

GE_GERICHTE ACJC/189/2010 vom 15. Februar 2010

GE Cour de justice, 2010-02-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_189_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/189/2010 du 15 février 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/189/2010 del 15 febbraio 2010

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). Le litige ayant trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a ainsi statué en dernier ressort (titre VIII/II CO; art. 56P al. 1 LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), 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 LPC), 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 LPC).

E. 2

L'appelante expose, en premier lieu, qu'elle était fondée à invoquer le critère absolu des loyers usuels de quartier pour motiver la hausse de loyer, dès lors qu'une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation de loyer, intervenue en 1994.

E. 2.1

En principe, pour majorer unilatéralement un loyer, le bailleur ne devrait invoquer que des critères relatifs, et le juge appliquer la méthode relative. Exceptionnellement, la jurisprudence admet que le bailleur se prévale directement d'un facteur absolu et que le juge applique la méthode absolue pour examiner une majoration unilatérale du loyer (ATF 123 III 171 consid. 6a; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 539 et la jurisprudence citée) a recensé ces cas exceptionnels. Il cite, entre autres, l'exemple où une longue période - au minimum cinq ans selon lui - s'est écoulée depuis la dernière fixation de loyer selon la méthode absolue. Il ajoute qu'à son avis le bailleur doit, en outre, démontrer qu'il a préalablement épuisé les facteurs de hausse relatifs. Il précise cependant que le Tribunal fédéral, dans un arrêt non publié du 25 janvier 1994 dans la cause des époux P. c/ X. SA, a admis la méthode absolue comme correctif dans des cas exceptionnels, pour les rapports de bail de longue durée, dès lors qu'il serait exagéré d'exiger du bailleur qu'il notifie d'abord des majorations de loyer pour épuiser ses possibilités de hausse selon la méthode relative. Dans l'arrêt 4C.291/2001 du 9 juillet 2001, le Tribunal fédéral - rappelant que l'application de la méthode relative n'implique pas nécessairement le recours à des critères relatifs, méthodes et critères de calcul ne devant pas être confondus - retient que l'évolution à la hausse des facteurs absolus de fixation du loyer, tels les loyers comparatifs, pendant une période suffisamment longue pour être significative (cf. 4C.40/2001 du 15 juin 2001, consid. 4b; ATF 118 II 130 consid. 3b), peut justifier une majoration du loyer aussi selon la méthode relative. Le Tribunal fédéral n'a pas fixé la durée de "la période suffisamment

longue", qui

- 5/10 -

C/25569/2008 doit être significative au regard des lois de la statistique. Dans un arrêt non publié du 29 août 1997 dans la cause 4C.41/1997, il paraît tenir pour suffisant un laps de temps de cinq ans (consid. 2b). Un délai de cinq à sept ans a été proposé en doctrine, mais uniquement à titre indicatif (cf. les auteurs cités in ATF np 4C.40/2001 du 15 juin 2001, consid. 4b).

E. 2.2

En l'espèce, le loyer initial, fixé en 1994, n'a pas été modifié depuis lors. Le temps écoulé dépasse largement le nombre d'années mentionnées plus haut, d'une part. D'autre part, il est notoire que les loyers ont subi, de manière générale et en particulier en ville de Genève où se situe l'appartement litigieux, des hausses depuis 1994. Il convient donc de retenir qu'une période suffisamment longue pour être significative s'est écoulée depuis la fixation de loyer initial. Se pose ainsi la question de savoir s'il serait exagéré, comme semble l'exiger la jurisprudence fédérale citée plus haut, d'exiger de la bailleresse qu'elle épuise d'abord les critères de hausse relatifs.

L'appelante explique, à cet égard, que le taux hypothécaire s'élevait, au moment de la conclusion du bail, à 5,75% et qu'il était de 3,25% au moment de la majoration, ce qui justifierait une réduction de loyer de 22%. Toutefois, celle-ci serait compensée par l'augmentation des charges d'exploitation et de l'ISPC (appel, p. 4). L'appelante n'apporte cependant aucun élément venant corroborer ses allégations ni n'explique en quoi il ne pourrait être exigé d'elle qu'elle épuise d'abord les critères de hausse relatifs. Partant, elle ne semble pas remplir les conditions qui permettent exceptionnellement de fonder une augmentation de loyer sur des critères absolus.

