

GE_GERICHTE ACJC/1641/2012 vom 23. Januar 2012

GE Cour de justice, 2012-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1641_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/1641/2012 du 23 janvier 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/1641/2012 del 23 gennaio 2012

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), 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. 1.2

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). Le texte légal vise ainsi le dernier état des conclusions de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ch. 13 ad art. 308). 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 (art. 310 let. b CPC).

- 6/12 -

C/7304/2010 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.; les autres conditions rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies, de sorte que l'appel est recevable au regard des conditions qui précèdent.

E. 1.3

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelante soutient que la requête en réduction de loyer de l'intimée était irrecevable, faute pour cette dernière d'avoir allégué une notable modification des bases de calcul. Elle reproche au Tribunal de ne pas avoir répondu à ce grief.

E. 2.1

Selon, l'art. 270a al. 1 et 2 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, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (al. 1). Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire

peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours (al. 2). Une telle prétention s'apprécie en principe à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 137 III 580 consid. 2; 126 III 124 consid. 2a ; 124 III 67 consid. 3; 121 III 163 consid. 2d/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002, consid. 2b/gg).

Exceptionnellement, la jurisprudence admet que le bailleur se prévale directement d'un facteur absolu et que le juge applique la méthode absolue (loyers usuels du quartier, calcul de rendement; art. 269 et 269a CO) pour examiner une majoration unilatérale du loyer. Le cas où le précédent loyer résulte d'un bail échelonné ou indexé constitue une situation exceptionnelle justifiant le recours à la méthode absolue, si tel est le choix du locataire - en cas de baisse de loyer demandée - ou du bailleur - en cas de hausse requise - (ATF 137 III 580 consid. 1.1; 123 III 76 consid. 4c; 121 III 397 consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011, consid. 4.2; 4C.291/2001 du 9 juillet 2002, consid. 2b/gg). Les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269b CO). Elles sont également valables lorsque le bail de cinq ans peut être résilié avant terme par le seul locataire (art. 17 al. 4 OBLF a contrario; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 507).

E. 2.2

L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit (arrêt du

- 7/12 -

C/7304/2010 Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012, consid 2.2; TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JdT 2010 III 11, p. 39; FREI/WILLISEGGER, Basler Kommentar, 2010, n. 15 ad art. 405), soit en l'espèce au regard de l'ancienne loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC). Selon l'art. 427 al. 1 aLPC, le Tribunal est saisi par une requête écrite et motivée adressée au greffe, en autant de copies qu'il y a de parties citées, accompagnée d'une copie du bail écrit s'il existe et de toutes les pièces utiles. La requête satisfait à l'exigence de la motivation si, à sa lecture, le tribunal peut saisir les circonstances de fait qui fondent la prétention du demandeur et si la partie adverse peut se déterminer avec précision quant à la chose demandée (BERTOSSA/ GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la LPC, n. 3 ad art. 427 aLPC).

E. 2.3

En l'espèce, les parties ont assorti le contrat de bail, d'une durée minimale de cinq ans, d'une clause d'indexation faisant référence à l'indice suisse des prix à la consommation, dont la validité n'est à juste titre pas contestée. Dès lors qu'il s'agit d'un contrat de bail indexé, la locataire pouvait valablement se prévaloir d'un facteur absolu, comme le calcul du rendement de la chose louée, pour demander une baisse de loyer à la fin de la période de cinq ans. Dans sa requête, la locataire a sollicité l'établissement d'un calcul de rendement, précisant qu'elle était au bénéfice d'un contrat de bail de cinq ans arrivant à échéance. Par conséquent, sa demande satisfait l'exigence de motivation posée par l'art. 427 al. 1 aLPC. La requête a au surplus été déposée dans le délai de 30 jours dès la date de réception du refus de la bailleresse. Elle est donc recevable. A cet égard, le Tribunal a clairement indiqué, dans le jugement entrepris, que l'application de la méthode absolue se justifiait en l'espèce, dans

la mesure où les parties étaient liées par un contrat de bail indexé arrivant à échéance le 31 octobre 2010. Ce faisant, il a écarté le grief de la bailleresse qui reprochait à la locataire de n'avoir allégué aucun facteur relatif à l'appui de sa requête. Le jugement étant suffisamment motivé sur ce point, on ne saurait retenir une quelconque violation du droit d'être entendu de la bailleresse.

E. 3

L'appelante conteste la recevabilité des conclusions nouvelles prises par la locataire dans son courrier du 29 août 2011.

