

GE_GERICHTE ACJC/157/2015 vom 26. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_157_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/157/2015 du 26 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/157/2015 del 26 maggio 2014

Erwägungen

E. 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 décision partielle doit être distinguée de la décision incidente. Il y a décision partielle lorsque - en cas de cumul objectif d'actions - le tribunal statue d'abord sur une partie des différentes demandes en justice (art. 125 CPC), ou - en cas de cumul subjectif d'actions (consortité) - ne se détermine que sur le fait de l'un ou de quelques-uns des consorts (voir l'art. 91 LTF). Ces décisions partielles sont en réalité des décisions finales puisqu'elles mettent un terme à l'instance relativement aux demandes ou aux consorts concernés. C'est pour cette raison qu'il n'y a pas lieu de les mentionner expressément dans la loi (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006, pp. 6951 et 6952). Une décision déclarant une demande reconventionnelle irrecevable faute de compétence est ainsi une décision partielle qui constitue une forme de décision finale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2011 du 24 février 2012 consid. 1). En l'espèce, le Tribunal a qualifié sa décision de "partielle". Cette qualification peut être admise dans la mesure où, même si le dispositif de la décision entreprise ne met pas formellement un terme au litige s'agissant des prétentions reconventionnelles des locataires, tel est le cas matériellement, puisque ces prétentions sont entièrement fondées sur le présupposé que l'appartement litigieux n'est pas un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO. La décision attaquée est donc bien une décision partielle, soit une forme de décision finale, susceptible d'appel immédiat au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Au dernier état des conclusions la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr., puisque les appelants ont conclu à la fixation du loyer à 5'500 fr. par mois charges non comprises dès le 16 mars 2010, alors que l'intimé estime que les locataires lui doivent un loyer de 9'800 fr. par mois sans les charges jusqu'au 30 novembre 2012. L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Contrairement à ce que fait valoir l'intimé, il n'y a pas lieu d'impartir aux appelants un délai pour "corriger leur écriture", celle-ci correspondant aux exigences légales.

- 8/13 -

C/9172/2012 L'intimé conteste par ailleurs la recevabilité de la conclusion des appelants visant à la fixation du loyer, relevant que celle-ci sort du cadre des débats fixé par le Tribunal et que la Cour ne saurait statuer sur cette question sans violer son droit d'être entendu. La question du respect du droit d'être entendu est cependant une question de fond et non de recevabilité. Au demeurant, compte tenu de l'issue de l'appel (cf. consid. 4), ce grief est dénué d'objet. L'appel sera par conséquent déclaré recevable.

E. 1.1

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants produisent une pièce nouvelle, à savoir un extrait tiré d'internet définissant la notion de "grès" (pièce 3). Ils n'établissent cependant pas que cette pièce ne pouvait pas être produite devant le Tribunal de sorte qu'elle doit être déclarée irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

L'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC). Elle peut également administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC). En l'espèce, l'intimé requiert une inspection de l'appartement litigieux et la comparution personnelle des parties. Ces deux mesures probatoires ont cependant déjà été administrées par le Tribunal et ont fait l'objet de procès-verbaux détaillés. Les pièces du dossier comportent en outre de nombreuses photos. Les éléments figurant à la procédure sont ainsi suffisants pour éclairer la Cour de manière appropriée sur tous les aspects du litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner de mesures probatoires supplémentaires.

E. 4

Le seul point litigieux en appel est celui de savoir si l'appartement anciennement occupé par les appelants est ou non un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO.

E. 4.1

Selon l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise.

- 9/13 -

C/9172/2012 Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux du logement constituent des conditions cumulatives pour l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2004 du 16 mars 2004 consid. 4.1, SJ 2004 I p. 386). La notion de logement de luxe n'est pas définie par la loi et ne peut pas être arrêtée de manière générale et abstraite, mais relève du pouvoir d'appréciation du juge qui procède à un examen objectif et concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, au moment où cet élément est propre à exercer une influence (MONTINI/WAHLEN, in CPRa-Bail, n. 9 ad art. 253b CO). La notion de luxe doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (SJ 2004 I 385, DB 2005 N 7). Constituent, par exemple,