Il est cependant exact, comme le relève l'appelante, que les intimés n'ont pas contesté devant les premiers juges la méthode de hausse choisie. La question de savoir si la contestation de loyer doit ainsi être examinée exclusivement au regard du critère invoqué, sans examiner d'office - comme l'a fait le Tribunal - si la bailleresse était habilitée à se fonder sur un critère absolu, peut demeurer indécise, dès lors que, comme on le verra ci-après, l'appel devra de toute manière être rejeté, le montant des loyers usuels de quartier n'étant pas démontré.

E. 2.3

Aux termes de l'art. 269a let. a CO, 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. Les conditions d'application de cette disposition ont été posées dans un arrêt de principe dont il résulte que, pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui représentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF; ATF 123 III 317 consid. 4a). Cette jurisprudence n'a jamais été renversée ou mise en doute par le Tribunal fédéral, qui l'a, au contraire, appliquée à réitérées reprises, comme celui-

- 6/10 -

C/25569/2008 ci le souligne dans l'arrêt 4C.124/2006 du 29 juin 2006, consid. 2.1. Selon la jurisprudence, une différence de surface de 17% permet encore la comparaison entre les deux logements (ATF np 4C.323/2001 du 9 avril 2002). 2.4.1 En l'espèce, l'appelante a produit six exemples comparatifs de loyer :

- 1) Le premier est un appartement de 5 pièces dans l'immeuble sis _____, route de Florissant, construit en 1983 et en bon état. Il dispose du téléréseau, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un balcon, de double vitrage, d'une cuisine agencée et équipée, d'une cave, de deux salles de bains et un WC séparé, récent, ainsi que du chauffage central. Il est proche des commodités (commerces, transports publics), dans un quartier calme et en zone de verdure. Les installations électriques sont récentes et l'état de l'appartement jugé bon. Le loyer annuel est de 36'000 fr., depuis le 1er juin 2005 où le taux hypothécaire était de 3,25%. - 2) Le second appartement de 5 pièces, d'une surface de 145 m², se trouve _____, route de Florissant, l'immeuble datant de 1984 est jugé en excellent état. Il dispose du téléréseau, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un balcon, de double vitrage, d'une cuisine agencée et équipée, d'une cave, de deux salles de bains et trois WC, récents, ainsi que du chauffage central. Il est proche des commodités (commerces, transports publics), dans un quartier calme et en zone de verdure. Les installations électriques sont récentes et l'état de l'appartement jugé bon. Le loyer annuel est de 54'000 fr., depuis le 1er mars 2009 où le taux hypothécaire était de 3,5%. - 3) Le troisième appartement de 5 pièces, d'une surface de 130 m², se trouve _____, route de Florissant, l'immeuble datant de 1984 est jugé en bon état. Il dispose du téléréseau, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un balcon, de double vitrage, d'une cuisine agencée et équipée, d'une cave, d'un accès à l'immeuble protégé, de deux salles de bains et d'un WC, séparé et récent, ainsi que du chauffage central. Il est proche des commodités (commerces, transports publics), dans un quartier calme et en zone de verdure. Les installations électriques sont récentes et l'état de l'appartement est jugé bon. Le loyer annuel est de 51'600 fr., depuis le 1er septembre 2007 où le taux hypothécaire était de 3%. - 4) Le quatrième appartement de 5 pièces, d'une surface de 140 m², se trouve _____, route de Florissant; l'immeuble datant de 1984 est jugé en bon état. Il dispose du téléréseau, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un balcon, de double vitrage, d'une cuisine agencée et équipée, d'une cave, d'un accès à l'immeuble protégé, de deux salles de bains et d'un WC séparé, récent, ainsi que du chauffage central. Il est proche des commodités (commerces, transports publics), dans un quartier non calme et en zone de verdure. Les installations électriques sont récentes et l'état de l'appartement jugé bon. Le loyer annuel est de 53'400 fr., depuis le 1er août 2007 où le taux hypothécaire était de 3%.

