

GE_GERICHTE ACJC/1588/2016 vom 9. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1588_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1588/2016 du 9 mars 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1588/2016 del 9 marzo 2016

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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1). Dans ses conclusions de première instance, la locataire a sollicité une baisse de loyer de 26.47%, correspondant à la fixation du loyer annuel litigieux à 7'788 fr., soit une différence de 2'208 fr. par année (10'596 fr. - 7'788 fr.). Cette différence devant être multipliée par vingt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

E. 1.2

Selon l'art. 311 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 d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai, eu égard à la suspension des délais intervenue (art. 145 al. 1 let. a CPC), et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure

- 6/12 -

C/524/2015 civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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). La pièce nouvelle produite par l'intimée, datée du 11 décembre 1991, aurait pu et dû

être produite au cours de la procédure de première instance. Elle est donc irrecevable.

E. 3

Les parties ont adressé des écritures à la Cour les 15 et 25 août 2016, après avoir été avisées par courrier du 9 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

E. 3.1

Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 Cst. et 6 CEDH, le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Ce droit à la réplique vaut pour toutes les procédures judiciaires. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (arrêt du Tribunal fédéral 5A_779/2010 du 1er avril 2011 consid. 2.2 et les références citées). Si une partie considère qu'il est nécessaire de répliquer à une prise de position qui lui est notifiée, elle doit sans retard, soit requérir l'autorisation de se déterminer, soit adresser sa réplique au tribunal. Une autorité ne peut considérer, après un délai de moins de dix jours depuis la communication d'une détermination à une partie, que celle-ci a renoncé à répliquer et rendre sa décision. Le "délai raisonnable" sur lequel doit compter l'autorité ne saurait en tous les cas être supérieur à celui pour recourir (arrêt du Tribunal fédéral 5A_614/2015 du 16 octobre 2015 consid. 3.1 et les références citées).

E. 3.2

Dans le cas présent, la duplique de l'intimée a été transmise à l'appelante par la Cour le 9 août 2016. Cette dernière indiquait par ailleurs que la cause était gardée à juger.

- 7/12 -

C/524/2015 En date du 15 août 2016, l'appelante a déposé une réplique spontanée, à laquelle l'intimée a dupliqué par courrier du 25 août 2016. Eu égard au délai dans lequel a été déposée la réplique du 15 août 2016, inférieur à une semaine, cette dernière ne sera pas écartée de la procédure. Il en va de même de la duplique de l'intimée du 25 août 2016.

E. 4

L'appelante invoque une constatation inexacte des faits.

E. 4.1

L'art. 310 let. b CPC prévoit que l'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits. Cette disposition habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure. En d'autres termes, l'instance d'appel – sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (art. 55 CPC) – n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance; elle peut administrer les preuves comme le prévoit l'art. 316 al. 3 CPC (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., commet un déni de justice formel et viole donc cette disposition, l'autorité qui se refuse à statuer ou ne

le fait que partiellement, n'établit pas entièrement les faits ou n'examine qu'une partie de la requête (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 134 I 229 consid. 2.3). Sur la base de cette garantie constitutionnelle, les parties sont en droit de solliciter la rectification ou le complément de l'état de fait, sur les faits pertinents pour la solution du litige (ACJC/486/2016 consid. 3.3.1). Le droit d'être entendu comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

E. 4.2

Selon l'appelante, les premiers juges auraient omis de prendre en compte le caractère subventionné de l'immeuble considéré ainsi que le contrôle étatique des loyers en découlant. L'appelante estime que du fait de cette omission, le jugement querellé devrait être annulé.

- 8/12 -

C/524/2015 S'il est correct que les premiers juges n'ont pas expressément fait mention de ce fait dans leur raisonnement juridique, ce dernier apparaît dans la partie en fait du jugement entrepris. Il a donc été pris en compte par le Tribunal. En tout état de cause, au vu de ce qui suit, cette question n'est pas déterminante pour la solution du litige.

E. 5

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir pris en considération la baisse du taux hypothécaire de référence pour fonder la baisse de loyer.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Lorsque le locataire demande la diminution du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence, le juge applique la méthode relative (ATF 126 III 124 consid. 2a et les arrêts cités), mais en poursuivant son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du

