

GE_GERICHTE ACJC/508/2025 vom 6. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_508_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/508/2025 du 6 mai 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/508/2025 del 6 maggio 2025

Erwägungen

E. 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). Dans le cadre d'une 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. 1.1

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 16'200 fr. En prenant en compte le loyer sollicité par les locataires (14'400 fr.), la différence se chiffre à 1'800 fr. par an. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (1'800 fr. \times 20 = 36'000 fr.).

E. 1.2

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. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir procédé à une constatation arbitraire et incomplète des faits, en particulier s'agissant du résultat de l'inspection locale de l'immeuble du 2 novembre 2023.

E. 2.1

La mention d'un « parquet ancien » figure dans l'état de fait du jugement querellé, de sorte que la critique de l'appelante sur l'absence de cet élément est infondée. Il en est de même de la mention selon laquelle les sanitaires avaient été rénovés, de même que la peinture, dont les caractéristiques et l'état sont également mentionnés dans le jugement entrepris. Au sujet du « lave-linge », les suppositions de l'appelante sur l'existence de celui-ci en raison de la présence de « linge propre étendu dans le salon » ne font pas partie des constatations des

premiers juges. Cet élément est en tout état sans pertinence pour la fixation du loyer, car il ne s'agit pas d'un accessoire mis à disposition par la bailleuse avec le logement litigieux.

- 6/10 -

C/26574/2022 S'agissant du fait que l'appartement litigieux était situé « à proximité de l'Aéroport et de la Gare Cornavin à environ 20 minutes en voiture pour les deux [...] de même que les hôpitaux universitaires de Genève », soit des lieux respectifs éloignés géographiquement les uns des autres dans le canton, cette caractéristique – pour peu qu'elle soit factuellement véridique – n'apporte aucune plus-value particulière par rapport à d'autres immeubles situés en ville de Genève, comme il sera vu plus loin.

E. 2.2

L'état de fait sera complété concernant l'agencement présent dans la cuisine, dont les caractéristiques figurent dans les faits constatés par le Tribunal, ainsi que par la présence d'une cheminée décorative, qui ressort des photographies.

E. 3

L'appelante se plaint d'arbitraire et « d'abus de pouvoir » dans la fixation du loyer, notamment de l'utilisation par le Tribunal des valeurs moyennes en lieu et place des valeurs médianes des statistiques, ceci de manière contraire à l'art. 269a let. a CO. L'appelante soutient en outre que le Tribunal n'avait pas tenu suffisamment compte des caractéristiques du logement, qui auraient dû conduire à utiliser une fourchette supérieure des statistiques pour la fixation du loyer. Elle se plaint également d'une violation de son droit d'être entendue, en raison de l'absence de motivation compréhensible selon elle du résultat auquel est parvenu le Tribunal sur le loyer retenu.

E. 3.1

En vertu de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l'art. 269a let. a CO, il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (ATF 148 III 209 consid. 3).

E. 3.1.1

Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b).

E. 3.1.2

Selon la jurisprudence, les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (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. 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

- 7/10 -

C/26574/2022 statistiques des baux en cours (ACJC/897/2023 du 30 juin 2023 consid. 3.1.2; ACJC/684/2020 du 25 mai 2020 consid. 3.1; ACJC/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 5.2; ACJC/574/2016 du 25 avril 2016 consid. 5.1; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4). 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 soi, 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). Concernant le choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.2; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1; ACJC/1303/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.5). Le juge doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.3.3). Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'est pas arbitraire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4; 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

E. 3.2

Après avoir considéré qu'un calcul de rendement était impossible dans la mesure où la valeur exacte de la parcelle en cause était indéterminée, le Tribunal a fixé le loyer sur la base des statistiques cantonales. En prenant pour base la surface de l'appartement litigieux (45 m²), il s'est référé au tableau statistique cantonal T 05.04.2.04, soit « le loyer mensuel moyen par m² des logements non neufs à loyer libre de deux pièces ou plus dont le locataire a changé durant les douze derniers mois, selon l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur en 2022 ». Il a constaté que le prix au m² était, dans la commune de la Ville de Genève, de 28.85 fr / m² dans le secteur de Champel-Roseraie (soit un loyer de 1'208 fr. 25 par mois pour un appartement de 45 m²) et de 29.85 fr / m² dans le secteur de Cluse-Philosophe (soit un loyer de 1'343 fr. 25 par mois pour un appartement de 45 m²). Le calculateur statistique (https://statistique.ge.ch/prestations/calcul_loyer.asp) indiquait un loyer mensuel moyen en 2022, pour un appartement de trois pièces, sans tenir compte de la surface, en loyer libre et construit entre 1919 et 1945, dans le secteur Cluse-Philosophes, à 1'312 fr., et dans le secteur Champel-Roseraie, à 1'512 fr.

- 8/10 -

C/26574/2022 Après avoir tenu compte des spécificités du logement (appartement traversant, avec un double vitrage, mais sans balcon, sans buanderie, sans local à vélo, et avec un grenier vétuste), le Tribunal a fixé en équité le loyer à 1'250 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1er décembre 2022.

