

## **GE\_GERICHTE ACJC/427/2016 vom 6. April 2016**

GE Cour de justice, 2016-04-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_427\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_427_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/427/2016 du 6 avril 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/427/2016 del 6 aprile 2016

### **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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). En l'espèce, le locataire a conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 840 fr. par mois, en lieu et place de 2'060 fr., soit une différence d'au moins 14'640 fr. pendant la durée initiale du bail prévue par le contrat entre les parties (1'220 fr. x 12 mois). La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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.

- 8/13 -

C/3589/2014

#### **E. 1.3**

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 16 ad art. 316 ZPO). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne

pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op.cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la pièce produite par l'intimée avec son écriture de réponse, postérieure à la dernière possibilité de la produire auprès du Tribunal des baux et loyers, est recevable.

### **E. 3**

L'appelant conteste le résultat auquel est parvenu le Tribunal des baux et loyers qui, après avoir constaté que le loyer contesté se trouvait très en dessus des loyers des statistiques et que la bailleuse n'avait pas produit le nombre suffisant d'exemples comparatifs pour justifier du motif de fixation du loyer initial, aurait dû fixer le loyer admissible au vu des circonstances, en particulier en application des statistiques genevoises, qu'il avait produites, avec une éventuelle pondération. Il était erroné de soutenir qu'il aurait dû lui-même prouver que le loyer ne correspondait pas aux loyers usuels, car ceci était impossible pour un locataire. Ayant produit lui-même les statistiques, il n'était pas non plus correct de retenir qu'il aurait dû prouver que l'ancien loyer était déjà abusif, s'il ne voulait pas que l'on s'en tienne à cet ancien loyer. Ceci consacrait une violation de l'article 269a CO. Le Tribunal avait également abusé de son pouvoir d'appréciation, découlant de l'article 4 CC, en ne retenant que les caractéristiques favorables de l'appartement mais en omettant de tenir compte de ses défauts pourtant constatés lors de l'inspection locale, ce qui l'avait conduit à écarter purement et simplement les statistiques.

#### **E. 3.1**

L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une

- 9/13 -

C/3589/2014 demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 243). Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). Tel n'est notamment pas le cas des loyers se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

##### **E. 3.1.1**

Le but de la contestation du loyer initial n'est pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport au précédent loyer est abusive, mais d'examiner si le loyer en tant que tel excède la norme (FETTER, op. cit., n. 507 p. 232; cf. BO 1989 CN 525, intervention Seiler).

##### **E. 3.1.2**

Le bailleur doit indiquer, sous la rubrique "motifs précis des prétentions ci-dessus" de l'avis officiel de fixation du loyer initial, les bases de calcul du nouveau loyer, de manière à ce que son cocontractant puisse en examiner le bien-fondé et se déterminer relativement à une éventuelle contestation (art. 269d al. 2 let. b CO et 19 al. 1 let a ch. 4 OBLF; ATF 120 II 341 consid. 2). Selon la jurisprudence, la bonne foi du nouveau locataire mérite d'être protégée, de sorte que le bailleur est lié par les facteurs de fixation du loyer qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur) (ATF 139 III 13 consid. 3.1.1; ATF 121 III 364 consid. 4b). Il suit de là que le juge ne saurait

examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 139 III 13 consid. 3.1.1; ATF 121 III 364 consid. 4b).

### **E. 3.1.3**

En cas d'impossibilité ou de difficulté de déterminer le rendement, notamment dans les cas d'immeubles anciens, 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 (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et 124 III 310 consid. 2b). Selon la jurisprudence, un immeuble est dit « ancien » s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012, consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; arrêt du Tribunal fédéral 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434).

### **E. 3.1.4**

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; ATF 123 III 37 consid. 4a).

- 10/13 -

C/3589/2014

### **E. 3.1.5**

Selon le Tribunal fédéral, lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle, pour fixer le loyer, le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.2). Cependant, selon les principes généraux tirés de la bonne foi, le bailleur qui n'a pas la charge de la preuve doit collaborer loyalement à l'administration des preuves en fournissant tous les éléments en sa possession, qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'il a allégué dans la formule officielle. Ce principe résulte déjà de la maxime inquisitoire sociale prévalant en droit du bail (ATF 139 III 13 consid. 3.2 et réf. citées).

### **E. 3.1.6**

Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal de réduire le montant du loyer dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64; arrêt 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718).

### **E. 3.1.7**

Certains auteurs sont d'avis que le juge peut alors réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). De jurisprudence constante, la Cour de justice privilégie les 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, elle considère qu'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 compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 et arrêts cités). Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion du bail mentionne que le loyer a été fixé dans les limites des loyers usuels du quartier. Il est établi que l'on se trouve en présence d'un immeuble ancien, de sorte qu'il n'est pas possible d'effectuer de calcul de rendement.

