

GE_GERICHTE ACJC/259/2019 vom 25. Februar 2019

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_259_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/259/2019 du 25 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/259/2019 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante, dans le cadre d'une contestation de majoration du loyer, doit être déterminée d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente. La divergence que celle-ci devait trancher s'élevait en capital à 360 fr. par an (16'968 fr. - 16'608 fr.), uniquement en ce qui concerne la fixation du loyer net (sans les charges) de l'appartement (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_314/2011 du 3 novembre 2011 consid. 1.1). En multipliant ce seul chiffre par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2011 consid. 1.1), la valeur litigieuse de l'espèce s'élève à 7'200 fr. (360 fr. x 20) et ne dépasse pas le seuil limite de 10'000 fr. requis, de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

E. 1.2

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

Dans le cadre d'un recours, la Cour revoit la cause avec un pouvoir de cognition limité, en ce sens qu'elle ne peut revoir les faits que si ceux-ci ont été établis de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire de façon arbitraire (art. 320 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2ème éd. 2019, n. 5 ad art. 320 CPC).

E. 2

Les recourants se plaignent d'une violation du fardeau de la preuve.

E. 2.1

En matière de hausse de loyer, l'autorité de conciliation est certes saisie par le locataire (cf. art. 270b al. 1 CO), mais la prétention litigieuse émane du bailleur. Il appartient donc à celui-ci d'agir dans les trente jours s'il persiste dans sa prétention à augmenter le loyer. A ce défaut, il est réputé y avoir renoncé. Il garde toutefois la possibilité de notifier une nouvelle

hausse pour l'échéance contractuelle suivante et peut se prévaloir des mêmes motifs (cf. ATF 124 III 245 consid. 2 et 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_538/2009 du 13 janvier 2010 consid. 2.1 sous l'ancien droit; cf. art. 209 al. 1 let a CPC).

- 8/11 -

C/7671/2017

Le cadre du débat est délimité par les motifs invoqués par le bailleur pour justifier la hausse et par les moyens opposés par le locataire (MONTINI/WAHLEN, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, ad art. 270b CO n. 10). En procédure, il appartient au bailleur de prouver le bien-fondé des motifs de hausse (art. 8 CC); il doit ainsi produire les pièces probantes (MONTINI/WAHLEN, op.cit., n. 15; dans le même sens, LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 409 ch. 3.3.4).

A certaines conditions, de son côté, le locataire peut opposer au bailleur des facteurs compensatoires ou demander que le loyer soit examiné au vu d'autres critères de fixation du loyer, notamment le rendement abusif de la chose louée (art. 269 CO ou 269a let. c CO). Dans ces hypothèses, le locataire assume le fardeau de cette contre-preuve. Le bailleur doit, de son côté, collaborer en fournissant les documents qu'il est le seul à détenir (LACHAT, op.cit., p. 409 ch. 3.3.5 et p. 538 ch. 5.3.2).

E. 2.2

En l'espèce, la majoration litigieuse se fonde directement sur le Règlement, dont l'application au logement considéré n'est pas remise en cause par les recourants. Ainsi, la fixation du loyer selon les revenus déterminants du ménage doit être admise sur le principe, étant rappelé que ce mode de fixation jugé conforme à l'ancien droit par le Tribunal fédéral ne doit pas procurer au bailleur un rendement excessif du logement ou du local loué (cf. ATF 116 II 184; LACHAT, op.cit., p. 502 ch. 10.2.2 qui fait référence à l'art. 269 CO).

L'avis de hausse contesté précise, sous les motifs de majoration, que celle-ci est fondée sur le Règlement, compte tenu d'un revenu annuel déterminant de 89'758 fr., d'une fortune de 23'511 fr., du taux d'occupation et du taux d'activité du ménage.

Les revenus déterminants calculés par l'intimée sont admis par les recourants; en outre, l'intimée a versé à la procédure les éléments retenus pour le calcul du loyer, dont il découle qu'il a effectivement été tenu compte du nombre d'occupants du logement, du revenu déterminant du ménage et d'un taux d'effort réglementaire de 18,9% calculé conformément à l'art. 10 al. 1 par. 2 du Règlement et à la table permettant de déterminer le taux d'effort (tranche de revenus entre 89'000 fr. et 89'999 fr.; taux d'effort : 18,9%).

L'intimée a donc démontré que le Règlement dont l'application a été convenue par les parties a été correctement appliqué et que la hausse contestée est conforme à celui-ci, ce que les premiers juges ont justement relevé.

