. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

En vertu de l'art. 11 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (RS 221.213.11 - OBLF), les loyers déterminants au sens de l'art. 269a let. a CO sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3).

Sont notamment pris en considération : l'année de construction de l'immeuble, l'équipement et l'état d'entretien de l'immeuble, l'ascenseur, la présence d'un balcon, les vitrages, la superficie, la buanderie, l'installation électrique, les cuisines et les sanitaires et encore le quartier (ATF 123 III 317 consid. 4b; LACHAT, op. cit., 2008, n. 2.2.2, p. 458 et ss).

- 8/12 -

C/18763/2013

S'agissant du critère de l'année de construction de l'immeuble, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa; arrêts du Tribunal

fédéral 4A_448/2009 du 1er février 2010 consid. 2.3 et 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb). Un assouplissement de cette règle ne se justifie pas, un certain schématisme s'impose, afin d'assurer la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.2.1).

En ce qui concerne le critère comparatif de la surface des locaux, une différence de plus de 20% de superficie ne peut pas servir de base à la fixation d'un loyer usuel (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2; 139 III 13 consid. 3.3.3; BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 13 ad art. 269a CO).

Le critère de l'emplacement inclus également l'étage où se trouve l'objet loué (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 11 ad art. 269a CO).

Ne peuvent également pas être pris comme éléments de comparaison, pour l'application du critère des loyers usuels, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse, principalement en s'abstenant de répercuter les baisses successives du taux hypothécaire (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4d; 127 III 411 consid. 5a).

E. 4.2

Le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, soit cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. Il appartient au bailleur qui augmente le loyer d'apporter ces éléments de comparaison (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et 4c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2).

En pratique, il est rare que le recours à l'usage dans la localité ou le quartier aboutisse tant les exigences en la matière sont élevées et difficiles à remplir. Par conséquent, il faut garder une certaine flexibilité dans l'acceptation des éléments de comparaison (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 23 et 25 ad art. 269a).

E. 4.3

En l'espèce, l'immeuble où se situe l'appartement de l'intimée a été construit en 1932, de sorte que tous ceux construits vingt ans avant ou après cette année ne peuvent pas être retenus à titre d'exemples comparatifs, au regard de la jurisprudence stricte en la matière. Dès lors, les appartements situés rue 1_____, rue 2_____ et rue 6_____ ne peuvent pas servir de comparaison. Il en va de même de l'immeuble sis avenue 9_____, sa fiche descriptive ne mentionnant pas son année de construction. En outre, aucune indication relative à l'ancienneté de la cuisine de cet appartement ne figure sur ladite fiche et celui-ci dispose d'un balcon

- 9/12 -

C/18763/2013 et du double vitrage, soit autant d'éléments qui empêchent une comparaison avec l'appartement de l'intimée.

Celui-ci ayant une superficie de 160 m², les appartements d'une surface qui n'est pas comprise entre 128 m² et 192 m² - soit une différence de plus ou de moins 20% - ne peuvent pas être retenus à titre de comparatif. Ainsi, ceux sis à la rue 5_____ au rez-de-chaussée - qui plus est disposant d'un jardin - au 2^{ème} et 4^{ème} étage, d'une surface de 208 m², respectivement de 216 m², doivent être écartés. Il en va de même des trois appartements situés dans l'immeuble sis avenue 8_____, dont les surfaces n'excèdent pas

les 100 m². Ces six appartements comprennent en plus un balcon et bénéficient du double vitrage. Bien que ces deux éléments ne soient pas propres à exclure une comparaison, cumulés avec une différence de superficie de plus de 20%, ils doivent être pris en considération. En outre, les trois appartements situés à l'avenue 5 _____ appartiennent au même propriétaire, de sorte qu'ils ne constituent qu'un seul exemple comparatif. Le même constat s'impose pour les trois appartements situés dans l'immeuble sis avenue 8 _____.

Contrairement à l'appartement de l'intimée, celui situé route 4 _____ est au 1er étage et dispose d'un balcon et du double vitrage. De plus, cet immeuble a été rénové en 2004 et son état général est qualifié d'excellent. Il ressort également de sa fiche descriptive, que la cuisine et les sanitaires sont récents, alors que ceux de l'intimée datent respectivement de 1987 et 1989 et, même si la régie qualifie ces éléments de récents, ils doivent être qualifiés d'anciens. Cet appartement ne pourra donc pas servir de comparatif.

S'agissant des appartements sis avenue 3 _____ et route 7 _____, une analyse des critères n'est pas nécessaire, l'appelante n'ayant pas présenté suffisamment d'objets comparables. En effet, les appartements répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF sont, en tous les cas, inférieurs à cinq, soit un nombre insuffisant pour établir les loyers usuels du quartier. L'appelante n'est donc pas parvenue à établir que la hausse de loyer incriminée restait dans les limites des loyers usuels du quartier.

