

GE_GERICHTE ACJC/257/2019 vom 25. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_257_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/257/2019 du 25 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/257/2019 del 25 febbraio 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).

En cas de contestation du loyer initial, 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, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 28'800 fr. et les appelants concluent à ce qu'il soit ramené à 12'000 fr. par an.

La différence annuelle s'élève ainsi à 16'800 fr., de sorte que multipliée par 20, la valeur litigieuse s'élève à 336'000 fr., soit un montant largement supérieur à 10'000 fr.

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

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu la nullité partielle du bail limitée à la fixation du loyer. Selon eux, l'avis de fixation du loyer initial mentionnait un précédent bail et un précédent loyer fictifs.

- 9/12 -

C/15074/2016

E. 2.1

Selon l'art. 270 al. 1 CO, le locataire qui estime abusif le montant du loyer initial peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la

chose.

Les délais fixés par la loi pour contester un loyer sont des délais de péremption, dont le non-respect entraîne la perte du droit d'agir et doit être examiné d'office par le juge (ATF 131 III 566 consid. 3.2 p. 570).

E. 2.2

Le canton de Genève a fait usage de la faculté offerte par l'art. 270 al. 2 CO de rendre obligatoire, en cas de pénurie de logements, la formule officielle de fixation du loyer pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 207 de la loi genevoise d'application du code civil et du code des obligations [ci-après : LaCC; RS/GE E 1 05]).

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but de l'informer, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3, non publié in ATF 142 III 369).

Eu égard à sa finalité, l'art. 270 al. 2 CO ne saurait constituer une simple prescription d'ordre dont la méconnaissance est sans conséquence. En effet, les raisons avancées pour justifier le respect strict des règles de forme en matière de majoration de loyer en cours de bail sont également valables lors du changement de locataire. Dans un cas comme dans l'autre, la mention de l'ancien loyer et la motivation contenues dans la formule officielle doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, de manière à ce qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder. Il s'ensuit que, sous réserve d'un abus de droit, la sanction de l'absence de notification du loyer au moyen de la formule officielle, la notification au-delà des trente jours suivant la remise des locaux, l'absence ou l'insuffisance de la motivation, l'absence de signature manuscrite ou encore l'indication erronée, voire inexistante du précédent loyer entraîne la nullité partielle du bail limitée à la fixation du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; 120 II 341 consid. 5d; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 296).

E. 2.3

En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit. Ainsi, les faits qui

- 10/12 -

C/15074/2016 empêchent la naissance d'un droit ou en provoquent l'extinction doivent être prouvés par la partie qui les allègue. S'il existe une exception à une règle générale, il appartient à la partie qui invoque cette exception de prouver que les conditions en sont remplies (ATF 139 III 7 consid. 2.2). Lorsque le fait décisif en droit est un fait négatif, le fardeau de la preuve n'est pas renversé, même si le fait négatif est indéterminé et par là pratiquement impossible à démontrer. La jurisprudence toutefois admet que, dans ce cas de

figure, la preuve du fait négatif indéterminé entraîne, pour celui qui le nie dans l'instance, l'obligation de concourir à la preuve du contraire (PIOTET, Commentaire romand du Code civil I, N 53 ad art. 8 CC).

E. 3.1

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir apprécié les preuves en violation de l'art. 157 CPC. Ils exposent en particulier que le témoignage de M_____ doit l'emporter sur celui de J_____.

Selon l'art. 157 CPC, le Tribunal établit sa conviction par libre appréciation des preuves administrées. S'il y a un domaine où l'appréciation de la preuve testimoniale devrait être libre, c'est bien celui du témoignage qui peut livrer des indices - eux-mêmes susceptibles d'une appréciation libre - sur la réalité d'un fait (SCHWEIZER, Commentaire romand du Code de procédure civile, N 10 ad art. 155 CPC).

