

GE_GERICHTE ACJC/1436/2008 vom 27. November 2008

GE Cour de justice, 2008-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1436_2008

FR: GE_GERICHTE ACJC/1436/2008 du 27 novembre 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/1436/2008 del 27 novembre 2008

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits par la loi (art. 443 et 444 LPC). En effet, le jugement attaqué ayant été notifié aux parties le 10 mars 2008 et l'appelant l'ayant reçu en son domicile élu le 11 mars 2008, le délai devait échoir au 10 avril 2008. Il a cependant été reporté, après suspension du 16 au 30 mars 2008, en application de l'art. 29 al. 1 let. a LPC.

E. 1.2

S'agissant d'une demande de hausse de loyer, le Tribunal des baux et loyers a statué en dernier ressort (art. 56P al. 1 LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une

- 7/12 -

C/9629/07 appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 let. d LPC), savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée. La cognition de la chambre d'appel est ainsi restreinte à la violation de la loi et à l'appréciation arbitraire des faits, dans la limite des griefs allégués par les parties (ATF 106 II 88, consid. 1; SJ 1990 p. 595; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 2 ad art. 445 LPC, n° 6 et ss ad art. 292 LPC).

Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuves nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les Tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, *ibidem* et les références citées, notamment SJ 1981 p. 334). Dans le cadre des moyens que lui présentent les parties, la Cour apprécie en revanche librement le droit (SCHMIDT, *Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi*, in SJ 1995 p. 521 et ss).

E. 1.3

L'appelant présentant de nouveaux allégués dans son mémoire d'appel du 22 avril 2008, s'agissant de l'acceptation par l'intimée de ses écritures de réponse tardives du 18 décembre 2007, et produisant lesdites écritures en pièce nouvelle, la Cour doit donc tout d'abord les écarter, au vu des considérations ci-dessus. Il en sera de même des nouveaux allégués de l'intimée concernant le calcul de rendement qu'elle effectue pour la première fois en appel et qui ne correspond nullement à la motivation donnée à l'appui de sa majoration de loyer, les nouvelles pièces produites par l'intimée en appel devant également être écartées, au vu

des considérations qui précèdent.

E. 1.4

Cela étant, ces considérations n'ont pas de portée propre sur le fond du litige en raison de la nécessité de renvoyer la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision (cf. consid. 3).

E. 2

La Cour déterminera tout d'abord dans quelle mesure les dispositions de protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss CO) sont applicables dans le cas d'espèce, puisque l'examen des autres griefs dépend de la solution apportée à cette question. La jurisprudence de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers au sujet de l'application des dispositions de protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss CO) aux sociétés coopératives d'habitation, a évolué au cours des dernières années.

Dans un arrêt rendu le 28 janvier 2008, le Tribunal fédéral a attentivement examiné la question pour déterminer que ces dispositions s'appliquent aux

- 8/12 -

C/9629/07 relations contractuelles entre un sociétaire locataire et une société coopérative d'habitation (ATF 134 III 159, rendu dans la cause 4A_421/2007 du 28 janvier 2008.

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral relève d'emblée et à titre préliminaire que la société coopérative d'habitation qui nie l'application des art. 269 et ss CO à la majoration de loyer contestée par son sociétaire locataire, n'est pas conséquente avec la thèse qu'elle défend, puisqu'elle a communiqué à ce dernier un avis de fixation du loyer initial établi sur la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO, disposition dont elle soutient pourtant qu'elle serait inapplicable en l'espèce.

La même remarque s'impose à l'égard de l'intimée dans la présente espèce, dans la mesure où cette dernière a fait notifier à A_____ un avis de majoration de loyer officiel, se référant clairement dans sa motivation, à l'art. 269a let. b CO et à l'art. 14 OBLF.

Dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a tranché d'un cas tout à fait comparable au cas présent, contrairement à ce que soutient l'intimée.

