

GE_GERICHTE ACJC/1354/2016 vom 18. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1354_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1354/2016 du 18 décembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1354/2016 del 18 dicembre 2015

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

- 6/14 -

C/21833/2014

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 montant annuel du loyer initial fixé dans le contrat de bail entre les parties s'élève à 34'320 fr. charges non comprises pour l'appartement et à 2'400 fr. pour l'emplacement de parking. Le montant requis par les appelants s'élève à 21'948 fr. hors charges pour l'appartement et à 1'200 fr. pour l'emplacement de parking.

La différence multipliée par vingt s'élève à 271'440 fr. (12'372 fr. + 1'200 fr. x 20 = 271'440 fr.). La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé leur droit d'être entendus, en les ayant empêchés de s'exprimer sur le courrier de la bailleresse du 21 septembre 2015, dans la mesure où l'ordonnance du Tribunal clôturant la phase d'administration des preuves et fixant un délai aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales écrites, a été notifiée à peine trois jours ouvrables plus tard.

E. 2.2

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit ainsi être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 137 I 195 consid. 1 p. 197 et les références citées). Dans les procédures judiciaires, ce droit existe que la

- 7/14 -

C/21833/2014 cause soit ou non soumise à l'art. 6 § 1 CEDH, l'art. 29 Cst. devant, sous cet angle, être interprété de la même manière (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157; 133 I 100 consid. 4.4 à 4.6 p. 103 ss et les arrêts cités).

La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur "toute prise de position" versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

Lorsque la partie est représentée par un avocat, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que le droit de répliquer n'impose pas à l'autorité judiciaire l'obligation de fixer un délai à la partie pour déposer d'éventuelles observations. On peut attendre de l'avocat à qui une détermination ou une pièce est envoyée pour information qu'il connaisse la pratique selon laquelle, s'il entend prendre position, il le fasse directement ou demande à l'autorité de lui fixer un délai pour ce faire; sinon, il est réputé avoir renoncé à se prononcer (cf. ATF 133 I 100 consid. 4.8 p. 105 et les arrêts cités, confirmé notamment par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.2). Pour que le droit à la réplique soit garanti, il faut toutefois que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à l'avocat, entre la remise des documents et le prononcé de sa décision, pour que le mandataire ait la possibilité

de déposer des observations s'il l'estime nécessaire à la défense des intérêts de son client. Cette pratique peut certes engendrer une certaine incertitude, dès lors que la partie ignore de combien de temps elle dispose pour formuler une éventuelle prise de position. La CEDH a toutefois admis la conformité de ce procédé avec l'art. 6 § 1 CEDH, dès lors qu'il suffit à la partie de demander à l'autorité de pouvoir prendre position et de requérir la fixation d'un délai (arrêt de la Cour EDH Joos c/ Suisse du 15 novembre 2012, § 27 ss, en particulier § 30-32). Dans cette affaire, un délai de trois semaines entre la transmission de la prise de position et le prononcé de l'arrêt a été jugé comme suffisamment long pour permettre au mandataire de la partie de formuler des observations ou à tout le moins de demander à l'autorité qu'elle lui fixe un délai pour ce faire (arrêt Joos précité § 32). Dans une affaire similaire, un délai d'un mois, bien qu'incluant les fêtes de fin d'année, a été également considéré comme suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.5). Au contraire, dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répliquer (arrêt précité, consid. 2.6 p. 199).

E. 2.3

Les ordonnances d'instruction se rapportent à la préparation et à la conduite des débats. Elles statuent en particulier sur l'opportunité et les modalités de

- 8/14 -

C/21833/2014 l'administration des preuves, ne déploient ni autorité ni force de chose jugée et peuvent en conséquence être modifiées ou complétées en tout temps (JEANDIN, op. cit., n. 14 ad art. 319 CPC).

E. 2.4

En l'espèce, le courrier du 21 septembre 2015 a été communiqué aux appelants par le Tribunal le 8 octobre 2015 et l'ordonnance du 12 octobre 2015 le jour de son prononcé. Dès lors, comme le soutiennent les appelants, le temps laissé à ceux-ci pour réagir le cas échéant au courrier du 21 septembre 2015 avant l'envoi de l'ordonnance du 12 octobre 2015 était effectivement très bref.

