

GE_GERICHTE ACJC/1420/2013 vom 2. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1420_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1420/2013 du 2 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1420/2013 del 2 dicembre 2013

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).

- 6/13 -

C/22640/2011 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. 91 et 308 al. 2 CPC). Il est précisé qu'il s'agit des dernières conclusions de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/ TAPPY [éd.], 2011, n. 13 ad art. 308 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 consid. 1, in SJ 1997 p. 493). En l'occurrence, le litige porte notamment sur la fixation du loyer initial dont les locataires soutiennent qu'il devrait être fixé à 13'452 fr. par an - hors charges - au lieu de 36'000 fr. par an dès le 1er octobre 2014. Le bail ayant été conclu jusqu'au 30 septembre 2015, la valeur litigieuse s'élève à tout le moins à 22'548 fr. Au vu de ce qui précède, la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'appel principal a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint, formé par la bailleresse dans sa réponse et qui respecte les conditions de forme ci-dessus (art. 145 al. 1 let. c et 313 al. 1 CPC).

E. 2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Les faits sont établis d'office (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC).

E. 3

La bailleresse fait grief au Tribunal d'avoir renversé le fardeau de la preuve en lui faisant supporter la preuve du caractère non abusif du loyer convenu. Etant pour sa part dans l'impossibilité de produire les documents utiles à un calcul de rendement, il appartenait aux locataires d'apporter la preuve du caractère abusif du loyer en établissant le niveau des loyers usuels du quartier. Le devoir de collaboration active des parties ne consacre pas un renversement du fardeau de la preuve. En tout état, elle avait indiqué ne pas avoir été en mesure de fournir des exemples comparatifs à titre de contre-preuve en raison des qualités intrinsèques spécifiques de l'appartement litigieux, ce qui n'était pas assimilable à un refus

de collaborer. Selon les locataires, la preuve des loyers du quartier ne pouvait être apportée que par la bailleuse, seule à bénéficier du concours des régies de la place. Le caractère abusif du loyer contesté était en outre rendu vraisemblable par le fait qu'il

- 7/13 -

C/22640/2011 allait plus que doubler après les trois premières années du contrat et que le loyer initial, fixé en conformité avec les prescriptions du département compétent, tenait compte des investissements effectués par la bailleuse.

E. 3.1

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels, dans la formule officielle, pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3).

E. 3.1.1

In casu, il résulte de la formule officielle que le loyer net convenu entre les parties à la conclusion du bail, soit 13'452 fr. par an, a fait l'objet d'une augmentation par rapport au loyer versé par le précédent locataire (qui était de 10'224 fr. depuis août 2002). Est litigieuse l'augmentation prévue par la clause d'échelonnement du contrat de bail qui porte le loyer annuel à 36'000 fr. dès le 1er octobre 2014. L'augmentation prévue par ce deuxième échelon, est très importante par rapport au précédent loyer - fixé sur la base de la LDTR - puisqu'elle correspond à plus du double du loyer prévu par le premier échelon. Il est notoire que le taux hypothécaire de référence à Genève, fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques publié trimestriellement par le Département fédéral de l'économie (art. 12a OBLF), n'a pas augmenté entre septembre 2011 (1er décembre 2010 = 2,75% et 1er décembre 2011 = 2,5%) - date de la conclusion du bail qui correspond à l'augmentation du loyer par rapport à celui versé par le précédent locataire - et 2 juin 2012 (2,25%). De même, la hausse annuelle des prix à la consommation a accusé une baisse en 2012, où le taux d'inflation était négatif. La conjoncture économique actuelle rend donc difficilement justifiable une telle hausse de loyer.

E. 3.1.2

Partant, il convient de constater, sur la base de ces éléments, que le loyer prévu dès le 1er octobre 2014 est très certainement abusif, de sorte que la preuve incombant au locataire a été rapportée.

E. 3.2

Reste à déterminer qui avait la charge de rapporter la preuve des loyers comparatifs.

E. 3.2.1

Selon le Tribunal fédéral, la bailleuse a le devoir d'apporter des contre-preuves et de démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer initial arrêté par le contrat de bail n'est pas abusif (ATF 139 III 13 précité consid. 3.2 in limine). En effet, le bailleur qui n'a pas la charge de la preuve doit collaborer loyalement à l'administration des preuves en fournissant tous les éléments en sa possession, qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'il a allégué dans la formule officielle. Ce devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves trouve tout son

- 8/13 -

C/22640/2011 sens dans l'hypothèse où ce dernier, comme en l'espèce, a augmenté le nouveau loyer de plus de 10% par rapport à l'ancien loyer (ATF 139 III 13 consid. 3.2 précité et références citées).

E. 3.2.2

Selon la jurisprudence, un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêts du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377 et 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434). Dans un tel cas, l'ordre de priorité entre les critères absolus de fixation du loyer instauré par l'ATF 124 III 310 est inversé et la bailleresse peut invoquer les loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO; ATF 139 III 13 précité consid. 3.1.2).

