

GE_GERICHTE ACJC/932/2014 vom 19. November 2013

GE Cour de justice, 2013-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_932_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/932/2014 du 19 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/932/2014 del 19 novembre 2013

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC).

- 6/12 -

C/11444/2012 En l'espèce, la quotité de loyer contestée s'élevait devant le Tribunal à 1'300 fr. par mois (2'300 fr. - 1'000 fr.) pour un bail ayant duré quatre ans et quatre mois, soit l'équivalent de 67'600 fr. (1'300 fr. x 52 mois). Le litige portait également sur le remboursement d'une somme de 32'240 fr. à titre de loyer perçu en trop pour le mobilier. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 2.1

La loi prévoit que l'appel doit être introduit sous forme écrite et motivée auprès de l'instance d'appel (art. 311 al. 1 CPC). Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC. D'une manière générale, l'obligation de motiver suppose une critique des points du jugement qu'il prétend entachés d'erreur. Un acte ne contenant aucune motivation permettant de discerner en quoi la juridiction inférieure aurait erré, et qui s'apparente à une simple protestation ne peut être considéré comme valant appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance n'est ainsi pas admissible. La maxime inquisitoire et la maxime d'office ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement son appel. La citation des dispositions légales violées n'est toutefois pas indispensable lorsque, à la lecture de l'acte, on comprend quelles règles de droit sont en cause (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, SJ 2009 II p. 264).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée soutient que l'appel ne répondrait pas aux exigences de motivation posées par l'art. 311 al. 1 CPC, dès lors que l'appelante ne contesterait pas l'obligation d'utiliser la formule officielle prévue à l'art. 269d CO pour fixer le loyer initial, ni la

méthode employée par le Tribunal pour fixer ledit loyer. A la lecture de l'appel, on constate toutefois que l'appelante conteste avoir été tenue de notifier à l'intimée un avis de fixation du loyer initial, au motif qu'il s'agissait d'un appartement nouvellement créé et qu'elle ne pouvait pas indiquer le montant d'un loyer antérieur. L'appelante soutient également avoir fixé le loyer dans les limites du montant imposé par l'autorité ayant délivré l'autorisation de construire, sous réserve des intérêts bancaires générés par le financement de la surélévation de l'immeuble.

- 7/12 -

C/11444/2012 Sans préjuger du bien-fondé de l'appel, une telle argumentation apparaît conforme aux exigences de motivation rappelées ci-dessus, étant précisé qu'au vu de la procédure simplifiée applicable (cf. consid. 1.2. ci-dessus), il convient de ne pas se montrer trop exigeant à cet égard. Une telle motivation permet notamment à l'intimée comme à la Cour de céans de mesurer la portée de l'appel et de se déterminer sur son bien-fondé. Le fait que cette motivation n'apparaisse pas pertinente ou concluante aux yeux de l'intimée ne saurait entraîner l'irrecevabilité de l'appel, mais cas échéant uniquement son rejet. L'intimée semble également perdre de vue que l'irrecevabilité de l'appel entraînerait la caducité de son propre appel joint (art. 313 al. 2 let. a CPC). Par conséquent, l'intimée sera déboutée de ses conclusions tendant à l'irrecevabilité de l'appel, lesquelles confinent in casu à la témérité.

E. 2.3

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est au surplus recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il en va de même de l'appel joint, formé dans le délai imparti à l'intimée pour répondre à l'appel (art. 312 al. 2, art. 313 al. 1 CPC).

E. 3

Les parties ne contestent pas que l'appelante fût la seule bailleuse de l'appartement litigieux. Elles ne remettent pas en cause le jugement entrepris en tant qu'il a débouté l'intimée de ses conclusions à l'encontre de C _____ et de D _____. Concernant cette dernière, il ressort des pièces versées à la procédure qu'elle a été liquidée et radiée du Registre du commerce, de sorte qu'elle a cessé d'exister et ne peut pas valablement prendre part à la présente procédure (cf. art. 66 CPC; ATF 132 III 731 consid. 3.1; 117 III 39 consid. 3b, JdT 1994 II 12).

E. 4

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir admis la nullité partielle du bail pour cause d'absence d'avis de fixation initial du loyer, alors qu'il s'agissait d'un appartement nouvellement créé et qu'elle ne pouvait se référer à un loyer antérieur.

E. 4.1

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 aLaCC (dans sa teneur à la date de la conclusion du bail). Le bailleur a l'obligation de recourir à la formule officielle également lorsque le logement concerné est nouvellement construit ou s'il est proposé pour la première fois sur le marché locatif. Le texte même de l'article 270 al. 2 CO précise en effet que la formule officielle peut être rendue obligatoire pour la conclusion de "tout nouveau bail". L'avis de fixation du loyer initial n'a pas pour seule fonction d'indiquer le montant payé

par le précédent locataire afin de permettre au nouveau pre-

- 8/12 -

C/11444/2012 neur de le comparer avec le loyer nouvellement convenu, mais également celle d'informer ce dernier du motif de fixation du loyer initial, de son droit de contestation et de la procédure à suivre (FETTER, La contestation du loyer initial, Etude de l'art. 270 CO, thèse 2005, n. 167 et réf. citées; cf. ég. DIETSCHY in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], Bâle 2010, n. 73 ad art. 270 CO). L'absence de notification du nouveau loyer sur la formule officielle prévue par le canton entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 120 II 341; 124 III 62; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005, in SJ 2006 I 19; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 396). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19).