A titre défensif, les recourants font valoir que le loyer-plafond du logement est dépassé, en se prévalant d'un procès-verbal du 11 novembre 2013 entériné dans un litige ayant opposé l'intimée aux locataires E_____, lequel prenait acte du retrait d'un avis de majoration de loyer faisant passer le loyer de 16'608 fr. à 18'876 fr.;

- 9/11 -

C/7671/2017 ils déduisent de ce retrait la reconnaissance que le loyer-plafond pour un logement de 4 pièces dans le même groupe d'immeuble ne doit pas dépasser 16'608 fr.

Dans leur réponse du 21 septembre 2017 au Tribunal, les recourants ont évoqué le principe général selon lequel le loyer maximum fixé par l'art. 12 du Règlement ne pouvait pas dépasser celui fixé selon la méthode absolue du rendement net (art. 269 CO) ou des loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO). L'on pouvait comprendre qu'ils invoquaient, à titre défensif, un rendement abusif. Toutefois, et bien qu'en pareilles circonstances le fardeau de la preuve d'un loyer abusif leur incombait, ils n'ont produit aucun exemple de comparaison démontrant l'existence d'un abus, ni n'ont sollicité que le loyer soit fixé au moyen d'un calcul de rendement net de l'immeuble. Les recourants se sont contentés, comme seuls moyens de preuve, d'invoquer le loyer appliqué dans un logement similaire de quatre pièces, sis au même étage et dans le même groupe d'immeubles.

Aucune conclusion n'a été prise par les recourants visant à faire porter l'instruction de la cause sur la production d'exemples de loyers comparatifs ou à obtenir de l'intimée qu'elle produise les éléments permettant de réaliser un calcul de rendement net de l'immeuble. Comme le Tribunal l'a retenu à juste titre, c'est pour la première fois dans leurs plaidoiries finales du 28 novembre 2017 que les locataires ont soutenu que leur contestation visait à obtenir que le loyer soit fixé selon la méthode absolue, en référence aux art. 269 et 269a let. a CO. A ce stade, ils ne pouvaient modifier leur demande et prendre de nouvelles conclusions visant à obtenir que le loyer soit fixé selon la méthode absolue. Quand bien même la modification de la demande n'a pas à reposer sur des nova au sens de l'art. 229 al. 1 CPC, l'exigence de la nouveauté demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 4.4.2). Les recourants ne pouvaient donc introduire une nouvelle conclusion en se fondant sur les seuls faits et moyens de preuve allégués précédemment.

Le cadre des débats, fixé par les recourants, se limitait à soutenir que le loyer-plafond retenu dans le cadre du dossier E_____ devait s'appliquer également au présent cas. Le retrait, dans le dossier précité, d'un avis de majoration ne permet toutefois pas de déduire que l'intimée admettait que le loyer-plafond, pour un logement de 4 pièces sis dans le même complexe d'immeubles, s'élevait à 16'608 fr. En effet, les situations de revenus - élément prépondérant dans le système de fixation du loyer prévu dans le Règlement - sont différentes, tout comme les logements dont la configuration et les surfaces ne sont pas identiques. En outre, il résulte des pièces produites par les recourants que, dans le cas évoqué, le loyer maximum a été fixé au montant annuel de 18'876 fr. par an, en raison d'un revenu familial déterminant plus élevé. Cet élément confirme l'absence de présomption d'un abus dans la majoration notifiée aux recourants. Il n'est pas non plus établi que le retrait de l'avis de majoration en question signifiait

- 10/11 -

C/7671/2017 que l'intimée admettait un loyer maximum de 16'608 fr. pour tout logement de 4 pièces sis dans le même complexe d'immeubles. Appliquer ce loyer maximum au logement considéré signifierait fixer un loyer sans corrélation avec le revenu familial déterminant et les spécificités du cas, ce qui violerait les règles de fixation du loyer contenues dans le Règlement et consacrerait un mode de fixation arbitraire des loyers.

Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a admis que les recourants avaient échoué à démontrer l'existence d'un loyer abusif et a validé l'avis de majoration de loyer du 16 mars 2017 fixant le loyer annuel, charges non comprises, à 16'968 fr., dès le 1er juillet 2017.

Le recours sera donc rejeté.

E. 3

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). * * * * *

- 11/11 -

C/7671/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 2 février 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1171/2017 rendu le 19 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7671/2017. Au fond : Le rejette. 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 Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies et délais de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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