

GE_GERICHTE ACJC/390/2019 vom 18. März 2019

GE Cour de justice, 2019-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_390_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/390/2019 du 18 mars 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/390/2019 del 18 marzo 2019

Erwägungen

E. 1.1

L'arrêt de la Cour du 12 juin 2017 a retenu que la voie de l'appel était ouverte et que la valeur litigieuse s'élevait à 182'400 fr., ce qui n'a pas été contesté par les parties.

E. 1.2

Le juge auquel la cause est renvoyée par le Tribunal fédéral voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt en ce sens qu'il est lié par ce qui a été tranché définitivement par l'instance supérieure et par les constatations de faits qui n'ont pas été attaquées devant lui. Cela signifie que l'autorité cantonale doit limiter son examen aux points sur lesquels sa première décision a été annulée et que, pour autant que cela implique qu'elle revienne sur d'autres points, elle doit se conformer au raisonnement juridique de l'arrêt de renvoi (ATF 135 III 334 consid. 2.1).

E. 1.3

Le changement de composition de la Cour entre l'arrêt du 12 juin 2017 et le présent arrêt s'explique par le fait que le juge assesseur J_____ a quitté la juridiction le 30 novembre 2018.

E. 2

Dans leurs déterminations après renvoi du Tribunal fédéral, les appelants allèguent des faits nouveaux, produisent des pièces nouvelles et prennent une conclusion principale nouvelle en fixation du loyer à 16'000 fr. par année.

Lesdites allégations, pièces et conclusions nouvelles ne sont pas recevables, puisqu'elles sont formées, respectivement déposées, après l'arrêt de la Cour du 12 juin 2017 (art. 317 CPC; ATF 135 III 334 consid. 2 et 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_354/2014 du 14 janvier 2015 consid. 2.1).

E. 3

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir renoncé à l'audition de E_____ en qualité de témoin sur la seule base d'un courrier de la bailleresse, alors qu'il l'avait ordonnée auparavant.

E. 3.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la

décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

- 11/17 -

C/21745/2014

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et références citées).

E. 3.2

En l'espèce, la demande d'audition de E_____ est irrecevable, car tardive. Si les locataires ont conclu à l'audition de ce témoin à l'audience du 22 mars 2016, ils n'ont pas repris expressément cette conclusion dans leurs plaidoiries finales devant le Tribunal, ni dans le cadre de leur appel devant la Cour.

Quoi qu'il en soit, même si la demande était recevable, elle devrait être rejetée, du fait que l'audition de ce témoin n'est pas de nature à influencer sur le sort de la décision. En effet, la Cour ne voit pas en quoi cette audition serait susceptible d'amener des éléments qui ne figurent pas déjà dans la procédure, en particulier au sujet des caractéristiques de l'immeuble et de l'appartement concernés. En outre, le Tribunal a procédé à une inspection de l'immeuble et de l'appartement, de sorte qu'il a pu constater leurs caractéristiques utiles.

E. 4

Les locataires concluent au renvoi de la cause au Tribunal, afin qu'il soit ordonné à la bailleuse, à la régie et à l'organe de révision s'occupant de l'immeuble de produire les différents documents permettant de calculer le rendement abusif du loyer du précédent locataire. Ils soutiennent en effet qu'ils doivent être autorisés à prouver le caractère abusif du loyer du précédent locataire.

E. 4.1

L'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2).

E. 4.2

En principe, lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 consid. 2b).

Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. Le fait que la différence entre le loyer convenu initialement et celui du précédent locataire suffise à rendre vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et oblige le bailleur à une contre-preuve, n'autorise pas encore la déduction que l'ancien

loyer a été arrêté abusivement. Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus être tenu de participer à l'établissement des loyers comparatifs; faute de preuve apportée cette fois-ci par le locataire, il apparaît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718).

- 12/17 -

C/21745/2014

E. 4.3

En l'espèce, par son arrêt du 13 septembre 2018, le Tribunal fédéral a considéré que les locataires n'avaient pas la possibilité d'obtenir la production d'un calcul de rendement, afin de démontrer le caractère abusif du loyer fixé entre les parties.

L'arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 cité par les locataires ne leur est d'aucun secours et ne leur permet pas non plus d'exiger de la bailleuse la production d'un calcul de rendement du précédent loyer, contrairement à ce qu'ils soutiennent.

Les locataires n'ont pas démontré que le loyer du précédent locataire était lui-même abusif, de sorte que la Cour ne saurait fixer le loyer initial à un montant inférieur au loyer précédent et ce, nonobstant l'irrecevabilité de la conclusion des locataires à cet effet.

