

GE_GERICHTE ACJC/1496/2020 vom 26. Oktober 2020

GE Cour de justice, 2020-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1496_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1496/2020 du 26 octobre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1496/2020 del 26 ottobre 2020

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).

En cas de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, cette différence s'élève à 54'528 fr. par année, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelant soutient que le Tribunal a violé les art. 269d et 270 CO en ne constatant pas la nullité du loyer au motif que la formule officielle ne lui avait pas été notifiée valablement puisqu'elle lui avait été adressée par courrier électronique et ne comportait ainsi aucune signature manuscrite originale de l'intimée. L'appelant indique par ailleurs se demander si le jugement attaqué ne viole pas son droit d'être entendu dans la mesure où le Tribunal s'était exclusivement fondé sur un arrêt du Tribunal fédéral, sans discuter tous ses arguments.

E. 2.1.1

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la

C/6841/2018 formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 207 LaCC. Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d). La question de savoir si une signature mécanique (art. 14 al. 2 CO) peut être apposée sur une formule officielle est discutée dans la doctrine récente. MARCHAND (Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Montini, éd., 2ème éd., 2017, n. 17 ad art. 269d CO, par renvoi de 79 ad art. 270 CO) et ROHRER (SVIT Kommentar, 4ème éd., 2018, n. 33 ad art. 269d CO) admettent la validité d'une telle signature, contrairement à LACHAT (Le bail à loyer, 2019, n. 4.2.3 p. 500). Selon le Tribunal fédéral, l'exigence d'une signature manuscrite sur une formule officielle vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Si le locataire dénonce un vice de forme à cet égard dans la majoration de loyer pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive (ATF 138 III 401 consid. 2.4).

E. 2.1.2

La jurisprudence déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1; 143 III 65 consid. 5.2; 142 III 433 consid. 4.3.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt 5A_567/2019 du 23 janvier 2020 consid. 4.2).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée a transmis la formule officielle de fixation du loyer par voie électronique. Celle-ci a toutefois été remplie de manière manuscrite et elle comporte notamment une signature manuscrite, et non une signature mécanique. La situation se distingue ainsi de celle, mentionnée par l'appelant, du locataire qui résilie son bail par un courriel adressé au bailleur. En tout état de cause,

- 14/18 -

C/6841/2018 l'utilisation d'une signature autre que manuscrite n'est pas prohibée par le Tribunal fédéral et l'invocation d'un tel vice relèverait en l'espèce de l'abus de droit dans la mesure où l'appelant ne soutient pas que l'envoi de la formule officielle par voie électronique aurait empêché celle-ci de remplir le rôle et le but qui lui est assigné ou d'identifier l'auteur de ladite formule. De plus, s'il avait un doute sur l'identité de l'auteur de cette dernière, il aurait pu demander à l'intimée de lui transmettre l'original de l'avis de fixation du loyer qu'il avait reçu par courriel, lequel comportait une signature manuscrite. Enfin, il sera relevé que la communication par voie électronique a été régulièrement utilisée par l'appelant lui-même dans le cadre de sa relation contractuelle avec l'intimée.

Le Tribunal n'a dès lors pas violé le droit en ne retenant pas la nullité de l'avis de fixation du loyer initial au motif que la formule officielle avait été transmise au locataire par voie électronique. Le jugement attaqué ne viole pas davantage le droit d'être entendu de l'appelant dans la mesure où les motifs pour lesquels le loyer n'était pas nul selon le Tribunal sont suffisamment exposés et où l'appelant a été en mesure de l'attaquer utilement.

E. 3

L'appelant conteste le montant du loyer initial arrêté par le Tribunal. Il soutient qu'un calcul de rendement était manifestement possible.

E. 3.1

L'art. 270 al. 1 CO permet au locataire de contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO, dans l'hypothèse notamment où le bailleur l'a sensiblement augmenté par rapport au précédent loyer (let. b). Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. L'art. 269a CO contient une liste d'exceptions, dont il ressort que n'est en règle générale pas abusif le loyer qui se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (let. a).

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère du loyer fondé sur les loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (i.e. le rendement net) ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché, tel qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 242; 139 III 13 consid.

E. 3.1.2

p. 15; arrêt 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1 [non publié à l'ATF 144 III 514]). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2).

- 15/18 -

C/6841/2018 Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est cependant inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis. Pour de tels immeubles en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut, ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 140 III 433 consid. 3.1 p. 435; 122 III 257 consid. 4a/bb). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (arrêt précité 4A_400/2017 consid. 2.2.1 et les arrêts cités). La jurisprudence a précisé qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de trente ans au moins, au moment où débute le bail (ATF 144 III 514 consid. 3.2 p. 517). En principe, il incombe au locataire de prouver que le loyer initial qu'il entend faire baisser est abusif (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.2).

