

## **GE\_GERICHTE ACJC/1796/2019 vom 9. Dezember 2019**

GE Cour de justice, 2019-12-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1796\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1796_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1796/2019 du 9 décembre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1796/2019 del 9 dicembre 2019

### **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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel s'élève à 23'400 fr. et l'intimé a conclu à la fixation du loyer à 8'400 fr., soit une différence de 15'000 fr. La valeur litigieuse s'élève donc à 300'000 fr. (15'000 fr. x 20), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.3**

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.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi. Il est ainsi recevable.

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 5/8 -

C/12607/2018

#### **E. 1.5**

La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO) et la maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 1.6**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

### **E. 2**

Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'immeuble sis à l'avenue 2\_\_\_\_\_, au D\_\_\_\_\_ [GE], ne pouvait être qualifié d'ancien dans le cadre de l'application des art. 269 et 269a CO. L'appelante critique le fait que le Tribunal ait privilégié et appliqué la méthode du rendement exagéré des fonds investis (art. 269 CO), au détriment de la méthode des loyers usuels (art. 269a let. a CO).

#### **E. 2.1**

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, les loyers du marché et les loyers fondés sur les coûts sont antinomiques. Ces deux critères absolus, s'ils sont ainsi exclusifs, obéissent à une hiérarchie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées). Ainsi, les exceptions prévues à l'art. 269a CO, qui posent notamment la présomption que ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (let. a), sont subsidiaires, en ce sens qu'elles ne déploient des effets que si le locataire ne parvient pas à renverser la présomption entrant en considération. La présomption légale de l'art. 269a let. a CO peut être renversée par le locataire qui prouve que le rendement de l'immeuble est exagéré au sens de l'art. 269 CO. Il y a donc en principe une prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels du quartier de l'art. 269a let. a CO (ATF 124 III 310 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées).

#### **E. 2.2**

Toutefois, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées).

La jurisprudence avait initialement qualifié d'immeubles anciens ceux qui ont été acquis ou construits il y a "quelques décennies" et au sujet desquels il y a impossibilité d'établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer - les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées). Plus récemment, le Tribunal fédéral a précisé la

- 6/8 -

C/12607/2018 notion d'immeuble ancien. Il considère désormais qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de 30 ans au moins au moment du début du bail. Le délai de 30 ans commence donc à courir soit à la date de la construction de l'immeuble (Datum der Erstellung der Liegenschaft), soit à celle de sa dernière acquisition

(Datum des letzten Erwerbs der Liegenschaft), et doit être échu au moment du début du bail (Anfang der Miete) (ATF 144 III 514 consid. 3.2).

### **E. 2.3**

L'appelante soutient qu'il est notoire que tous les immeubles situés au D\_\_\_\_\_ [GE] ont été construits entre 1963 et 1971. La question de savoir si ce fait doit être considéré comme notoire et donc prouvé n'a toutefois pas besoin d'être tranchée en tant que l'immeuble litigieux a été acquis, selon extrait du Registre foncier, en 2010, ce que l'appelante ne conteste au demeurant pas, bien qu'elle qualifie cette acquisition de «changement de bailleur».

Dès lors qu'une acquisition est intervenue il y a neuf ans, soit il y a moins de trente ans, l'immeuble dont il est question ne peut être considéré comme ancien. Par conséquent, la méthode de calcul du rendement devait être privilégiée par le Tribunal conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant. La notion d'immeuble ancien se rapporte à la difficulté qui y est liée de pouvoir réunir les données chiffrées relatives au coût d'achat et au rendement de l'immeuble. L'achat, récent, d'un immeuble construit anciennement aboutit à qualifier l'immeuble de récent, les pièces comptables y relatives étant accessibles et ne présentant pas de décalage avec la situation économique actuelle, ce qui est bien le cas en l'espèce. L'on ne perçoit dès lors nullement en quoi le raisonnement critiqué, en tout point conforme à la jurisprudence, serait insoutenable et choquant.

### **E. 2.4**

Par ailleurs, l'appelante ne critique pas la manière dont le Tribunal a effectué le calcul de rendement, à savoir selon les conclusions non-déraisonnables du locataire. Aucun élément ne permettant de remettre en cause ce raisonnement, il sera confirmé.

### **E. 2.5**

L'appelante soutient que l'application de la méthode des loyers usuels aurait abouti au constat que le loyer initial fixé n'était pas abusif.

En tant que l'entier du raisonnement de l'appelante repose sur le fait que l'immeuble litigieux doit, à son avis, être qualifié d'ancien, ce moyen doit être écarté pour les motifs retenus ci-avant. La méthode de calcul proposée par l'appelante ne peut être appliquée, contrairement à ce qu'elle prétend.

Il en découle que les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

### **E. 3**

L'appelante a par ailleurs conclu à l'annulation du chiffre 3 du dispositif du jugement, sans que cette conclusion fasse l'objet d'un grief, ni ne soit motivée.

- 7/8 -

C/12607/2018

### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première

instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (ACJC/150/2019 consid. 3.1; JEANDIN in : BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté 2019, n. 3 ad art. 311 CPC et les références citées).

### **E. 3.2**

L'appelante n'a pas exposé pour quelle raison le chiffre 3 du dispositif devait être annulé et ne fait pas référence, dans ses écritures, à l'objet du chiffre 3 du dispositif, soit le loyer du mois de mai 2018, acquitté par l'intimé alors que l'appartement n'était pas habitable, ce qui n'a pas été contesté par l'appelante.

Il en découle que l'appel, rédigé par un avocat, ne remplit pas les exigences de motivation et est ainsi irrecevable sur ce point (ACJC/1359/2016 consid 2.3).

### **E. 4**

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/12607/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2019 par A\_\_\_\_\_ SA contre les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/89/2019 rendu le 2 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12607/2018 et irrecevable pour le surplus. 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; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.