

GE_GERICHTE ACJC/684/2020 vom 25. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_684_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/684/2020 du 25 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/684/2020 del 25 maggio 2020

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, la locataire a conclu en première instance à la fixation du loyer mensuel à 2'106 fr., en lieu et place de 3'000 fr., dès le 1er juin 2015. La durée du bail a été prolongée d'entente entre les parties au 31 décembre 2019. La valeur litigieuse peut ainsi être prise en compte au minimum pour une période de 54 mois. La diminution de loyer mensuelle de 894 fr. sur 54 mois ascende à 48'276 fr., ce qui ouvre la voie à l'appel.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision.

Interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable sous cet angle.

L'appel joint formé avec la réponse est également recevable sous cet angle (art. 313 al. 1 CPC).

- 7/14 -

C/6725/2018

Il en va de même des écritures responsives de l'intimée (art. 312 CPC) ainsi que des déterminations subséquentes des parties (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé.

Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la

décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, la conclusion prise par l'appelante s'agissant de son audition qui devrait être ordonnée par la Cour n'est pas motivée. Aucune argumentation n'y a été apportée, ni dans les écritures d'appel, ni après que les intimés ont contesté la pertinence de cette conclusion.

On ne comprend pas en quoi cette audition s'avérerait pertinente devant la Cour, ni en quoi son audition par le Tribunal aurait été insuffisante.

En conséquence, la conclusion préalable de l'appelante s'agissant de son audition par la Cour est irrecevable.

E. 1.4

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les parties divergent sur le fait de savoir si les faits relatifs aux arriérés de paiement que la locataire aurait commencé à accumuler dès le mois de janvier 2019, de même que les deux pièces complémentaires jointes aux écritures responsives et d'appel joint, sont recevables ou frappés de tardiveté.

En l'occurrence, cette question peut demeurer ouverte dans la mesure où ces faits et preuves ne sont pas pertinents, les bailleurs n'en tirant aucune conséquence juridique et ne prenant aucune conclusion y relative.

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

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

En premier lieu, l'appelante remet en question l'état de fait tel qu'établi par les premiers juges et demande qu'il soit complété sur plusieurs éléments : la surface

- 8/14 -

C/6725/2018 du logement litigieux, le défaut de jouissance d'une des chambres, de la place située à l'extérieure du box et d'une partie du jardin, le manque de place au sous-sol pour étendre le linge et l'état de l'appartement lors de son arrivée.

Ainsi, la locataire estime que la valeur d'usage de la chose louée est inférieure à celle qui a été retenue par les premiers juges.

E. 2.1

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves

administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

E. 2.2

S'agissant de la surface du logement, les parties ne s'entendent pas sur celle-ci et n'ont apporté la moindre preuve recevable, relative à la surface habitable du duplex. L'allégué de l'appelante s'agissant du nombre de m² du logement n'est pas prouvé.

Il en est de même du défaut de jouissance d'une des chambres, qui n'aurait disposé ni d'électricité, ni de chauffage.

Il en va de même de la prétendue impossibilité d'utiliser la place de parking extérieure lorsque le box devant lequel elle se situe est occupé par un véhicule. La locataire n'a pas apporté la preuve du fait qu'elle aurait sollicité des bailleurs qu'ils diminuent le loyer en cours de bail ou lui mettent à disposition une autre place en conséquence.

Quant au fait que la locataire n'aurait pas fait usage du jardin, même partiellement, si l'on s'en réfère à ses déclarations devant le Tribunal, elle n'a fait que mentionner le fait de ne pas profiter du jardin car elle se trouvait au premier étage et ne savait pas si elle pouvait l'utiliser, alors que cet usage est expressément réservé par le contrat. Contrairement à ce qu'elle soutient, les bailleurs n'ont pas admis que l'usage partiel du jardin lui ait été empêché.

S'agissant du manque de place au sous-sol pour étendre le linge, la locataire n'a pas qu'elle aurait sollicité des bailleurs qu'ils diminuent le loyer en cours de bail ou lui mettent à disposition plus de place pour son linge.

- 9/14 -

C/6725/2018

Enfin, l'état de l'appartement au début du bail n'est pas prouvé par le seul fait que la locataire ait pris en charge la pose de parquet. On ignore dans quelle(s) pièce(s) le parquet a été posé et si les bailleurs ont admis un défaut ou non. En outre, l'état de l'appartement lors de l'entrée en possession n'est pas établi.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait tel qu'établi par le Tribunal.

E. 3

Les parties font grief au Tribunal d'avoir fixé le loyer initial de manière trop élevée pour la locataire, insuffisamment élevée pour les bailleurs.

Ces derniers ne formulent pas de critique spécifique à l'encontre du raisonnement des premiers juges. Ils se contentent de soutenir que les éléments caractéristiques du logement et les installations mises à disposition de la locataire sont suffisants pour justifier le loyer qu'ils ont fixé eux-mêmes, rappelant que la villa est située sur une parcelle de 1'500 m².

La locataire formule des critiques plus précises quant au raisonnement du Tribunal.

E. 3.1

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, 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 al. 1 LaCC.

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; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d p. 349).

Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le cas échéant le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341 consid. 6c). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b). Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1).

- 10/14 -

C/6725/2018

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, la Cour 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 les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1).

S'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/1303/2007 consid. 3.5; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1.).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'est pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

E. 3.2

La locataire conteste tout d'abord le montant retenu au titre du loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon le statut du bail et le nombre de pièces, loué à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, et soutient que le Tribunal aurait dû retenir le montant de 2'166 fr.

