

GE_GERICHTE ACJC/1513/2024 vom 29. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1513_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1513/2024 du 29 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1513/2024 del 29 novembre 2024

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).

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).

E. 1.2

Dans ses dernières conclusions prises en première instance, l'intimé a notamment conclu à la fixation du loyer initial à 1'200 fr. par mois, charges non comprises, de même qu'au remboursement par l'appelante d'un trop-perçu de loyer de 7'650 fr. au minimum. L'appelante a quant à elle persisté dans ses conclusions tendant à ce que le loyer annuel soit fixé à 1'650 fr. par mois, charges non comprises. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte, ce qui n'est pas contesté.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

Tant l'appelante que l'intimé ont produit des pièces nouvelles et fait valoir des faits nouveaux.

- 7/18 -

C/20498/2021

E. 1.4.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits nouveaux ne sont invocables que conformément aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_519/2012 du 30 avril 2013 consid. 5).

E. 1.4.2

En l'espèce, dans la mesure où les pièces produites par l'appelante et l'intimé portent sur des faits survenus postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, elles sont recevables, ce qui n'est pour la plupart des pièces pas contesté, avec la précision que les allégations de l'appelante selon lesquelles les photographies produites par l'intimé auraient été postdatées ne sont nullement démontrées.

La pièce produite par l'appelante après que la cause a été gardée à juger est toutefois irrecevable ainsi que les déterminations des parties à cet égard.

E. 1.5

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. 1.6

La présente affaire est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où elle relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). La maxime inquisitoire sociale ou simple (art. 247 al. 2 let. a CPC) est applicable en l'espèce (ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4). Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits. A ce propos, l'état de fait retenu par le Tribunal a, en tant que de besoin, été complété sur la base des pièces de la procédure, de sorte que les griefs de l'appelante en lien avec la constatation inexacte des faits ne seront pas traités plus avant.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le loyer litigieux était nul au motif qu'il ne pouvait être augmenté à la suite de la réalisation des travaux de

- 8/18 -

C/20498/2021 rénovation des cuisines et des salles de bains effectués dans l'appartement. Ce raisonnement reviendrait à imposer un blocage des loyers pour une durée indéterminée (le Tribunal n'ayant pas fixé de période de blocage), ceci alors même que l'augmentation du loyer avait été effectuée sur la base de l'art. 269a let. a CO (loyers usuels du quartier), et non pas en raison des travaux effectués. Le blocage du loyer imposé par le Tribunal violait le principe de la force dérogatoire du droit fédéral, le droit du bail ressortant d'une

compétence fédérale. Le loyer ne pouvant être considéré comme étant bloqué au sens de la LDTR, celui-ci pouvait connaître une variation sur la base d'un autre critère de fixation du loyer que celui des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO), et ne pouvait être considéré comme nul.

E. 3.1

Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 al. 1 CO). Selon cette disposition, un contrat est illicite lorsque son contenu est contraire au droit positif suisse, fédéral ou cantonal, plus spécifiquement lorsqu'il contrevient à la lettre ou au but d'une disposition légale (GUILLOD/STEFFEN, Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 60 ad art. 19-20 CO). Il peut s'agir d'une norme de droit privé, de droit public ou de droit pénal fédéral ou cantonal (GUILLOD/STEFFEN, op. cit., n. 62 ad art. 19-20 CO). La nullité d'un contrat au sens de l'art. 20 al. 1 CO peut être invoquée en tout temps et le juge examine cette question d'office (GUILLOD/STEFFEN, op. cit., n. 48 et 94 ad art. 19-20 CO). Lorsque les parties ont fixé contractuellement un loyer supérieur à celui admis par l'administration compétente en application de la LDTR, le contrat renferme une disposition contraire à la loi et est frappé de nullité partielle en vertu de l'art. 20 CO, ce que le juge doit constater (ACJC/1311/2009 du 2 novembre 2009 consid. 3.2 et les arrêts cités; également en ce sens: LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 458, n. 3.1.3).