E. 5.1.1

Dans le cas présent, l'intimée a fondé sa demande de baisse de loyer du 20 novembre 2014 sur l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire de référence. Lors de la dernière fixation du loyer, soit à la conclusion du contrat de bail le 14 mars 1997, les parties ont tenu compte du taux d'intérêt hypothécaire de référence, alors fixé à 5%. La demande de baisse de loyer de l'intimée est intervenue le 20 novembre 2014, soit alors que ledit taux se montait à 2%. L'évolution du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 5% à 2% permet une baisse de loyer de 26.47%, à laquelle a potentiellement droit l'intimée. L'appelante n'a pas donné de suite favorable à la requête précitée de l'intimée, et a invoqué à cet effet, dans sa réponse du 16 décembre 2014 à la locataire, les loyers usuels du quartier. L'appelante n'a cependant

produit aucun exemple de loyer comparatif pratiqué dans le quartier au cours de la présente procédure. Dans son écriture d'appel, l'appelante relève que l'état locatif de l'immeuble considéré a été soumis à un contrôle étatique et que le loyer de l'appartement litigieux n'a pas été majoré et est resté identique suite à la sortie de l'immeuble dudit contrôle. Selon elle, cela exclurait le prononcé d'une baisse de loyer. En d'autres termes, le loyer litigieux ne lui procurerait pas un rendement abusif. Se pose la question de savoir si, de cette façon, l'appelante entend modifier son argumentation, voire cumuler les moyens de défense pourtant alternatifs susceptibles d'être invoqués suite à une demande de baisse de loyer, correspondant aux loyers du quartier ou au rendement non abusif. Ce point peut rester indécis, en tant que le moyen est infondé. L'appelante n'a en effet pas produit de calcul de rendement lui permettant de démontrer que le loyer litigieux ne lui procurerait pas de rendement excessif. Par ailleurs, il n'a pas été démontré que le loyer de l'appartement faisant l'objet du présent litige aurait été contrôlé.

- 10/12 -

C/524/2015

E. 5.2

L'appelante invoque ensuite une hausse de l'indice suisse des prix à la consommation. Lorsque débute la procédure devant le juge, le locataire doit indiquer les facteurs de baisse dont il se prévaut. Le bailleur doit également faire connaître les critères qu'il oppose à la demande. Le cadre du débat est ainsi en principe fixé (LACHAT, op. cit., p. 418). Le critère de l'art. 269a let. e CO est fondé sur les coûts. Il s'agit d'un facteur relatif de fixation du loyer. Il peut être cumulé ou compensé avec d'autres facteurs relatifs (LACHAT, op. cit., p. 495-496). A teneur des articles 269a let. e CO et 16 OBLF, le bailleur peut prétendre à la compensation du renchérissement pour la part de son investissement considérée comme exposée aux risques, c'est-à-dire ses fonds propres. L'art. 16 OBLF admet une revalorisation possible du loyer à raison de 40% de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation (LACHAT, op.cit., page 495). L'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation est un fait notoire (art. 151 CPC). Le juge est censé la connaître et les parties n'ont pas à la prouver (LACHAT, op. cit., p. 497). Cependant, le juge n'a pas à la prendre en compte d'office (cf. LACHAT, op. cit., loc. cit., note 273).

E. 5.2.1

In casu, l'appelante n'a pas invoqué l'indice suisse des prix à la consommation au cours de la procédure de première instance en vue de compenser la baisse de loyer sollicitée par l'intimée. L'invocation de l'évolution de l'indice, qui n'intervient qu'au stade de l'appel, est tardive et ne saurait être prise en compte (cf. art. 317 al. 1 CPC).

E. 5.3

Lorsque le locataire se prévaut d'une baisse des charges du bailleur, en particulier d'une baisse du taux hypothécaire de référence intervenue depuis la dernière fixation du loyer (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2, arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 consid. 3.2), le bailleur peut alors objecter que ses frais ont augmenté depuis cette dernière fixation (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 19 ad art. 270a CO). Dans ce cas, il doit produire les pièces comptables. A défaut, il doit être débouté de sa demande. On ne saurait se satisfaire de tabelles relatives à l'évolution générale des charges (LACHAT, op. cit., n. 4.12, p. 477).

E. 5.3.1

En l'espèce, l'appelante indique qu'elle aurait subi une hausse de ses charges d'exploitation à hauteur de 0.5% par année, laquelle devrait être prise en considération en vue de déterminer la baisse de loyer.

- 11/12 -

C/524/2015 Les allégations portant sur ce motif de compensation n'ont pas été invoquées par l'appelante au cours de la procédure de première instance. Il s'agit de faits nouveaux qui sont irrecevables (art. 317 al. 1 CPC). En tout état, la bailleresse n'a pas démontré, par la production de pièces comptables, la hausse de ses charges d'exploitation.

E. 5.4

Ainsi, c'est à raison que le Tribunal n'a pris en compte que la diminution du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 5% à 2% justifiant une baisse de loyer de 26.47%. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 6

A teneur de l'art. 22 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). * * * * *

- 12/12 -

C/524/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 avril 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/199/2016 rendu le 9 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/524/2015-9-OSL. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.