E. 3.2.3

Dans le cas présent, l'immeuble a été construit en 1953 et a été acquis par la bailleresse en 1961. Au vu des principes sus-rappelés, cette dernière pouvait se prévaloir des loyers usuels dans le quartier pour fixer le second échelon du loyer, ce qu'elle a au demeurant fait dans l'avis officiel de fixation du loyer initial. Elle était, toutefois, tenue de participer à l'administration des preuves en fournissant au moins cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a). En l'occurrence, la bailleresse n'a fourni aucun élément comparatif de loyers usuels dans le quartier et n'a pas même justifié avoir entrepris des démarches en ce sens. Elle n'a pas non plus rendu crédible, par des éléments objectifs, que l'appartement loué ait été si singulier qu'il ne lui avait pas été possible de trouver des objets de comparaison. N'ayant produit aucun élément de comparaison, la bailleresse doit supporter les conséquences de l'échec de la preuve des loyers usuels. L'appel joint est dès lors infondé sur ce point.

E. 4

Il a été établi que le deuxième échelon du loyer prévu par le bail est abusif et la bailleresse n'a pas rapporté les éléments permettant de fixer le loyer litigieux sur la base des loyers comparables du quartier. Il reste donc à déterminer le loyer dû par les locataires à compter du 1er octobre 2014. Les deux parties contestent le montant fixé par les premiers juges. La bailleresse soutient qu'il convenait de tenir compte de la seule donnée statistique cantonale relative aux baux nouvellement conclus pour des appartements non neufs (1'863 fr.), subsidiairement à la moyenne entre la donnée précitée et celle concernant les baux nouvellement conclus relatif à un immeuble construit dans les années 1950 (1'522 fr.), représentant un montant de 1'692 fr. à pondérer en fonction des spécificités du logement litigieux.

- 9/13 -

C/22640/2011 Les locataires concluent à ce que le loyer soit fixé, dès le 1er octobre 2014, au même taux que le loyer LDTR en vigueur jusque-là, soit 13'452 fr. l'an.

E. 4.1

Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718). Le Tribunal fédéral a jugé qu'à défaut de production par la bailleresse des éléments permettant de procéder à la comparaison avec les loyers usuels du quartier, et à défaut de production par les parties de statistiques officielles, il était admissible de s'en

tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 déjà cité, consid. 3.5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5).

E. 4.2

En l'espèce, la bailleresse a produit les statistiques genevoises des loyers de mai 2009 et juin 2011. Toutefois, dans la mesure où le loyer litigieux n'est pas nul mais abusif, et que la bailleresse n'a, pour des motifs jugés non crédibles par la Cour de céans, pas rapporté la preuve dont elle avait le fardeau, alors même que non seulement elle avait retenu les loyers usuels du quartier dans l'avis de fixation du loyer initial mais avait de surcroît évalué ce "loyer usuel" à 38'160 fr., il ne se justifie pas de procéder à une fixation du loyer par comparaison avec les statistiques produites. Usant de sa grande marge d'appréciation, la Cour de céans estime qu'il y a lieu, dans le cas présent, s'agissant d'une majoration de loyer substantielle fixée dans le bail initial de durée déterminée et pour un motif dont la bailleresse ne tente même pas de rapporter la preuve, d'appliquer le principe jurisprudentiel sus-rappelé selon lequel il est admissible de s'en tenir au loyer précédent. Transposé au cas d'espèce, ce principe revient à maintenir le loyer annuel net des appelants, dès le 1er octobre 2014, au premier échelon prévu par le bail, soit 13'452 fr., loyer qui non seulement correspond aux conclusions prises par les appelants mais, surtout, peut être considéré comme non abusif puisque fixé en conformité avec la LDTR. L'appel sera dès lors admis sur ce point, et le jugement entrepris modifié en ce sens.

E. 5

Les locataires font grief aux premiers juges d'avoir consacré une violation de l'art. 88 CPC en considérant qu'ils n'avaient pas d'intérêt digne de protection à intenter une action en constatation de la durée indéterminée du bail. Ils soutiennent disposer d'un tel intérêt puisque la durée du bail est un élément essentiel du contrat, qu'ils se trouvent dans une incertitude quant à leur droit - dans la mesure où ils ne savent pas si le bail sera reconduit ou non -, qu'il pourrait leur être "reproché de commettre un abus de droit en soulevant leurs conclusions

- 10/13 -

C/22640/2011 uniquement en fin du bail, alors qu'ils avaient connaissance du fait que le bail était de durée déterminée" et qu'ils ne peuvent agir par la voie d'une action condamnatoire. Ils relèvent enfin que le contrat de bail est ambigu sur la question de sa durée, puisque le caractère déterminé du contrat prévu à l'art. 7 est contredit par les clauses 6.4, 8 et 22 et, qu'en cas de doute sur la durée d'un contrat de bail, il y a lieu de présumer que le contrat a été conclu pour une durée indéterminée.

