

GE_GERICHTE ACJC/418/2018 vom 9. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_418_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/418/2018 du 9 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/418/2018 del 9 aprile 2018

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,

- 6/15 -

C/8848/2016 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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2ème édition, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 37'200 fr. En prenant en compte le loyer sollicité par les locataires dans leur requête (21'600 fr.), la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($[37'200 \text{ fr.} - 21'600 \text{ fr.}] \times 20 = 312'000 \text{ fr.}$), 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

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. 2.1

Dans un premier grief, les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas considéré que l'immeuble litigieux était « ancien » au sens de la jurisprudence, de sorte qu'on ne

pouvait exiger des bailleurs la réalisation d'un calcul de rendement.

E. 2.2

Selon la jurisprudence, les critères du rendement priment à priori celui des loyers usuels du quartier, à moins de difficultés ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeuble ancien (ATF 124 III 310 consid. 2b). Un immeuble est dit « ancien » s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies. Cette notion a pour objectif de ne pas péjorer le bailleur qui, au regard des circonstances, ne serait plus en mesure, pour des raisons objectives, de fournir les pièces nécessaires au calcul du rendement (arrêts

- 7/15 -

C/8848/2016 du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in SJ 2002 I p. 434) ou que celles-ci, si elles peuvent être produites, conduirait à un résultat qui ne serait plus en rapport avec la réalité, notamment parce qu'elles laissent apparaître concrètement, après indexation, des montants économiquement irréalistes (ATF 122 III 257 consid 3b/aa).

Ainsi, on ne saurait déduire le caractère ancien d'un immeuble suivant un nombre précis d'années ou du fait que les documents nécessaires pour effectuer le calcul du rendement dépassent la période de conservation légale des documents de dix ans (art. 958f CO notamment), dans la mesure où l'on est en droit d'attendre d'un bailleur, dont l'immeuble est géré par des professionnels de l'immobilier, qu'il conserve les documents pertinents au-delà de ce minima (ATF 140 III 433 consid. 3.1.1 et 3.1.2, qui a refusé de qualifier d'ancien un immeuble acquis il y a moins de trente ans).

E. 2.3

En l'espèce, les appelants ont acquis l'immeuble le 27 juillet 1989, par donation entre vifs de leur grand-père, soit vingt-sept ans avant le dépôt de la requête en contestation du loyer initial.

Les premiers juges ont considéré que le seul fait que vingt-sept ans se sont écoulés depuis la donation ne suffisait pas à considérer l'immeuble comme « ancien », ce qui est conforme à la jurisprudence susmentionnée.

Contrairement à ce que prétendent les bailleurs, la date pertinente en l'espèce est celle de l'acquisition de l'immeuble par les appelants ou non celle de la construction initiale. En effet, la jurisprudence relative aux immeubles dit « anciens » ne vise pas à empêcher les anciennes constructions d'être soumises à un calcul de rendement net – pour déterminer l'éventuel caractère abusif de celui-ci – mais à permettre de tenir compte de l'impossibilité du bailleur de fournir les pièces pertinentes ou de l'inadéquation de celles-ci par rapport à la réalité à la suite à l'écoulement du temps. Lorsqu'une ancienne construction est acquise récemment par un bailleur, ce dernier possède nécessairement l'ensemble des pièces pertinentes pour un calcul de rendement, aucune impossibilité objective n'existant à ce sujet, de sorte que le critère de rendement net possède la priorité dans une telle situation, si le locataire invoque celui-ci à l'appui de sa demande de contestation ou de fixation du loyer.

Dans leurs écritures, les bailleurs ne contestent pas explicitement que l'immeuble ait été géré par des professionnels de l'immobilier, de sorte que les locataires n'avaient pas à démontrer davantage ce fait (art. 150 al. 1 CPC a contrario). Comme rappelé plus haut

(supra consid 2.2), il a été jugé qu'on est en droit d'attendre du bailleur qu'il conserve les documents pertinents en lien avec son

- 8/15 -

C/8848/2016 immeuble au-delà du délai légal de dix ans, de sorte que ce grief des bailleurs est ici également infondé.