La différence entre le loyer initial convenu entre les parties et celui du précédent locataire a suffi à rendre hautement vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et a donc obligé la bailleuse à une contre-preuve qu'elle a échoué à apporter en l'espèce. Mais, comme l'indique le Tribunal fédéral, ces considérations n'autorisent pas la déduction que l'ancien loyer a également été arrêté abusivement.

En conclusion, ce grief des locataires sera rejeté. La cause étant en état d'être jugée (cf. ci-après consid. 5), elle ne sera donc pas renvoyée au Tribunal.

E. 5

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu une surface de l'appartement concerné de 112 m² au lieu de 100 m² au plus. Selon eux, le Tribunal n'a pas calculé la surface dudit appartement lors du transport sur place et il est notoire que des plans d'architectes, tels que ceux produits par la bailleuse, ne font pas mention de la surface utile ne déduisant pas l'épaisseur des murs, ni celle des installations.

Ils lui reprochent également de n'avoir pas tenu compte des témoignages relatifs au manque d'isolation phonique de l'immeuble et de la mauvaise qualité des vitrages, dont les joints s'effritent et laissent apparaître de la poussière à l'intérieur.

En outre, les locataires soutiennent qu'il n'y a pas lieu de se référer aux statistiques cantonales des loyers trop imprécises pour apporter la preuve d'un loyer abusif, étant précisé que le pouvoir d'appréciation du juge dans le cas d'espèce est plus large qu'en cas de nullité du loyer initial.

Subsidiairement, en cas d'application des statistiques cantonales, il y a lieu de retenir, selon eux, le premier quartile des statistiques de 2003 d'un appartement de cinq pièces dans un immeuble construit entre 1971 et 1975 en ville de Genève indiquant un loyer mensuel de 1'254 fr. Les locataires soutiennent ensuite qu'il faut tenir compte de l'évolution de l'indice sur une longue période et pas sur

- 13/17 -

C/21745/2014 12 mois, permettant ainsi d'établir une tendance. Cela fait, il y a lieu d'appliquer un facteur de hausse de 13,43%, afin de tenir compte de l'évolution des loyers du cas d'espèce.

Plus subsidiairement, il y a lieu de considérer, selon les locataires, le tableau 1.0.31 (p. 406) des statistiques cantonales permettant d'appliquer la statistique la plus précise en ce qui concerne le logement, le nombre de pièces, le quartier et l'époque de construction, voire la statistique correspondante indiquant les loyers au mètre carré, avant d'appliquer la variation de l'indice des loyers de 2009 à 2014.

E. 5.1

En principe, lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 consid. 2b).

Mais, pour les immeubles anciens où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in Jdt 2012 II p. 113).

A teneur de la jurisprudence fédérale, cinq exemples comparatifs présentant des caractéristiques semblables à la chose louée sont nécessaires pour prouver que le loyer contesté se situe dans les limites des loyers du quartier (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 37 consid. 4a).

Le juge peut notamment tenir 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 loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2).

Le juge peut ainsi recourir aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de

- 14/17 -

C/21745/2014 l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours. Il y a lieu de tenir compte des statistiques fondées sur le nombre de pièces comme des statistiques du loyer au mètre carré (ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.1 et

arrêts cités).

E. 5.2

Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

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 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).

E. 5.3

En l'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que la bailleresse pouvait se baser en priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier pour établir que le loyer initial convenu n'est pas abusif.

Toutefois, la bailleresse a produit dans la procédure un seul exemple de loyer comparatif, de sorte qu'à l'instar du Tribunal, la Cour n'est pas en mesure de prendre en considération le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier, du fait qu'un minimum de cinq exemples comparatifs est nécessaire conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

E. 5.4

Dès lors, c'est à raison que le Tribunal s'est basé sur les statistiques genevoises. En tant qu'il retient une moyenne arrondie au franc des loyers mensuels à 2'190 fr. résultant de plusieurs statistiques, le raisonnement des premiers juges est conforme à la jurisprudence de la Cour et ne prête donc pas le flanc à la critique.

La moyenne des statistiques prises en compte par le Tribunal, à savoir celle indiquant le loyer mensuel moyen des logements non neufs à loyer libre loués à des nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour un cinq pièces en ville de Genève en 2014 (2'605 fr.) (T 05.04.2.03 mise à jour au 9 septembre 2014), celle des loyers de mai 2014 des baux en cours indiquant le loyer moyen d'un appartement de cinq pièces dans un immeuble construit entre 1971 et 1980 situé spécifiquement dans le quartier des D_____ (1'804 fr.) (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique cantonale des loyers en mai 2014, p. 406, tableau 1.0.31) et, enfin, celle indiquant le loyer mensuel moyen par m² pour un appartement de cinq pièces sis dans un immeuble construit entre 1971 et 1980 en ville de Genève (19 fr. 30) (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique cantonale des loyers en mai 2014, p. 193, tableau 1.0.11) permet de pallier

- 15/17 -

C/21745/2014 l'imprécision des statistiques genevoises et est conforme à la jurisprudence de la Cour validée par le Tribunal fédéral.