E. 3.2

En l'espèce, par arrêt ATA/6_____/2023 du 10 octobre 2023, la Chambre administrative de la Cour de justice a confirmé le jugement du Tribunal administratif JTAPI/533/2023, qui a retenu que les loyers des immeubles situés aux nos. 4____ et 1____, rue 2____ à Genève, n'étaient pas contrôlés au sens de la LDTR et que l'appelante demeurait libre, à l'occasion d'un changement de locataire, de majorer les loyers, notamment sur le critère de l'adaptation aux loyers usuels du quartier selon l'art. 269a let. a CO. Partant, il convient de considérer que le loyer fixé dans le contrat de bail et dans l'avis de fixation du loyer initial n'est pas nul sur la base des principes fixés dans la LDTR, dès lors que le loyer en cause n'est pas bloqué au sens de cette loi. Le grief de l'appelante est donc fondé sur ce point.

E. 4

Il convient néanmoins encore d'examiner si le loyer peut être qualifié d'abusif. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que tel était le cas.

- 9/18 -

C/20498/2021

E. 4.1.1

En vertu de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l'art. 269a let. a CO, il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (ATF 148 III 209 consid. 3).

E. 4.1.2

Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet

au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1; 139 III 13 consid. 3.1.2). 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 du Tribunal fédéral 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.1 et les arrêts cités). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 144 III 514 consid. 3.2).

E. 4.1.3

Lorsque, dans la formule officielle, le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 431 consid. 3.2.1; 139 III 13 consid. 3.1.3.2).

E. 4.1.4

Le loyer initial est présumé abusif (présomption de fait) lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent, soit de beaucoup plus que 10%, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 3.3; 139 III 13 consid. 3.1.4). Cette présomption peut être affaiblie par le bailleur s'il parvient à éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à sa véracité (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.2). Pour éveiller de tels doutes, il est par exemple envisageable que le bailleur se réfère à un certain nombre de logements de comparaison (en terme de situation, de taille, d'équipement, d'état et de période de construction) et/ou à des

- 10/18 -

C/20498/2021 statistiques officielles ou à des statistiques ne répondant pas aux exigences l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF, RS 221.213.11; ATF 150 III 123 consid. 4.3; 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.3.1). En tout état de cause, le fait que le bailleur ne cite qu'un ou deux objets comparables ne saurait suffire. Dans certaines circonstances, il peut suffire que le bailleur mentionne seulement trois ou quatre objets comparables pour éveiller des doutes fondés quant à la présomption, pour autant que, par exemple, une statistique supplémentaire, même si elle ne correspond pas entièrement aux exigences de l'OBLF, ou d'autres facteurs, indiquent les loyers usuels du lieu et du quartier. Une expertise privée peut également être appropriée à cet effet (ATF 147 III 431, consid. 4.3.1). La comparabilité des objets en ce qui concerne les critères pertinents ne doit pas être soumise à la même rigueur que pour la preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier proprement dit, dès lors qu'il s'agit, à ce stade, uniquement d'éveiller des doutes

fondés quant à la justesse de la présomption du caractère abusif. A cet égard, seuls les objets qui ne sont manifestement pas comparables à l'objet loué peuvent être exclus de la comparaison (ATF 150 III 123 consid. 4.3, 4.4.2 et 4.4.3); ainsi, les logements qui ne se trouvent certes pas dans le même quartier, mais à proximité de celui-ci, ne doivent pas être exclus (ATF 150 III 123 consid. 4.4.2; GIAVARINI, Bundesgericht, I. zivilrechtliche Abteilung, Urteil 4A_121/2023 vom 29. November 2023, A. AG gegen B., Anfechtung des Anfangsmietzinses in AJP/PJA 2024 p. 496, 498), tout comme des nuisances différentes au bruit de la rue ne doivent pas conduire à l'exclusion d'objets comparables (ATF 150 III 123 consid. 4.4.3; GIAVARINI in loc. cit.). Il est donc possible de prendre en compte de manière circonstanciée et de compenser certains critères, dès lors que ceux-ci ne doivent pas être apprécié avec la même rigueur que lorsqu'il s'agit d'apporter la preuve stricte des loyers usuels dans la localité et le quartier (ATF 150 III 123 consid. 4.3, 4.4.2 et 4.4.3; 147 III 431 consid. 4.1). Il convient également de tenir compte de la longue durée du bail précédent pour déterminer si le bailleur a réussi à éveiller des doutes fondés quant à la présomption d'abus (ATF 150 III 123 consid. 4.5.2; 147 III 431 consid. 4.3.2). A cet égard, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'une durée de 15 à 20 ans est appropriée pour admettre l'existence d'un bail précédent de longue durée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_183/2020 du 6 mai 2021 consid. 3.5.3 non publié aux ATF 147 III 431). La présomption d'abus ne doit en tout cas pas conduire à ce qu'un bailleur ne puisse pas augmenter (de manière décisive) le loyer par rapport au loyer payé par le locataire précédent, alors qu'une telle augmentation de loyer serait justifiée en raison d'une hausse considérable des loyers dans le quartier. La longue durée du bail précédent peut donc constituer – à elle seule ou avec d'autres facteurs – un indice de poids pour éveiller des doutes fondés quant à la véracité de la présomption du caractère abusif (ATF 150 III 123 consid. 4.5.2 et 4.5.3; 147 III 431 consid. 4.3.2).