#### **E. 3.2.1**

Le loyer initial contesté, fixé le 17 décembre 2013, est identique à celui fixé au précédent locataire, soit 24'720 fr. par an, ou 2'060 fr. par mois, à compter du

- 11/13 -

C/3589/2014 1er janvier 2011. Entre ces deux dates, le taux hypothécaire de référence a baissé de 2.75% à 2%, ce qui implique une baisse théorique de loyer de 8.26%. En outre, l'indice suisse de prix à la consommation, de 100 en décembre 2010 (décembre 2010 = 100), était de 99.1 en novembre 2013, indice connu lors de la fixation du loyer, soit une évolution à la baisse de 0.9%. Sur la base de ces critères relatifs, et même si on ignore l'éventuelle évolution à la hausse des charges d'exploitation de l'immeuble - qui ne serait que modique, dans la mesure où aucun travail d'entretien important n'a été entrepris durant la période examinée - le loyer en question aurait dû diminuer d'environ 8%, soit être ramené à 1'895 fr. par mois. De plus, comme l'ont examiné les premiers juges, le loyer moyen des appartements de trois pièces situés dans des immeubles construits entre 1919 et 1945, en Ville de Genève, tels qu'il ressort des statistiques cantonales de mai 2013, s'élevait à 1'143 fr. Aussi, le loyer initial contesté se situe à près de 80% au-dessus du loyer moyen précité. En fonction de ces éléments - évolution de la conjoncture économique et statistiques cantonales -, il convient de constater que le loyer initial contesté présente un caractère abusif.

#### **E. 3.2.2**

A ce stade de l'appréciation des preuves, compte tenu de la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée plus haut, la bailleresse avait le devoir d'apporter des contre-preuves et de démontrer que, malgré les apparences, il s'agissait d'un cas exceptionnel et que le loyer initial arrêté par le contrat de bail n'était pas abusif. Elle était tenue de participer à l'administration des preuves en fournissant au moins cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée.

Or, la bailleresse n'a produit que quatre exemples comparatifs, de sorte qu'elle a échoué à apporter la contre-preuve.

#### **E. 3.2.3**

On se trouve donc dans une situation où il convient de fixer le loyer en tenant compte des circonstances.

Il n'y a pas lieu de s'en tenir simplement au loyer de l'ancien locataire, puisque l'appelant avait produit les statistiques idoines à l'appui de ses conclusions, contrairement à ce qu'avait dû faire le Tribunal fédéral dans l'arrêt au sujet duquel les parties ont discuté les arguments, soit l'ATF 139 III 13 déjà cité.

Conformément à la jurisprudence de la Cour, confirmée par le Tribunal fédéral, les statistiques elles-mêmes doivent être pondérées en fonction des caractéristiques propres au logement concerné.

Les premiers juges ont dûment retenu que la surface de l'appartement se trouvait être dans la moyenne au regard de l'époque de construction de l'immeuble. Selon

- 12/13 -

C/3589/2014 les constatations faites sur place, le Tribunal a considéré que l'état général de l'immeuble était bon, ce qui était également le cas de l'appartement, quand bien même il n'a pas été refait intégralement à neuf à l'entrée du locataire et qu'il présente certaines installations peu modernes voire usagées (sols en carrelage, sanitaires). Il comporte aussi des caractéristiques liées à l'ancienneté de la construction qui peuvent être plus ou moins positives (hauteur des plafonds/agencements anciens). La situation à proximité du lac, avec vue directe sur la jetée et le jet d'eau depuis le balcon et depuis le salon, est certainement un avantage de cette location. Il y a lieu de retenir le fait que l'immeuble se situe dans un quartier très urbanisé et par là-même bruyant, ce qui est une gêne durant la période chaude durant laquelle les fenêtres doivent rester ouvertes (étant entendu que fenêtres fermées, l'isolation phonique est bonne, mais qu'il n'y a pas de ventilation intérieure spécifique ou de climatisation). Toutefois, la situation de l'immeuble dans ce quartier procure aussi des avantages au locataire, tels que la proximité immédiate avec les transports publics et de nombreux commerces.

Compte tenu des considérations qui précèdent et de la jurisprudence de la Cour, il apparaît qu'une pondération positive des statistiques produites peut être effectuée dans le cas d'espèce et le loyer fixé un peu en dessus de la moyenne. Aussi, le jugement entrepris sera annulé et la Cour fixera le loyer à 1'250 fr. par mois, charges non comprises.

#### **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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/3589/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/157/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2015 dans la cause C/3589/2014-9 OSL. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Dit que le loyer de l'appartement de trois pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 10, à Genève, est fixé à 15'000 fr. par an, charges non comprises, dès le 1er février 2014. Condamne SI B\_\_\_\_\_ SA à rembourser à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu découlant du loyer ainsi

refixé, avec intérêts à 5% l'an dès la date du présent arrêt. Ordonne la réduction de la garantie bancaire déposée lors de la conclusion du bail à 3'750 fr. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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 (cf. considérant 1.1).

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