

GE_GERICHTE ACJC/814/2009 vom 22. September 2008

GE Cour de justice, 2008-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_814_2009

FR: GE_GERICHTE ACJC/814/2009 du 22 septembre 2008

IT: GE_GERICHTE ACJC/814/2009 del 22 settembre 2008

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en annulation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET /SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise n. 2 ad art. 445). Les pièces produites en appel sont ainsi, en principe, recevables.

E. 2

L'intimée invoque, en appel comme en première instance, la nullité du congé qui aurait été donné par des représentants sans pouvoir. A teneur du Registre du commerce, l'un des signataires de l'avis de résiliation n'avait pas le pouvoir de représenter la régie, tandis que l'autre disposait uniquement d'une signature collective à deux. Cette circonstance est sans pertinence pour juger de la validité du congé donné par la régie au nom de la bailleresse, qui s'apprécie au regard des art. 32ss CO. Il est de toute manière constant que la bailleresse a ratifié le congé depuis le début de la procédure, comme l'art. 38 CO l'autoriserait en cas de défaut de pouvoir de représentation. Il convient donc d'aborder le fond de la question, à savoir la validité du congé donné pour des motifs économiques.

E. 3

La résiliation du bail fondée sur des motifs économiques est régie par les principes suivants.

- 6/11 -

C/10131/2007

E. 3.1

Selon la jurisprudence (en dernier lieu : arrêt du Tribunal fédéral 4A_427/2007 du 11 mars 2008), un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite. Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement

suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004, in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002 in SJ 2003 I 261, consid. 2.3 p. 264). Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue. Il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_427/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4). Ainsi, contrairement à ce que semble penser l'appelante, il ne suffit pas de produire un grand nombre d'exemples de loyers dans un périmètre plus ou moins éloigné de l'objet de référence puis de procéder à une moyenne arithmétique de tous ces loyers. Encore faut-il que ces exemples puissent être pris en considération conformément aux principes applicables en la matière (cf. consid. 4).

E. 3.2

Sur le plan de la procédure, il faut retenir que le procès est régi par la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO). Le juge doit ainsi s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes, mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'instruction (ATF 125 III 231 consid. 4a).

- 7/11 -

C/10131/2007 A Genève, les art. 429 al. 2 et 436 LPC s'inscrivent dans ces considérations sociales et imposent au juge d'adopter un rôle actif dans la conduite des procès relatifs aux baux et loyers. Dans l'optique du législateur genevois, il est conforme au caractère informel de la procédure que les parties puissent s'expliquer oralement, raison pour laquelle la procédure commence par une comparution des parties, à moins que toutes les parties y renoncent ou qu'une telle mesure s'avère manifestement inutile (art. 429 al. 2 LPC). Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, le Tribunal débat des faits allégués, de leur pertinence et des preuves offertes. Si la preuve par témoins apparaît adéquate, le juge désigne les personnes dont il souhaite l'audition (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 436).

E. 3.3

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est conforme aux prescriptions de l'art.

274d al. 3 CO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (art. 274d al. 3 CO), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005, in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.2).

E. 4

La procédure menée par le Tribunal s'est déroulée de manière exclusivement écrite. Malgré la demande répétée de la bailleuse, aucune mesure d'instruction n'a été entreprise aux fins de déterminer l'état réel des locaux litigieux. Par ailleurs, les allégués de la bailleuse relatifs à l'état de ces locaux - taxés de "moyen" - étaient contestés par la locataire qui les qualifiait de "usagés". De surcroît, la locataire affirmait que les locaux n'avaient jamais fait l'objet d'entretien de la part de la bailleuse depuis 18 ans.

Toutes ces circonstances auraient dû amener les premiers juges à procéder - au moins - à une comparution personnelles des parties, laquelle aurait permis de

- 8/11 -

C/10131/2007 mieux connaître l'état réel des locaux occupés par l'intimée. Cas échéant, un transport sur place aurait pu être adéquat pour mieux cerner encore les particularités précises de l'objet donné en location. Nanti des ces éléments, le Tribunal aurait été en mesure d'apprécier la pertinence des objets offerts en comparaison, en particulier en ce qui concerne l'état des locaux eux-mêmes. Pour les motifs qui suivront, l'absence de comparution personnelle et d'autres mesures d'enquêtes n'a néanmoins pas eu d'incidence sur le résultat auquel est parvenu le Tribunal.

E. 5

Il convient maintenant d'examiner si le loyer de l'appartement litigieux est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier.