- 11/18 -

C/20498/2021 Le juge doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.3.3).

E. 4.1.5

S'il arrive à la conclusion que le bailleur a éveillé des doutes fondés sur la présomption, celle-ci tombe. Dans ce cas, il incombe au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial à l'aide de cinq objets comparables ou d'une statistique officielle. En revanche, si le bailleur ne parvient pas à éveiller des doutes fondés, la présomption du loyer abusif s'applique en faveur du locataire (ATF 148 III 209 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 147 III 431 consid. 4.3.3). Dans ce cas, le loyer convenu est présumé abusif et il incombe au juge de fixer lui-même le loyer initial. En effet, sous peine de commettre un déni de justice, il doit arrêter un loyer même si les parties n'ont pas apporté de moyens de preuve (ATF 139 III 13 consid. 3.5.1).

E. 4.1.6

Dans un arrêt ACJC/418/2018 du 9 avril 2018, consid. 5.3.1, la Cour a estimé que la référence au 1er ou au 3ème quartile des statistiques ne se justifiait de manière exceptionnelle que si l'objet loué s'écartait considérablement, par ses particularités, d'un logement usuel. Elle s'est également référée au 9ème décile des statistiques cantonales concernant un immeuble sis au quai Gustave-Ador, à Genève, avec une vue plongeante sur

le lac et le jet d'eau (ACJC/801/2018 du 25 juin 2018 consid. 2.2).

E. 4.2

En l'espèce, les parties admettent que le logement litigieux se trouve dans un immeuble ancien et que le critère des loyers usuels du quartier est prioritaire, critère qui a par ailleurs été invoqué par l'appelante dans la formule officielle. Il n'est pas non plus contesté que le loyer initial est présumé abusif, en raison de son augmentation à hauteur de 120% par rapport au précédent loyer, et qu'il appartient de ce fait à l'appelante, si elle entend renverser ladite présomption, d'éveiller auprès des juges des doutes fondés quant à la présomption d'abus. A cet égard, l'appelante se prévaut des critères développés dans l'ATF 150 III 123 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_121/2023 du 29 novembre 2023), en soutenant que le Tribunal aurait mal appliqué lesdits critères. Selon elle, la production des statistiques cantonales des loyers pratiqués dans le secteur Pâquis-Navigation suffit, à elle seule, à faire naître des doutes fondés quant au caractère abusif du loyer. L'appelante perd toutefois de vue, comme l'a relevé à juste titre l'intimé, que dans l'arrêt précité, le bailleur était parvenu à éveiller des doutes fondés à cet égard à l'aune de l'examen de multiples critères (logements de comparaison, statistiques, longue durée du précédent bail d'environ 20 ans). En outre, dans le cadre de la procédure ayant conduit à l'arrêt en cause, le bailleur avait soumis 23 logements de comparaison ainsi qu'une expertise privée. Or, dans le cas d'espèce, l'appelante s'est uniquement prévalu des statistiques cantonales applicables pour le secteur Pâquis-Navigation et a précisément situé le logement litigieux dans la tranche des loyers supérieurs – correspondant au loyer

