

GE_GERICHTE ACJC/1370/2025 vom 17. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1370_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1370/2025 du 17 octobre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1370/2025 del 17 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1.1.1

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). Pour le calcul de la valeur litigieuse devant l'instance d'appel, seules sont déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué (art. 91 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 5A_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2 et 5A_261/2013 du 19 septembre 2013 consid. 3.3; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 13 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, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_275/2012 du

E. 1.1.2

Dans ses dernières conclusions prises en première instance, l'appelant a conclu à la fixation judiciaire du loyer de l'appartement à 2'250 fr. charges non comprises – en lieu et place du montant de 4'500 fr. prévu dans le contrat de bail – et du loyer de la place de parking à 270 fr., dès le 1er juillet 2016, de même qu'au remboursement par l'intimée du trop-perçu de loyer correspondant. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle est jointe au dossier. La partie adverse peut former appel joint dans sa réponse (art. 313 al. 1 CPC). En l'espèce, l'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais utiles et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

E. 1.3

Le locataire sera ci-après désigné comme l'appelant et la bailleresse comme l'intimée.

- 10/17 -

C/7792/2023

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en

droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.5

La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où le litige relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Lorsque la maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) est applicable, comme en l'espèce, le juge établit les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties ni par leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

E. 1.6

Tant l'appelant que l'intimée ont produit des pièces nouvelles et fait valoir des faits nouveaux en appel.

E. 1.6.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; 142 III 413 consid. 2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2).

E. 1.6.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant ayant trait à des statistiques de l'OCSTAT (pièces 4 et 5) peuvent être considérées comme des faits notoires (ATF 143 IV 380 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_1048/2019 du 30 juin 2021 consid. 3.6.6). Elles sont toutefois sans incidence sur l'issue du litige, le calcul initial effectué par les premiers juges n'étant pas contesté. Les justificatifs de paiement du loyer produits par l'appelant le 7 mars 2025 (paiement du loyer de l'appartement et du parking en date des 18 février et 3 mars 2025), le

E. 6

décembre 2012 consid. 1.1).

E. 8

avril 2025 (paiement du 4 avril 2025) et le 13 mai 2025 (paiement du 12 mai 2025), portent sur des faits survenus postérieurement à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, de sorte qu'ils sont recevables. Les pièces produites par l'appelant après que la cause a été gardée à juger par la Cour sont en revanche irrecevables.

- 11/17 -

C/7792/2023 Les pièces nouvelles produites par l'intimée sont irrecevables, de même que les faits auxquels elles se rapportent, dès lors qu'elles sont antérieures à la date à laquelle le premier juge a gardé la cause à juger et que l'intimée n'explique pas pour quelle raison elle

n'aurait pas été en mesure de les produire devant le Tribunal. 2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits. A ce propos, l'état de fait retenu par le Tribunal a, en tant que de besoin, été complété sur la base des pièces de la procédure, de sorte que les griefs de l'appelant en lien avec la constatation inexacte des faits ne seront pas traités plus avant. 3. L'appelant se plaint d'une violation des art. 269 et suivants CO. Il fait grief au Tribunal de n'avoir pas correctement tenu compte des caractéristiques du logement litigieux pour en fixer le loyer. L'intimée reproche quant à elle aux premiers juges de n'avoir pas correctement fixé le loyer de la place de parking. 3.1 Il n'est pas contesté par les parties qu'à la conclusion du contrat de bail, l'intimée n'a pas remis à l'appelant la formule officielle obligatoire dans le canton de Genève (cf. art. 270 al. 2 CO; art. 19 OBLF), entraînant la nullité de la clause fixant le loyer. Les parties s'accordent pour le surplus s'agissant du fait que le loyer initial pouvait être fixé à l'aide des statistiques éditées par l'OCSTAT. 3.1.1 Le juge appelé à fixer le loyer initial doit prendre en considération, notamment, le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341 consid. 6c). Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer initial fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b). 3.1.2 Lorsqu'il n'est pas possible de faire un calcul sur la base de la valeur de rendement, sans que le défaut des pièces nécessaires puisse être imputé au bailleur, il faut fixer le loyer initial admissible en tenant compte de toutes les circonstances (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2024 du 2 février 2015 consid. 5.1). 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

- 12/17 -

C/7792/2023 du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2). Les statistiques éditées par l'OCSTAT peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, 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, la Cour 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 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 m² (ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.1; ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.1; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1). Concernant le choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.2;

ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1; ACJC/1303/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.5). Le juge doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.3.3). Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'est pas arbitraire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4; 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2). 3.1.3 La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer. En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est prise en compte dans les statistiques des loyers. Quant aux défauts éventuellement présents, résultant ou non de l'état de vétusté, ils peuvent déjà faire l'objet d'une réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO), de sorte qu'il ne se justifie pas, ici encore, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une réduction à double pour ce motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer doit se déterminer sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des

