

GE_GERICHTE ACJC/1554/2012 vom 5. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1554_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1554/2012 du 5 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1554/2012 del 5 novembre 2012

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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 vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). En l'espèce, la différence entre le loyer fixé par les premiers juges (26'400 fr. par an) et celui réclamé par les locataires dans leurs conclusions d'appel (20'616 fr.

- 4/8 -

C/3599/2010 par an) est de 5'784 fr. Ce nouveau loyer étant réclamé depuis le 1er janvier 2010, soit sur une période supérieure à 2 ans, il ne fait pas de doute que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Il en est de même si l'on se réfère aux dernières conclusions de première instance par lesquelles les locataires sollicitaient fixation d'un loyer de 20'664 fr. par an. Les autres conditions rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies, de sorte que l'appel est recevable.

E. 3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (Code de procédure civile commenté - JEANDIN, art. 310, n. 6).

E. 4.1

Les appelants se plaignent tout d'abord d'une constatation prétendument inexacte des faits. Ils affirment que l'appartement en cause leur aurait été loué sans cave, contrairement à ce que le Tribunal aurait retenu. D'autre part, ils prétendent que les parties auraient convenu que les meubles mis à leur disposition par la bailleresse n'auraient aucune incidence sur le loyer, ce qui empêcherait les premiers juges d'en tenir compte pour fixer le loyer.

E. 4.2

S'agissant du premier point, le jugement attaqué ne mentionne nulle part que l'appartement en cause aurait été loué avec une cave. En première instance, et comme ils le relèvent eux-mêmes, les appelants avaient expressément affirmé, dans leurs écritures du 31 août 2010, qu'aucune cave n'avait été mise à leur disposition, ce que la bailleresse n'avait pas contesté. Aucune des pièces produites n'indique par ailleurs qu'il aurait été prévu de mettre une cave à la disposition des locataires; en particulier ni le bail (pièce 1, locataire), ni les états des lieux réalisés après la remise des clés (pièces 3 et 5, locataires) ne mentionnent la présence d'une cave. Dans ces conditions, et étant précisé que le juge n'a pas l'obligation d'exposer dans le moindre détail tous les arguments en fait et en droit des parties, il convient d'admettre que le Tribunal n'a pas omis cet élément de fait, qui ressort du dossier. Concernant les meubles laissés à la disposition des locataires, l'intimée conteste qu'il ait été convenu qu'ils n'auraient aucune incidence sur le loyer. A cet égard, il est suffisant de constater que l'appartement a été remis meublé aux locataires dans la mesure où des meubles appartenant à l'intimée se trouvaient dans l'appartement objet du bail. Ce point n'est pas contesté et résulte du dossier. Pour le surplus, il ressort du dossier de première instance qu'au cours des discussions préalables à la conclusion du contrat, la question s'est posée de savoir si un loyer supplémentaire, d'un montant plus important que celui initialement demandé par l'intimée, allait être demandé aux locataires en raison des meubles laissés dans l'appartement. Les appelants ont ainsi adressé à la bailleresse un message demandant notamment si cette dernière comptait «prendre un loyer pour les

- 5/8 -

C/3599/2010 meubles ?», ce à quoi l'intimée a répondu «non, je ne prends aucun loyer pour les meubles, j'attends simplement qu'ils soient rendus à l'état (sic) lors de la restitution du bail» (pièce 11, locataire, p. 3, au milieu). Il faut tirer de cet échange que les parties ont en réalité convenu d'un loyer constituant la contre-prestation de l'usage d'un appartement comprenant, dès le départ, un certain nombre de meubles. Il n'y a donc rien à déduire, en faveur de la partie appelante, du fait que l'intimée ait indiqué, avant la conclusion du bail, qu'elle ne prenait «aucun loyer pour les meubles». Les griefs des appelants relatifs à l'état de fait retenu par le Tribunal sont dès lors infondés.

E. 5.1

Les appelants s'en prennent ensuite au calcul de rendement effectué par le Tribunal, sans critiquer le choix de cette méthode de fixation du loyer. Ils reprochent tout d'abord aux premiers juges d'avoir pris en compte, pour déterminer les charges courantes à inclure dans le loyer, des exercices 2008 et 2009, alors que le bail liant les parties a débuté en décembre 2009, soit à une période où les comptes de copropriété pour 2009 n'avaient pas encore été bouclés. Ils estiment qu'il ne faudrait prendre en considération que l'année 2008, pour un total de 3'293 fr. 35, comprenant 1'178 fr. de charges courantes «proprement dites» et 2'115 fr. 35 de charges de copropriété.