E. 3.3

Dans la mesure où le Tribunal a explicité son raisonnement et le résultat auquel il a abouti, le grief d'un défaut de motivation doit être rejeté. L'appelante a d'ailleurs bien compris la

motivation du Tribunal, puisqu'elle critique chaque étape du raisonnement y relatif.

E. 3.4

Conformément à la jurisprudence précitée, l'utilisation d'une valeur moyenne en lieu et place d'une valeur médiane est admise par la jurisprudence, de sorte que le grief de l'appelante à ce propos doit être également rejeté. Reste cependant à déterminer si, comme le prétend l'appelante, le raisonnement et le résultat auquel a abouti le Tribunal sont insoutenables, arbitraires et choquent le sentiment de justice et d'équité.

E. 3.4.1

Le grief de l'appelante selon lequel la remise en état du logement avant l'entrée des locataires, notamment les peintures, la cuisine et la salle de bain, de même que « la proximité géographique de l'immeuble avec les HUG, la Gare Cornavin et l'aéroport de Genève » constitueraient des caractéristiques « hors du commun » qui justifieraient une majoration des loyers statistiques retenus, n'est pas fondé. S'agissant de la proximité géographique de l'immeuble avec la Gare Cornavin et l'Aéroport de Genève, il ne s'agit pas de la réalité pour un immeuble situé dans le quartier en cause, étant relevé que les HUG, la Gare et l'aéroport de Genève sont éloignés géographiquement les uns des autres. Le fait d'être accessible rapidement en transport public ou en véhicule ne distingue pas cet immeuble d'une autre habitation en Ville de Genève, de sorte qu'il ne justifie pas en tant que tel une majoration des statistiques retenues. Par ailleurs, si la cuisine et la salle de bain ont fait l'objet d'une rénovation, il n'en demeure pas moins que la cuisine ne contient aucun élément spécifique, tel une cuisinière, un frigidaire, de l'électroménager ou d'autres équipements, apporté par la bailleuse qui aurait pu, cas échéant, justifier une majoration des loyers statistiques. Enfin, le fait que les locataires n'auraient prétendument pas l'utilité d'une buanderie ou d'un local à vélo est sans pertinence, car la fixation du loyer s'effectue sur une base objective, à savoir les caractéristiques du logement et de l'immeuble en cause, et non sur l'utilisation subjective des locataires. En définitive, si la rénovation de la cuisine, de la salle de bain et la remise en état des peintures dans le logement, ainsi que la configuration traversante de ce dernier

- 9/10 -

C/26574/2022 doivent être prises en considération comme facteurs en faveur de l'application de la fourchette haute des statistiques, il convient également de retenir comme facteur justifiant une baisse l'absence d'équipement électroménager dans la cuisine ou la salle de bain, l'absence de balcon, l'absence de buanderie, l'absence de local poubelle, l'absence de local à vélos, l'absence d'ascenseur pour un appartement au 4e étage, l'état de vétusté du grenier, par ailleurs non isolé, et l'état moyen des parties communes. Le raisonnement du Tribunal consistant à prendre en considération une fourchette plutôt basse des statistiques apparaît donc justifié, au regard des caractéristiques précitées.

E. 3.5

Quant à la critique de la prise en compte, de manière prépondérante, des loyers en lien avec la surface de l'appartement litigieux et non du nombre de pièces, il s'agit de rappeler qu'il ressort des statistiques cantonales que l'essentiel des appartements de trois pièces dans le canton ont une surface comprise entre 70 et 79 m² (13'043 logements) et entre 80 et 99 m² (12'519 logements), alors qu'une surface comprise en 40 et 49 m² à l'instar de l'appartement litigieux, n'est présente que dans 1'142 logements du parc immobilier

genevois (cf. tableau OCSTAT n T 09.02.3.2.01: Logements selon le nombre de pièces et la période de construction ou de rénovation, la surface). Il n'est dès lors pas insoutenable que le Tribunal se soit fondé de manière prépondérante sur la surface du logement litigieux, inférieure à la moyenne pour des appartements similaires, plutôt que sur le nombre de pièces de celui-ci en lien avec les statistiques pertinentes. Enfin, le loyer tiré du calculateur statistique utilisé, dont le résultat a été fourni par l'appelante, ne tenait pas compte d'une surface des appartements de trois pièces comparés. En reprenant les données utilisées et en les complétant de la surface légèrement supérieure de l'appartement en cause (50 m²), il en résulte un loyer moyen de 1'233 fr. (médiane à 1'241 fr.) dans le quartier de Cluse-Philosophes et de 1'341 fr. (médiane à 1'350 fr.) dans le quartier de Champel-Roseraie. Il résulte de ce qui précède qu'en fixant en équité un loyer à 1'250 fr. par mois (15'000 fr. par an), au regard des caractéristiques de l'immeuble et du logement en cause, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation. Le résultat se situe entre les moyennes ou médianes précitées. Les griefs de l'appelante doivent ainsi être rejetés.

E. 4

Par conséquent, le jugement du Tribunal sera confirmé.

E. 5

À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 10/10 -

C/26574/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

À la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/439/2024 rendu le 24 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26574/2022. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY■BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.

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