

## **GE\_GERICHTE ACJC/1466/2010 vom 13. Dezember 2010**

GE Cour de justice, 2010-12-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1466\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1466_2010)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1466/2010 du 13 décembre 2010

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1466/2010 del 13 dicembre 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 4**

Le bailleur explique qu'il n'est pas en mesure de calculer le rendement de l'immeuble "pour des raisons historiques". Il semble admettre que le Tribunal pouvait ainsi recourir à l'aide des statistiques, mais lui reproche de ne pas avoir suffisamment tenu compte du fait que l'appartement était "hors normes, de par sa surface et ses aménagements". Le loyer de 2'900 fr. était ainsi manifestement trop bas. Les intimés avaient d'ailleurs accepté de payer 3'385 fr. par mois, charges non comprises. Partant, le loyer devait être fixé à 5'600 fr. par mois.

#### **E. 4.1**

Les locataires estiment que le manque de collaboration du bailleur, qui n'a produit aucune pièce permettant un calcul de rendement, justifiait que l'on considère que celui-ci cachait un rendement abusif. Le loyer acquitté par le précédent locataire constituait, dans la fixation de leur loyer initial, la limite supérieure. Le Tribunal avait ainsi, à bon droit, fixé le loyer à 2'900 fr. en se fondant sur les statistiques.

#### **E. 4.2**

La non-utilisation de la formule officielle prescrite aux art. 270 al. 2 CO et 24 LACC entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (ATF 124 III 62 consid. 2a). La jurisprudence prévoit que le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 consid. 2b; 121 III 56 consid. 2c; 120 II 341 consid. 6c). Lorsqu'il apparaît que le bailleur a omis de recourir à la forme prescrite afin d'éviter toute contestation de la part du locataire, il peut se justifier, en cas de différence sensible entre le loyer convenu et celui antérieurement perçu, de fixer le loyer initial à la hauteur de ce dernier, par application analogique de l'art. 269d CO (ATF 120 II 341 consid. 6c; voir aussi ATF 124 III 62 consid. 2b). Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter

- 7/10 -

C/13191/2009 son intervention au cas où le loyer convenu par les parties est abusif, hypothèse dans laquelle il restreint son examen aux facteurs invoqués par les parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2008 du 24 septembre 2008, consid. 2.3; ATF 121 III 364 consid. 4c). S'il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'en prouver le caractère abusif, le bailleur doit collaborer loyalement à la preuve et fournir les documents probants en sa possession, soit notamment indiquer les calculs ou exemples comparatifs sur lesquels il s'est fondé pour fixer le loyer initial (FETTER, La contestation du loyer initial,

Berne, 2005, n. 515, p. 236). Lorsque le bailleur refuse, comme en l'espèce, de collaborer à l'administration des preuves, certains auteurs - notamment ceux cités dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 - préconisent que le juge puisse, considérant le loyer comme abusif en raison du refus du bailleur de produire les pièces qu'il détient (cf. art. 274d al. 3 CO), réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions non déraisonnables du locataire, voire au montant payé par le précédent locataire en cas d'augmentation importante. La pratique genevoise admet que lorsque le Tribunal ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant un calcul de rendement, il est admissible de procéder à la fixation du loyer initial en se fondant principalement sur les statistiques cantonales, moyennant les réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (ACJC/1314/2007, consid. 3.3; ACJC/254/2006, consid.3.3; ACJC/1303/2007, consid. 3.5). En outre, s'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'Office cantonal de la statistique, la Cour a rappelé que le juge disposait d'un large pouvoir d'appréciation que la Cour ne pouvait revoir que sous l'angle de l'appréciation arbitraire des faits, compte tenu de la nature restrictive de la voie d'appel (ACJC/1303/2007, consid. 3.5).

#### **E. 4.3**

En l'absence des éléments permettant un calcul de rendement et d'autres indications (par exemple les loyers comparatifs), le Tribunal pouvait, en l'espèce, recourir à l'aide des statistiques cantonales, ce qui n'est plus contesté en appel. S'il est vrai que les statistiques officielles genevoises ne satisfont pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF, dès lors que celles-ci supposent des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.4; ATF 123 III 317 319), elles permettent néanmoins au juge de disposer de données approximatives permettant de fixer le loyer, lorsqu'il ne dispose pas d'autres éléments suffisants (ACJC/552/2005 du 9 mai 2005 et ACJC/1095/2004 du 4 octobre 2004). Le juge procédera toutefois aux réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (ACJC/1314/2007, consid. 3.3; ACJC/254/2006, consid. 3.3; ACJC/1303/2007, consid. 3.5).

- 8/10 -

C/13191/2009 Les premiers juges se sont fondés sur le montant ressortant des statistiques cantonales des loyers de mai 2008 (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, p. 57), qui prévoient, au 9ème décile, un loyer de 2'900 fr. par mois pour un logement de six pièces, construit entre 1976 et 1980. Ils n'ont cependant procédé à aucune adaptation de ce montant aux caractéristiques du logement litigieux, contrevenant ainsi à l'art. 269 CO et à la jurisprudence y relative. Il convient ainsi d'y remédier. Le logement litigieux est très spacieux. Il bénéficie d'une cuisine agencée et équipée, du télé-réseau, d'un ascenseur, d'une buanderie et d'une cheminée. Les locataires reconnaissent que l'immeuble et l'appartement sont bien entretenus, même s'ils réclament certains travaux. Par ailleurs, l'appartement est situé au 8ème étage de l'immeuble et dispose de quatre balcons. Ces éléments justifient de s'écarter du chiffre ressortant des statistiques cantonales et de le porter au loyer acquitté par le précédent locataire, soit de 3'385 fr. par mois, charges non comprises. Ce montant tient dûment compte des particularités du logement en question. Par ailleurs, l'augmentation massive du loyer litigieux par rapport à celui acquitté par le précédent locataire ainsi que

le fait que le bailleur n'a pas utilisé la formule officielle lors de la conclusion du bail, laissent à penser que le loyer perçu précédemment ne procurait pas au bailleur un rendement excessif. L'appel sera donc admis et le loyer fixé à 3'385 fr. par mois, hors charges, dès le 1er novembre 2008. Le Tribunal a ordonné la restitution du trop perçu de loyer, "avec intérêts à 5%, calculés sur la date moyenne". Ce dernier point n'a pas été contesté par l'appelant, de sorte qu'il sera maintenu.

#### **E. 5**

Chaque partie n'obtient que partiellement gain de cause. Elles seront ainsi chacune condamnées au paiement d'un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). La valeur litigieuse, correspondant à vingt fois la part du loyer annuel encore contestée en appel (art. 51 al. 1 let. a, art. 51 al. 4 LTF), est supérieure à 15'000 fr. \* \* \* \*

- 9/10 -

C/13191/2009

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