- 7/10 -

C/25569/2008 - 5) Le cinquième appartement de 5 pièces, d'une surface de 112 m², se trouve _____, avenue Calas; l'immeuble datant de 1983 est jugé en bon état. Il dispose du téléréseau, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un balcon, de double vitrage, d'une cuisine non agencée et non équipée, d'une cave, d'un accès à l'immeuble protégé, d'une salle de bains, d'une douche et d'un WC séparé, ancien. Il n'y a pas de chauffage central ni individuel (sic!). Il est proche des commodités (commerces, transports publics), dans un quartier calme et en zone de verdure. Les installations électriques sont anciennes et l'état de l'appartement jugé excellent. Le loyer annuel est de 33'600 fr., depuis le 16 décembre 2002 où le taux hypothécaire était de 3,75%. - 6) Le dernier exemple d'appartement de 5 pièces d'une surface de 118 m², se trouve _____, route de Normandie; l'immeuble datant de 1983 est jugé en bon état. L'appartement dispose du téléréseau, d'un ascenseur, du chauffage

central, d'un balcon, de double vitrage, d'une cuisine agencée, mais pas équipée, d'une cave, d'une salle de bains ancienne et d'un WC séparé, ancien. Il est proche des transports publics, mais pas des commerces, dans un quartier calme et en zone de verdure. Les installations électriques sont anciennes et l'état de l'appartement jugé moyen. Le loyer annuel est de 25'800 fr., depuis le 1er juillet 2003. Le taux hypothécaire n'est pas précisé. 2.4.2 Invoquant l'art. 274d CO, l'appelante soutient, à juste titre, que, contrairement à ce qu'a laissé entendre le Tribunal, il n'était pas besoin qu'elle produise la fiche descriptive de l'appartement en cause. En effet, les caractéristiques essentielles de celui-ci ressortent des allégations des parties et des pièces produites. Selon le contrat de bail des intimés et le plan produit, l'appartement de cinq pièces qu'ils occupent dispose d'une cave, du telereseau, de deux salles de bains, avec WC séparé, d'un balcon et d'une cuisine agencée. L'appelante a allégué en première instance que la surface de l'appartement mesurait 125 m², que l'immeuble, construit en 1982 était en bon état, proche des commodités et transports publics ainsi que d'un parc, que les locataires bénéficiaient d'un ascenseur, du chauffage central et d'une buanderie. Les intimés n'ont pas contesté ces allégations, sous réserve de l'état général de l'immeuble qu'ils estiment avoir été entretenu "de façon ordinaire". Ils ont également fait état de pannes d'ascenseur qui seraient survenues. Partant, les éléments descriptifs précités, allégués par l'appelante, seront retenus, sous réserve de la qualification de l'état de l'immeuble, qui peut demeurer indécise, comme on le verra ci-après. Les parties divergent sur l'étendue des travaux effectués dans l'appartement litigieux, les intimés reconnaissant uniquement que des travaux de peinture ont été exécutés. Dans leur mémoire-réponse en première instance, les intimés ont énuméré les différences entre les exemples comparatifs produits et leur appartement. Parmi celles-ci figuraient, notamment, les installations électriques récentes et les salles de bain ou WC récents. L'appelante n'a soutenu ni en

- 8/10 -

C/25569/2008 première instance ni en appel que les installations électriques et sanitaires de l'appartement litigieux seraient récentes. Il convient ainsi de retenir que celles-ci ne le sont pas. 2.4.3 Or, en comparant les éléments non contestés de la description de l'appartement des intimés aux exemples comparatifs cités, il en ressort plusieurs différences. En particulier, l'exemple 2), dont la surface est d'environ 16% plus importante que celle de l'appartement en comparaison, dispose de trois WC et non d'un seul comme ce dernier. Dans l'exemple 1), la surface du logement n'est pas mentionnée. Par ailleurs, la cuisine des intimés n'est pas équipée, contrairement à ce qui est le cas des exemples 1) à 4), qui, de surcroît, disposent d'un WC récent et d'installations électriques récentes, contrairement à celui des intimés. Les exemples 1) à 4) ne sont donc pas comparables avec l'appartement des intimés. L'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle fait valoir que les différences mises en exergue seraient mineures et ne permettent pas d'écarter les exemples comparatifs. Si ces différences, à savoir l'état récent ou non des WC et des installations électriques ainsi que l'absence d'équipement de la cuisine, pourraient, prises isolément, être considérées comme mineures, il n'en va pas de même de leur cumul, qui ne rend plus comparables, en terme d'équipement et d'état, les appartements cités avec celui en cause. C'est ainsi sans arbitraire et sans violer la loi que les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas démontré, à défaut d'avoir produit un nombre d'exemples de loyers comparables suffisant, que la hausse de loyer n'était pas abusive au regard des loyers usuels du quartier.