La surface de 112 m² retenue par le Tribunal résulte des plans d'architecte produits par la bailleresse. Les locataires se sont bornés à affirmer que la surface de leur appartement ne dépassait pas 100 m², sans toutefois étayer leurs allégations par d'éventuelles nouvelles mesures ni par des offres de preuve, comme l'ont retenu à raison les premiers juges.

De plus, même si le Tribunal n'a pas mesuré l'appartement lors de son inspection sur place, il a pu se faire une impression générale de la taille de celui-ci.

Enfin, contrairement à ce que soutiennent les locataires, il n'est pas notoire que des plans d'architectes ne font pas mention de la surface utile, ni ne déduisent pas l'épaisseur des murs, ni les installations, de sorte que la Cour ne peut pas faire sien le raisonnement des locataires à ce sujet.

E. 5.5

S'agissant de la prise en considération des caractéristiques de l'immeuble et de l'appartement en question, c'est à raison que le Tribunal a retenu que l'immeuble concerné se situe dans une zone calme et verdoyante, à proximité de commerces, des écoles et des transports publics, qu'il est sécurisé par un code et qu'il dispose du double-vitrage.

Comme le soutiennent les locataires, la bailleresse a échoué à démontrer que la façade de l'immeuble avait été rénovée en 1997, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Toutefois, cela n'est pas de nature à remettre en cause leur appréciation.

Concernant l'appartement, à l'instar du Tribunal, il faut considérer la réfection de toutes les peintures et la vitrification des parquets lors de l'entrée des locataires, ainsi que divers travaux effectués immédiatement à la demande de ceux-ci. La Cour relèvera encore le ré-émaillage de la baignoire.

Concernant les reproches faits par les locataires au Tribunal de n'avoir pas tenu compte des témoignages quant au manque d'isolation phonique de l'immeuble et de la mauvaise qualité des vitrages, la Cour relèvera que lors de son inspection des lieux, le Tribunal a directement constaté ces faits, de sorte qu'il a pu se fonder sur ces constatations.

En effet, à l'occasion du transport sur place, le locataire a expressément attiré l'attention du Tribunal sur la qualité des vitrages en lui indiquant que l'on pouvait sentir l'air entrer lorsqu'il faisait froid en mettant la main le long des montants, mais le Tribunal n'a pas constaté ce fait.

- 16/17 -

C/21745/2014

En outre, le Tribunal a constaté à cette occasion que l'isolation phonique de l'appartement était bonne lorsque les fenêtres étaient fermées et qu'il n'y avait pas de nuisances sonores particulières les fenêtres ouvertes, la circulation de la route 3_____ n'étant pas perceptible, les rues en contre-bas peu circulantes et le préau de l'école étant relativement éloigné de l'immeuble.

S'agissant de l'isolation phonique à l'intérieur de l'immeuble, le Tribunal n'a perçu aucun bruit particulier à l'heure de la visite et le témoin F_____ a indiqué avoir entendu le bruit des toilettes, sans savoir s'il s'agissait de celles de l'appartement ou d'un voisin, et n'avoir pas entendu de bruit de chauffage.

Le témoin H_____ n'a pas constaté de bruits internes à l'immeuble, tels que des bruits de chauffage, canalisations, discussions de voisins, etc.

A l'intérieur du double vitrage de la seconde chambre, le Tribunal a constaté que le mastique était fissuré; il y avait en outre de la poussière à l'intérieur de celui de la cuisine. Pour le surplus, il n'a rien constaté de particulier.

C'est à raison que le Tribunal a dénié toute valeur probante à la plainte du locataire I_____ quant à l'isolation phonique de l'immeuble en lien avec l'installation de chauffage, dès lors que son auteur n'a pas été cité comme témoin et n'a pas confirmé ses propos devant le Tribunal.

L'immeuble et l'appartement correspondant à un standing moyen reflété par les statistiques et le loyer initial convenu entre les parties s'élevant à 2'160 fr. contre 2'190 fr. à teneur des statistiques, c'est à raison que le Tribunal a conclu que le loyer contesté n'était pas abusif.

Le jugement du Tribunal sera partant confirmé.

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, 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). * * * * *

- 17/17 -

C/21745/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral : Confirme le jugement JTBL/574/2016 rendu le 14 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21745/2014-9-OSL. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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. cf. consid. 1.1.

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