E. 5.1

Au terme de l'art. 269a lit. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. L'art. 11 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, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). Pour les locaux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier (al. 2). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères susmentionnés, en ayant égard à l'évolution récente des loyers exigés pour les locaux retenus comme éléments de comparaison. Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4a). S'agissant de l'emplacement des immeubles concernés, ils doivent se trouver dans le même quartier,

bénéficier d'avantages analogues à ceux de l'appartement considéré (facilités commerciales ou de transports publics) et subir des nuisances comparables à ceux de l'appartement litigieux (exposition au bruit; absence de parking: LACHAT, La bail à loyer, Lausanne 2008, p. 458). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, un écart de deux décennies est toléré (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa). S'agissant de la dimension de logements d'habitation, le nombre de pièces est le critère déterminant, mais il convient de le pondérer éventuellement avec la surface : un écart de 15% est encore admissible, tandis qu'un écart de 25% exclut toute comparaison (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc).

E. 5.2

Pour apprécier des objets locatifs comparables, il convient de tenir compte uniquement des immeubles situés dans un périmètre dont la bordure extérieure est l'avenue de Champel (No 2 à 40), l'avenue Peschier, le chemin des Clochettes, l'avenue de Miremont, l'avenue Louis-Aubert, le chemin des Crêts-

- 9/11 -

C/10131/2007 de-Champel, le chemin de la Tour-de-Champel, l'avenue de Beauséjour, l'avenue Lombard et le rue Sautter. Les exemples extérieurs à ce périmètre se trouvent en effet dans un tissu urbain différent, comprenant principalement des constructions plus anciennes et d'un standing plus élevé. On ne peut pas non plus comparer les immeubles situés en bordure du parc Bertrand avec celui des intimés situé dans un environnement plus urbain. Soit en raison d'un trop grand écart dans les années de construction, soit en raison de l'état bon ou excellent de l'immeuble, soit en raison de l'état excellent ou bon de l'appartement, soit en raison de la présence de cuisine récente et équipée, soit en raison d'un cumul de tous ces critères, les cinq objets situés dans le périmètre pertinent de comparaison doivent être écartés. Il s'agit en détail des motifs suivants : appartement de 8 pièces d'une surface de 241 m² situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 40, avenue _____ (pce 12 app.): - plus de vingt ans d'écart entre les années de construction (1987/1931); - différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen); - différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen); - différences dans le confort de l'appartement (installations électriques récentes/anciennes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens). appartement de 6 pièces d'une surface de 185 m² situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 59, avenue _____ (pce 13 app.): - différence du nombre de pièces (6/8,5); - différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen); - différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen); - différences dans le confort de l'appartement (installations récentes/anciennes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens). appartement de 6 pièces d'une surface de 140 m² situé à un étage inconnu de l'immeuble sis 16, avenue _____ (pce 17 app.): - différence du nombre de pièces (6/8,5); - différence dans l'état général de l'immeuble (excellent/moyen); - différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen); - différences de confort (cuisine et sanitaires récents/anciens). appartement de 6,5 pièces d'une surface de 164 m² situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 3, avenue _____ (pce 22 app.): - plus de vingt ans d'écart entre les années de construction (1910/1931) - différence du nombre de pièces (6,5/8,5); - différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen);

- 10/11 -

C/10131/2007 - différence dans l'état de l'appartement (excellent/moyen); - différences de confort (installations électriques récentes/ anciennes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens). appartement de 6 pièces d'une surface de 209 m² situé au 3ème étage de l'immeuble sis 8, chemin _____ (pce 31 app.): - plus de vingt ans d'écart entre les années de construction (1980/1931) - différence du nombre de pièces (6/8,5); - différence dans l'état général de l'immeuble (bon/moyen); - différence dans l'état de l'appartement (bon/moyen); - différences de confort (installations électriques anciennes/ récentes; doubles vitrages/vitrages simples; cuisine et sanitaires récents/anciens).

E. 5.3

Au vu de ce qui précède, la bailleresse échoue à faire la démonstration que l'appartement litigieux pourrait être loué à un tiers à un loyer plus élevé que celui actuellement fixé. Le congé donné pour des motifs économiques n'est pas fondé et doit dès lors être annulé.

E. 6

L'appelante se prévaut encore dans ses écritures d'appel des statistiques cantonales, lesquelles font état de loyers supérieurs à celui acquitté par les intimés. Cette argumentation se heurte cependant à la jurisprudence fédérale à teneur de laquelle les statistiques genevoises ne contiennent pas de données suffisantes pour permettre de procéder à des comparaisons concrètes au regard des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_427/2007 du

E. 11

mars 2008 consid. 2.4). En définitive, le jugement entrepris sera entièrement confirmé. 7. L'appelante qui succombe supportera l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

- 11/11 -

C/10131/2007

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