- 13/17 -

C/7792/2023 locataires (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.4; ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.3). 3.2 En l'espèce, pour fixer le montant du loyer initial, le Tribunal a tout d'abord procédé à une moyenne de deux statistiques publiées par l'OCSTAT relatives à la Ville de Genève, dans la mesure où il n'existait pas, pour l'année 2016, de statistiques des nouveaux baux dans le quartier D_____. Ce procédé est conforme à la jurisprudence de la Cour rendue en la matière. Les parties ne le contestent pas, ni au demeurant que la moyenne des loyers tirés des deux valeurs statistiques précitées est de 3'273 fr. 40 ($[3'670 \text{ fr.} + 2'876 \text{ fr.}70] / 2$). 3.2.1 L'appelant fait en revanche grief au Tribunal de n'avoir pas correctement pondéré le loyer issu des valeurs statistiques précitées afin de tenir compte des caractéristiques de l'immeuble en cause. C'est tout d'abord à tort que l'appelant soutient que la pondération effectuée par les premiers juges n'était pas motivée et ne reposait sur aucune base. Le Tribunal a en effet précisément indiqué dans son raisonnement qu'il convenait de tenir compte – dès lors qu'il avait été contraint de se référer à des statistiques relatives à la Ville de Genève en l'absence de statistiques existantes pour le secteur concerné – du fait que l'appartement se situait dans le quartier de D_____ de Genève et, a fortiori, des caractéristiques propres aux immeubles situés dans ce quartier, telles que, notamment, la présence de cheminées et de poutres apparentes, la présence de ces éléments dans l'appartement litigieux n'étant en tout état pas contestée par l'appelant. L'appelant fait pour le surplus – et principalement – grief aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de deux caractéristiques – soit le défaut d'isolation de l'immeuble et sa proximité avec une discothèque à l'origine d'importantes nuisances – lesquelles devaient justifier selon lui une pondération négative du montant précédemment arrêté. Ce faisant, il ne peut tout d'abord pas être suivi lorsqu'il reproche au Tribunal d'avoir "passé sous silence" de telles caractéristiques, les juges ayant précisément considéré que les nuisances alléguées relevaient d'une problématique de défauts susceptibles de concerner une éventuelle action en réduction du loyer. S'agissant de ce dernier point, c'est à raison que le Tribunal a retenu que les éventuels défauts affectant l'appartement ne devaient pas être considérés dans la

fixation du loyer initial. Ils devront, le cas échéant, faire l'objet d'une procédure séparée conformément à la jurisprudence, sous peine que l'appelant puisse obtenir une réduction à double pour le même motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une éventuelle demande de réduction du loyer. A cet égard, il peut encore être relevé que l'appelant échoue à démontrer que les nuisances résultant de la "proximité" avec la discothèque constitueraient

- 14/17 -

C/7792/2023 des caractéristiques de l'immeuble litigieux en raison de son emplacement. Quand bien même la discothèque était établie dans le voisinage de l'immeuble depuis de nombreuses années, rien ne permettait d'exclure qu'elle ne déménage à l'avenir avec pour conséquence une cessation du bruit engendré par elle, et par conséquent des nuisances dont se plaint l'appelant, au contraire par exemple du bruit engendré par une route fréquentée passant à proximité d'un immeuble. Il ne peut pas non plus être exclu que de telles nuisances – pour autant qu'elles soient avérées – pourraient également être supprimées par l'accomplissement de travaux dans l'appartement de l'appelant. A cela s'ajoute qu'avant d'emménager dans l'appartement litigieux, l'appelant a précédemment occupé un autre appartement dans le même immeuble, de sorte qu'il ne pouvait ignorer la présence d'un tel établissement lors de la conclusion du contrat. Au demeurant, il y a lieu de relever que les arrêts de la Cour sur la base desquels l'appelant entend justifier une pondération vers le bas d'environ 25% du loyer précité ont tous trait à des actions en réduction de loyer et non à des actions en fixation du loyer initial, corroborant ainsi le raisonnement selon lequel les éventuelles nuisances n'avaient pas à être prises en compte dans le cadre de la présente procédure. 3.2.2 Ainsi, compte tenu de ce qui précède, la Cour retiendra que le Tribunal, faisant usage de son large pouvoir d'appréciation, a correctement pondéré les statistiques genevoises en fixant le loyer initial à 3'500 fr. par mois, soit une augmentation de 226 fr. 60 par mois du loyer issu des statistiques.