En tout état de cause, l'appelante n'a pas établi, pour certains des loyers comparatifs dont elle se prévaut, que ceux-ci ont été adaptés à l'évolution à la baisse du taux hypothécaire, les fiches descriptives produites sous pièces n° 11, 12, 14, 20, 21, 22, 23 et 24 ne contenant pas d'indication, soit sur les montants des précédents loyers, soit sur le taux hypothécaire pris en considération pour la fixation du loyer actuel.

Partant, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

E. 5

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de ses charges d'exploitation dans le calcul de baisse du loyer litigieux. Les premiers juges

- 10/12 -

C/18763/2013 auraient violé la maxime de procédure en ne l'interpellant pas sur son offre de preuve concernant lesdites charges.

E. 5.1

Selon l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut, en cours de bail, 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, résultant en particulier d'une baisse des frais.

Le locataire a la possibilité d'invoquer reconventionnellement une telle diminution dans le cadre d'une contestation de hausse de loyer (cf. art. 270a al. 3 CO).

Le locataire peut se prévaloir d'une baisse des charges du bailleur, en particulier d'une baisse du taux hypothécaire de référence intervenue depuis la dernière fixation du loyer (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2, arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 précité consid. 3.2). Dans ce cas, le bailleur peut alors objecter au locataire que ses frais ont augmenté depuis cette dernière fixation (BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 19 ad art. 270a

CO). A ce moment, il doit produire les pièces comptables, à défaut, il doit être débouté de sa demande. On ne saurait se satisfaire de tabelles relatives à l'évolution générale des charges (LACHAT, op. cit., 2008, n. 4.12, p. 477).

Lorsqu'il s'oppose à la demande de baisse des facteurs de hausse, le bailleur assume le fardeau de la preuve (LACHAT, op. cit., 2008, n. 4.3.12, p. 418).

E. 5.2

Selon la maxime inquisitoire sociale - applicable en l'espèce - le juge établit d'office les faits, sans être lié par les allégués et les offres de preuve des parties (art. 243 al. 2 let. c et art. 247 al. 2 let. a CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement de l'état de fait pertinent, en faisant des allégations et en fournissant des preuves. Le juge n'est pas tenu d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position. Cependant, lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes à ce sujet, le juge doit s'assurer que les allégués des parties et leurs offres de preuve sont complets (ATF 139 III 13 consid. 3.2; 136 III 74 consid. 3.1).

Toutefois, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a jugé que cette maxime n'impose pas au juge de prévenir le justiciable, assisté d'un avocat, que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 3.3).

E. 5.3

En l'espèce, objectant une augmentation de ses charges d'exploitation à la demande reconventionnelle de l'intimée en diminution du loyer, l'appelante supporte le fardeau de la preuve.

- 11/12 -

C/18763/2013

Or, elle a uniquement produit devant le Tribunal des tableaux récapitulatifs de l'évolution générale de ses charges, sans aucune pièce comptable à son appui ou de plus amples précisions, excepté la déclaration d'un témoin affirmant, de manière toute générale, que ces tableaux étaient exacts. Au regard de la doctrine précitée, ces éléments de preuve ne peuvent pas suffire à établir une augmentation des charges d'exploitation qui pourrait être répercutée sur les loyers et donc compensée avec la baisse du taux hypothécaire.

L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas interrogé le témoin sur les points pertinents à cet égard. Elle perd cependant de vue que c'était en priorité à elle, à qui la charge de la preuve incombait, de poser au témoin les questions de nature à étayer sa position. Sans plus de pièces probantes, le Tribunal n'était ainsi pas fondé à écarter tel ou tel poste figurant dans ces tableaux récapitulatifs, mais l'ensemble desdits postes, d'autant plus que l'appelante ne donne aucune indication sur les postes à exclure.

Contrairement aux dires de cette dernière, la maxime inquisitoire sociale n'a pas pour but de prévenir les parties, assistées d'un conseil juridique, que l'offre de preuve pour tel allégué serait suffisante ou non, qu'il faudrait compléter ou étayer les pièces produites en accordant un délai supplémentaire pour ce faire.

En outre, l'appelante s'est vue octroyer un délai pour produire des pièces complémentaires, elle n'a toutefois pas saisi cette occasion pour démontrer la véracité de ses charges d'exploitation, se contentant de tableaux généraux récapitulatifs. Il s'imposait donc, pour

maximiser les chances d'aboutir à un jugement favorable, d'adresser la documentation requise par la doctrine au Tribunal. L'appelante étant assistée d'un avocat, cela ne pouvait guère lui échapper.

Les calculs effectués par les premiers juges pour fixer le nouveau loyer annuel relatifs à la baisse du taux hypothécaire et la hausse de l'ISPC, n'étant pas contestés, le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera confirmé.

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. * * * * *

- 12/12 -

C/18763/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/248/2015 rendu le 26 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18763/2013-4 OSL. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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. 1.1).

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