E. 3.1

Les demandes additionnelles ne sont pas soumises à la tentative préalable de conciliation (art. 426 al. 2 aLPC). Elles sont formées par conclusions écrites (art. 427 al. 2 aLPC). Sous l'ancien droit de procédure genevois, la jurisprudence avait admis qu'il y avait dispense de conciliation lorsqu'il s'agissait d'une demande additionnelle en

- 8/12 -

C/7304/2010 étroite connexité avec la demande initiale (SJ 1975 73; SJ 1966 298). En 1977, le législateur genevois a voulu consacrer cette jurisprudence en prescrivant dans la aLPC que la formation d'une demande additionnelle peut être valablement formée par simples conclusions, sans conciliation ni assignation préalable. Une telle demande doit en principe être formulée avant l'ouverture des enquêtes. L'assignation reste la règle pour la demande entièrement nouvelle, soit celle qui est sans rapport avec les faits à la base de la demande originaire. Une nouvelle assignation ne s'impose donc, sous l'angle de la aLPC, que pour les demandes qui sont sans rapport avec l'objet de l'action déjà introduite (cf. BERTOSSA/GAILLARD/ GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 5 aLPC). Par ailleurs, en vertu de l'art. 133 aLPC, applicable à la procédure devant le Tribunal des baux et loyers par renvoi de l'art. 438 al. 1 aLPC, le demandeur est lié par les termes de son assignation et il ne peut modifier ses conclusions qu'en invoquant des faits nouveaux. Constitue un fait nouveau celui qui est survenu ou celui que la partie a appris postérieurement à la date à laquelle elle a signifié ses dernières écritures autorisées dans le cadre de l'instruction préalable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. 133 aLPC).

E. 3.2

En l'espèce, dans son courrier du 29 août 2011, la locataire a amplifié ses conclusions en réduction de loyer dès le 1er novembre 2010 et a pris des conclusions nouvelles en constatation du montant du loyer en 14'600 fr. par an pour la période antérieure, assortie d'une demande générale en restitution du trop-perçu par la bailleresse et d'une réduction de la garantie de loyer à 3'650 fr., le solde devant lui être restitué. L'amplification de la demande en réduction repose sur la décision du 26 mai 2011 du DCTI de fixer le loyer de la locataire à 14'600 fr. par an jusqu'au 31 octobre 2008. Cet élément constitue un fait nouveau, valablement allégué durant la procédure de première instance. En effet, la locataire a informé d'emblée, lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 30 septembre 2010, le Tribunal de l'existence de la procédure administrative entre le DCTI et la bailleresse. Elle a d'ailleurs requis la suspension de l'instruction de la cause dans l'attente de l'issue de cette procédure, laquelle a été accordée par jugement du 10 février 2011. La locataire fonde également ses autres conclusions nouvelles, lesquelles constituent une demande additionnelle, sur ce même fait nouveau. Elle se prévaut du loyer fixé

par la DCTI pour invoquer la nullité des majorations de loyer intervenues depuis la conclusion du bail. Il en résulte que la demande additionnelle repose sur des faits en étroite connexité avec ceux à la base de la demande originaire.

- 9/12 -

C/7304/2010 Dans ces circonstances, tant l'amplification des conclusions en réduction de loyer que celles de la demande additionnelle sont recevables. Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir fixé le loyer de la locataire à 14'600 fr. par an pour la période postérieure au 1er novembre 2008.

E. 4.1

En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral. Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation. Si l'institution d'un contrôle permanent et général des loyers est incompatible avec le droit fédéral, il est en revanche possible d'assortir l'autorisation de rénover les logements à un contrôle des loyers pendant une durée de dix ans (arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005, in SJ 2005 I 485 consid. 2.2). Aux termes de l'art. 12 LDTR, les loyers fixés conformément à l'art. 11 de la même loi sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période maximale de trois ans pour les immeubles transformés et rénovés, période qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde. Dès l'instant où l'art. 12 LDTR institue un contrôle des loyers après exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle de rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par le Département cantonal. Cette solution n'influe pas sur la possibilité de majorer ultérieurement les loyers, à l'expiration de la période de contrôle. En particulier, l'obligation de rectifier les baux initiaux n'a pas pour effet de prolonger le contrôle étatique au-delà du délai légal, ni d'empêcher le bailleur après la fin du contrôle de majorer le loyer selon les règles du droit civil. Dans ce cas, il est conforme à l'intérêt public lié à la bonne foi en affaires et à l'objectif poursuivi par la loi, qui est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, que le loyer pris en compte pour une éventuelle majoration soit celui fixé par l'autorité cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005, in SJ 2005 I 485 consid. 2.3 et réf. citées; ACJC/1320/2010 du 15.11.2010 consid. 2; ACJC/1319/2007 du 05.11.2007, consid. 2). Toute majoration de loyer doit être notifiée sur la formule officielle, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et doit indiquer les motifs de majoration, sous peine de nullité (art. 269d al. 1 et 2 CO). La formule officielle doit, de surcroît, indiquer au locataire qu'il dispose d'un délai de 30 jours à compter de l'avis de réception de majoration pour contester l'augmentation, s'il l'estime abusive (LCHAT, op. cit., p. 400).

