

GE_GERICHTE ACJC/801/2018 vom 26. Juni 2018

GE Cour de justice, 2018-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_801_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/801/2018 du 26 juin 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/801/2018 del 26 giugno 2018

Erwägungen

E. 2

Il est admis, en appel, que le loyer, compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble, devrait être fixé, en premier lieu, au moyen de la méthode absolue des loyers usuels du quartier, une inversion des critères absolus de fixation du loyer prévalant en l'espèce. En effet, en cas d'impossibilité ou de difficulté de déterminer le rendement, notamment dans les cas d'immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et 124 III 310 consid. 2b).

Par ailleurs, les appelantes ne contestent pas avoir échoué à réunir le minimum de cinq exemples de comparaison exigés par la jurisprudence permettant de valider le montant du loyer initial fixé.

Enfin, les parties admettent la méthode utilisé pour fixer le loyer par le Tribunal, qui s'est inspiré des loyers résultant des diverses statistiques cantonales. Les appelantes reprochent toutefois aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte en retenant que le logement était mansardé et que la chambre ne permettait pas d'accueillir un lit, et d'avoir sur cette base fixé le loyer à un montant inférieur au loyer moyen tiré des statistiques cantonales. Dans un second grief, les appelantes se plaignent de la pondération des statistiques cantonales réalisée par le Tribunal, dès lors que la jurisprudence, dans un cas semblable, avait pris en compte le 9ème décile, à tout le moins le 3ème quartile desdites statistiques, le bon état du logement et de l'immeuble, la surface de l'appartement et son charme (lumineux, traversant, poutres apparentes, quartier calme et verdoyant) le justifiant.

E. 2.1

Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, d'aucuns sont d'avis que le juge peut réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions – non déraisonnables – du locataire (FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n° 517, p. 237) voire au montant du loyer payé par le locataire précédent en cas d'augmentation importante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.2). Cependant, selon une jurisprudence constante, la Cour admet, lorsque le juge ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant d'effectuer un calcul de rendement, qu'il puisse s'appuyer sur les statistiques cantonales publiées par l'OCSTAT, même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid.2.2), à condition de procéder aux réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 3.3). Une statistique officielle sérieuse, tenant

compte d'une partie

- 8/11 -

C/27155/2015 des critères fixés par l'art. 11 OBLF, soit par exemple la situation générale, la dimension, l'état et l'année de construction, peut cependant être prise en compte comme un instrument livrant des points de repère en rapport avec le loyer usuel (arrêt du Tribunal fédéral 4C_176/2003 du 13 janvier 2004 traduit in CdB 3/2004, p. 81; ACJC/1314/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.3; ACJC/865/2007 du 22 juin 2007 consid. 3.4).

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/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4; ACJC/954/2013 du

E. 2.2

En l'espèce, lors de l'inspection locale du 16 novembre 2016, le Tribunal a constaté l'impossibilité de se tenir debout dans la mezzanine du logement en question. Les diverses photographies versées au dossier démontrent que l'appartement se situe dans les combles et que deux murs sont en pente selon l'inclinaison de la charpente du toit. Les premiers juges n'ont donc pas constaté les faits de manière inexacte en retenant que l'appartement était mansardé. Le constat des premiers juges relatif à l'impossibilité d'installer un lit dans la chambre, si l'on veut pouvoir ouvrir les armoires encastrées, figure au procès-verbal du 16 novembre 2016 au conditionnel. Dès lors que cette chambre était dépourvue de mobilier, tout comme la mezzanine, lors du transport sur place, il apparaissait difficile pour le Tribunal de se faire une impression correcte des surfaces, notamment en l'absence de toute mesure prise effectivement sur place. Cette question peut toutefois demeurer indécise dans la mesure où elle n'a pas d'incidence sur la solution du litige. C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu, en l'absence de tout plan d'architecte et en raison de la discorde des parties sur la surface habitable du logement, qu'une partie des surfaces au sol se trouvait en-dessous de 1,80 m, réduisant ainsi les mètres du logement. En effet, il résulte de l'art. 49