- 12/18 -

C/20498/2021 qu'elle entendait pratiquer –, à savoir entre le 3ème quartile et le 9ème décile, soit entre 1'607 fr. et 2'195 fr. Cette simple comparaison ne saurait suffire à éveiller des doutes fondés. En effet, les éléments avancés par l'appelante pour justifier la comparaison du logement litigieux aux loyers les plus élevés du quartier ne sauraient convaincre. La majorité des agencements de l'appartement dont se prévaut l'appelante ne le dote en effet pas de qualités justifiant de le situer au niveau des loyers les plus élevés, les installations présentes dans la salle de bain, bien que rénovées, pouvant être qualifiées de standards (porte-savon, porte-serviette, verre à dents, armoire à pharmacie et miroir), tandis que la cuisine, s'il est vrai qu'elle est en partie équipée (cuisinière/four, hotte de ventilation et frigo/petit espace réfrigéré), n'est cependant pas d'une grande taille, ni d'une grande praticité (agencement de part et d'autre de la pièce) et ne bénéficie pas d'un lave-vaisselle. De plus, le reste de l'appartement n'a pas fait l'objet de rénovation, ne se distingue pas par la grandeur de ses pièces (surface totale d'environ 56 mètres carrés), n'est pas traversant, donne côté rue, et n'a pas de balcon. Il convient donc de se rallier à l'opinion des premiers juges, lorsqu'ils considèrent que les caractéristiques du logement litigieux, soit la taille de ses pièces, sa situation, son agencement ou son degré de finition, ne justifient pas de le comparer aux loyers situés entre le 3ème quartile et le 9ème décile, conformément à la jurisprudence de la Cour en la matière (cf. supra consid. 4.1.6). A cela s'ajoute que, comme l'a également relevé le Tribunal, le secteur Pâquis-Navigation offre des logements d'une grande diversité, y compris des logements de luxe comportant des pièces de grandes surfaces, situés sur les quais ou bénéficiant d'une vue sur le lac, ce qui n'est pas le cas du logement litigieux. L'allégation de l'appelante à ce sujet, selon laquelle il existerait "manifestement un nombre insignifiant d'appartements que l'on peut considérer de luxe et qui comporteraient uniquement trois pièces", n'est étayée par aucun élément. Les arguments développés par

l'appelante sont ainsi insuffisants pour éveiller des doutes fondés quant à la présomption d'abus, dès lors que l'on ne voit pas pourquoi, au vu des caractéristiques de l'appartement, ce dernier ne pourrait pas se situer entre le 1er quartile et le 3ème quartile, soit un loyer entre 795 fr. et 1'607 fr., ce qui est le cas pour la moitié des observations entre ces deux quartiles. Quant à la durée du précédent bail (7 ans), cette dernière est insuffisante, selon les principes jurisprudentiels précités, pour éveiller des doutes fondés. Pour le surplus, l'appelante n'a pas produit de logements de comparaison. Partant, il convient de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

E. 5

Reste ainsi à déterminer si le loyer annuel de l'appartement de 14'400 fr., soit 1'200 fr. par mois, a été fixé conformément aux principes applicables.

E. 5.1.1

Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal d'en réduire le montant dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008

- 13/18 -

C/20498/2021 du 10 juin 2008 consid. 2.3). Se pose la question de savoir comment le juge doit procéder pour fixer le loyer initial si les parties n'ont pas fourni d'éléments pertinents. Dans l'ATF 139 III 13 consid. 3.5 ss, le Tribunal fédéral a qualifié le loyer initial d'abusif et a arrêté lui-même le loyer initial; dans ce cas concret, faute d'éléments produits par les parties, il a estimé conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire. Tel ne doit toutefois pas être systématiquement le cas. En effet, le juge jouit d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial dans un cas concret. En s'inspirant de la jurisprudence récente rendue en lien avec le critère du rendement net (ATF 147 III 14 consid. 6.1.2 et 6.1.3; 142 III 568 consid. 2.1), en l'absence d'éléments permettant de fixer le loyer selon l'art. 11 OBLF, même lorsque le défaut est imputable au bailleur, il y a lieu de procéder comme suit: en l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire. S'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, mêmes si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge (ATF 148 III 209 consid. 3.2.3).

E. 5.1.2

Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. Eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/897/2023 du 30 juin 2023 consid. 3.1.2; ACJC/684/2020 du 25 mai 2020 consid. 3.1; ACJC/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 5.2; ACJC/574/2016 du 25 avril

2016 consid. 5.1; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4). Le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un "loyer moyen" d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soi, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.2). Concernant le choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.2; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1; ACJC/1303/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.5).

- 14/18 -

C/20498/2021 Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'est pas arbitraire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4; 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

E. 5.1.3

Les frais accessoires autres que ceux liés au chauffage et à la production d'eau chaude, comme les frais d'exploitation, sont englobés dans les loyers servant de données pour les statistiques cantonales genevoises (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.4).

