

GE_GERICHTE ACJC/249/2024 vom 4. März 2024

GE Cour de justice, 2024-03-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_249_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/249/2024 du 4 mars 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/249/2024 del 4 marzo 2024

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 correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu de la différence entre le loyer annuel fixé par le bail et celui requis par l'appelant, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits 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 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

L'intimée soutient que les conclusions nouvelles en fixation du loyer à 965 fr. par mois, et en réduction de la garantie bancaire à 2'895 fr. sont irrecevables, de même que les allégations nouvelles contenues dans l'acte d'appel.

E. 2.1

La prise de conclusions nouvelles en appel n'est admise que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si ces conclusions reposent sur des faits ou des moyens de

preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC).

Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés (art. 150 CPC). Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du

- 9/16 -

C/14418/2019 Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2). L'ISPC est un fait notoire (arrêt du Tribunal 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.6.2.).

E. 2.2

En l'espèce, les conclusions prises par l'appelant devant la Cour sont identiques à celles formulées devant le Tribunal le 16 décembre 2021, de sorte qu'elles ne sont pas nouvelles et donc recevables. Les allégations contenues dans l'acte d'appel ne sont pas nouvelles et sont partant également recevables.

E. 3

L'intimée, qui a obtenu entièrement gain de cause devant le Tribunal, soutient qu'elle n'était dès lors pas fondée à faire appel, quand bien même elle fait grief au premier juge d'avoir considéré que l'immeuble n'était pas ancien. Elle soutient que tel est le cas, de sorte qu'un calcul de rendement net ne pouvait être ordonné. 3.1.1 Lorsqu'une partie a obtenu gain de cause dans l'arrêt final, elle n'a pas d'intérêt à interjeter un recours principal contre celui-ci pour remettre en cause l'arrêt incident qui l'a précédé. Il s'ensuit qu'elle ne saurait être privée du droit d'invoquer ses arguments contre l'arrêt incident dans sa réponse au recours interjeté par sa partie adverse. Il ne s'agit pas là d'un recours joint, interdit par la loi (ATF 134 III 332 consid. 2.5), puisque les conclusions de l'intimée ne touchent pas au dispositif de l'arrêt final attaqué, mais uniquement à ses motifs (à ceux qui sont contenus dans l'arrêt incident antérieur) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 1.2). 3.1.2 Dans l'examen de la conformité du loyer initial au regard des articles 269 et 269a CO, le cadre du débat judiciaire est fixé en premier lieu par la motivation donnée par le bailleur à une éventuelle majoration (LCHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 484). Si le bailleur se prévaut du critère absolu des loyers usuels (art. 269a let. a CO), le locataire peut lui opposer le rendement exagéré des fonds propres investis (art. 269 CO), autre critère absolu. Ce dernier critère est prépondérant, sauf si l'on est en présence d'un immeuble dit "ancien" (ATF 139 III 13). Un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition date de 30 ans au moins au moment du début du bail. Le délai de 30 ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment du début du bail (arrêt du TF 4A_400/2017 du 13 septembre 2018). Pour les immeubles récents, le critère absolu du rendement net excessif a la priorité par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le

- 10/16 -

C/14418/2019 quartier (ATF 124 III 310 consid. 2; 144 III 514 consid. 2.1 et les références citées). 3.2.1 En l'espèce, l'intimée a obtenu gain de cause sur le fond, mais critique les

motifs de la décision, ce qu'elle est autorisée à faire dans le cadre de sa réponse à l'appel. En effet, s'il devait être admis que l'immeuble est ancien, le raisonnement du Tribunal devrait être entièrement revu, en ce sens que le critère des loyers usuels du quartier serait applicable, étant cependant relevé qu'aucune des parties ne s'est prononcée sur ce mode de fixation. S'agissant de la qualification de l'immeuble, la Cour ne saurait s'écarter des considérants de son arrêt du 12 avril 2021. Ainsi, au vu de la date d'affectation territoriale de la parcelle concernée (1992), de la date d'ouverture du chantier (1992), de celles de la délivrance du préavis d'habitabilité (1993) et de l'entrée en jouissance des locataires (1994) ainsi que de la cadastration de l'immeuble (1995), remontant à moins de trente ans avant l'entrée en vigueur du bail, l'immeuble n'est pas ancien au sens de la jurisprudence. Le locataire était ainsi fondé à opposer à la bailleresse le critère absolu du rendement exagéré des fonds propres investis, et le Tribunal à ordonner un calcul du rendement net de la chose louée. Le jugement querellé doit être confirmé sur ce point.

