

GE_GERICHTE ACJC/242/2021 vom 1. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_242_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/242/2021 du 1 mars 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/242/2021 del 1 marzo 2021

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 conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 12'480 fr. hors charges. L'appelant conclut dans sa requête au Tribunal, et dans le cadre de son appel, à la fixation d'un loyer de 14'328 fr. hors charges dès le 1er mai 2019. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. de sorte que l'appel est ouvert.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de

- 7/12 -

C/2958/2019 première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Le bailleur produit une pièce nouvelle et allègue nouvellement que le loyer moyen pour un appartement tel que celui des locataires est de l'ordre de 1'789 fr. par mois.

E. 2.1

Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte dans la procédure d'appel qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC); ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la recevabilité de la pièce et de l'allégation nouvelles peut demeurer indéterminée car celles-ci ne sont pas pertinentes pour la solution du litige.

E. 3

Dans un premier grief l'appelant reproche au Tribunal des baux et loyers d'avoir procédé à une appréciation erronée des preuves au sens de l'art. 310 let. b CPC en écartant des exemples de comparaison 3 appartements sis respectivement rue 2 _____ [no.] _____, rue 5 _____ [no.] _____ et rue 7 _____ [no.] _____, et en ne prenant pas en compte les photographies de leur appartement produites par les locataires.

E. 3.1

La jurisprudence en matière de contrôle de la validité du montant d'une hausse de loyer fondée sur les loyers de la localité ou du quartier est restrictive (ATF 123 III 317 c.4a). Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à leur emplacement, leur dimension, leur équipement, leur état et l'année de construction (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, Bâle., n°4 ad art. 269a CO). S'agissant du critère de l'équipement, il faut comprendre les installations dont bénéficient les locataires d'un logement ou d'un local commercial. Il convient de se référer ainsi notamment à l'équipement d'une cuisine, à la salle de bain et aux sanitaires, au système de chauffage, d'un ascenseur, d'un double vitrage, d'un balcon, etc. Pour être comparables, les logements doivent comprendre des équipements qui soient proches par leur qualité et par leur nombre (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n°20 ss ad. art. 269a CO). En ce qui concerne l'état d'entretien de l'appartement, il faut tenir compte dans le cadre de l'analyse d'une impression d'ensemble, du soin porté par le bailleur à l'entretien et à la rénovation de l'appartement et de l'immeuble. Seul l'entretien assumé par le propriétaire est déterminant (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit.,

- 8/12 -

C/2958/2019 n° 23 ad art. 269a CO, LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 579).

E. 3.2

3.2.1 En l'espèce, l'appartement de la rue 2 _____ [no.] _____ est sis dans un immeuble dont l'aspect est bon, alors que l'immeuble des locataires est d'aspect moyen. Contrairement à l'appartement des locataires, les équipements électriques sont récents, tout comme la cuisine, qui est équipée et agencée. Cet objet ne dispose pas de balcon. L'appartement sis à la rue 5 _____ [no.] _____ doit être écarté, comme l'a retenu le Tribunal, ne comportant que 3,5 pièces, n'étant que d'un état jugé moyen et disposant d'une cuisine et de sanitaires qualifiés de récents. L'appartement de la rue 7 _____ [no.] _____ pouvait être écarté, ce logement disposant de 4,5 pièces et possédant des sanitaires, une cuisine et des installations électriques récents. Les photos produites, dont il ressort que la cuisine des locataires est en bon état, ne permettent pas de considérer que celle-ci est récente. Le grief de l'appelant à cet

égard n'est pas fondé. Le Tribunal était ainsi fondé à écarter ces trois exemples comparatifs.

E. 4

Dans un deuxième grief, l'appelant invoque une violation du droit à la preuve (art. 152 CPC), le Tribunal n'ayant pas donné suite à la réquisition d'inspection locale, mesure probatoire qui aurait permis de déterminer l'état général de l'appartement litigieux et ainsi de se rendre compte de son état d'entretien, dans le but d'admettre la comparaison de ce logement avec les exemples comparatifs produits, mais écartés.

