

GE_GERICHTE ACJC/542/2014 vom 21. November 2013

GE Cour de justice, 2013-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_542_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/542/2014 du 21 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/542/2014 del 21 novembre 2013

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel contre les décisions finales de première instance est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., le loyer du logement contesté s'élevant à 11'400 fr. par année et la demande en paiement portant sur 21'500 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

L'appelante conclut à ce que le jugement soit confirmé en ce qu'il met hors de cause, C_____ SA, SI C_____ et D_____. Ces conclusions sont sans objet, le Tribunal ayant procédé, dans le procès-verbal du 19 avril 2013, à la rectification de la qualité de la partie défenderesse en ce sens que seule A_____ SA est bailleresse et a rendu le jugement en ce sens.

E. 3

L'appelante invoque que c'est à tort que le Tribunal a constaté la nullité partielle du bail au motif que l'appartement nouvellement créé avait été occupé précédemment par une seule locataire et que l'intimée connaissait le loyer payé par celle-ci.

E. 3.1

Aux termes de l'article 270 al. 2 CO, "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 CO pour la conclusion de tout nouveau bail". Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 207 LaCC.

- 7/10 -

C/15370/2011 Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 124 III 62 S. 64; 120 II 341 consid. 5d p. 349). Le but de l'art. 270 CO n'est pas de vérifier si une éventuelle

augmentation par rapport à l'ancien loyer est abusive, mais si le loyer en tant que tel excède la norme, afin d'éviter qu'un abus se perpétue au-delà du changement de locataire (CdB 2/06 p. 64), la possibilité de contester le montant du loyer lors de la conclusion du bail constituant la pierre angulaire de la protection contre les loyers abusifs (SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, 15^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2008, p. 19). Le nouveau loyer doit donc être examiné pour lui-même, indépendamment de celui payé par l'ancien locataire (CdB 2/06 p. 62).

E. 3.2

Il est constant que le logement a été loué précédemment à H_____ et que l'appelante n'a pas fait usage de la formule officielle lors de la conclusion du contrat de location la liant à l'intimée. Peu importe que l'intimée ait connu le montant du précédent loyer, ce manquement entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 124 III 62 consid. 2a). Ce grief sera donc rejeté.

E. 4

L'appelante fait valoir qu'en réduisant le loyer de 2'450 fr. à 1'600 fr., le Tribunal l'a sanctionnée pour ne pas avoir présenté les documents relatifs au rendement de l'immeuble, alors qu'elle avait respecté le loyer fixé par la Police des constructions, arrondi pour tenir compte des intérêts bancaires versés suite au prêt consenti pour financer la surélévation de l'immeuble.

E. 4.1

Les art. 269 et 269a CO fournissent les critères matériels qui permettent de juger du bien-fondé d'une demande en diminution du loyer initial (ATF 120 II 240 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A.276/2008 consid. 2.2). La méthode absolue sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur. Dans cette méthode c'est le loyer lui-même, sans égard aux stipulations contractuelles, ni à son évolution dans le temps, qui est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné. L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur (ATF 123 III 171 consid. 6a).

E. 4.2

La preuve du loyer initial abusif incombe au locataire. Il doit ainsi être admis à prouver que le loyer procure au bailleur un rendement excessif sans qu'il ait à démontrer la présence d'indices d'abus (ATF 124 III 310 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I p. 34). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 n° 25, p. 43 et 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I p. 34), la maxime