E. 5.2

Comme le relève l'intimée, il résulte des pièces produites en première instance (pièces 10 et 11, bailleresse) que les charges de copropriété, le t l r seau, le chauffage et l'eau chaude n'ont été vers es par l'intimée en 2008 que pour une période de 282 jours, puisque l'int ress e est devenue propriétaire de l'objet loué en date du 25 mars 2008 (pièce 10 bailleresse). En additionnant à ce montant le montant payé par le pr c dent propriétaire

(pièce 27, bailleresse), soit 1'165 fr. 95, on parvient à un total de 4'459 fr. 30 (3'293 fr. 35 + 1'165 fr. 95). Pour 2009, l'intimée a payé presque les mêmes charges sur une année complète, ce qui représente 4'408 fr. 75 (pièce 11, bailleresse), soit un montant presque équivalent au total de 2008. La moyenne calculée par les premiers juges a donc été faussée, en faveur des appelants, puisqu'elle ne porte pas, en 2008, sur une année entière, mais sur seulement neuf mois environ. Dans la mesure où un loyer fixé sur un calcul de rendement est fondé sur les coûts effectifs dont s'acquitte le bailleur pendant une année, le loyer annuel doit être arrêté sur la base des charges s'étendant sur 12 mois. Il est vrai que, comme le font valoir les appelants, le calcul de rendement aurait pu devoir se réaliser uniquement sur les montants versés en 2008, extrapolés sur une année, et non sur une moyenne entre 2008 et 2009. La méthode fondée sur une moyenne, pour laquelle les premiers juges ont opté, est toutefois favorable aux appelants et conduit, comme on va le voir plus loin, à la confirmation du loyer fixé en première instance. Il n'y a dès lors pas lieu de s'en détourner.

- 6/8 -

C/3599/2010 Il en découle que la moyenne sur 2 ans est, pour ce poste, de 4'434 fr.

E. 6.1

Les appelants se plaignent de la part des frais d'entretien reportée sur le loyer. Ils ne contestent pas les différents travaux d'entretien réalisés par l'intimée en 2008, pour un montant total de 11'965 fr. 50 (essentiellement des travaux de peinture), mais critiquent leur durée d'amortissement sur quinze ans. Ils soutiennent que les premiers juges auraient commis une erreur de calcul.

E. 6.2

Les juges ont fixé à 15 ans la durée moyenne d'amortissement des travaux en question (jugement, p. 7, par. 5), ce qui apparaît correct. En effet, selon la table de longévité des installations commune aux associations de bailleurs et de locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, annexe III, p. 869 et ss), les travaux de peinture de revêtement de mur s'amortissent généralement sur une période de

E. 8

Les appelants critiquent l'appréciation en équité effectuée par les premiers juges à l'issue de leurs calculs fondés sur les coûts. Avant de statuer sur ce grief, il convient tout d'abord d'examiner l'argumentation de l'intimée.

E. 9.1

Avec ses écritures de réponse, l'intimée fait valoir que les intérêts hypothécaires ont été évalués de manière erronée. En effet, comme pour les charges courantes, le Tribunal a effectué une moyenne entre les charges hypothécaires assumées par l'intimée en 2008 (11'474 fr. 20, pièces 17 à 20 bailleresse), et les mêmes charges versées en 2009 (15'246 fr. 25, pièces 21 à 25 bailleresse), alors que la première de ces périodes ne couvre qu'une partie de l'année, à savoir du 26 mars au 31 décembre 2008. C'est ainsi à juste titre que l'intimée soutient que la charge hypothécaire annuelle réelle s'élève à 15'246 fr., et non 13'496 fr. 75 comme l'ont retenu les premiers juges.

- 7/8 -

C/3599/2010

E. 9.2

Sur cette base, le calcul de rendement s'établit comme suit : Fonds propres rentés à 3,5% : 5'420 fr. 00 (non contestés) Intérêts hypothécaires effectifs : 15'246 fr. 00 (selon consid. 9.1) Charges d'entretien (travaux) : 797 fr. 70 (selon consid. 6.2) Charges courantes et de copropriété : 4'434 fr. 00 (selon consid. 5.2) Impôt immobilier complémentaire : 520 fr. 00
Total :

26'417 fr. 70 Le résultat de ce nouveau calcul est au final presque identique au loyer fixé par le jugement attaqué, à 26'400 fr. par année. Il n'y a dès lors pas lieu de réformer ledit jugement, qui est correct dans son résultat.

E. 9.3

Compte tenu de ce qui précède, il devient sans pertinence d'examiner si les premiers juges ont à juste titre tenu compte de certaines circonstances particulières pour procéder à une appréciation en équité. Il peut toutefois être précisé que l'absence de cave ne justifie pas, en l'occurrence, de diminution du loyer tel qu'il résulte du calcul ci-dessus, puisqu'il était convenu dès le début du bail que les ap- pelants ne disposeraient pas de locaux en sous-sol.

E. 10

A teneur de l'art. 17 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.

E. 11

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 2 ci-dessus. * * * * *

- 8/8 -

C/3599/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/78/2011 rendu le 9 février 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3599/2010-2-L. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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.