

GE_GERICHTE ACJC/895/2015 vom 5. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_895_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/895/2015 du 5 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/895/2015 del 5 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). En l'espèce, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 1'000 fr. en lieu et place de 1'550 fr., soit une différence d'au moins 33'275 fr. pendant la durée initiale du bail prévue par le contrat entre les parties (550 fr. x 60,5 mois). La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le jugement a été notifié aux parties le 26 septembre 2014 et n'a pu être reçu par le mandataire des parties que le lundi suivant, soit le 29 septembre 2014. L'acte d'appel a été déposé le 29 octobre 2014 au greffe de la Cour. 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

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 7/10 -

C/21980/2013

E. 2

Les appelantes invoquent une violation de l'art. 270 al. 1 CO, faisant grief au Tribunal de ne pas avoir analysé la condition de contrainte dans laquelle devrait se trouver le locataire qui entend contester son loyer initial et d'avoir admis la recevabilité de la requête. Selon elles, les locataires n'ont changé de logement que par convenance personnelle.

E. 2.1

Pour que le locataire soit fondé à contester le loyer initial selon l'article 270 CO, il doit : soit avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a, première hypothèse), soit avoir été contraint de le conclure en raison de la situation du marché local (let. a, seconde hypothèse), soit encore avoir subi une augmentation sensible du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire pour la même chose (let. b). Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial. D'après la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la notion de contrainte figurant à l'art. 270 al. 1 let. a CO suppose que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et ceci parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale ou la situation sur le marché local du logement sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable (ATF 136 III 82 consid. 2; 114 II 74 consid. 3c p. 77 s.; arrêts du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002 consid. 2.1; 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3a; cf. ég. WEBER, Basler Kommentar, 3ème éd., Bâle 2003, nos 2 et 4 ad art. 270 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, 3ème éd., Zurich 1998, n° 36 ad art. 270 CO). La pénurie est un motif de recevabilité de la contestation indépendant, de sorte que le locataire ne doit pas faire en outre état de difficultés personnelles. Toutefois, lorsqu'elle n'atteint pas l'intensité requise, elle peut, en combinaison avec des motifs personnels ou familiaux, conduire à admettre la contrainte du locataire à la conclusion du contrat (FETTER, La contestation du loyer initial, Berne 2005, n° 356, p. 166). Il convient de retenir un unique taux de logements vacants, de 2%, en deçà duquel la situation de pénurie est réalisée. Les cantons sont libres de décider dans quelle mesure ils tiennent compte de la pénurie dans le droit cantonal (FETTER, op. cit., n° 152, p. 71). S'agissant de la situation sur le marché local à prendre en considération pour apprécier le caractère déraisonnable d'une renonciation, le Tribunal fédéral a jugé qu'une telle situation pouvait être qualifiée de difficile dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal. Pour arriver à cette conclusion, le Tribunal fédéral a pris appui sur l'articulation entre l'art. 270 al. 1 let. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO et sur le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions (arrêt du

- 8/10 -

C/21980/2013 Tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3). Dans ce dernier arrêt, concernant une affaire genevoise, le Tribunal fédéral a admis que la situation difficile sur le marché local du logement était établie, compte tenu des arrêtés du Conseil d'Etat constatant la pénurie, qui indiquent pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et qui limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie. A Genève, l'art. 1 al. 1 du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux du 27 juin 1990 (RPHLC, RS GE I 4 45.06) prévoit, en ce qui concerne les habitations qu'il y a pénurie au sens de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012, lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier

de la même catégorie. L'alinéa 2 de la même disposition indique que les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement et du loyer à la pièce.

E. 2.2

Le 20 mars 2013, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève a adopté un arrêté déterminant que les appartements de un à sept pièces étaient frappés par la pénurie sévissant sur le canton.

E. 2.3

En application de l'art. 253a al.1 CO, les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations et locaux commerciaux. Les places de stationnement extérieures sont réputées choses louées conjointement avec des locaux d'habitation, au sens de l'art. 1er OBLF.

E. 2.4

Dans le cas d'espèce, les baillereses font grief aux premiers juges de ne pas avoir analysé la condition de contrainte dans laquelle doit se trouver le locataire qui entend contester son loyer initial. Elles considèrent qu'il appartenait aux locataires d'établir avoir eu une nécessité sérieuse et pressante de changer de logement et contestent que les problèmes de voisinage évoqués aient été suffisants à justifier cette nécessité. Ce faisant, les appelantes font abstraction du fait que la seule existence d'une situation de pénurie sur le marché du logement est suffisante à permettre de tenir pour établie une situation de contrainte, ouvrant la voie à la contestation du loyer initial, à teneur de la jurisprudence et de la doctrine citées plus haut. Les circonstances personnelles relatives au locataire : nécessité ou volonté de déménager alors qu'il est déjà logé, ne sont pas à prendre en compte, s'agissant de la recevabilité de l'action, lorsqu'une des conditions alternatives de l'art. 270 al. 1 CO est réalisée.

- 9/10 -

C/21980/2013 En l'occurrence, s'agissant d'un appartement de trois pièces, il ne fait pas de doute que le logement concerné par la présente procédure est inclus dans les objets soumis à la pénurie dans le canton de Genève. Le parking extérieur dont les contrats indiquent expressément qu'il est loué avec l'appartement suit juridiquement son sort. L'existence d'une situation de contrainte des locataires en raison de la pénurie de logements étant réalisée et suffisante à ouvrir la voie de la contestation du loyer initial, le Tribunal des baux et loyers a admis à bon droit la recevabilité des deux requêtes, concernant les loyers de l'appartement et du parking, qu'il a jointes. En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 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). * * * * *

- 10/10 -

C/21980/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 octobre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1044/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2014 dans la

cause C/21980/2013-4 (OSL). Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

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 (cf. considérant 1.1.).

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