- 9/11 -

C/27155/2015 al. 2 LCI (vides d'étages) que pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface habitable est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,60 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,60 m. Cela étant, dès lors que la surface de 75 m² alléguée par les appelantes a été contestée et que ces dernières n'ont pas été en mesure de l'établir par l'apport d'un quelconque moyen de preuve, le critère de la surface ne pouvait être pris en considération pour déterminer le loyer au moyen des statistiques cantonales selon les mètres carrés, ce que le Tribunal a retenu à juste titre (dans le même sens, ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.2). En revanche, la Cour tiendra compte du fait que la surface au sol de l'appartement, admise par les intimés à 63 m², est en-dessous de la surface moyenne des logements de 4 pièces répertoriés dans les statistiques de l'OCSTAT (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève - statistiques des loyers de mai 2015, p. 533). Ce désavantage est néanmoins compensé par un état de l'appartement qui peut être qualifié de moyen à bon, par son entretien régulier qui a permis de maintenir les équipements et les prestations offertes à la conclusion du bail remontant

pour la plupart à l'origine de la création du logement en 1986, par l'existence de surfaces en sous-pentes et d'une mezzanine permettant une augmentation des espaces de rangement, d'ameublement et de vie et par la présence de poutres apparentes et de mansardes qui donnent au logement un caractère particulier, ; celui-ci est lumineux du fait qu'il se trouve en toiture et est traversant. De plus, il sera retenu que l'immeuble est situé dans un quartier d'un certain standing, à proximité immédiate des commerces, des transports publics et d'un parc (le parc Bertrand), soit dans un cadre verdoyant et calme. Les nuisances du chantier du CEVA, en cours d'achèvement, ne peuvent être prises en compte dans l'appréciation du loyer, dès lors que leur impact n'est que provisoire et que toute éventuelle nuisance excessive n'a de pertinence que dans l'examen d'un éventuel défaut de la chose louée au sens des art. 259 et ss CO, qui ne fait pas l'objet de la présente procédure. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de retenir le 9ème décile des statistiques comme soutenu par les appelantes, qui se réfèrent à une jurisprudence de la Cour dans laquelle cette dernière a fixé un loyer légèrement au-dessus du loyer statistique moyen pour un immeuble sis au _____, à Genève, avec une vue plongeante sur le lac et le jet d'eau. Toutefois, la taille du logement, bien que réduite en raison des sous-pentes et mansardes, est compensée par les caractéristiques détaillées ci-dessus et notamment par le fait que le logement se situe, certes, dans un immeuble construit en 1923 mais a été créé dans les combles en 1986. Le Tribunal ne pouvait donc pas se distancer du loyer moyen résultant des statistiques cantonales produites par les parties et qui se réfèrent aux années de construction entre 1919-1960.

- 10/11 -

C/27155/2015 Il convient donc d'opérer la moyenne entre le loyer moyen de 1'713 fr. résultant des statistiques de mai 2015 pour des appartements de 4 pièces dans le quartier de E_____ dans des immeubles datant de 1919 à 1960, publiées par l'OCSTAT, et le loyer moyen de 1'874 fr. issu des statistiques de l'OCSTAT de mai 2015 (T 05.04.2.01) pour des logements à loyer libre non neufs loués à des nouveaux locataires. Le loyer, charges non comprises, sera ainsi fixé au montant arrondi de 1'800 fr. par mois, soit 21'600 fr. par année. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence. 3. 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/27155/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 23 mars 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/130/2017 rendu le 20 février 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27155/2015-5 OBL. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ce point : Fixe à 21'600 fr. dès le 1er décembre 2015 le loyer annuel, charges non comprises, de l'appartement de quatre pièces au 5ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève, occupé par D_____ et C_____. Confirme le jugement attaqué 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies et délais 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.

E. 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).

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