Les bailleurs n'ont pas justifié de manière probante leur impossibilité de fournir les documents pertinents, se contentant d'affirmer qu'ils ne possédaient pas les pièces relatives à l'acquisition (par leur grand-père) de la parcelle en 1967 ou de l'arrêté du Conseil d'Etat relatif à la mise en location en 1977. Or, seuls les documents en lien avec l'acquisition de l'immeuble en 1989 étaient pertinents. De même, alors que les premiers juges avaient sollicité des bailleurs la production de documents récents pour déterminer le rendement net de l'immeuble (notamment les comptes de gestions de l'immeuble pour les années 2013 à 2015, l'état locatif en 2015 ou le bordereau d'impôts immobilier de cette même année), les bailleurs n'y ont pas procédé, sans explication, dénotant, comme l'ont souligné les premiers juges, une volonté délibérée de ne pas produire les pièces pertinentes plutôt qu'une impossibilité objective.

E. 2.4

Au regard de ce qui précède, le grief des bailleurs doit être rejeté et le raisonnement des premiers juges confirmé.

E. 3.1

Dans un deuxième grief, les bailleurs estiment que le loyer ne serait pas abusif, dans la mesure où il serait identique à celui payé par le précédent locataire. Enfin, persistant à affirmer que l'immeuble devrait être considéré comme « ancien », le critère des loyers usuels des quartiers primerait celui du rendement net. Il appartiendrait ainsi aux locataires de démontrer que le loyer n'était pas conforme à celui usuel dans le quartier, ce qui n'aurait pas été fait.

E. 3.2

Selon la jurisprudence, lors de la contestation du loyer initial, le locataire peut invoquer le rendement excessif de la chose louée, de sorte qu'il est admissible que, cas échéant, le loyer fixé soit inférieur à celui payé par le précédent locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2). En effet, le but de la contestation du loyer initial n'est pas de vérifier si l'augmentation par rapport au précédent loyer est abusive, mais de contrôler si le loyer – en tant que tel – excède la norme (cf. ATF 136 III 82 consid. 3.3 p. 88; 120 II 341 consid. 6a).

Un refus de produire des pièces probantes de la part du bailleur permet au juge de déduire que ce dernier cache un rendement abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4P.201/2005 du 8 janvier 2016 consid 2.4 ; ACJC/1457/2009 et références citées).

E. 3.3

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que le refus des bailleurs de produire la moindre pièce en lien avec l'acquisition de l'immeuble en 1989 ou la situation économique actuelle de celui-ci laissait présumer un rendement abusif. Ils avaient d'ailleurs averti expressément les bailleurs, dans leur ordonnance du

E. 3.4

En conséquence, le grief des bailleurs doit être rejeté.

E. 4

novembre 2016, des conséquences possibles d'un tel refus.

- 9/15 -

C/8848/2016

L'arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 cité par les bailleurs est sans pertinence, ce dernier ayant trait à un immeuble qualifié d'ancien, dont il a déjà été rappelé que tel n'est pas le cas en l'espèce.

Enfin, le fait que le loyer payé par le précédent locataire s'avère identique n'est pas non plus pertinent dans la détermination du rendement admissible de la chose louée. Un loyer identique au précédent locataire ne présume ainsi pas de la conformité de celui-ci à l'art. 269a CO.

E. 4.1

Dans un troisième grief, les bailleurs reprochent aux premiers juges d'avoir violé leur droit à la preuve, en refusant de procéder à une inspection locale de l'appartement litigieux, afin de déterminer l'état d'entretien et la situation de l'immeuble.

E. 4.2

Les premiers juges n'ont pas donné suite à l'inspection locale requise, au motif que les photographies produites ainsi que l'état des lieux d'entrée, qui comporte également de nombreuses photographies couleurs (plus de septante photographies produites dans la procédure), s'avérait suffisant pour les besoins de la procédure. Dans leur raisonnement pour déterminer le loyer admissible, l'état de l'appartement n'a pas été un facteur déterminant, dans la mesure où le loyer a été fixé sur la base de la moyenne de statistiques cantonales, arrondie à la centaine inférieure.