En effet, il s'agissait également d'une société coopérative d'habitation, dont les coopérateurs locataires avaient la possibilité d'exercer dans l'assemblée générale les droits qui étaient les leurs relativement aux affaires sociales, en particulier celui de fixer les loyers. Toutefois, le Tribunal fédéral considère que la possibilité appartenant au coopérateur locataire de fixer des loyers de par sa participation à l'assemblée générale, comme de recourir contre une décision de cette dernière qui serait contraire aux règles statutaires en application de l'art. 891 CO, ne lui fournit pas une protection suffisante rendant superflu le recours aux dispositions protectrices des art. 269 et ss CO. D'une part, à supposer que la compétence de fixer des loyers ait été laissée à l'assemblée générale, le Tribunal fédéral considère que le coopérateur locataire, qui n'y a droit qu'à une seule voix (art. 885 CO), ne pourra guère influencer sur la décision à prendre ni infléchir celle-ci dans un sens qui lui soit favorable. Concrètement, il n'aura pas la possibilité d'obtenir la réduction d'un loyer par hypothèse abusif, mais qu'une majorité d'associés ne considérerait pas comme telle. D'autre part le renvoyer à agir par la voie d'une action ordinaire en annulation de la décision prise par l'assemblée générale (art. 891 CO) reviendrait à le priver des avantages

procéduraux dont le législateur a voulu faire bénéficier le locataire qui entend contester la fixation initiale ou subséquente de son loyer. Il s'agit de la tentative de conciliation préalable obligatoire et gratuite (art. 270a al. 1 let. b et 274d al. 2 CO), de la durée du procès (art. 274d al. 1 CO) ou du principe de l'instruction d'office (art. 274d al. 3 CO).

En outre, l'inégalité à laquelle pourrait conduire la contestation de son loyer par un sociétaire locataire, alors qu'un autre associé devrait payer d'avantage, n'implique pas une violation du principe d'égalité de traitement des membres

- 9/12 -

C/9629/07 d'une société coopérative (art. 854 CO) parce qu'elle ne résulte pas d'une décision prise par les organes de la société, mais du comportement adopté par certains associés. Cet état de choses ne constitue ainsi pas un motif suffisant selon le Tribunal fédéral pour exclure la coopérative d'habitation du champ d'application des art. 269 et ss CO. Le recours à ces dispositions est en particulier le seul que l'on puisse envisager dans l'hypothèse où la coopérative, tout en traitant ses membres sur un pied d'égalité et en respectant formellement ses statuts, leur impose à tous le paiement de loyers qui lui procurent un rendement excessif de la chose louée.

On voit bien que dans cette dernière considération, le Tribunal fédéral n'entend pas faire application des art. 269 ss CO uniquement au cas des sociétés coopératives d'habitation qui pratiqueraient de manière avérée des loyers leur procurant un rendement abusif, mais émet bien l'hypothèse que cela serait possible à toute société coopérative d'habitation, si le contrôle des art. 269 et ss CO n'était pas ouvert.

A ce sujet, le Tribunal fédéral rappelle que le coopérateur locataire et la coopérative d'habitation sont liés par deux rapports de droit : un rapport corporatif, de caractère social, qui se crée entre la société coopérative et son nouveau membre lors de l'acquisition de la qualité d'associé (art. 839 et ss CO), d'une part, et un rapport d'obligations, de caractère individuel, qui résulte de la conclusion du contrat de bail à loyer par la société coopérative avec ce nouveau membre (art. 253 et ss CO), d'autre part. Ces rapports juridiques, du fait qu'ils n'évoluent pas sur le même plan, demeurent distincts et indépendants; leur simple juxtaposition n'en fait pas un contrat mixte. La coexistence de deux rapports de droit autonomes peut cependant générer des interférences, notamment en cas de résiliation du bail par la coopérative d'habitation.

Il n'y a, en revanche, pas de raison de priver le coopérateur locataire de la protection contre les loyers abusifs, sauf à admettre que la spécificité de sa situation juridique, liée au rapport corporatif, serait un argument suffisant pour le contraindre à accepter de payer un loyer excessif. Que cette spécificité puisse jouer un rôle dans la fixation du loyer, du fait notamment du but assigné à une coopérative d'habitation et de l'exigence de l'égalité de traitement des associés, n'est certes pas contestable. Qu'elle puisse laisser le coopérateur démuné face à des pratiques abusives de la bailleuse n'est, toutefois, pas admissible.