Cela étant, les appelants, assistés d'un Conseil, n'avaient aucune nécessité de se prononcer dans ce délai. Même après la réception de l'ordonnance du 12 octobre 2015, les appelants pouvaient tout à fait se déterminer spontanément sur le courrier du 21 septembre 2015 pour réclamer les mesures d'instruction supplémentaires qu'ils souhaitaient, les premiers juges pouvant modifier en tout temps cette ordonnance d'instruction s'ils l'avaient jugé opportun.

Les appelants ont bénéficié d'un laps de temps suffisant pour se déterminer sur le courrier du 21 septembre 2015, dans la mesure où ils ont déposé le 9 novembre 2015 leurs plaidoiries écrites et que le jugement querellé a été rendu le 18 décembre 2015, après que la cause ait été gardée à juger à réception de la réplique des appelants du 14 décembre 2015 sur les plaidoiries écrites de l'intimée.

Le grief des appelants sur ce point sera donc rejeté.

E. 3.1

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir commis un déni de justice (art. 29 al. 1 Cst.) et violé leur droit à la preuve (art. 8 CC) et d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst).

Selon eux, les premiers juges ont omis de statuer sur leur conclusion visant à l'audition de l'employé de la bailleresse pouvant indiquer si les pièces permettant d'établir le calcul de rendement existaient ou non.

E. 3.2

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptées à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

- 9/14 -

C/21833/2014

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

E. 3.3

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit 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 compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2 p. 149). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, op. cit., n. 7 ad art. 238 CPC).

Une motivation insuffisante constitue une violation du droit d'être entendu, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (TAPPY, op. cit., n. 18 ad art. 239 CPC).

E. 3.4

En l'espèce, les premiers juges ont indiqué que les appelants avaient déposé un mémoire le 9 novembre 2015, de sorte qu'ils ont bel et bien tenu compte de cette écriture dans leur jugement, contrairement à ce que soutiennent à tort les appelants.

En ne mentionnant pas expressément les nouvelles mesures d'instruction requises par les appelants dans leur écriture, les premiers juges n'ont pas pour autant violé le droit d'être entendu de ceux-ci, ni commis un déni de justice.

La procédure avait en effet déjà permis d'établir de manière complète les faits pertinents concernant le refus par la bailleuse de produire le calcul de rendement requis par le Tribunal et la conséquence en découlant.

Même succincte, la motivation du jugement concernant le fait que l'intimée n'avait pas donné suite à l'ordonnance de produire un calcul de rendement et la sanction en découlant, est suffisante. Le rejet d'ordonner les mesures d'instruction requises par les appelants n'appelait pas plus d'explications et ces derniers étaient en

- 10/14 -

C/21833/2014 mesure de comprendre ce rejet et le motif de celui-ci pour, le cas échéant, les contester utilement, comme ils l'ont d'ailleurs fait dans leur appel.

Quoi qu'il en soit, même si la Cour de céans était arrivée à la conclusion que le droit d'être entendu des appelants avait été violé, elle serait en mesure de réparer ce vice dans la procédure d'appel et arriverait à la même conclusion que le Tribunal.

L'audition d'un employé de la bailleuse n'aurait en effet pas permis d'effectuer un calcul de rendement, puisque les pièces nécessaires, dont certaines dataient de plus de dix ans, n'ont pas été conservées. L'appréciation des premiers juges à ce sujet ne prête donc pas le flanc à la critique.

Il n'y a dès lors pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal.

E. 4.1

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 269 et 269 let. a CO, en tant qu'ils ont retenu, dans un premier temps, un indice de rendement abusif du fait du refus injustifié de l'intimée de produire les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement, puis, dans un second temps, en refusant de diminuer le loyer initial, au motif que celui-ci n'était pas abusif.

Selon les appelants, les statistiques appliquées par les premiers juges ne sont pas suffisamment détaillées pour être prises en considération autrement qu'à titre d'indice, de sorte que ces statistiques n'étaient pas à même à elles seules de renverser la présomption d'un rendement abusif.

Les appelants soutiennent qu'il fallait considérer le loyer du précédent locataire, diminué de 10% compte tenu de l'évolution des critères relatifs depuis le mois de mai 2008, date de la dernière modification de celui-ci. Selon eux, il n'était pas possible de fixer un loyer supérieur à celui du précédent locataire compte tenu de l'incapacité de la bailleuse à démontrer une augmentation.