des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, des revêtements de sol, des tapisseries ou des portes de qualité, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, des pièces avec cheminée, un jardin spacieux, un environnement très protégé, une vue particulière. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas, il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 117; MONTINI/ WAHLEN, *op. cit.*, n. 10 ad art. 253b CO; CdB 2004 p. 71). Pour qu'un logement soit luxueux, il doit apparaître comme parfaitement entretenu, peu importe d'ailleurs que les travaux aient été effectués par le bailleur ou le locataire, seul l'état effectif d'entretien compte (MONTINI/ WAHLEN, *op. cit.*, n. 10 ad art. 253b CO). Une construction ancienne qui offre un niveau de confort inférieur aux maisons modernes, mais qui possède une valeur historique, constituant un objet exceptionnel se trouvant rarement sur le marché de la location, peut aussi entrer dans la catégorie des logements de luxe. Les caractéristiques propres à ce type de construction et qui en font l'exclusivité, à savoir l'attrait historique et l'intérêt architectural, tels des hauts plafonds, des moulures aux parois, des parquets anciens, etc., doivent être prises en compte lorsqu'il s'agit de déterminer si ce type d'habitation dégage une impression d'ensemble luxueuse (ACJC/328/2011 du 14 mars 2011, consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2004 du 16 mars 2004, consid. 4.2, SJ 2004 I 385; MONTINI/WAHLEN, *op. cit.*, n. 10 ad art. 253b CO). Ainsi, l'objet de location qui se trouve dans une bâtisse ancienne et somptueuse qui date probablement d'un siècle, avec des hauts plafonds, moulures, un poêle en faïence, des parquets historiques, etc., doit être considéré comme un objet de luxe (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, n. 16 ad art. 253b CO et références).

- 10/13 -

C/9172/2012 La Cour de céans a notamment considéré qu'un appartement d'une surface de 238 m², situé au 6^{ème} étage d'un immeuble situé au quai Gustave-Ador à Genève, bénéficiant de plafonds d'une hauteur de l'ordre de 2,70 à 3 mètres, devait être qualifié d'appartement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO au regard du fait que les trois pièces de réception, de dimensions imposantes, dotées de rosaces au plafond et parquets en damier, donnaient sur la rade, site renommé pour sa grande beauté. Cette qualification devait être retenue au regard de l'impression générale donnée aux visiteurs par l'appartement, en dépit de sa situation dans un quartier populaire, dans un environnement bruyant et de l'aspect extérieur très ordinaire de l'immeuble et des locaux communs (ascenseur, cage d'escalier et paliers exigus, sécurité assurée de manière insatisfaisante; ACJC/1481/2004 du 6 décembre 2004).

E. 4.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appartement litigieux soit vaste, tant du point de vue du nombre de pièces (8) que de sa surface (238 m²) et qu'il dispose de hauts plafonds (3,15 m). Les appelants contestent le fait que l'immeuble, construit en 1907 par D_____, dans le style Heimatstil présente, comme l'a retenu le Tribunal, un intérêt historique et architectural, relevant que ce style a "fait florès à Genève au moment de l'exposition nationale de 1896". S'il est vrai que l'immeuble n'est pas le seul construit à Genève par l'architecte D_____, il n'en demeure pas moins que les réalisations de cet architecte sont considérées par les historiens de l'art comme significatives pour le patrimoine architectural de Genève, puisqu'il n'est pas contesté que cet immeuble est répertorié par la Ville de Genève dans le Recensement genevois d'architecture, vol. V. L'intérêt architectural de cet immeuble ressort

en outre des photographies versées à la procédure, lesquelles attestent de la richesse des motifs décoratifs de la façade Heimatstil, comme par exemple l'utilisation de dômes, d'arc en accolades, de fenêtres à meneaux (qui sont les éléments structurels en pierre divisant les baies des fenêtres), et la variété de textures et couleurs des matériaux utilisés (pierre rustique, pierre blanche, bois et briques). C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement litigieux présente un certain intérêt historique et architectural. Cela étant, tous les bâtiments construits par D_____ à Genève ne sauraient être qualifiés de luxueux de ce seul fait. L'immeuble concerné se distingue cependant d'une part par le fait qu'il est situé dans un quartier résidentiel, à deux pas du centre historique de Genève, et d'autre part, par le fait que son standing initial élevé a été maintenu au fil du temps.