E. 4

L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné l'audition d'un organe de la bailleresse, d'avoir mal apprécié le témoignage de l'employée de celle-ci, qui aurait dû être entendue comme témoin et non comme partie, de n'avoir pas requis la production de pièces par des tiers, d'avoir en conséquence clos prématurément l'administration des preuves, et d'avoir mal apprécié celles-ci, en retenant que la bailleresse n'était pas en possession des pièces permettant un calcul de rendement. Le Tribunal aurait dû considérer que celle-ci refusait de collaborer et en tirer les bonnes conséquences, à savoir procéder à un calcul de rendement sur la base des éléments en sa possession et de données abstraites, plutôt que se référer aux moyennes résultant des statistiques cantonales et communales pour fixer le loyer.

4.1.1 Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve

- 11/16 -

C/14418/2019 supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et 4.3.2; 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_397/2022 du 17 mai 2023 consid. 3.1.1; 5A_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 5.2.2). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2). Lorsqu'une personne morale est partie au procès, ses organes sont traités comme une partie dans la procédure d'administration des preuves (art. 159 CPC). Sans avoir la qualité d'organes, en vertu de leurs pouvoirs de représentation, peuvent représenter la société en justice les fondés de procuration (art. 458 CO), qui sont inscrits au registre du commerce et n'ont pas besoin de pouvoir spécial pour plaider, à moins que leur procuration n'ait été restreinte (art. 460 al. 3 CO), ainsi que les mandataires commerciaux (art. 462 CO), qui ne sont pas inscrits au registre du commerce, à condition qu'ils aient reçu le pouvoir exprès de plaider (art. 462 al. 2 CO; dans ce sens déjà, pour la comparution à l'audience de conciliation: ATF 140 III 70 consid.

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal a procédé à l'audition d'une représentante autorisée de la bailleresse, quand bien même celle-ci n'est pas inscrite au Registre du commerce. L'appelant ne s'est d'ailleurs pas opposé à ce que celle-ci soit entendue en qualité de partie. En tout état, le seul fait qu'elle ait été entendue en cette qualité ne suffit pas à mettre en doute la crédibilité de ses déclarations.

En n'ordonnant pas la production de pièces par des tiers, estimant que celle-ci serait inutile, le Tribunal n'a pas violé le droit à la preuve de l'appelant. En effet, compte tenu du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble litigieux, il pouvait légitimement retenir que les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net feraient défaut chez des tiers également.

- 14/16 -

C/14418/2019

Cela étant, il est constant que l'intimée n'a pas fourni les pièces permettant un calcul de rendement.

En sus du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, l'argument de l'intimée tiré de la fusion des caisses I_____ et J_____ et du changement de régie pour justifier de l'impossibilité de fournir toutes les pièces utiles à un calcul de rendement est crédible. Cela étant, les informations détaillées que celle-ci a données concernant les dates d'acquisition de terrain et du mandat de pilotage, ainsi que le peu de documents fournis alors qu'il s'agissait d'une opération de grande envergure, et qu'il pouvait être attendu d'elle, en sa qualité de caisse publique, qu'elle conserve les archives y relatives, laissent à penser qu'elle détient plus de pièces utiles qu'elle n'en a produit. En l'état actuel de la jurisprudence telle que mentionnée ci-dessus, cela ne permet cependant pas encore, comme le voudrait l'appelant, de simplement retenir les indications que celui-ci a données pour fixer le loyer admissible. En effet, dans la mesure où il existe des statistiques, il convient d'en tenir compte, comme l'ont justement fait les premiers juges. Il n'y a donc pas lieu de se prononcer sur le calcul effectué par l'appelant.

Il résulte de ce qui précède que les griefs de l'appelant tirés de la violation du droit à la preuve ou de l'appréciation arbitraire des preuves sont infondés. Le Tribunal, sur la base des éléments recueillis, était fondé à clore l'administration des preuves, et, en l'absence de pièces suffisantes pour procéder à un calcul de rendement, indépendamment d'une faute de l'intimée (laquelle n'est par ailleurs pas manifeste), procéder à la détermination du loyer en recourant aux statistiques cantonales.

Les conclusions subsidiaires de l'appelant tendant à ce que la Cour procède elle-même à l'audition d'un organe de l'intimée ainsi qu'à un calcul de rendement doivent également être rejetées, par identité de motifs. Dans la mesure où l'appelant ne remet pas en cause l'application faite par le Tribunal des statistiques, celle-ci sera confirmée, et les conclusions plus subsidiaires de l'appelant en fixation du loyer à 965 fr., sans motivation, rejetées. Le jugement entrepris sera ainsi entièrement confirmé.