L'intimée qui cherche à se différencier des autres sociétés coopératives d'habitation, afin d'éviter l'application de la jurisprudence fédérale précitée, ne convainc pas en l'espèce. En effet, il sied du lui rappeler que les sociétés coopératives d'habitation ne sont pas en droit d'avoir un but social lucratif. Elle n'est dès lors pas la seule dans cette situation, ce que rappelle le Tribunal fédéral dans les considérations rappelées plus haut.

- 10/12 -

C/9629/07

Enfin, après avoir rappelé que l'art. 253b al. 3 CO ne s'applique pas dans tous les cas aux sociétés coopératives d'habitation qui ne remplissent pas les conditions cumulatives de cette disposition, le Tribunal fédéral termine par la constatation que la solution apportée au problème litigieux, à savoir l'application des art. 269 et ss CO à un rapport de fixation de loyer initial ou subséquent entre une société coopérative d'habitation et son sociétaire locataire, correspond à celle que préconisent quasi unanimement les auteurs qui se sont penchés sur la question, certains soulignant d'ailleurs que l'art. 13 al. 3 OBLF, qui permet au bailleur calculant exclusivement et durablement le loyer en fonction des coûts effectifs, de répercuter sur le loyer l'augmentation de ses charges financières relatives à l'ensemble du capital investi, a été conçu au premier chef pour les coopératives d'habitation.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal des baux et loyers a erré en écartant l'application des art. 269 et ss CO du cas d'espèce.

E. 3

La bailleresse ayant notifié une majoration de loyer fondée sur des travaux importants comprenant une part de plus-value, il y a lieu d'examiner la répercussion possible sur le loyer conformément à l'art. 14 OBLF et en application de la méthode préconisée par le Tribunal fédéral (ATF 118 II 415, SJ 1993, p. 211 et ss).

En effet, la bailleresse est liée par le motif invoqué à l'appui de la majoration de loyer notifiée le 23 février 2007 (ATF 121 III 364, consid. 4b et ATF 117 II 452, consid. 5), à savoir une adaptation du loyer consécutive à d'importants travaux, fondée sur l'art. 269a let. b CO et 14 OBLF. Elle ne saurait après coup, fonder la majoration de loyer en question sur le rendement admissible qu'elle lui procurerait.

Cela étant, il y a lieu de constater que les allégués de la bailleresse, tels que mentionnés dans sa demande en majoration de loyer du 19 octobre 2007, de même que les pièces produites à l'appui de cette demande, sont insuffisants pour permettre de déterminer la qualité des travaux effectués, la part de plus-value et la durée d'amortissement à retenir, comme la ventilation des coûts effectivement engagés par la bailleresse. Particulièrement, une description précise des travaux effectués et des coûts correspondants, comme la preuve des coûts réellement engagés, font défaut.

Au vu de l'insuffisance des allégués de la bailleresse contenus dans sa requête introductive d'instance, et compte tenu du fait que cette dernière plaidait sans être assistée d'un mandataire rompu aux problèmes du bail à loyer, la maxime inquisitoriale sociale prescrite par l'art. 274d al. 3 CO imposait au Tribunal des baux et loyers, soit de lui impartir un délai pour compléter ses allégués et produire ses pièces justificatives, soit de la convoquer en audience de comparution

- 11/12 -

C/9629/07 personnelle en spécifiant expressément sur la convocation qu'elle était invitée, à cette occasion, à compléter ses allégués et à déposer tout document dont elle entendait faire état.

Comme on l'a vu, le Tribunal des baux et loyers a écarté l'application des art. 269 et ss CO de la présente cause, raison pour laquelle il n'a pas cru utile d'appliquer les principes rappelés ci-dessus.

Aussi, la Cour lui renverra la présente cause, pour reprise et continuation de l'instruction au sens des considérants, et nouvelle décision.

E. 4

L'intimée qui succombe sera condamnée à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

La décision n'est pas finale. * * * * *

- 12/12 -

C/9629/07

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