- 11/13 -

C/9172/2012 Il ressort en effet du procès-verbal de transport sur place relatifs aux espaces communs de l'immeuble, dont la teneur n'est pas contestée par les appelants, que la décoration et l'aménagement conçus par D_____ ont été préservés (décoration des murs du hall d'entrée, plaque ornementale de métal de l'ascenseur, porte d'entrée de l'appartement en bois massif avec vitrail d'origine) alors même que des éléments de confort moderne y ont été intégrés (accès sécurisé avec interphone, lustre design dans le hall, porte d'entrée blindée). En ce qui concerne l'appartement lui-même, sa surface, la hauteur des plafonds, la présence de moulures, de deux cheminées dont l'une surmontée d'un miroir d'époque encastré et également orné de moulures (pièce 9 appelant) et de parquets dans toutes les pièces, dont un plus travaillé dans les salles de réception, sont des éléments contribuant à dégager une impression d'ensemble luxueuse. Les appelants font valoir que la cuisine et les salles de bains n'ont rien de luxueux, ces dernières ne comportant notamment pas de très grandes baignoires ni de jacuzzi. S'il est vrai qu'il ressort des photographies versées à la procédure que la cuisine n'est pas aménagée de manière ostentatoire, l'on constate que l'impression d'ensemble est celle d'une certaine élégance dans la sobriété des teintes choisies. Le fait que les plans de travail soient en granit et le sol en grès poli reflète, contrairement à ce que soutiennent les appelants, un souci d'esthétique, dépassant la simple mesure du confort standard. Le style choisi pour l'aménagement des salles de bains est également relativement simple, tout en étant confortable, la présence de radiateurs chauffe-serviettes témoignant elle aussi d'un souci de confort particulier. Cette sobriété ne constitue cependant pas un élément de nature à dénier le caractère luxueux de l'appartement. En effet, et comme cela ressort des principes juridiques précités, les caractéristiques propres à chaque type d'habitation doivent être prises en compte : les salles de bains et cuisine d'un appartement présentant un intérêt historique et esthétique, datant de plus d'un siècle, ne sauraient être aménagées à grand renfort de frigo américain, jacuzzi ou baignoires à débordement, à l'instar d'une villa hollywoodienne. Les appelants relèvent encore que la vue n'a rien d'exceptionnel et que la constatation du Tribunal selon laquelle elle est "imprenable" est arbitraire. S'il est vrai que la vue depuis la façade côté _____ est quelconque, tel n'est pas le cas de la vue depuis la façade côté _____, soit celui où se trouvent les pièces de réception. En effet, la vue y est dégagée et permet effectivement d'apercevoir, outre les toits des immeubles - élégants - du voisinage, le haut de la Cathédrale et celui du jet d'eau. Au vu des documents versés à la procédure, rien ne permet de considérer que la constatation du Tribunal selon laquelle la vue est imprenable est arbitraire.

- 12/13 -

C/9172/2012 Enfin, le fait que l'appartement, situé au centre-ville, soit bien isolé du bruit grâce aux doubles, voire triples vitrages dont sont munies les fenêtres, constitue également un élément permettant de le qualifier de luxueux. A cet égard, le fait que l'appartement soit bruyant lorsque les fenêtres sont ouvertes, comme le relèvent les appelants, n'est pas déterminant, tant il est vrai que les locataires d'un appartement bénéficiant des avantages d'une situation centrale en pleine ville ne peuvent s'attendre à jouir d'un silence complet, quel que soit le standing de l'immeuble concerné. Compte tenu de ce qui précède, la Cour considère que l'impression d'ensemble de cet appartement est bien celle décrite et retenue par le Tribunal, en ce sens que l'appartement en question doit être qualifié de luxueux au regard de l'impression générale qu'il donne aux visiteurs et du confort qu'il offre à ses occupants. Le jugement entrepris sera par conséquent 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, 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). * * * * *

- 13/13 -

C/9172/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juillet 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/579/2014 rendu le 26 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9172/2012-3-OD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.