

GE_GERICHTE ACJC/690/2017 vom 14. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_690_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/690/2017 du 14 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/690/2017 del 14 giugno 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).

- 6/11 -

C/21745/2014

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).

En matière de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant du loyer annuel tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par 20 (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.1.1).

Le loyer initial fixé dans le bail est de 25'920 fr. par an. Dans ses dernières conclusions, l'intimée a conclu à ce que le loyer soit fixé à 16'800 fr. par an. En multipliant la différence entre ces deux sommes par 20, l'on parvient à une somme supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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 et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

E. 1.4

En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

La maxime inquisitoire sociale est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la

procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4).

E. 2

Les appelants soutiennent que les premiers juges auraient violé la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de calcul du loyer initial. Ils leur reprochent d'avoir

- 7/11 -

C/21745/2014 considéré, à tort et en violation des art. 269 ss CO, que dès lors que l'immeuble avait été construit il y a 36 à 42 ans (1974 selon l'intimée et au plus tard 1980 selon les appelants) et acquis par l'intimée en 1983, son ancienneté ne permettait pas d'ordonner un calcul de rendement, et, par conséquent, d'avoir examiné le caractère abusif du loyer au regard du critère des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Ils estiment, en se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral publiée aux ATF 140 III 433, que dès lors que l'intimée est une caisse de pension, elle avait l'obligation de conserver les documents relatifs à la valeur de son immeuble et que le Tribunal aurait ainsi dû lui ordonner de produire les pièces nécessaires pour effectuer un calcul de rendement.

E. 2.1

D'après l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester 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 (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles de l'action en contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de diminution du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2).

E. 2.2

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut être effectué qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter et des prix du marché (ATF 120 II 240 consid. 2). Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus - le loyer fondé sur les coûts et le loyer fondé sur les loyers du marché - sont antinomiques, et partant, exclusifs l'un de l'autre (ATF 121 III 6 consid. 3c).

Le critère absolu du rendement net excessif est prééminent par rapport au critère absolu des loyers usuels dans le quartier (ATF 124 III 310 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 publié in SJ 2012 I 377).

Il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'apporter la preuve que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Mais, selon les principes généraux tirés

des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve (soit le bailleur) doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3 et les arrêts cités).

- 8/11 -

C/21745/2014

E. 2.3

Toutefois, pour les immeubles anciens, soit les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, pour lesquels il peut s'avérer difficile voire impossible d'établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), la hiérarchie des critères absolus est inversée : il n'y a pas lieu de calculer le rendement net du logement, mais de déterminer sa valeur par référence aux loyers usuels du quartier, en comparant le loyer en cause avec le loyer moyen du quartier (art. 269a let. a CO) ou en établissant, par capitalisation de celui-ci, le prix de revient théorique de l'immeuble (ATF 140 III 433 consid. 3.1; 139 III 13 consid. 3.1.2; 124 III 310 consid. 2)

E. 2.4

Pour déterminer s'il s'agit d'un immeuble ancien, il n'est pas décisif de savoir si les justificatifs ne peuvent en l'espèce réellement pas être produits ou si les frais d'investissement sont effectivement établis. Pour que l'on admette, au vu des difficultés à produire les documents relatifs aux investissements, la qualité d'immeuble ancien, il est nécessaire qu'en raison de l'âge ou de l'histoire d'un immeuble, il apparaisse abstraitement vraisemblable que les documents ne sont plus accessibles (ATF 140 III 433 consid. 3.1.2 = JdT 2016 II 363).

Le Tribunal fédéral ne s'est à ce jour pas expressément exprimé sur l'âge minimal que devait avoir un immeuble pour être qualifié d'ancien. Il ne s'est pas référé à une limite chiffrée, mais a seulement considéré qu'il devait s'agir "d'immeubles construits ou acquis il y a quelques décennies" ("vor mehreren Jahrzehnten"; voir jurisprudences citées dans l'ATF 140 III 433 consid. 3.1 et 3.1.1). Peuvent être considérés comme anciens des immeubles construits avant 1900 et acquis il y a 37 ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_669/2010 du 28 avril 2011 consid. 4.2), construits 40 ans avant l'augmentation de loyer litigieuse (arrêt du Tribunal fédéral du 4C.176/2003 du 13 janvier 2004 consid. 3.3) ou acquis 42 ans avant l'augmentation de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a, SJ 2002 I pp. 434 ss, où il est renvoyé à l'ATF 122 III 257, JdT 1997 I 595, selon lequel il faut admettre l'invocation du critère des loyers comparatifs pour un immeuble acquis plus de quarante ans auparavant; cf. encore l'ATF 112 II 149 consid. 3 rendu sous l'ancien droit, dans lequel le Tribunal fédéral avait admis qu'un immeuble vieux seulement de 23 ans au moment de l'augmentation de loyer était un immeuble ancien [critique à cet égard : HEINRICH, in : Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2ème éd. 2012, n. 4 ad art. 269-269a CO]).