E. 5.1.4

La détermination d'un loyer admissible doit se fonder sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires, en réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Il ne se justifie dès lors pas, dans la détermination du loyer admissible ou dans le cadre d'une fixation de loyer, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une double réduction pour ce motif, à la fois dans le cadre de la procédure en contestation du loyer initial, ainsi que dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer, pour défaut de la chose louée (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.4; ACJC/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 4.2).

E. 5.2

En l'espèce, il ne sera pas tenu compte de l'état locatif produit par l'intimé des appartements de l'immeuble en cause et de l'immeuble sis no. 1_____, rue 2_____, dans la mesure où les logements concernés se situent dans le même immeuble, respectivement sont propriétés du même bailleur, et ne peuvent ainsi pas être utilisés comme moyen de comparaison. Il convient dès lors de combiner différentes statistiques. Si les premiers juges se sont référés à plusieurs statistiques de l'OCSTAT concernant le prix moyen à la fois par pièce et également par mètre carré des baux en cours pour un appartement de 3 à 3,5 pièces situé dans le quartier Pâquis-Navigation, ils n'ont pas fait usage des statistiques relatives aux baux en cours, de sorte qu'il convient de compléter leur examen et de fixer le loyer initial sur la base de l'ensemble des statistiques pertinentes. A. Nouveaux baux (logements loués à des locataires au cours des douze derniers mois) pour l'année 2021 a) Loyer à la pièce ■ Loyer mensuel moyen des baux portant sur un logement de 3 pièces non neuf loué à un

nouveau locataire dans le canton de Genève (OCSTAT, T.05.04.2.01): 1'508 fr. b) Loyer au mètre carré ■ Loyer mensuel moyen par mètre carré des nouveaux baux portant sur des logements non neufs à loyer libre de deux pièces ou plus, dans un immeuble construit entre 1947 et 1960 (OCSTAT, T.05.04.2.04): 27 fr. 15 par mètre carré, soit 1'520 fr. 40 pour un logement de 56 mètres carrés (27 fr. 15 x 56).

- 15/18 -

C/20498/2021 ■ Loyer mensuel moyen par mètre carré des baux portant sur des logements non neufs à loyer libre de deux pièces ou plus dont le locataire a changé durant les 12 derniers mois, dans un immeuble en Ville de Genève, dans le quartier de Pâquis-Navigation (OCSTAT, T. 05.04.2.04): 29 fr. 20 par mètre carré, soit 1'635 fr. 20 pour un logement de 56 mètres carrés (29 fr. 20 x 56). La moyenne des loyers au mètre carré pour un nouveau bail de 3 pièces de 56 mètres carrés est de 1'577 fr. 80 ($[1'520 \text{ fr. } 40 + 1'635 \text{ fr. } 20] \div 2$). La moyenne pour les nouveaux baux est de 1'542 fr. 90 ($[1'508 \text{ fr. } + 1'577 \text{ fr. } 80] \div 2$). B. Baux en cours pour l'année 2021 a) Loyer à la pièce ■ Loyer mensuel moyen pour un logement à loyer libre de 3 pièces construit entre 1946 et 1960 (OCSTAT, T.05.04.2.01) : 1'211 fr. ■ Loyer mensuel moyen pour un logement à loyer libre de 3 pièces situé dans le quartier Pâquis-Navigation (OCSTAT, T.05.04.2.01) : 1'229 fr. La moyenne des loyers par pièce est de 1'220 fr. ($[1'211 \text{ fr. } + 1'229 \text{ fr.}] \div 2$). b) Loyer au mètre carré ■ Loyer mensuel moyen par mètre carré des baux en cours portant sur un logement de 3 pièces dans un immeuble construit entre 1946 et 1960 (OCSTAT, T.05.04.2.03) : 21 fr. 85 par mètre carré, soit 1'223 fr. 60 pour un logement de 56 mètres carrés (21 fr. 85 x 56). ■ Loyer mensuel moyen par mètre carré des baux en cours portant sur un logement de 3 pièces dans un immeuble dans le secteur Pâquis-Navigation : 21 fr. 95 par mètre carré, soit 1'229 fr. 20 pour un logement de 56 mètres carrés (21 fr. 95 x 56). La moyenne des loyers au mètre carré pour un 3 pièces de 56 mètres carrés est de 1'226 fr. 40 ($1'223 \text{ fr. } 60 + 1'229 \text{ fr. } 20 / 2$). La moyenne pour les baux en cours est de 1'223 fr. 20 ($[1'220 \text{ fr. } + 1'226 \text{ fr. } 40] \div 2$). III. Moyenne statistique La moyenne entre les statistiques des nouveaux baux et de baux en cours donne ainsi un loyer de 1'383 fr. 05 ($1'542 \text{ fr. } 90 + 1'223 \text{ fr. } 20 \div 2$). Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, les premiers juges n'ont pas pris en considération les problèmes de moisissures rencontrés par l'intimé dans le cadre du calcul du loyer initial, dans la mesure où une éventuelle réduction de loyer en raison des dites moisissures devrait faire l'objet d'une procédure distincte de la part de l'intimé, en réduction du loyer, ce que celui-ci n'ignore pas, au vu de son courrier envoyé à la régie de l'immeuble sollicitant une réduction de loyer de 30% à compter du 18 octobre 2021.

