

GE_GERICHTE ACJC/53/2017 vom 16. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_53_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/53/2017 du 16 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/53/2017 del 16 gennaio 2017

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 (arrêt du Tribunal fédéral 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).

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 les locataires, 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 de l'appartement, charges non comprises, fixé dans le contrat de bail s'élève à 52'800 fr. et le montant, hors charges, requis par les locataires à 25'800 fr.

La différence entre ces deux montants se monte à 27'000 fr. Multiplié par vingt, la valeur litigieuse s'élève à 540'000 fr. et est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 6/10 -

C/3984/2015

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 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 et 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, 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

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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. 2.1

En l'espèce, les pièces nouvelles versées par les appelants sont recevables car elles portent sur des faits notoires (jurisprudence, traduction de celle-ci et communiqué aux médias), qui ne doivent pas être prouvés (ATF 135 III 88 consid. 4.1).

E. 3

Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir violé l'article 152 al. 1 CPC, au motif que ceux-ci n'ont pas admis comme recevables les pièces n° 34 à 40 produites par les locataires à l'occasion des plaidoiries finales des parties devant le Tribunal et laissé ouverte la question de leur recevabilité. Selon eux, ces pièces démontrent que les locataires avaient effectué des recherches de logements fructueuses avant de conclure le contrat de bail litigieux, établissant ainsi l'inexistence de tout lien de causalité entre la pénurie genevoise de logements et la conclusion de ce contrat.

E. 3.1

A teneur de l'article 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

E. 3.2

En l'espèce, c'est à raison que les premiers juges n'ont pas pris en considération les pièces n° 34 à 40 produites par les intimés et laissé ouverte la question de leur recevabilité. Comme il sera vu ci-après (cf. ch. 4 ss), la teneur de ces pièces n'était pas pertinente pour l'issue du litige.

E. 4

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir mal établi les faits. Selon eux, ces derniers n'ont pas retenu que c'est du seul fait de l'insistance des intimés que les appelants ont accepté de conclure le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux, alors même que, simultanément, ils leur proposaient à la location deux

- 7/10 -

C/3984/2015 autres appartements similaires et moins onéreux. Les premiers juges n'ont pas non plus retenu qu'avant de conclure le contrat de bail litigieux, les intimés avaient effectué des recherches et que celles-ci s'étaient révélées fructueuses, de sorte que ce sont eux qui ont refusé de leur plein gré les biens qui leur étaient proposés à la location, en particulier deux appartements de quatre respectivement quatre pièces et demi, dont ils auraient pu se satisfaire.

Les appelants font également grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 270 al. 1 let. a CO, n'ayant pas considéré que l'existence d'une situation de contrainte résultant de la pénurie genevoise de logements est une présomption réfragable. Selon eux, pour que cet

article soit applicable, les intimés devaient établir non seulement la situation de contrainte du fait de la pénurie sur le logement, mais également l'existence d'un lien de causalité entre cette situation de contrainte et la conclusion du bail, ce qu'ils avaient échoué à prouver selon les bailleurs.

Ce faisant, les appelants reprochent également aux premiers juges de n'avoir pas, par la même occasion, retenu la violation de l'article 2 CC et d'avoir permis aux intimés de détourner l'article 270 al. 1 let. a CO de son but initial, constituant un abus de droit et enfreignant les principes fondamentaux du « pacta sunt servanda » et de la liberté contractuelle.

E. 4.1

Selon l'article 270 al. 1 let. a CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution, s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO).

Le Tribunal fédéral a retenu le caractère alternatif des conditions de l'article 270 al. 1 let. a CO. Lorsque la pénurie est établie sur la base de statistiques sérieuses, comme c'est le cas à Genève, le locataire est en droit de contester le loyer initial, sans même avoir à démontrer cette pénurie, respectivement à devoir prouver ses démarches infructueuses pour rechercher un logement correspondant à ses besoins dans les catégories frappées par la pénurie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2ss, 4A_691/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2.2 et 3.1.1ss; ATF 114 II 74 consid. 4). A lui seul, le terme de pénurie a été jugé suffisamment clair par le législateur fédéral pour n'avoir pas à être précisé dans la loi (ATF 117 Ia 328 consid. 4).

Aussi, dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal, l'articulation entre l'art. 270

- 8/10 -

C/3984/2015 al. 1 let. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO, ainsi que le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions, permettent d'admettre comme établie la situation difficile sur le marché local du logement rencontrée par le locataire. Et ceci d'autant plus que les arrêtés du Conseil d'Etat du canton de Genève indiquent les catégories de logements par nombre de pièces, et limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie (arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3; 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3; SJ 2002 I 589 et SJ 2013 I 51).

E. 4.2

A teneur de l'article 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

E. 4.3

En l'espèce, la pénurie a été établie pour l'année 2014 s'agissant des logements de 1 à 7 pièces ou plus par arrêté du Conseil d'Etat du 25 juin 2014, ce qui n'est pas contesté par les appelants.

Si la jurisprudence a entretenu par le passé une certaine ambiguïté, elle est aujourd'hui claire et ne laisse pas de place à une interprétation. Pour se prévaloir de l'article 270 al. 1 let. a CO, les intimés pouvaient se limiter à établir la situation de contrainte du fait de la seule pénurie genevoise de logements, ce qu'ils ont fait.

Les intimés n'avaient donc pas à prouver en plus l'existence d'un lien de causalité entre la situation de contrainte résultant de la pénurie genevoise de logements et la conclusion du bail. L'existence de cette situation de contrainte est une condition à elle seule suffisante pour contester le loyer initial et ne constitue pas une présomption réfragable, contrairement à ce que soutiennent les appelants.

L'arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, sur lequel se base en partie l'argumentation des appelants, ne traite que de l'hypothèse de la contrainte découlant de la situation de nécessité personnelle ou familiale du locataire et de celle où le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer, soit les deux autres cas alternatifs pour contester le loyer initial, dont ne se prévalent pas les intimés. Cet arrêt n'est donc pas relevant par rapport à l'issue du litige, du fait que les intimés font valoir leur contrainte dans la conclusion du bail litigieux en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux découlant de l'article 270 al. 1 let. a CO.

C'est donc à raison que les premiers juges ont déclaré recevable la requête en contestation du loyer initial des intimés. La question de la recevabilité des pièces produites par les intimés devant le Tribunal lors des plaidoiries finales peut donc rester ouverte, comme indiqué ci-dessus.

- 9/10 -

C/3984/2015

Au vu de ce qui précède, les conclusions des intimés ne constituent pas un abus de droit et l'article 2 CC et les principes fondamentaux « pacta sunt servanda » et de la liberté contractuelle n'ont pas été violés, contrairement à ce que soutiennent les bailleurs.

La fixation du loyer annuel de l'appartement concerné par les premiers juges ne prêtant pas le flanc à la critique, ce qui n'est pas contesté par les bailleurs, le jugement sera confirmé.

E. 5

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). * * * * *

- 10/10 -

C/3984/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 juin 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/417/2016 rendu le 29 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3984/2015-5-OSL. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 1.2.

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