

GE_GERICHTE ACJC/1436/2017 vom 13. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1436_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1436/2017 du 13 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1436/2017 del 13 novembre 2017

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 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).

En l'espèce, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 980 fr. par mois, en lieu et place de 1'920 fr., soit une différence de 11'750 fr. pour la durée du premier palier prévu par le contrat (940 fr. x 12,5 mois). 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 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, 311 al. 1, en lien avec 145 al. 1 let. c CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

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

Il y a lieu d'examiner en premier lieu l'argument présenté par la bailleresse qui conteste aux locataires le droit de remettre en question dans le cadre de leur appel la décision prise par le Tribunal par ordonnance du 8 juillet 2016, dans la mesure où ils n'ont pas formé recours contre cette ordonnance.

E. 2.1

Une ordonnance d'instruction peut faire l'objet d'un recours, écrit et motivé, dans un délai de dix jours, à la condition qu'elle puisse causer un préjudice difficilement réparable (art. 319

let. b ch. 2 et 321 al. 1 et 2 CPC).

La notion de "préjudice difficilement réparable" au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC est plus large que celle de "préjudice irréparable" au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (cf. ATF 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 73; 138 III 378

- 7/11 -

C/24079/2015 consid. 6.3). Elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, pourvu qu'elle soit difficilement réparable. Il y a toutefois lieu de se montrer exigeant, voire restrictif, avant d'admettre la réalisation de cette condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (BLICKENSTORFER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, n. 39 ad art. 319 CPC).

Le seul fait que le recourant ne puisse se plaindre d'une violation des dispositions en matière de preuve qu'à l'occasion d'un appel sur le fond ne constitue pas en soi un préjudice difficilement réparable (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, p. 6884; ACJC/380/2015 du 30 mars 2015 consid. EN DROIT; ACJC/1527/2014 du 12 décembre 2014 consid. 2.1; ACJC/351/2014 du 14 mars 2014 consid. 2.3.1; GUYAN, Beweisverfügung nach art. 154 ZPO in ZZZ 2011/2012, p. 175; REICH, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Baker & McKenzie [éd.], 2010, n. 8 ad art. 319 CPC).

Si la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, le recours est irrecevable et la partie doit attaquer la décision incidente avec la décision finale sur le fond (ACJC/327/2012 précité consid. 2.4; Message du Conseil fédéral précité, p. 6984; BRUNNER, in Kurzkomentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, OBERHAMMER/DOMEJ/HAAS [éd.], 2ème éd., 2014, n. 13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER, op. cit., n. 40 ad art. 319 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants n'auraient pas pu se prévaloir d'un préjudice difficilement réparable du fait que le Tribunal avait clos la phase d'administration des preuves sur la question du calcul de rendement, alors que ces moyens pouvaient être soulevés dans le cadre d'un appel sur le fond. A teneur de la doctrine et de la jurisprudence rappelées ci-dessus, leur recours aurait été considéré comme irrecevable.

Dès lors, ils doivent être admis à contester ladite ordonnance dans le cadre du présent appel. L'argument de l'intimée à ce propos est infondé.

E. 3

Les appelants font valoir que le Tribunal aurait dû procéder à un calcul de rendement, dans la mesure où la détermination du prix de revient de l'immeuble n'était pas impossible, la ventilation à opérer pour distinguer la part du revenu locatif admissible relatif à l'objet litigieux pouvant être déterminée par le choix d'une clé de répartition appropriée, voire par le biais d'une expertise.

E. 3.1

En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Pour déterminer si la chose louée procure au bailleur un rendement net excessif, il

est nécessaire de connaître le rapport entre les fonds

- 8/11 -

C/24079/2015 propres réellement investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés.

Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de la construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Si l'immeuble a été acheté construit, le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. La prise en considération d'un prix préférentiel n'est admise que dans des circonstances particulières, par exemple si l'immeuble a été acquis dans le cadre du partage d'une succession ou par une donation mixte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2 et les nombreux arrêts cités; pour le calcul détaillé, cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2 et les arrêts cités; 4A_465/2015 du 1er mars 2016 consid. 4). Pour les immeubles anciens, la jurisprudence tient compte du fait qu'il peut s'avérer difficile, voire impossible, de déterminer les fonds propres investis. Les pièces comptables font parfois défaut ou ne reflètent plus la réalité économique actuelle. Pour cette catégorie d'immeubles, soit pour les immeubles construits ou acquis il y a "plusieurs décennies" (ATF 140 III 433 consid. 3.1.1 p. 435), il n'y a pas lieu de calculer le rendement net selon la méthode absolue. Leur valeur est déterminée par référence aux loyers usuels du quartier, en comparant le loyer en cause avec le loyer moyen du quartier (cf. art. 269a let. a CO), ou en établissant, par capitalisation de celui-ci, le prix de revient théorique de l'immeuble (ATF 140 III 433 consid. 3.1 p. 435; 112 II 149 consid. 3d et e p. 154 ss).

A teneur de la jurisprudence rappelée ci-dessus, le Tribunal fédéral n'admet que l'on renonce à un calcul de rendement pour déterminer le loyer d'un immeuble que lorsqu'il existe une impossibilité effective d'opérer un tel calcul.

E. 3.2

Le calcul de rendement doit certes s'effectuer par rapport à l'objet loué par le locataire, et non au regard de l'ensemble de l'immeuble. Néanmoins, les frais d'acquisition et les comptes sont généralement établis pour l'ensemble de l'immeuble. Dans un tel cas, il faut ventiler les postes entre les différents locataires, selon une clé de répartition laissée à la libre appréciation du bailleur, respectivement du juge (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 5.2; cf. par ex. LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 426 ss.). Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (ACJC/127/1998 du 16 février 1998; ACJC/398/2000 du 10 avril 2000). Par ailleurs, les comptes étant généralement établis par immeuble, il y a lieu de ventiler les comptes appartement

- 9/11 -

C/24079/2015 par appartement, soit selon la clé de répartition applicable aux propriétés par étage, soit au prorata du nombre de pièces, soit en fonction de la surface des logements,

voire de leur volume. Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, aucune clé de répartition n'étant parfaite (ACJC/1019/2009 et réf. citées).

E. 3.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble ne constitue pas un immeuble ancien au sens de la jurisprudence. Il n'a pas non plus été allégué que son prix d'achat était manifestement exagéré ou préférentiel.

L'acte de vente produit ne permet pas de distinguer la valeur des deux parcelles.

Le fait qu'un prix unique ait été payé pour l'acquisition des deux parcelles ne rend pas en soi impossible la détermination du prix de revient de l'immeuble qui comporte l'appartement dont le loyer est litigieux.

Toutefois, il y a lieu, comme l'admettent d'ailleurs les locataires, de prendre en considération le prix global payé pour l'acquisition des deux parcelles, qui forment un tout.

En effet, il n'est pas contesté que l'accès à l'immeuble d'habitation dans lequel vivent les locataires n'est possible que par la parcelle non construite. Ainsi, la parcelle construite ne pouvait pas être acquise sans celle-ci. C'est vraisemblablement la raison pour laquelle l'acte de vente comprend un prix global pour l'acquisition des deux parcelles, aussi bien par l'intimée que par la propriétaire précédente.

Il y a donc lieu de tenir compte du prix global payé pour l'acquisition des deux parcelles, dans le cadre du calcul de rendement qui doit être effectué, sans qu'il se justifie d'ordonner une expertise.

E. 3.4

Pour procéder au calcul de rendement requis, le Tribunal devra disposer des pièces justificatives des charges d'exploitation de l'immeuble et le cas échéant des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés, à produire par la bailleuse.

Par la suite, conformément au pouvoir d'appréciation dont il dispose, le Tribunal déterminera une clé de répartition adéquate pour procéder à la ventilation du revenu locatif admissible entre les divers objets situés sur la parcelle 3_____ (locaux d'habitation, locaux d'activités, garages, etc.).

Au vu de ce qui précède, le jugement sera annulé et la cause renvoyée au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

- 10/11 -

C/24079/2015

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/24079/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 janvier 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement

JTBL/1128/2016 rendu le 29 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24079/2015. Au fond : Annule le jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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 : cf. considérant 1.1.

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