- 8/10 -

C/15370/2011 inquisitoriale sociale instaurée par l'art. 274d al. 3 aCO impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I p. 194; arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2008 consid. 3.2). Le refus du bailleur sans motifs justifiés de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse à administrer sa preuve. A l'inverse, si dans le cadre de la contestation du loyer initial, il y a lieu de procéder à un examen du rendement, le locataire doit supporter les conséquences de l'absence de preuve, pour autant

que le bailleur ne puisse plus fournir les documents y relatifs pour des motifs valables (MAAG, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008, in MRA 2008 p. 147 ss, p. 150). En définitive, la sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 n° 25, p. 43, 4C.64/2003 consid. 4 et 4C.48/1988 consid. 2a = JdT 1991 II p. 190.) et des règles de procédure cantonales (MAAG, op. cit., p. 150). Ainsi, lorsque il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 no 25, p. 43; ACJC/458/2009 consid. 4.1; ACJC/145/2008 consid. 3.6; ACJC/266/2007 consid. 2.3; WEBER, Basler Kommentar, 2007, n. 12a ad art. 269 OR; FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 517; HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, n. 86 ad art. 270 OR).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelante n'a pas déféré à l'ordonnance du Tribunal lui faisant injonction de produire les pièces nécessaires au calcul du rendement. Elle s'est limitée à se référer au loyer maximum fixé par la Police des constructions, sans donner aucune explication ni sur les raisons pour lesquelles elle ne produisait pas les documents relatifs au calcul du rendement de l'appartement construit par surélévation en 2006, ni les critères sur lesquels elle s'était fondée pour fixer le loyer initial. Il s'ensuit que la rétention de pièces par l'appelante est indue et constitue un empêchement fautif au droit de l'intimée d'administrer la preuve qui lui incombe. La Cour déduit, tout comme le Tribunal, de l'attitude de l'appelante que le loyer contesté lui procure un rendement excessif et, partant, qu'il est abusif, étant rap- pelé que le loyer fixé par la Police des constructions est un loyer maximum auto- risé et n'exclut pas que le loyer initial fixé par la bailleuse lui procure un rende- ment excessif, au regard des dispositions du CO.

E. 5.1

Lorsque le juge admet que le loyer initial est abusif, il doit le réduire dans la mesure admissible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 consid. 2.3 = DB 2009

- 9/10 -

C/15370/2011 n° 21, p. 39; DIETSCHY, Droit du bail à loyer, 2010, n. 65 ad art. 270 CO). Lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires, le juge peut réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions du locataire, si celles-ci ne sont pas déraisonnables, voire au montant payé par le précédent loca- taire en cas d'augmentation importante (DIETSCHY, op. cit., n. 64 ad art. 270 CO; FETTER, op. cit., n. 517). Lorsque les parties ne s'y opposent pas, le juge peut réduire le loyer initial en prenant en compte les statistiques cantonales des loyers pratiqués dans une localité ou dans un quartier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_171/2010 consid. 2 = DB 2010 n° 20, p. 39 et 4A_129/2008 consid. 2.3 = DB 2009 n° 21, p. 39 et note de LACHAT, p. 40), en procédant aux ajustements liés à la particularité du loge- ment (ACJC/1466/2010 consid. 4.2; ACJC/812/2010 consid. 3.3; ACJC/579/2010 consid. 3.1; ACJC/1296/2009 consid. 6.2; ACJC/1314/2007 consid. 3.3; ACJC/1437/2006 consid. 3.2) notamment son état d'entretien et l'année de cons- truction (art. 11 al. 1 OBLF). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties (ATF 124 III 62 consid.

2a; ATF 120 II 341 consid. 6c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 consid. 2.3 = DB 2009 no 21, p. 39).

E. 5.2

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal s'est référé aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique pour fixer le loyer initial. L'appelante n'émet pour le surplus aucune critique sur cette méthode de calcul, les critères retenus par le Tribunal pour déterminer le loyer moyen d'un appartement de trois pièces et le loyer mensuel finalement arrêté à 1'600 fr. qui tenait compte de l'état de l'appartement, de son année de construction, et qui de surcroît est dans la limite maximale du loyer autorisé par la Police des constructions. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 10/10 -

C/15370/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 janvier 2014 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1362/2013 rendu le 21 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15370/2011-1-OSL. 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 Daniela CHIABUDINI, Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre DAUDIN, Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

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