Les premiers juges ont discuté le contenu des enquêtes au considérant 4b du jugement, sans omettre le témoignage de M_____. Ils ont retenu que les témoignages de J_____ et G_____ étaient concordants. Ils ont expliqué les raisons pour lesquelles le témoignage de M_____, celui de P_____ et les contradictions mises en évidence par les appelants au sujet du témoignage de J_____, ne permettaient pas de démontrer que le bail conclu au profit de cette dernière aurait été fictif. L'on ne discerne ainsi aucune violation de l'art. 157 CPC.

E. 3.2

Au demeurant, le résultat auquel sont parvenus les premiers juges est conforme au droit.

Il appartenait en effet aux locataires de prouver le caractère fictif du bail conclu avec J_____ (art. 8 CC). L'absence de contrat de bail avec J_____ étant un fait négatif, l'on pouvait certes attendre du bailleur qu'il concoure à la preuve du contraire, sans toutefois que le renversement du fardeau de la preuve ne doive intervenir. Or, la bailleuse et la partie intervenante ont collaboré à la preuve en fournissant différentes pièces, notamment les quittances de paiement de loyer et en proposant notamment l'audition de l'ancienne locataire.

L'audition de J_____ a permis de confirmer la conclusion d'un tel bail, à savoir que le logement a été mis à sa disposition moyennant un loyer (art. 253 CO). Elle a confirmé en avoir reçu une clé, ainsi qu'avoir réglé deux mois et demi de loyer avant d'exposer les raisons pour lesquelles elle avait renoncé au logement.

- 11/12 -

C/15074/2016

Certes, des indices pourraient laisser entendre que J_____ n'aurait que peu occupé le logement. Une telle circonstance n'est toutefois pas pertinente, dès lors qu'il suffit que celui-ci ait été mis à sa disposition par le bailleur, sans que la locataire ne soit tenue d'en faire usage (ATF 136 III 186 consid. 3.2.2). Dans ces circonstances, les déclarations, peu précises, de P_____ ne sont pas déterminantes. Pour les mêmes motifs, les déclarations de J_____ au sujet de la réfection des meubles de cuisine et de l'orientation de la cuisine ne permettent pas de mettre en doute la conclusion d'un bail. Le témoin J_____ n'a été bénéficiaire d'un bail que durant deux mois et demi en 2013, ce qui explique des imprécisions dans ses souvenirs, lors de son audition de novembre 2017, soit plus de quatre

ans plus tard.

Quant au témoignage de M_____, il n'est pas convaincant, en particulier lorsqu'elle exprime une opinion en indiquant que le bail conclu avec J_____ lui a semblé fictif. Dans tous les cas, le témoin ne s'est pas chargé des discussions contractuelles, de la remise des clés ou encore de l'encaissement des loyers. S'agissant de la remise des clés, elle a confirmé que G_____ disposait d'un jeu de clés, ce qui est conforme au témoignage de J_____ qui a indiqué n'avoir reçu qu'un seul jeu de clés de la part de G_____. S'agissant du loyer, le témoignage de M_____ ne saurait contredire les quittances produites et le témoignage de J_____, dont il résulte que le loyer a été payé à C_____ SA et non à la régie K_____. S'agissant des travaux entrepris entre le départ de I_____ et l'entrée des appelants, le témoin M_____ a été peu affirmatif quant à leur durée et a expliqué qu'ils avaient été effectués en 2012. La régie n'en avait pas été chargée, Monsieur N_____, ancien actionnaire de la bailleresse, étant entrepreneur et s'en étant chargé lui-même. De surcroît, J_____ a confirmé qu'il y avait encore des ouvriers au moment de sa visite des locaux.

E. 3.3

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le bail de J_____ n'était pas fictif.

Il s'ensuit que faute d'informalité, l'avis de fixation du loyer du 24 septembre 2013 n'est pas nul.

L'action des locataires, déposée en conciliation le 26 juillet 2016 soit après l'échéance du délai de 30 jours prévu par l'art. 270 al. 1 CO, était tardive et donc irrecevable.

Ainsi le jugement attaqué sera confirmé.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/15074/2016

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 juin 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/476/2018 rendu le 29 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15074/2016-4-OSL. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité 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. cf. consid. 1.2.

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