- 16/18 -

C/20498/2021 Il y a enfin lieu de pondérer le résultat obtenu au vu des caractéristiques concrètes de l'appartement. Si la cuisine et la salle de bain ont fait l'objet d'une rénovation récente, elles ne disposent pas de qualités extraordinaires et leur agencement est ordinaire. Le reste de l'appartement n'a pas fait l'objet d'une rénovation, et il ne dispose pas de qualités particulières qui le distingueraient particulièrement (balcon, terrasse, WC séparé, lave-vaisselle, surface particulièrement grande des pièces, vue sur le lac, finitions particulières). Sa surface totale, d'environ 56 mètres carrés, est standard pour un logement de 3 pièces; celui-ci n'est pas traversant, ni n'a de cachet particulier, tout comme la façade de l'immeuble, qui est ordinaire. En résumé, les pièces versées au dossier ne font pas état d'un logement d'un certain "standing", comme le voudrait l'appelante qui, dans le cadre de son grief relatif au renversement de la présomption de loyer abusif, l'avait situé au niveau

des logements compris entre le 3ème quartile et le 9ème décile, ce qui ne correspond pas à la réalité du logement loué, comme vu précédemment (cf. supra consid. 5.2) Situé aux Pâquis, il a l'avantage d'être proche de plusieurs commodités, mais le fait qu'il donne sur la rue dénote d'un manque de calme, le quartier des Pâquis étant notoirement connu comme étant un quartier animé et très urbanisé. Ainsi, compte tenu de ce qui précède, notamment les spécificités de l'appartement, le loyer payé par le précédent locataire pour un bail d'une durée de sept années (750 fr. par mois), il y a lieu de pondérer le résultat, obtenu à l'aide des statistiques, et de fixer le loyer admissible à 1'350 fr. par mois.

E. 5.3

Le jugement entrepris sera ainsi réformé, en ce sens que le loyer initial sera fixé annuellement à 16'200 fr., charges non comprises.

E. 6

L'appelante sera ainsi condamnée à restituer à l'intimé le montant des loyers qu'elle a trop perçus, à savoir 11'100 fr. (1'650 fr. [ancien loyer] – 1'350 fr. [nouveau loyer] = 300 fr., multiplié par 37 mois [période du 1er octobre 2021 au 31 octobre 2024]).

E. 7

La garantie bancaire, qui ne doit pas dépasser trois mois de loyer (art. 257e al. 2 CO), sera également réduite en conséquence et fixée à 4'560 fr. ((1'350 fr. + 170 fr.) × 3), étant précisé que les parties n'ont pas remis en cause que les charges soient intégrées dans le montant de la garantie). Sa libération pour le surplus sera ordonnée en faveur de l'intimé.

E. 8

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). * * * * *

- 17/18 -

C/20498/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers:

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 février 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1114/2023 rendu le 21 décembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20498/2021. Au fond : Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait et statuant à nouveau sur ces points : Fixe à 16'200 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2021, le loyer annuel de l'appartement de 3 pièces loué par B_____ situé au 3ème étage de l'immeuble sis no. 1_____, rue 2_____ à Genève. Condamne A_____ SA à verser à B_____ la somme de 11'100 fr. à titre de restitution des loyers versés en trop. Réduit la garantie bancaire à 4'560 fr. et ordonne la libération du solde en faveur de B_____. 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 Damien TOURNAIRE et Madame Nevena PULJIC, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

- 18/18 -

C/20498/2021

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.