On rappellera à ce propos que la détermination d'un loyer admissible doit se fonder sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires, en réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Il ne se justifie dès lors pas, dans la détermination du loyer admissible ou dans le cadre d'une fixation de loyer, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une double réduction pour ce motif, à la fois dans le cadre de la procédure en contestation du loyer initial, ainsi que dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer, pour défaut de la chose louée.

Dans leur appel, les bailleurs n'indiquent pas ce que serait susceptible d'apporter une inspection locale de l'immeuble litigieux, étant encore une fois rappelé que l'état d'entretien n'a pas été un critère déterminant dans le raisonnement des premiers juges, qui se sont basés exclusivement sur une moyenne statistique. S'agissant de la pondération des statistiques cantonales en fonction des particularités de l'objet loué, cet élément sera analysé plus bas.

- 10/15 -

C/8848/2016

E. 4.3

Le grief des bailleurs au sujet du droit à la preuve doit en conséquence être également rejeté.

E. 5.1

Dans un dernier grief, les bailleurs s'en prennent à la moyenne statistique opérée par les premiers juges dans la détermination du loyer admissible, estimant que le 3ème quartile des moyennes statistiques cantonales aurait dû être pris en considération, dans la mesure où l'état général de l'appartement serait « bon ». Enfin, l'immeuble se situant dans le quartier de Champel, il conviendrait de prendre en considération des statistiques afférentes à ce quartier et non celles de la ville de Genève en général.

E. 5.2

Selon la jurisprudence, les statistiques éditées par l'Office cantonal genevois de la statistique (ci-après : OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, 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 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 (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

Le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un « loyer moyen » d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soit, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.2).

Selon les caractéristiques particulières de l'objet loué, la Cour de justice a admis la référence au premier quartile des loyers issus des statistiques dans le cadre d'un appartement n'ayant pas été rénové depuis vingt-cinq ans, dans une rue bruyante et dépourvu d'un double vitrage, possédant une très petite cuisine ainsi que de nombreuses traces d'usures (ACJC/663/2013), de même qu'un petit appartement d'une seule pièce mansardée, dont la hauteur du plafond était parfois limitée à 1,80 mètre (ACJC/264/2016).

E. 5.3.1

S'agissant de l'état de l'appartement, les nombreuses photographies produites dans la procédure ne dénotent pas un état d'entretien justifiant une pondération à la hausse des statistiques cantonales, dans la mesure où de nombreuses traces d'usures sont présentes dans l'appartement. Même si l'on devait suivre l'argumentation des bailleurs et qualifier l'état d'entretien de l'appartement de

- 11/15 -

C/8848/2016 « bon », il ne se justifierait pas non plus de s'écarter du loyer moyen, dans la mesure où le locataire est en droit d'attendre du bailleur qu'il lui fournisse un appartement dans un tel état, conformément à l'art. 256 al. 1 CO, comme mentionnée précédemment (cf.

supra consid 4.2).

La référence au premier ou au troisième quartile des statistiques ne se justifie de manière exceptionnelle que si l'objet loué s'écarte considérablement, par ses particularités, d'un logement usuel, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

E. 5.3.2

Pour déterminer le loyer admissible, les premiers juges ont pris pour références deux statistiques, soit celles afférentes au loyer mensuel moyen des nouveaux baux conclus durant l'année 2016, pour l'ensemble du canton de Genève (T 05.04.2.02), ainsi que celles en lien avec les baux en cours, en ville de Genève (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2016, p. 83).

C'est à juste titre qu'ils n'ont pas requis la production des pièces nécessaires au calcul de rendement en mains de tiers, dès lors que les locataires n'avaient pas pris de conclusions en ce sens en première instance, au contraire de la situation qui prévalait dans l'affaire ayant abouti à l'ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017. En effet, les locataires n'ont conclu qu'à la production de l'arrêté initial du Conseil d'état en mains des Archives d'Etat. Or, la production de ce seul document aurait été insuffisante.