Le jugement entrepris sera confirmé en tant que le loyer initial de l'appartement a été fixé mensuellement à 3'500 fr. par mois, charges de 250 fr. non comprises, dès le 1er juillet 2016. 3.3 Dans son appel joint, l'intimée reproche aux premiers juges d'avoir fixé le loyer de la place de parking à 276 fr. par mois au lieu du montant de 500 fr. qui aurait été selon elle convenu entre les parties. Ce faisant, force est de constater que l'intimée n'apporte aucun élément susceptible d'établir un éventuel accord entre les parties quant au montant du loyer de cette place de parking. Elle ne démontre pas davantage que les autres occupants du parking s'acquitteraient d'un montant correspondant à celui allégué. Au contraire, il ressort des pièces produites que l'appelant s'est toujours acquitté, bien qu'irrégulièrement, d'un loyer d'un montant de 276 fr., sans objection de la part de l'intimée. L'intimée ne peut pas non plus être suivie lorsqu'elle reproche aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte, pour fixer judiciairement le montant du loyer de la place de parking, des caractéristiques de celle-ci, soit notamment de son emplacement, de sa taille, de la présence d'un ascenseur permettant un accès direct

- 15/17 -

C/7792/2023 à l'immeuble, ou encore du fait que l'appelant aurait accepté de payer un loyer plus important au motif qu'il n'était plus autorisé à occuper son précédent parking faute de plaques d'immatriculation genevoises. Ce faisant, l'intimée se contente pour l'essentiel d'alléguer des caractéristiques qu'elle n'a pas pris la peine de démontrer au cours de la

procédure. L'intimée n'emporte pas davantage conviction lorsqu'elle soutient qu'un loyer de 500 fr. par mois serait davantage justifié en comparaison avec les tarifs de location mensuels pratiqués par les parkings de G_____ et de F_____, qu'en comparaison avec le loyer précédemment acquitté par l'appelant pour une place de parking située dans le même quartier. Enfin, si l'intimée allègue pour la première fois en appel que l'appelant aurait bénéficié de la nouvelle place de parking aux environs de juillet 2017 – alors même qu'elle estimait cette date à 2020/2021 en première instance – elle n'apporte aucun élément concret permettant de l'établir. Il résulte de ce qui précède qu'en fixant le loyer initial de la place de parking à 276 fr. par mois, soit un loyer identique à celui acquitté par l'appelant pour une place de parking dans le même quartier, et compte tenu de l'absence d'éléments concrets quant à la date à compter de laquelle il aurait eu usage de la "nouvelle" place de parking, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation. Le grief de l'intimée sera par conséquent rejeté. Le jugement entrepris sera confirmé en tant que le loyer de la place de parking a été fixé à 276 fr. par mois dès le 1er juillet 2016. 3.4 Les parties ne critiquent pas de manière motivée le raisonnement du Tribunal en tant que celui-ci a retenu que l'appelant s'était acquitté du loyer à raison de 275'920 fr. pour l'appartement et de 13'816 fr. pour la place de parking, soit un montant total de 289'736 fr. Ces montants n'étant pas dûment contestés, ils seront confirmés sous réserve de ce qui suit. En appel, l'appelant a en effet démontré, sans que cela ne soit contesté par l'intimée, s'être acquitté de paiements supplémentaires à raison de 2'981 fr. les 15 février, 3 mars, 4 avril et 13 mai, portant le montant total des loyers acquittés à 301'660 fr. (289'736 fr. + 11'924 fr.). Il n'y a en revanche pas lieu de prendre en considération les loyers acquittés après que la cause a été gardée à juger par la Cour le 3 juin 2025, les pièces y relatives étant irrecevables. Compte tenu des loyers fixés par le Tribunal et confirmés ci-avant, l'appelant aurait dû verser un montant de 408'750 fr. ([3'500 fr.+ 250 fr.] x 109 mois) pour l'appartement et un montant de 30'084 fr. (276 fr. x 109 mois) pour le parking, soit un montant total de 438'834 fr. entre le 1er juillet 2016 et le 31 juillet 2025.

- 16/17 -

C/7792/2023 L'appelant sera ainsi condamné à verser à l'intimée le montant de 137'174 fr. (438'834 fr. – 301'660 fr.), avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt. Le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera modifié en conséquence. 4. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 17/17 -

C/7792/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables les appel et appel joint interjetés le 7 février 2025 par A_____ et le 14 mars 2025 par SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1_____ NOS 2, 4 ET 6 contre le jugement JTBL/3/2025 rendu le 6 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7792/2023-13. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point: Condamne A_____ à verser à SOCIETE DES IMMEUBLES DE LA RUE 1_____ NOS 2, 4 ET 6 un montant de 137'174 fr., avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD,

greffière.

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.