E. 4.1

L'art. 152 al. 1 CPC prévoit que toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuves adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Cette disposition s'insère dans le cadre des dispositions relatives à la preuve, dont notamment l'art. 150 al. 1 CPC qui prévoit que la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Par moyens de preuve «adéquats», il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence dans l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (BOHNET/ALDI HANDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civil, 2019, no 9ss AD art. 152 CPC).

- 9/12 -

C/2958/2019 Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu, il comprend pour l'intéressé le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1, ATF 133 III 295 consid. 7.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3, ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 137 I 1 consid. 2.4; 136 I 316 consid. 2.2.2; 136 III 552 consid. 4.2).

E. 4.2

En l'espèce, on ne discerne pas en quoi l'inspection locale demandée par l'appelant aurait conduit le Tribunal à une appréciation différente de celle fondée sur les pièces produites, en particulier les photographies de l'appartement litigieux, celles-ci permettant en effet de se rendre compte de l'état de l'appartement et de la vétusté des installations. Le Tribunal n'a commis aucun arbitraire dans l'appréciation anticipée des preuves.

E. 5

L'appelant fait enfin grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir violé les art. 269a let. a CO et art. 11 al. 1 OBLF en retenant que «le bailleur n'avait pas fourni cinq objets comparables comme exigé par la jurisprudence, de sorte qu'il a échoué à établir que les loyers de l'appartement restaient dans les limites des loyers usuels du quartier».

E. 5.1

Le loyer n'est en règle générale pas abusif s'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour établir les loyers usuels doivent se rapporter à des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1); n'entre toutefois pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleur domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, à savoir cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. Il appartient au bailleur qui augmente le loyer d'apporter ces éléments de

- 10/12 -

C/2958/2019 comparaison. Le juge doit effectuer des comparaisons concrètes et l'autorité doit indiquer exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2). D'une manière générale, ne peuvent être pris en compte dans le cadre de l'analyse des loyers comparatifs les loyers qui sont eux-mêmes abusifs du fait qu'ils n'ont pas été adaptés à la baisse des taux hypothécaires (ATF 127 III 411 consid. 5a, BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit, 2017, n° 13, ad. art. 269a CO, LACHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 581). Les exemples produits doivent être au moins de cinq (ATF 114 II 364) pour autant notamment qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble et n'appartiennent pas au même propriétaire (ATF 123 III 317). Le fardeau de la preuve incombe à celui qui se prévaut des loyers comparatifs, soit en l'espèce le bailleur (art. 8 CC).

E. 5.2

En l'espèce, comme il a été retenu ci-dessus sous considérant 3, trois des exemples comparatifs produits ont été écartés à bon droit par le Tribunal. A cela s'ajoute ce qui suit : Appartements sis rue 5 _____ [no.] _____ Les deux appartements produits à titre de comparaison comportent 3,5 pièces et non 4. Ils se situent au 1er étage et au 5ème étage et non au 4ème étage comme l'appartement litigieux. Ces deux appartements appartiennent au même propriétaire et leur état ne correspond pas à celui de l'appartement des intimés : l'état général du bâtiment est considéré comme bon et celui des appartements comme excellent. Par conséquent, ces deux appartements ne peuvent être retenus à titre de comparaison. Appartement sis rue 6 _____ [no.] _____ Cet appartement, quand bien même il se situe dans un bâtiment dont l'état général est qualifié de moyen, tout comme celui de l'appartement litigieux, possède des installations électriques récentes et son loyer a été fixé dernièrement en décembre 2017, le taux hypothécaire pris en considération étant de 3% à cette époque. Ainsi, cet appartement ne peut être utilisé à titre de comparaison. C'est donc à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a considéré que le bailleur n'avait pas fourni cinq objets comparables comme exigé par la jurisprudence, de sorte qu'il échoue à établir que le loyer de l'appartement restait dans les limites des loyers usuels du quartier. Pour ces raisons, le grief soulevé par l'appelant sera rejeté.

- 11/12 -

C/2958/2019 Le jugement attaqué sera confirmé, l'appelant ne contestant au surplus pas le jugement en ce qu'il retient une baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire.

E. 6

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). * * * * *

- 12/12 -

C/2958/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 juin 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/265/2020 rendu le 21 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2958/2019. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Stéphane PENET et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

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.