E. 4.3

p. 72; cf. LEUCH/MARBACH/KELLERHALS/STERCHI, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 5e éd. 2000, n° 1a ad art. 83 CPC/BE). Chacune des personnes habilitées à représenter la société en justice doit justifier de sa qualité et de son pouvoir en produisant soit un extrait du registre du commerce, soit l'autorisation qui lui a été délivrée pour plaider

et transiger dans l'affaire concrète dont le tribunal est saisi (ATF 141 III 80 consid. 1.3). Selon l'art. 160 al. 1 CPC, les parties et les tiers sont tenus de collaborer à l'administration des preuves. Ils ont en particulier l'obligation de faire une déposition conforme à la vérité en qualité de partie ou de témoin (let. a) et de produire les documents requis, à l'exception de la correspondance d'avocat, dans la mesure où elle concerne la représentation à titre professionnel d'une partie ou d'un tiers (let. b). Si une partie refuse de collaborer sans motif valable, le tribunal en tient compte lors de l'appréciation des preuves (art. 164 CPC). Les moyens de preuve sont le témoignage, les titres, l'inspection, l'expertise, les renseignements écrits, l'interrogatoire et la déposition de partie (art. 168 al. 1 CPC). L'interrogatoire et la déposition d'une partie sont des moyens de preuve objectivement adéquats prévus par la loi (art. 168 al. 1 lit. f CPC). Le juge forge sa conviction après une libre appréciation des preuves (art. 157 CPC). Il en résulte l'interdiction de règles de preuves fixes. Il n'est dès lors pas admissible de dénier d'emblée toute valeur probante à un moyen de preuve donné, prévu par la loi (cf.

- 12/16 -

C/14418/2019 ATF 84 IV 171 c. 2). Il en va ainsi aussi pour l'interrogatoire et la déposition des parties au sens de l'art. 168 al. 1 lit. f CPC. (...) Certes, dans le Message (p. 6934 s.) il est mentionné qu'en raison de la « partialité de leur auteur », la force probante des dépositions est « faible » et qu'elles « doivent être corroborées par un autre moyen de preuve ». Le juge ne peut néanmoins parvenir à la conclusion que la force probante de la déclaration faite par une partie « en sa propre faveur », prise isolément, doit in concreto être qualifiée de faible, que lorsqu'il a administré cette preuve (ATF 143 III 297). 4.1.2 En vertu de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l'art. 269a let. a CO, il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2b p. 312), en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2b p. 312). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis. Pour de tels immeubles, en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 147 III 14). 4.1.3 Selon la jurisprudence, il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'apporter la preuve que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve (soit le bailleur) doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est la seule à détenir. Une violation de cette obligation ne doit pas être admise à la légère; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer. Les principes dégagés par la jurisprudence et rappelés encore récemment (ATF 142 III 568 consid. 2.1 p. 576; arrêts du Tribunal fédéral

4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2.2 et les arrêts cités; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2 et 3.3) peuvent être résumés comme suit:

- 13/16 -

C/14418/2019 En premier lieu, il s'agit de déterminer si les documents remis par les parties sont suffisants ou non pour calculer le rendement net. Si tel est le cas, c'est exclusivement sur cette base qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO. En deuxième lieu, si tel n'est pas le cas parce qu'aucun document n'est remis au juge ou que les documents fournis sont insuffisants, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur. Si le défaut de production du bailleur est justifié, il ne lui sera pas imputé dans l'appréciation des preuves. Le juge tiendra exclusivement compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge. En troisième lieu, si tel n'est pas le cas parce que le bailleur a, sans aucune justification, refusé ou négligé de produire les pièces comptables en sa possession, il faut distinguer en fonction des moyens de preuve à disposition du juge. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur pourra avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, de l'amener à croire les indications du locataire. Si, en revanche, il existe des données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut pas se baser sur le seul refus du bailleur, mais doit tenir compte de ces données dans le cadre de son appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible; le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 147 III 14 cons. 6.1 ss p. 21 s.).

E. 5

La procédure est gratuite (art. 22 LaCC). * * * * *

- 15/16 -

C/14418/2019

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 mai 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/296/2022 rendu le 26 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14418/2019. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.

- 16/16 -

C/14418/2019

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