

# **GE\_GERICHTE ACJC/1399/2019 vom 30. September 2019**

GE Cour de justice, 2019-09-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1399\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1399_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1399/2019 du 30 septembre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1399/2019 del 30 settembre 2019

## **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). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

### **E. 1.2**

En l'occurrence, la hausse de loyer s'élève à 7'488 fr. par an (22'992 fr. - 15'504 fr.). En multipliant ce chiffre par vingt, la valeur litigieuse s'élève à 149'760 fr. (7'488 fr. x 20) et dépasse le seuil de 10'000 fr. La voie de l'appel est donc 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 motivée. En l'espèce, déposé selon les formes et dans le délai prescrits (art. 311 al. 1, en lien avec l'art. 142 al. 3 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.4**

En tant que la cause concerne une augmentation du loyer, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

## **E. 2**

Les appelants ont produit des pièces nouvelles et fait valoir en appel de nouveaux faits en lien avec celles-ci.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard

- 7/9 -

C/30/2018 (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

deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le sort de la recevabilité des faits et pièces nouveaux produits en appel peut rester indécis, dès lors que ceux-ci ne sont pas pertinents pour l'issue du litige, tel que cela résulte du raisonnement qui suit.

## **E. 3.1**

Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 CO).

Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO).

La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer ou autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir, pour les hausses de loyer, les motifs précis de la hausse (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (art. 19 al 1 bis OBLF).

Les motifs sur lesquels se fonde la hausse doivent être donnés 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 l'augmentation (LCHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 504).

La motivation revêt une grande importance, dès lors qu'elle permet au destinataire de la prétention d'en examiner le bienfondé et de décider s'il entend ou non la contester (LCHAT/STASTNY, idem, p. 690).

En cas de contestation d'une hausse du loyer, la motivation par le demandeur de ses prétentions fixe, en règle générale, le cadre du débat judiciaire (LCHAT/ STASTNY, idem, p. 691).

Le système selon lequel le loyer est déterminé en fonction des revenus du locataire a été jugé admissible par le Tribunal fédéral si le loyer ainsi fixé ne procure pas un rendement abusif au bailleur (ATF 116 II 184, consid. 3a; LCHAT/STASTNY, idem, p. 635).

Ainsi, le loyer lié au revenu du locataire est doublement plafonné : d'une part, il ne peut être supérieur au montant fixé en fonction de la clause contractuelle, et, d'autre part, si le revenu est élevé, le loyer ne peut pas excéder, en cas de

- 8/9 -

C/30/2018 contestation, le montant nécessaire à couvrir les charges et à renter équitablement les fonds propres investis dans le logement (LCHAT/STASTNY, idem, p. 637).

Le juge doit constater d'office la nullité du loyer initial. Toutefois, dans un procès qui ne porte pas sur la validité du loyer initial, le juge ne doit pas investiguer de son propre chef sur cette question (LCHAT/STASTNY, idem, p. 495).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, la hausse de loyer est nulle, dès lors qu'elle est affectée d'un vice manifeste. En effet, sous la rubrique «Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus» de l'avis de majoration litigieux, l'intimée a indiqué qu'elle se fondait sur le revenu annuel déterminant des occupants du logement, à l'exclusion de toute autre motivation. Or, compte tenu du double plafonnement découlant de la jurisprudence du Tribunal fédéral, selon lequel le système fondé sur les revenus du locataire n'est admissible que si le loyer ne procure pas un rendement abusif au bailleur, il lui appartenait d'indiquer, dans la formule officielle, que le loyer proposé procurait un rendement admissible de la chose louée ou qu'il était conforme aux loyers usuels dans le quartier. La seule mention selon laquelle la majoration de loyer resterait dans les limites des loyers usuels admissibles au sens du CO, dans le courrier d'accompagnement de l'avis, n'est pas suffisante, dès lors qu'en violation de la loi, aucun renvoi à la lettre d'accompagnement n'apparaît sur la formule officielle. En ne motivant la hausse que par les revenus du locataire, l'intimée a ainsi déterminé que le cadre du débat judiciaire se limiterait à la seule question de savoir si le loyer était fixé conformément aux revenus du locataire, sans laisser la possibilité à ce dernier de décider s'il entendait contester le fait que la hausse permettrait à l'intimée d'obtenir un rendement admissible. Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, c'est au bailleur qu'il incombait de fixer le cadre du débat judiciaire, dans l'avis de hausse, compte tenu du fait qu'il est le demandeur de la prétention litigieuse.

### **E. 3.3**

Il découle de ce qui précède que le jugement querellé sera annulé et la nullité de la majoration constatée, le loyer annuel net restant fixé à 15'504 fr. dès le 1er mai 2018.

### **E. 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). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/30/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1007/2018 rendu le 13 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30/2018-2-OSL. Au fond : Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif de ce jugement, et, statuant à nouveau sur ces points : Constate la nullité de la majoration de loyer du 5 décembre 2017. Dit que le loyer annuel de l'appartement situé au 5ème étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ est de 15'504 fr. par an, hors charges, dès le 1er mai 2018. Confirme le jugement querellé pour le surplus. 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; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.

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