

# **GE\_GERICHTE ACJC/722/2016 vom 4. August 2015**

GE Cour de justice, 2015-08-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_722\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_722_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/722/2016 du 4 août 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/722/2016 del 4 agosto 2015

## **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, in Code de procédure civile commenté, 2011, n° 13 ad art. 308; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1). Si la durée des revenus et prestations périodiques est

- 11/17 -

C/4133/2014 indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (al. 2).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le litige porte sur le montant du loyer, de sorte que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel qui reste contesté, multiplié par vingt, le bail étant à durée indéterminée. Les locataires ont sollicité une baisse de loyer de 408 fr. par an (13'680 fr. correspondant au dernier loyer annuel en vigueur – 13'272 fr. correspondant au loyer annuel sollicité par les locataires), baisse que les bailleurs contestaient toujours intégralement dans leurs dernières conclusions de première instance. En conséquence, la valeur litigieuse s'élève in casu à 8'160 fr. (408 fr. x 20), soit un montant inférieur à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

### **E. 2**

décembre 2013 consid. 1.2; REETZ, in SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 2013, n. 26 et 51 ad art. 308-318 CPC).

### **E. 2.1**

Le recours est notamment recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en l'acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution vaut aussi si la juridiction de première instance a indiqué de manière erronée des voies de droit selon l'art.

238 let. f CPC (ATF 133 II 396 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_338/2013 du

## **E. 2.2**

En l'occurrence, il convient de traiter la contestation litigieuse comme un recours, dans la mesure où le jugement querellé indique de manière erronée la voie de droit de l'appel, que l'écriture d'appel du 5 octobre 2015 remplit les conditions de recevabilité du recours en matière de forme et de délai (art. 130, 131 et 321 CPC) et que l'on ne discerne pas en quoi une conversion de cet appel en recours serait susceptible de nuire aux droits des intimés.

## **E. 3.1**

L'instance de recours connaît de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

En d'autres termes, dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307). Dans le domaine de l'appréciation des preuves et de la constatation des faits, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

- 12/17 -

C/4133/2014

## **E. 3.2**

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

## **E. 4**

Les recourants se plaignent d'une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC), au motif que le Tribunal n'a, de manière arbitraire, retenu que deux des treize exemples comparatifs fournis (soit les exemples n° 6 et 8; cf. supra EN FAIT, B. g.), alors qu'il convenait, selon eux, de retenir également les exemples n° 5, 7 et 12.

## **E. 4.1**

Conformément à l'article 270a CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des articles 269 et 269a CO à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. La jurisprudence relative aux hausses de loyer s'applique mutatis mutandis aux demandes de baisse du locataire. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral (SJ 1981 p. 504 ss) et constamment suivie depuis lors, le juge procède à l'examen de la baisse de loyer sollicitée selon la méthode dite relative, c'est-à-dire par rapport au loyer fixé en dernier lieu, lequel est censé procurer un rendement convenable au bailleur, en se fondant sur les critères invoqués par le locataire (ATF 121 III 163 consid. 2d/bb; 124 III 67 consid. 3; 126 III 124 consid. 2a). Le bailleur a cependant la faculté de s'opposer à cette demande de baisse en démontrant notamment que le rendement de l'immeuble est insuffisant ou que le loyer se situe dans les limites des loyers du quartier ou de la localité (art. 269 et 269a let. a et c CO). Le Tribunal appliquera alors directement la

méthode dite absolue. Cette jurisprudence établie sous l'empire de l'ancien droit (ATF 116 II 73 et 594 consid. 6a) demeure applicable (ATF 121 III 163 = SJ 1995 p. 743).

#### **E. 4.1.1**

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a lit. a CO). L'art. 11 al. 1 OBLF précise que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, l'année de construction de l'immeuble, son équipement et l'état d'entretien de ses éléments (ascenseur, chaudière, buanderie, installation électrique), respectivement l'état d'entretien des locaux à comparer (vitrages, cuisines, sanitaires) ainsi que sa dimension (nombre de pièces et surface) (ATF 123 III 317 consid. 4b). Le juge doit ainsi procéder à des comparaisons concrètes et disposer d'au moins cinq éléments de comparaison, présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a), pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble ni appartiennent au