- 10/12 -

C/7304/2010

E. 4.2

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir fixé le loyer en application de l'art. 12 LDTR. A son avis, le loyer initial et ses majorations subséquentes redevenaient applicables à l'expiration de la période de trois ans prévue par la décision du DCTI. Compte tenu des principes juridiques énoncés ci-dessus, cette argumentation ne saurait être suivie. En effet, faisant suite à la décision du DCTI du 26 mai 2011, la bailleuse a rectifié le montant du loyer pour la période de contrôle, soit du 1er novembre 2005 au 31 octobre 2008, conformément à son obligation. Le loyer initial a ainsi été fixé à 14'600 fr. dès le 1er novembre 2005. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le loyer fixé dans le contrat et ses modifications subséquentes ne redeviennent pas applicables à la fin de la période de contrôle. Il serait en effet contraire à l'objectif de la LDTR en matière de contrôle des loyers que le loyer initial convenu s'applique automatiquement à l'expiration de la période de contrôle. Comme indiqué ci-dessus, le but poursuivi par la loi est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, ce qui justifie, pour une éventuelle majoration subséquente, la prise en considération du loyer fixé par l'autorité cantonale. Or, si l'on permettait que le loyer initial convenu reprenne effet de plein droit, le loyer appliqué après la période de contrôle échapperait à toute contestation. Il pourrait alors être tentant pour des bailleurs peu scrupuleux d'essayer de contourner, par ce procédé, les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs. Toute majoration à l'issue de la période de contrôle doit par conséquent être faite au moyen d'une formule officielle et tenir compte du loyer fixé par le DCTI. Le fait que la locataire n'ait pas contesté le loyer initial lors de la conclusion du bail en novembre 2005 et les majorations subséquentes intervenues jusqu'en décembre 2009 n'est d'aucun secours pour la bailleuse. En effet, lors de la conclusion du bail et de la clause d'indexation, la locataire ne savait pas que son loyer devait faire l'objet d'un contrôle étatique ni que ce loyer serait fixé à moins d'un tiers de son loyer initial. Elle n'était dès lors pas en possession de tous les éléments qui lui auraient permis, cas échéant, de s'opposer à une majoration de loyer, ce d'autant moins que le loyer qui devait être pris en compte pour une éventuelle majoration était celui fixé par l'autorité cantonale, soit en l'occurrence 1'216 fr. 65 par mois. Il appartenait donc à la bailleuse de notifier la majoration au moyen de la formule officielle et d'indiquer les motifs justifiant une hausse, ce qui aurait permis à la locataire, cas échéant, de contester la majoration. Certes, l'appelante n'était pas en mesure de notifier une hausse de loyer - tenant compte du loyer annuel de 14'600 fr. - à l'expiration de la période de contrôle, puisque la décision du DCTI n'a été rendue que bien ultérieurement. Ainsi que l'a relevé le Tribunal, il n'appartient cependant pas à la locataire de supporter les conséquences de l'erreur commise par la bailleuse en ce qui concerne la

- 11/12 -

C/7304/2010 nécessité d'obtenir une autorisation de construire pour les travaux effectués. En outre, cette erreur ne dispense pas la bailleuse de se conformer aux procédures prévues par la loi en matière de majoration de loyer. Par conséquent, faute de majoration valablement notifiée au terme de la période de contrôle, le loyer reste inchangé. C'est donc à juste titre que le Tribunal a constaté qu'il restait fixé à 14'600 fr. par an, charges non comprises, pour la période postérieure au 1er novembre 2008, condamné en conséquence la bailleuse à restituer à la locataire le trop-perçu et réduit la garantie bancaire à 3'650 fr., le solde devant être libéré en faveur de la locataire. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ces points.

E. 5

Le Tribunal a débouté la locataire de ses conclusions en réduction de loyer à partir du 1er novembre 2010. La locataire n'ayant pas appelé de la décision litigieuse, il n'y a pas lieu d'examiner à nouveau ce point, ni, partant, les conclusions de la bailleresse tendant à l'ouverture d'enquêtes.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le jugement attaqué ne consacre aucune violation de la loi, ce qui conduit au rejet de l'appel.

E. 7

A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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. 8

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 12/12 -

C/7304/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par la SI RUE A_____ SA contre le jugement JTBL/97/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2012 dans la cause C/7304/2010-4-L. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Maximilien LÜCKER, 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.