

# **GE\_GERICHTE ACJC/187/2011 vom 14. Februar 2011**

GE Cour de justice, 2011-02-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_187\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_187_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/187/2011 du 14 février 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/187/2011 del 14 febbraio 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le jugement querellé ayant été notifié avec le 1er janvier 2011, l'ancien droit de procédure est applicable (art. 405 CPC). Interjeté dans la forme et dans le délai prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 443 et 444 aLPC).

### **E. 2**

Le Tribunal a tranché une contestation du loyer initial, qui relève du chapitre 2 du titre VIIIème du Code des obligations. Il a ainsi statué en dernier ressort (art. 56P al. 1 aLOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 aLPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al.1 let. d aLPC), savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC, n. 6 ss, ad art. 292 aLPC). Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvaient les premiers juges lorsqu'ils ont rendu leur décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuve nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA et alii, ibidem; SJ 1981, p. 334). La question de savoir si les pièces nouvelles produites par les parties en appel tombent sous l'une des exceptions précitées peut demeurer indécise, dès lors que la cause devra de toute manière être renvoyée au Tribunal, comme on le verra ci-après.

- 4/7 -

C/30860/2008

### **E. 3**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 270 al. 1 CO en retenant que le délai de 30 jours pour contester le loyer initial avait commencé à courir dès la remise des clefs de l'appartement. Selon eux, ce délai n'avait commencé à courir que dès la notification de l'avis de fixation de loyer initial. Ils avaient allégué en première instance avoir reçu celui-ci ainsi que le bail le 14 novembre 2008 seulement, ce que la bailleuse avait contesté. Or, ce fait ayant été contesté, le Tribunal ne pouvait, sans violer l'art. 274d al. 3 CO, retenir la version de l'intimée sans procéder à des enquêtes ou à une audience de comparution personnelle.

#### **E. 3.1**

L'intimée soutient que l'avis de fixation du loyer initial a été remis aux locataires lors de l'état des lieux d'entrée du 20 octobre 2008. Par la suite, la bailleuse a signé le contrat de bail, qu'elle a adressé aux locataires, accompagné de l'avis de fixation du loyer initial, dont

ils disposaient déjà. Le délai de 30 jours pour contester le loyer initial courrait dès la remise des clefs, le 15 octobre 2008. Même si l'avis de fixation de loyer initial ne leur avait été remis que le 14 novembre 2008, les appelants auraient dû demander des informations supplémentaires dès la remise des locaux. Enfin, la pénurie de logements étant notoire à Genève, les appelants pouvaient demander une baisse de loyer, sans être en possession dudit avis.

### **E. 3.2.1**

En vertu de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose louée, s'il a été contraint de conclure le bail en raison de la pénurie de logement ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer par rapport au précédent loyer. Le canton de Genève a rendu obligatoire, en cas de pénurie de logements, l'utilisation de la formule officielle de fixation du loyer pour la conclusion de tout nouveau bail (cf. art. 270 al. 2 CO). L'art. 24 al. 4 de la loi genevoise d'application du Code civil et du Code des obligations prévoit que la formule doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire. L'usage de la formule officielle tend à assurer au locataire une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial (ATF 120 II 341 consid. 5a et 5b). Le but d'information visé par l'art. 270 al. 2 CO et par les dispositions cantonales y relatives ne commande pas de considérer comme nulle la fixation du loyer lorsque la notification a lieu tardivement. La seule conséquence dans un tel cas est la prolongation du délai pour contester le loyer initial. Il apparaît, en effet, justifié que le locataire puisse alors contester le loyer dans les 30 jours suivant la notification de l'avis officiel lorsque celui-ci intervient postérieurement à la remise de la chose, même si le délai de l'art. 270 al. 1 CO est alors échu. Cette solution assure la réalisation du but d'information et de protection du locataire, sans produire des effets inadaptés au défaut qui entache la notification. Afin de prévenir les abus, cette solution ne

- 5/7 -

C/30860/2008 peut cependant s'appliquer qu'à une notification qui intervient dans les 30 jours suivant la remise de la chose (ATF 121 III 56 consid. 2c; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 395).

### **E. 3.2.2**

L'art. 274d al. 3 CO prévoit que le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; les parties sont tenues de leur présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Il s'agit d'un cas d'application de la maxime inquisitoriale sociale ou de la maxime des débats atténuée (ATF 125 III 231). Le Tribunal des baux et loyers n'a pas l'obligation d'établir d'office des faits qui n'ont pas été articulés avec précision par celui qui entend les invoquer et auquel il ne saurait se substituer pour formuler son argumentation et la justifier (ACJC/284/2000). En revanche, lorsque les allégués et moyens des parties sont suffisamment intelligibles, le Tribunal est tenu d'instruire et de faire administrer des preuves sur tous les éléments pertinents. S'il ne le fait pas, il viole le droit à la preuve (ATF 114 II 289), et, partant, le droit d'être entendu (ATF 131 I 153). La procédure en matière de baux et loyers décrite aux art. 426 et ss aLPC, en particulier l'art. 429 al. 2 aLPC, prescrit une comparution personnelle des parties d'entrée de cause, sauf si les parties y renoncent ou si une telle mesure s'avère manifestement inutile. L'art. 435 aLPC prescrit en outre que le juge établit d'office les faits, rappelant ainsi qu'en

application du droit fédéral, les litiges en matière de baux et loyers sont soumis à la maxime inquisitoria sociale (art. 274d CO).

### **E. 3.3**

Il ressort de ce qui précède que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la remise des clefs et l'état des lieux d'entrée ne constituaient pas les seuls éléments déterminants pour le calcul du délai de 30 jours prévu à l'art. 270 al. 1 CO. En effet, selon la jurisprudence fédérale, si la notification de l'avis de fixation du loyer intervient dans les 30 jours suivant la remise des clefs, le délai de 30 jours de l'art. 270 al. 1 CO commence à courir dès cette notification. En l'espèce, les parties divergent sur la question de savoir quand l'avis de fixation de loyer initial a été remis aux locataires. Or, ce point est déterminant pour l'issue du litige. En effet, si cet avis a été remis aux appelants lors de l'état des lieux d'entrée, le 20 octobre 2008, comme le soutient l'intimée, la requête en contestation du loyer initial est tardive. En revanche, si la notification de cet avis a eu lieu le 14 novembre 2008, comme l'affirment les locataires, la contestation déposée le 12 décembre 2008 est recevable. Compte tenu des allégations divergentes des parties sur un point important du litige, qui n'était documenté par aucune pièce, le Tribunal ne pouvait favoriser plutôt l'une que l'autre des thèses sans procéder à aucune enquête, ni même à la comparaison personnelle des parties. Il se justifie donc d'admettre l'appel. Afin de garantir aux parties le double degré de juridiction, la cause est renvoyée au Tribunal pour instruction sur la question de la date de notification de l'avis de fixation de loyer initial, puis, le cas échéant, sur le fond.

- 6/7 -

C/30860/2008

### **E. 4**

L'intimée, qui succombe, supportera un émolument d'appel de 300 fr. (art. 447 al. 2 aLPC).

\* \* \* \* \*

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.