Le Tribunal fédéral a par ailleurs considéré que des immeubles âgés de 26 et 27 ans lors de leur rénovation ne pouvaient pas être qualifiés d'immeubles anciens et que l'on ne pouvait pas dans un tel cas parler d'immeubles construits ou acquis "il y a quelques décennies" au

sens de la jurisprudence (ATF 140 III 433 consid. 3.1.2). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que dans les années 1982 et 1983, où les immeubles avaient été construits, l'on savait que le calcul du

- 9/11 -

C/21745/2014 rendement net, et par conséquent les justificatifs nécessaires à cet égard pour la fixation du loyer, était important (cf. sur ce point par ex. ATF 106 II 356). On pouvait par conséquent s'attendre à ce que, dans le cadre d'une administration professionnelle d'un immeuble, ces documents importants soient soigneusement conservés et ne disparaissent pas déjà après 26 ou 27 ans.

Il apparaît ainsi que le Tribunal fédéral enjoint clairement aux bailleurs professionnels de garder les pièces comptables au-delà des 10 ans de l'art. 958 CO (LCHAT, Trois ans de jurisprudence fédérale sur les loyers : 2013-2016, in Cahiers du bail 2016, p. 115).

E. 2.5

En l'espèce, 31 ans se sont écoulés entre l'acquisition de l'immeuble par l'intimée et la conclusion du contrat de bail litigieux. Il s'agit de savoir si c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence. Cette durée se situe à mi-chemin entre une acquisition ayant eu lieu il y a 37 ans, qui permet de considérer que l'immeuble est ancien, et une acquisition datant d'il y a 27 ans, qui ne permet pas d'aboutir à cette conclusion.

Cela étant, l'acquisition de l'immeuble a eu lieu en 1983 et à cette époque, la jurisprudence avait déjà établi le principe selon lequel le calcul du loyer initial devait se fonder prioritairement sur un calcul de rendement. En tant que propriétaire institutionnel, l'intimée devait ainsi compter avec la possibilité de devoir produire les pièces nécessaires pour effectuer un tel calcul. Même si la durée qui s'est écoulée depuis l'acquisition de l'immeuble par l'intimée dépasse de quatre ans la période de 27 ans que le Tribunal fédéral n'avait pas jugé suffisante, dans l'arrêt susmentionné, pour admettre se trouver en présence d'un immeuble ancien, la situation du cas d'espèce est très proche du cas tranché par le Tribunal fédéral. La date d'acquisition de l'immeuble est identique et la bailleresse peut être considérée comme un professionnel de l'immobilier. Nonobstant l'écoulement de quatre années supplémentaires par rapport au cas qui a fait l'objet de l'ATF 140 III 433, l'on doit admettre qu'il est abstraitement vraisemblable que l'intimée est en mesure de produire les documents nécessaires pour effectuer un calcul de rendement.

Il y a lieu de relever à cet égard que l'acte authentique du 16 décembre 1982 emportant cession de l'immeuble à l'intimée indique que la cession est opérée à la valeur comptable de l'immeuble. L'intimée était alors l'actionnaire unique de la cédante et, s'agissant d'une caisse de pension, il est vraisemblable qu'elle détient toujours les documents permettant de savoir quelle était cette valeur.

Au vu de ce qui précède, l'immeuble litigieux ne peut être considéré comme un immeuble ancien pour lequel le critère des loyers usuels du quartier aurait la

- 10/11 -

C/21745/2014 priorité sur celui du rendement net. Ainsi, il n'y a pas lieu de refuser le moyen des appelants tiré du caractère excessif du rendement locatif.

E. 3

Dès lors que les appelants doivent être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure à l'intimée un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO, il sied, en application de la maxime inquisitoriale sociale, d'inviter l'intimée à fournir les éléments permettant de procéder à ce calcul.

La cause sera donc renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire dans ce sens et nouvelle décision dans le sens des considérants (art. 318 al. 1 let. c CPC).

Contrairement à ce que soutient l'intimée, les appelants n'avaient pas l'obligation de recourir immédiatement contre l'ordonnance du Tribunal du 16 septembre 2015. Cette ordonnance ne pouvait en effet pas faire l'objet d'un recours en application de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, dès lors qu'elle n'était pas susceptible de causer un préjudice difficilement réparable aux appelants (ACJC/380/2015 du 30 mars 2015; BOHNET, CPC annoté, 2016, N 8 ad art. 319 CPC).

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 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/21745/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 août 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/574/2016 rendu le 14 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21745/2014-9-OSL. Au fond : Annule le jugement attaqué. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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. 1.1.

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