E. 4.2

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer appartient au locataire. Il doit ainsi être admis à prouver que le loyer procure au bailleur un rendement excessif sans qu'il ait à démontrer la présence d'indices d'abus (ATF 124 III 310 consid. 2b). 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 instaurée par l'ancien art. 274d al. 3

aCO – et toujours applicable sous l'égide du CPC (ACJC/1307/2011 du 17 octobre 2011; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 1397 ss) – impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4).

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 à administrer sa preuve. A l'inverse, s'il y a lieu de procéder à un examen du

- 11/14 -

C/21833/2014 rendement dans le cadre de la contestation du loyer initial, le locataire doit supporter les conséquences de l'absence de preuve, pour autant que le bailleur ne puisse plus fournir les documents y relatifs pour des motifs valables (MAAG, Commentaire de l'ATF 4A_129/2008, in MRA 2008 p. 147 ss).

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; ACJC/458/2009 du 20 avril 2009).

Selon la jurisprudence applicable sous l'égide de l'ancien droit de procédure civile (art. 186 aLPC) et toujours applicable sous le CPC, la conséquence qui peut être tirée du refus injustifié du bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement est que la chose louée lui procurait selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4; ACJC/802/2011 du 20 juin 2011 et réf. citées).

E. 4.3

Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal de réduire le montant du loyer dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64; arrêt du Tribunal fédéral 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718).

Certains auteurs sont d'avis que le juge peut alors réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). De jurisprudence constante, la Cour de justice privilégie les 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, elle considère qu'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 compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 et arrêts cités).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

E. 4.4

En l'espèce, les premiers juges ont correctement appliqué la sanction découlant du refus par l'intimée de produire le calcul de rendement, à savoir

- 12/14 -

C/21833/2014 l'existence d'un indice de rendement abusif engendrant la nullité du loyer fixé par le contrat entre les parties et la fixation du loyer par le Tribunal.

Ils ont calculé la moyenne des deux loyers mensuels résultant des statistiques cantonales relatives au "loyer mensuel moyen des logements loués à des nouveaux locataires au cours des douze derniers mois selon le nombre de pièces, la nature du logement et la commune, en 2014" (T 05.04.2.04) et au loyer moyen d'un appartement de six pièces dans un immeuble construit entre 1981 et 1985 situé en ville de Genève (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers en mai 2014, p. 90, tableau 1.0.1), soit 3'625 fr. 50. Ils ont retenu à raison que ce montant était supérieur à hauteur de 765 fr. 50 au loyer fixé dans le contrat de bail à loyer entre les parties.

Les premiers juges ont ensuite à juste titre tenu compte des particularités de l'objet loué et de l'immeuble dans lequel celui-ci se situait. L'immeuble et l'appartement en question correspondent au standing moyen reflété par les statistiques. L'immeuble se situe dans une zone calme, à proximité de commerces et des transports publics et est sécurisé par un code. Sa façade a été rénovée en 2008 et des travaux avaient eu lieu dans les parties communes en 2012. L'appartement quant à lui avait fait l'objet de travaux de peinture et de vitrification des parquets lors de l'emménagement des appelants.

Le calcul établi par les premiers juges et les éléments pris en considération, qui découlent d'une jurisprudence constante, ne prêtent pas le flanc à la critique.

S'agissant du loyer mensuel du parking à hauteur de 200 fr., il n'apparaît pas abusif non plus. Les appelants n'ont d'ailleurs pas allégué le contraire, ni apporté aucune preuve allant dans ce sens, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges.

Au vu de ce qui précède et le Tribunal disposant d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, la Cour arrive à la conclusion, à l'instar des premiers juges, que loyer fixé par l'avis officiel du 26 septembre 2014 n'est pas abusif, de sorte qu'il ne doit pas être réduit.

La contradiction alléguée par les appelants, selon laquelle les premiers juges ont retenu, dans un premier temps, un indice de rendement abusif avant de refuser, dans un second temps, de diminuer le loyer initial, n'est pas fondée. Le refus injustifié de l'intimée de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement ne constitue en effet qu'un indice de rendement abusif et non une preuve irréfutable de celui-ci.

En conclusion, les griefs des appelants seront rejetés et le jugement querellé confirmé.

E. 5

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

- 13/14 -

C/21833/2014 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). * * * * *

- 14/14 -

C/21833/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 janvier 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1356/2015 rendu le 18 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21833/2014-6 OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.2).

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