E. 3.2

En l'espèce, il y a d'emblée lieu de relever que l'intimée n'a pas "sensiblement augmenté" le loyer par rapport au précédent loyer dans la mesure où le loyer a, au contraire, baissé. Ensuite, l'appelant se borne à répéter ce qu'il avait déjà soutenu dans ses plaidoiries finales devant le Tribunal, à savoir que l'autorité devait privilégier le critère du rendement, sans contester de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré, à juste titre, que dans la mesure où l'immeuble litigieux était ancien, le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emportait sur le critère du rendement net des fonds propres investis. En l'absence de toute critique à cet égard, le calcul de rendement qu'il opère est donc sans pertinence. En tout état de cause, l'intimée a allégué ne plus disposer des éléments nécessaires à un calcul de rendement et l'appelant admet lui-même qu'il ignore certaines des données nécessaires pour effectuer un calcul de rendement, comme la part du prix financée par des fonds propres ou les charges immobilières annuelles, courantes et d'entretien. Dans ces circonstances, un calcul de rendement n'est pas "manifestement possible", contrairement à ce que soutient l'appelant, et un renvoi au Tribunal pour qu'il instruisse cette question n'est pas utile. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé en tant qu'il a fixé à 72'000 fr., charges et garage non compris, le loyer annuel de l'appartement litigieux.

E. 4

L'appelant conteste que certains des points qu'il avait invoqués, concernant la serrure de la porte de la cave, le four et le frigidaire et la peinture de la 3ème et de la 4ème chambre, ne constituent pas des défauts de la chose louée.

- 16/18 -

C/6841/2018

E. 4.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3 p. 348 s.; arrêt 4C_387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 1994, n° 28 ad art. 258 CO). Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

E. 4.2

En l'espèce, concernant la clé de la cave, le Tribunal a considéré que le fait que l'appelant puisse, avec sa propre clé, ouvrir la porte d'autres caves ne signifiait pas obligatoirement que les clés d'autres caves puissent ouvrir la sienne, de sorte qu'aucun défaut n'était retenu à cet égard. L'appelant ne conteste pas le jugement en tant qu'il a retenu qu'il n'avait pas prouvé que les clés des autres locataires pouvaient ouvrir la porte de sa cave. Pour le surplus, le fait que la clé du locataire puisse ouvrir d'autres caves pourrait tout au plus constituer un défaut des objets loués par les locataires jouissant desdites caves, mais pas de l'objet loué par le locataire. Le jugement sera donc confirmé sur ce point. Concernant le frigo, le four et les plaques de cuisson, il est établi que l'intimée les a changés en mai 2018, à la suite de la plainte de l'appelant. Cela étant, les problèmes affectant, le cas échéant, ces appareils et qui aurait motivé leur changement, ne sont pas établis, les seules allégations de l'appelant à cet égard n'étant pas suffisantes. Il ne peut dès lors être considéré qu'ils étaient défectueux et que, en tout état de cause, les défauts qui les auraient affectés justifieraient une réduction du loyer. Pour ce qui est de la hotte de ventilation, la régie en charge de l'immeuble a exposé que le bâtiment était pourvu d'une ventilation avec une motorisation

- 17/18 -

C/6841/2018 commune, fonctionnant sur horaires et tout ajout de motorisation individuelle sur la gaine de ventilation commune créerait, d'une part, des dysfonctionnements du système et, d'autre part, des refoulements d'odeurs dans les autres appartements.

L'appartement n'est donc pas dépourvu de tout système de ventilation et l'appelant n'explique pas pourquoi le système installé n'était pas équivalent et conforme aux attentes que peut usuellement avoir un locataire à cet égard. Enfin, concernant la peinture des chambres, le Tribunal a considéré que l'appelant ne s'en était pas plaint lors de l'état des lieux d'entrée, alors même que cela était visible, de sorte qu'il était retenu qu'il s'en accommodait. L'appelant n'explique toutefois pas pourquoi le Tribunal ne pouvait pas retenir, de manière convaincante, qu'il s'en était accommodé. De plus, le seul fait, invoqué par l'appelant, à savoir qu'il louait un appartement qualifié "de standing", sans davantage d'explication, n'étant pas pertinent ou suffisant à cet égard. L'appelant ne soutient pas, pour le surplus, que les défauts admis par le Tribunal justifiaient une réduction de loyer supérieure à celle fixée. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera donc confirmé.

E. 5

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). * * * * *

- 18/18 -

C/6841/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 avril 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/130/2020 rendu le 21 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6841/2018-6-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Zoé SEILER, 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.