En revanche, les premiers juges se sont écartés sur plusieurs points de la méthodologie définie par la jurisprudence de la Cour de justice (ACJC/574/2016 consid 5.3), notamment en ne prenant pas en compte la surface de l'appartement litigieux, dont les parties s'accordent à considérer qu'elle est de 120 m², ainsi que des statistiques plus précises relatives aux loyers dans des communes ou des quartiers de la Ville de Genève. Il convient dès lors de déterminer à nouveau le loyer admissible, sur la base des éléments ci-après. I. Nouveaux baux a) Loyer à la pièce : ■ Loyer mensuel moyen des baux portant sur un appartement de 5 pièces non neuf loué à un nouveau locataire dans le canton de Genève, en 2016 (tableau T 05.04.2.01) : 2'490 fr. ■ Loyer mensuel moyen des baux portant sur un appartement de 6 pièces non neuf loué à un nouveau locataire dans le canton de Genève, en 2016 (tableau T 05.04.2.01) : 3'556 fr.

- 12/15 -

C/8848/2016 ■ L'appartement possédant 5,5 pièces, il convient d'opérer une moyenne entre les données précitées, pour arriver à un loyer de 3'023 fr. b) Loyer au mètre carré : ■ Loyer mensuel moyen par mètre carré des baux portant sur des logements non neufs à loyer libre de deux pièces ou plus dont le locataire a changé durant les 12 derniers mois (2016) dans un immeuble en Ville de Genève, dans le quartier de Champel – Roseraie (tableau T 05.04.2.04) : 28 fr. 65, soit 3'438 fr. pour 120 m². La moyenne pour les nouveaux baux est ainsi de de 3'230 fr. 50 ($[3'023 \text{ fr.} + 3'438 \text{ fr.}] \div 2$). II. Baux en cours a) Loyer à la pièce : ■ Loyer mensuel par pièce, pour un logement en loyer libre, construit entre 1971 et 1980, pour un appartement 5,5 pièces, en ville de Genève (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2016, p. 83) : 2'136 fr. b) Loyer au mètre carré : ■ Loyer mensuel par mètre carré, pour un logement en loyer libre, construit entre 1971 et 1980, pour un appartement de 5 pièces, en ville de Genève (OCSTAT, op. cit., p. 184) : 20 fr. 25, soit 2'430 fr. pour 120 m². ■ Loyer mensuel par mètre carré, pour un logement en loyer libre, construit entre 1971 et 1980, pour un appartement de 6 pièces, en ville de Genève (OCSTAT, op. cit., p. 185) : 24 fr. 25, soit 2'910 pour 120 m². ■ L'appartement possédant 5,5 pièces, il convient d'opérer une moyenne entre les données précitées, pour arriver à un loyer de 2'670 fr. La moyenne pour les baux en cours est ainsi de 2'403 fr.

([2'136 fr. + 2'670 fr.] ÷ 2). III. Moyenne statistique La moyenne entre les statistiques des nouveaux baux et des baux en cours donne ainsi un loyer de 2'816 fr. 75 ([3'230 fr. 50 + 2'403 fr.] ÷ 2), qu'il convient d'arrondir à la centaine la plus proche, soit 2'800 fr. À l'instar des premiers juges et comme indiqué précédemment (supra consid 5.3.1), il ne se justifie pas en l'espèce de procéder à une pondération des statistiques.

- 13/15 -

C/8848/2016

E. 5.3.3

Le jugement querellé sera ainsi réformé, en ce sens que le loyer initial sera fixé annuellement à 33'600 fr., charges non comprises.

E. 6

La garantie bancaire soumise à restitution sera également modifiée en conséquence, ne devant pas dépasser trois mois de loyer (art. 257e al. 2 CO), de sorte qu'il convient de réduire celle-ci à 8'400 fr. et ordonner la libération pour le surplus.

E. 7

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). * * * * *

- 14/15 -

C/8848/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 juin 2017 par A _____, B _____, C _____ et D _____ contre le jugement JTBL/477/2017 rendu le 17 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8848/2016. Au fond : Annule les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait et statuant à nouveau sur ces points : Fixe à 33'600 fr., charges non comprises, dès le 1er avril 2016, le loyer annuel de l'appartement de 5,5 pièces, situé au 7ème étage de l'immeuble sis _____ à _____ (GE). Réduit la garantie bancaire à 8'400 fr. et ordonne la libération du solde en faveur de E _____ et F _____. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

- 15/15 -

C/8848/2016 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.