- 13/17 -

C/4133/2014 même propriétaire (ATF 123 III 317 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_573/2008 du 24 avril 2009 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral exige que les loyers comparatifs se situent dans une certaine fourchette; les écarts entre les extrêmes ne doivent pas dépasser 30-40% (ZMP 2/95 p. 22; arrêt du Tribunal fédéral non publié du 24 avril 1995 = MRA 1/96 p. 1; LACHAT, Le bail à loyer, 2011, p. 500). Il est exclu de prendre comme éléments de comparaison, pour l'application du critère des loyers usuels, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse, principalement en s'abstenant de répercuter les baisses successives du taux hypothécaire (ATF 127 III 411 consid. 5; 123 III 317 consid. 4d = SJ 1998 I 68). Ainsi, pour s'assurer que les loyers fournis à titre comparatif ne sont pas eux-mêmes abusifs, il faut notamment savoir depuis quand les appartements concernés sont loués et de quelle manière leurs loyers respectifs ont évolué dans un passé récent (ATF 123 III 317 précité; 114 II 361 consid. 3). Le Tribunal fédéral a jugé qu'une adaptation théorique des loyers comparatifs était admissible (ATF 127 III 411 consid. 5), à savoir calculer fictivement la répercussion des baisses du taux hypothécaire sur les loyers comparatifs aux fins de démontrer que le loyer litigieux se situe dans les limites des loyers du marché après adaptation des loyers de comparaison. Le fardeau de la preuve doit être supporté par la partie qui invoque le critère des loyers du marché, soit le bailleur en règle générale; c'est donc en défaveur de cette partie qu'il conviendra de statuer au cas où les éléments devant permettre de procéder à l'adaptation théorique feraient défaut, ce qui entraînera l'exclusion de l'objet de comparaison pour lequel une telle adaptation n'aura pu être effectuée, à moins qu'il soit établi autrement (p. ex. par un calcul de rendement ou par la comparaison avec les autres loyers comparatifs réadaptés) que le loyer comparatif n'est de toute façon pas abusif. Vouloir refaire l'historique du loyer depuis l'entrée en vigueur du bail de chaque élément de comparaison est une proposition irréaliste qui reviendrait à exclure l'applicabilité de l'art. 269a let. a CO. Il convient plutôt de n'examiner l'évolution des facteurs de baisse que depuis la date de fixation du dernier loyer de chaque appartement pris comme point de comparaison (ATF 127 III 411 consid. 5). Il est sans importance que les appartements retenus comme éléments de comparaison aient une demi-pièce, respectivement une pièce, de moins que l'appartement litigieux (ATF 123 III 317 = JdT 1998 I 125). Quant à la

surface des appartements à comparer, un écart de 20% est en principe admissible (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2; LACHAT, op. cit., p. 498 et les références citées). La notion d'équipement au sens de l'art. 11 al. 1 OBLF englobe toutes les installations particulières de l'objet de location. Pour les appartements, il faut tenir compte du nombre et de l'équipement des salles de bains (bain/WC séparés,

- 14/17 -

C/4133/2014 éventuellement une deuxième salle de bain), du style et de l'équipement de la cuisine (cuisine habitable, aménagement de la cuisine) ainsi que de l'âge de toutes ces installations (LACHAT, op. cit., p. 498). Des fiches comparatives lacunaires et insuffisamment détaillées ne peuvent servir de base à la fixation d'un loyer usuel; tel sera le cas de l'exemple comparatif qui ne mentionne pas l'identité du propriétaire ou la surface de l'appartement ou qui ne permet pas d'apprécier l'évolution du loyer considéré selon les variations du taux hypothécaire (ACJC/318/1998 du 20 avril 1998 consid. 3).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les recourants – auxquels incombe le fardeau de la preuve – reprochent au Tribunal de ne pas avoir retenu les exemples comparatifs n° 5, 7 et 12 qu'ils ont fournis (cf. supra EN FAIT, B. g.). Ce faisant, ils contestent l'appréciation des preuves effectuée par le premier juge, laquelle ne peut être revue que sous l'angle restreint de l'arbitraire (cf. supra consid. 3.1), compte tenu de la conversion de leur appel en recours. Le Tribunal a écarté l'exemple n° 5 (\_\_\_\_\_) au motif que le loyer précédent n'était pas indiqué. Les recourants contestent cette motivation et soutiennent que l'indication selon laquelle le taux hypothécaire pris en considération est celui de 2.25% est suffisante, sans qu'il soit nécessaire de remonter aux anciens loyers. Selon eux, cette seule adaptation suffit à donner une idée des loyers comparables dans le quartier. Cette argumentation ne saurait être suivie. Compte tenu de la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 4.1.2), l'indication du précédent loyer est nécessaire afin de s'assurer que le loyer comparatif n'est pas abusif et qu'il a bien été fixé selon le taux hypothécaire indiqué de 2.25%. Dès lors, l'appréciation du Tribunal ne saurait être taxée d'arbitraire. Ce d'autant plus que cet exemple concerne un loyer indexé, ce qui n'est pas le cas du loyer des intimés. En outre, comme le relèvent eux-mêmes les recourants, l'accès à l'immeuble de l'exemple n° 5 n'est pas protégé par un code et un interphone, contrairement à l'immeuble des intimés. Cet exemple diffère aussi du logement des intimés en ce qu'il n'a qu'un double vitrage partiel et que ses installations électriques sont anciennes, alors que le logement des intimés dispose d'un double vitrage complet et d'installations électriques récentes, selon la propre appréciation des recourants. En conséquence, ces objets ne sont pas non plus comparables du point de vue de leurs équipements, de sorte que pour cette raison également, il n'était pas arbitraire d'exclure l'exemple n° 5. Le premier juge a exclu l'exemple n° 7 (\_\_\_\_\_) en raison du fait que le loyer annuel de l'appartement, après adaptation du taux hypothécaire de 4 à 2.25%, devait être ramené à 13'100 fr. compte tenu d'une baisse de 17.36%, sans autre motivation. Les recourants soutiennent que ce loyer annuel, bien qu'inférieur au loyer contesté par les intimés, constitue un exemple comparatif recevable, tandis que ces derniers affirment que cet exemple n'est pas pertinent pour fonder