E. 5.1

Selon l'art. 88 CPC, une action en constatation de droit peut être intentée pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Si cette disposition définit la demande en constat, elle n'indique pas quelles sont les conditions de recevabilité d'une telle demande, lesquelles ont été posées par la jurisprudence fédérale. Selon celle-ci, l'action en constatation de droit est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique. Il peut s'agir d'un pur intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. Pour

cela, n'importe quelle incertitude ne suffit pas; il faut au contraire que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision. L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation. Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice (ATF 135 III 378 consid. 2.2 et les réf. citées).

E. 5.2

En l'espèce, on ne saurait nier que la question de la durée du bail est un élément essentiel du contrat. Cependant, force est de constater, à l'instar des premiers juges, qu'il n'existe pas d'incertitude in casu sur le caractère déterminé du bail litigieux. En effet, les locataires ont, dans leur requête, qualifié le contrat de bail à durée déterminée et ont déclaré en avoir toujours eu connaissance (cf. requête du 23 décembre 2011 n° 15 p. 3, et appel 2ème paragraphe p. 10). Les locataires soulèvent, en appel, l'ambiguïté engendrée par les clauses 6.4, 8 et 22. S'il appert certes que l'application de ces clauses pourrait s'avérer problématique, leur existence n'est toutefois pas de nature à remettre en question le caractère déterminé du contrat tel que clairement prévu à l'art. 7 du bail et compris par les locataires.

- 11/13 -

C/22640/2011 Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré irrecevable l'action en constatation intentée par les locataires, faute d'incertitude juridique quant à la durée du bail litigieux.

E. 5.3

Quand bien même les locataires disposeraient d'un intérêt à agir en constatation, il ne saurait être fait droit à leur demande au vu des considérations qui suivent.

E. 5.3.1

Les locataires reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 255 CO en considérant que le contrat de bail à loyer était de durée déterminée, alors même qu'une telle clause ne poursuit qu'un seul objectif, à savoir éluder les règles impératives de protection des locataires. La bailleuse ne saurait se prévaloir de la liberté contractuelle, le contrat de bail étant une relation asymétrique dans laquelle le locataire est la partie faible, a fortiori en période de pénurie. Les locataires se réfèrent à la jurisprudence relative aux contrats de bail conclus à la chaîne pour déduire que la conclusion, par la bailleuse, d'un contrat de durée déterminée au seul motif d'exercer sa liberté contractuelle, consacre un abus de droit.

E. 5.3.2

En droit suisse des obligations prévaut le principe de l'autonomie de la volonté, d'après lequel l'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi (art. 19 al. 1 CO). Celle-ci exclut les conventions des parties, entre autres hypothèses, lorsqu'elle édicte une règle de droit strict (art. 19 al. 2 CO; ATF 132 III 226 consid. 3.3.1). Dans ce cas, la loi - plus précisément, le droit impératif - l'emporte sur la volonté des parties (ATF 133 III 61 consid. 3.2.1). Dans un arrêt récent (26 février 2013), publié aux ATF 139 III 145, le Tribunal fédéral, saisi de la question des baux de durée déterminée conclus à la chaîne, a jugé que la conclusion successive de baux à durée limitée peut permettre au bailleur

d'échapper à des règles impératives conférant des droits au locataire, telles les règles contre les loyers abusifs, ou contre les congés abusifs. La Haute Cour est ainsi parvenue à la conclusion qu'il est, sur le principe, licite d'enchaîner des baux de durée déterminée, sous réserve d'une fraude à la loi. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives. S'il est vrai que le système des contrats en chaîne est susceptible de procurer des avantages importants au bailleur, l'on ne saurait postuler l'illicéité de principe d'un tel procédé, alors que la loi ne l'interdit nullement. La partie qui entend faire appliquer la norme éludée - soit en l'occurrence le locataire - doit établir l'existence d'une fraude à la loi. L'appréciation doit être faite au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (consid. 4.2.4 et nombreuses références citées).

- 12/13 -

C/22640/2011

E. 5.3.3

En l'espèce, la bailleuse a motivé son choix de conclure un bail de durée déterminée par le fait qu'elle souhaite exercer sa liberté contractuelle. On ne saurait, contrairement à l'avis des locataires, en déduire un abus de droit ni, a fortiori, une fraude à la loi, quand bien même la bailleuse disposerait d'un vaste parc immobilier à Genève en période de pénurie. En l'absence de tout élément permettant d'établir que la bailleuse aurait, en l'espèce, conclu un bail de durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles de droit fédéral impératives, aucune fraude ne peut être retenue. Les locataires seront, par conséquent, déboutés du chef de leur appel sur ce point.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. * * * * *

- 13/13 -

C/22640/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel formé par A_____ et B_____ et l'appel joint formé par C_____AG contre le jugement JTBL/1122/2012 rendu le 15 octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22640/2011-5-OSL. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Fixe à 13'452 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2014, le loyer annuel de l'appartement de 4 pièces loué par A_____ et B_____, au 5ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Mesdames Sylvie DROIN et Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr.

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