Ce faisant, l'appelante confond ledit loyer, établi par l'OCSTAT à 2'382 fr., ainsi que l'a dûment retenu le Tribunal (T 05.04.2.02 pour 2015, publié également par l'OCSTAT, in Informations statistiques (No 27), Niveau des loyers, résultats 2015) et le loyer mensuel moyen des appartements de 5 pièces situés dans des immeubles construits sur le canton de Genève avant 1919, mais sans indication quant au changement de locataire (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, statistiques de loyers de mai 2015, p.56).

Ensuite, l'appelante conteste la moyenne effectuée par le Tribunal entre le loyer susmentionné, retenu à hauteur de 2'382 fr., pour des logements situés sur le canton, mais potentiellement également en ville, et le loyer mensuel moyen d'un logement de 5 pièces situé hors ville de Genève, dans un immeuble construit avant 1919, retenu à hauteur de 1'842 fr. par les premiers juges.

Il sied de rappeler que, conformément à la jurisprudence suscitée, le juge qui doit fixer un loyer initial frappé de nullité dispose d'un large pouvoir d'appréciation. En l'occurrence, ce type de moyenne est admis par la jurisprudence de la Cour.

- 11/14 -

C/6725/2018

Dans le cas d'espèce, en sus des éléments de loyer dont il a tenu compte, le Tribunal avait à disposition les éléments statistiques suivants : le loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces, par commune, dans le canton de Genève, soit un loyer libre, indiqué sous «autres communes» (ni villes urbaines, ni communes périphériques), pour des logements non neufs de 5 pièces mais qui ne tient pas compte de l'année de construction, à hauteur de 1'688 fr. (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, statistiques de loyers de mai 2015, p. 516) ou encore le loyer mensuel moyen pour des appartements à loyer libre, selon le nombre de pièces, la nature du logement et l'époque de construction (constante), dans le canton de Genève, mais sans indication de région, soit dans un immeuble construit avant 1947, à hauteur de 2'148 fr. (ibidem, p. 515).

Si l'on fait une moyenne de tous ces éléments de loyers dans le but d'appliquer les différents critères pris en considération dans les statistiques le plus finement possible, on aboutit à un loyer mensuel de 2'015 fr.

Comme les premiers juges l'ont fait à bon droit, il convient de pondérer ce loyer avec les éléments concrets caractéristiques du logement en cause.

Les parties admettent l'ajout du montant de 170 fr. par mois, au titre de charges de chauffage et eau chaude, le total étant ainsi de 2'185 fr.

Le Tribunal a ajouté un montant de 100 fr. par place de parking, alors qu'à Genève, le loyer pour une place intérieure s'élève plutôt à 200 fr. minimum. Compte tenu des deux places de parking, on aboutit à un loyer de 2'485 fr.

Le Tribunal a pris en considération la tranquillité du village et le fait qu'il bénéficie de toutes les commodités d'accès, éléments non contestés par les parties, ainsi que les caractéristiques du logement lui-même, en duplex, situé dans une villa, avec jouissance d'une terrasse et partiellement du jardin, éléments établis par la procédure. Vu le raisonnement qui précède, et qui tient déjà compte d'une augmentation de la valeur du box, on peut admettre que ces derniers éléments pondèrent le loyer avec une valeur ajoutée de 300 fr.

Le loyer admissible en fonction de cette dernière pondération se monte à 2'785 fr. par mois, soit de 3 fr. supérieur à celui fixé par le Tribunal.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation.

En conséquence, le jugement du Tribunal sera confirmé s'agissant du loyer fixé à hauteur de 2'782 fr., charges comprises (chiffre 2 du dispositif).

E. 4

Le dernier grief qui doit être examiné par la Cour a trait à la date à partir de laquelle des intérêts moratoires peuvent être accordés en cas de remboursement de

- 12/14 -

C/6725/2018 trop-perçu de loyer suite à une fixation judiciaire de celui-ci, les bailleurs prétendant qu'il se justifie de ne les accorder qu'à compter de l'entrée en force du jugement.

Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO; ATF 128 III 53 consid. 3.2)

Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a estimé que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui avait pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prenait effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts devaient courir à la date du jugement, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure, conformément aux règles générales du code des obligations (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO) et de l'art. 270e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 6c et réf. citées).

L'application de ce raisonnement à la réclamation d'intérêts suite à une fixation rétroactive du loyer initial est conforme à la doctrine la plus récente (LCHAT/STASTNY, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 488, ch. 2.6.8 et réf. citées note 135) et à la jurisprudence de la Cour (ACJC/1312/2018 du 1er octobre 2018 consid. 5).

En effet, avant de connaître le montant dû au titre d'enrichissement illégitime du bailleur, la créance fondée sur le droit de répétition n'est pas encore exigible.

Ainsi, le jugement sera réformé en ce sens que les intérêts moratoires ne seront dus par les bailleurs que dès la date d'entrée en force du présent arrêt.

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. * * * * *

- 13/14 -

C/6725/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mai 2019 par A_____ et l'appel joint interjeté le

E. 7

juin 2019 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/260/2019 rendu le 20 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6725/2018-1-OSL. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à restituer à A_____ la somme correspondant au trop-perçu de loyer depuis le 1er juin 2015, avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit

que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 14/14 -

C/6725/2018 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.

La valeur 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.