E. 3

L'appelante fait également valoir que les premiers juges auraient violé les art. 8 CC, 193 et 196 LPC en refusant l'audition de témoins et le transport sur place sollicités. Ces mesures probatoires auraient permis d'établir l'état d'entretien de l'immeuble et de l'appartement litigieux et l'équipement de celui-ci ainsi que de ceux cités à titre comparatif.

E. 3.1

Le droit à la preuve, tel qu'il est déduit de l'art. 8 CC, confère à la partie chargée du fardeau de la preuve la faculté de prouver ses allégations dans les contestations relevant du droit fédéral, pour autant qu'elle ait formulé un allégué selon le droit de procédure, que les faits invoqués soient juridiquement pertinents au regard du droit matériel et que l'offre de preuve correspondante satisfasse, quant à sa forme et à son contenu, aux exigences du droit cantonal (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités).

L'art. 196 LPC prescrit que le juge apprécie librement le résultat des mesures probatoires. L'appréciation des preuves intervient à l'issue de celles-ci. Le juge peut toutefois procéder à une appréciation anticipée et refuser d'administrer une preuve s'il est convaincu que le moyen proposé, à supposer même qu'il aboutisse, ne serait pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires

- 9/10 -

C/25569/2008 (BERTOSSA et alii, op. cit., n. 3 ad art 196; cf. aussi au sujet de l'appréciation anticipée des preuves ATF 131 I 153 consid. 3; 130 II 425 consid. 2.1).

Selon l'art. 193 LPC, le juge peut, s'il a des éléments d'appréciation suffisants, écarter aussi les demandes relatives à des mesures probatoires dont l'exécution nécessite des délais trop étendus. Il doit les écarter, s'il apparaît que ces mesures ne sont sollicitées que pour éloigner le jugement du litige.

E. 3.2

Le Tribunal a refusé les mesures probatoires requises au motif que les écritures et pièces produites permettaient de trancher le litige, d'une part. Il a également considéré qu'en l'absence de fiche descriptive du logement en cause ou d'allégués clairs sur l'état et l'équipement de celui-ci, la bailleresse ne pouvait prétendre à un transport sur place, d'autre part. Certes, la production d'une fiche descriptive de l'appartement litigieux n'était pas indispensable, l'appelante étant libre de décrire ce dernier et ses caractéristiques d'une autre manière. Cela étant, les éléments pertinents faisant ressortir la différence entre les éléments comparatifs cités et l'appartement litigieux, à savoir l'état ancien des WC et des installations électriques ainsi que l'absence d'équipement de la cuisine de l'appartement des intimes, n'étaient pas contestés. Bien que le Tribunal se soit en partie fondé sur d'autres éléments, il n'était ainsi, en définitive, pas nécessaire de procéder à l'audition de témoins ni à un transport sur place. L'état d'entretien et l'emplacement de l'immeuble litigieux et de ceux cités à titre comparatif, que l'appelante aurait souhaité voir constater de visu par les premiers juges (appel, p. 20), n'ayant pas été retenus dans les éléments de comparaison, il n'était pas besoin non plus de les constater. Les premiers juges pouvaient ainsi, sans violer l'art. 8 CC, ni faire une application arbitraire des art. 193 et 196 LPC, refuser de procéder aux mesures probatoires demandées.

E. 4

L'appel étant rejeté, l'émolument d'appel sera mis à la charge de l'appelante (art. 447 LPC).

E. 5

La contestation porte sur une différence de loyer de 2'160 fr. par an. Le bail étant reconduit pour cinq ans, la valeur litigieuse (5 x 2'160 fr.) semble, a priori, inférieure à 15'000 fr. (art. 71 LTF). * * * * *

- 10/10 -

C/25569/2008

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