- 15/17 -

C/4133/2014 l'argument opposé des bailleurs, le loyer comparatif étant inférieur à celui de l'appartement litigieux. Il convient de donner raison aux recourants sur ce point. L'art. 269a

lit. a CO stipule que les loyers qui se situent "dans les limites des loyers usuels" dans la localité ou le quartier ne sont en règle générale pas abusifs et la jurisprudence du Tribunal fédéral exige que les loyers comparatifs se situent dans une certaine fourchette, les écarts entre les extrêmes ne devant pas dépasser 30-40%. Cela implique que des loyers inférieurs au loyer litigieux peuvent être pris en considération au titre des loyers usuels. En l'occurrence, le loyer comparatif de l'exemple n° 7 est, après adaptation au taux hypothécaire pertinent de 2.25%, inférieur au loyer litigieux, mais dans une très faible mesure, de sorte qu'il est inclus dans la fourchette à prendre en considération. Pour le reste, cet exemple présente des caractéristiques comparables au logement des intimés, ce qui est admis par ces derniers. Par conséquent, le Tribunal a fait preuve d'arbitraire en excluant cet exemple, au seul motif – au demeurant implicite –, que son loyer était inférieur à celui contesté par les intimés. Le Tribunal a encore écarté l'exemple n° 12 (\_\_\_\_\_) parce que le précédent loyer n'était pas indiqué et que le loyer annuel de l'appartement, après adaptation du taux hypothécaire de 5.5 à 2.25%, devait être ramené à 12'947 fr. compte tenu d'une baisse de 27.54%. Comme retenu plus haut, l'indication du précédent loyer est nécessaire afin de s'assurer que le loyer comparatif a bien été fixé selon le taux hypothécaire indiqué (soit 5.5%), ce qui constitue un préalable à son adaptation au taux pertinent de 2.25%. Ainsi, dans la mesure où le Tribunal a exclu cet exemple en raison de l'absence d'indication du précédent loyer, il n'a pas fait preuve d'arbitraire. En outre, du point de vue de ses équipements sanitaires, cet exemple n'est pas comparable au logement litigieux car, outre une salle de bains et un WC séparé, il comporte encore une douche, ce qui n'est pas le cas du logement des intimés. En conséquence, il n'était pas arbitraire d'exclure cet exemple des loyers comparatifs recevables. Il résulte de ce qui précède que les recourants n'ont fourni que trois exemples de loyers comparatifs recevables (soit les exemples n° 6, 7 et 8), de sorte qu'ils n'ont pas respecté les conditions posées par la jurisprudence précitée, exigeant au moins cinq éléments de comparaison présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux litigieux (cf. supra consid. 4.1.2). En conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les recourants ne pouvaient pas valablement s'opposer à la demande de baisse de loyer des intimés.

## **E. 5**

Les recourants font encore grief au Tribunal de ne pas avoir retenu que les importants travaux de rénovation et d'entretien effectués dans l'immeuble des intimés constituaient des améliorations créant de la plus-value et justifiaient le loyer en vigueur.

- 16/17 -

C/4133/2014

### **E. 5.1**

S'il n'y a pas de hiérarchie proprement dite entre méthode relative et méthode absolue (cf. supra consid. 4.1.1), il convient néanmoins de préciser que les critères absolus et les critères relatifs s'excluent; un bailleur ne pourra par exemple pas invoquer, pour s'opposer à une demande de baisse de loyer, à la fois l'insuffisance de rendement (critère absolu) et des prestations à plus-value (critère relatif) (CONOD/BROQUET, La pratique récente en matière de loyers et de frais accessoires, 16e Séminaire sur le droit du bail, 2010, n. 11, 17 et 20). Ainsi, si le locataire demande une baisse de loyer et invoque une baisse du taux de l'intérêt hypothécaire de référence, le bailleur peut invoquer l'évolution des charges, l'ISPC et des travaux à plus-value (critères relatifs) ou un rendement insuffisant, des loyers

comparatifs (LACHAT, op. cit., p. 495), le rendement net et le rendement brut (critères absolus) (CONOD/BROQUET, op. cit., n. 24).

### **E. 5.2**

En l'occurrence, les recourants se sont opposés à la baisse du loyer sollicitée par les intimés en invoquant les loyers usuels du quartier, soit un critère absolu. Dès lors, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur leur argument superfétatoire consistant à se prévaloir des travaux à plus-value (critère relatif) effectués sur l'immeuble litigieux au cours de la dernière décennie, comme l'a relevé à juste titre le Tribunal.

### **E. 6**

Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que le recours doit être rejeté.

### **E. 7**

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). \* \* \* \* \*

- 17/17 -

C/4133/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 5 octobre 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/962/2015 rendu le 4 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4133/2014-9-OSL. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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