E. 4.2

En l'espèce, il est constant que l'appelante n'a communiqué à l'intimée la formule officielle prévue à l'art. 269d CO ni lors de la conclusion du bail initial, ni lors de la conclusion d'un nouveau bail au mois de juillet 2009. Il découle des dispositions et principes rappelés ci-dessus que l'usage de ladite formule était alors obligatoire à Genève pour les logements tels que l'appartement litigieux. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que cet appartement ait été nouvellement créé et n'ait pas connu de précédent locataire ne changeait rien à l'obligation d'utiliser la formule susvisée, la fonction de ladite formule ne se limitant pas à informer le locataire du précédent loyer. Rien ne permet par ailleurs de considérer qu'il serait abusif de la part de l'intimée de se prévaloir de l'absence d'avis de fixation du loyer initial dans le cas d'espèce, ce que l'appelante ne soutient d'ailleurs pas. Dans ces conditions, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la nullité partielle des baux susvisés s'agissant de la fixation du loyer.

E. 5

L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir injustement fixé un nouveau loyer, alors que le loyer convenu par les parties n'était selon elle pas abusif. Sur appel joint, l'intimée conteste elle aussi le loyer fixé par les premiers juges, au motif que celui-ci serait excessif.

E. 5.1

Lorsque la fixation du loyer initial est entachée d'un vice de forme, il incombe au juge de fixer le loyer admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a let. a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62; 121 II 341; 120 II 341; LACHAT, op. cit., p. 397), étant précisé que ce dernier critère n'entre en général en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3; 4C.274/1997 du 27 avril 1998, reproduit in SJ 1998 p. 718).

- 9/12 -

C/11444/2012 Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter son

intervention au cas où le loyer convenu par les parties est abusif, hypothèse dans laquelle il restreint son examen aux facteurs invoqués par les parties (ATF 121 III 364 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2008 cité, consid. 2.3). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale instaurée par l'ancien article 274d al. 3 aCO - et toujours applicable sous l'égide du CPC (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 1397 ss) - impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011; ATF 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2). La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 et 4A_576/2008 précité consid. 2.4). Selon une jurisprudence constante, lorsque le juge ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant d'effectuer un calcul de rendement, il peut s'appuyer sur les statistiques cantonales publiées par l'Office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT), même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.5 et 4A.472/2007 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).

E. 5.2

En l'espèce, l'appelante n'a pas déféré à l'ordonnance du Tribunal lui enjoignant de produire les documents permettant d'effectuer un calcul de rendement de l'immeuble concerné. Elle n'a pas davantage fourni d'exemples de loyers usuels dans le quartier. S'agissant d'un logement nouvellement créé, le loyer payé par le précédent locataire fait nécessairement défaut. Avec raison, les premiers juges se sont dans ces conditions référés notamment aux statistiques cantonales pour fixer le montant du loyer litigieux. En l'occurrence, celles-ci indiquent que le loyer moyen d'un appartement de trois pièces en loyer libre situé dans l'ensemble des communes du canton de Genève et construit après 2000 était, en 2006, de 1'344 fr. par mois (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Etudes et documents no 43, Statistique des loyers de mai 2006, p. 57). Le loyer libre moyen d'un logement neuf de trois pièces loué à de nouveaux loca-

- 10/12 -

C/11444/2012 taires au cours des douze derniers mois était en 2006 de 1'586 fr. par mois dans l'ensemble des communes, étant observé que les données relatives à de tels logements situés plus spécifiquement en Ville de Genève font défaut (OCSTAT, tableau T 05.04.2.03). Comme l'a relevé le Tribunal, la moyenne de ces chiffres représente un loyer de 1'465 fr. par mois. En l'espèce, compte tenu de la situation de l'immeuble, des qualités du logement litigieux et de son équipement (cf. en fait, consid. i. ci-dessus), les deux parties admettent aujourd'hui qu'il convient de se référer au montant maximum fixé par l'autorité compétente (DCTI) dans le cadre de l'autorisation des travaux pour déterminer le montant du loyer litigieux. Ce montant, arrêté à 7'000 fr. par pièce et par an pendant les cinq premières années, représente un loyer mensuel de 1'750 fr. par mois, comme le relève à juste titre l'intimée (7'000 fr. x 3 pièces / 12 mois). Ni l'autorisation de construire, ni le

contrat de bail n'indiquent que l'appartement concerné compterait en réalité 3,5 pièces, de sorte que le loyer autorisé serait selon l'appelante de 2'041 fr. 65. Le loyer maximum autorisé par l'autorité compétente en matière de constructions ne permet pas à l'appelante d'ajouter au loyer des intérêts encourus pour financer la construction du logement en question. Au demeurant, les allégations de l'appelante relatives aux montants de ces intérêts ne sont étayées par aucune pièce. Le montant fixé par l'autorité compétente ne tient en revanche pas compte du fait que l'appartement litigieux était en l'espèce loué avec ses meubles. La qualité de ce mobilier est cependant contestée et l'appelante n'a fourni aucun élément de preuve à ce sujet. Dans ces conditions, un montant de 50 fr. par mois peut être ajouté au loyer mensuel susvisé pour tenir compte du caractère meublé de l'objet loué, pour un total de 1'800 fr. par mois. L'usage du mobilier étant indéniablement en relation directe avec celui du logement loué, la convention portant sur la location de ce mobilier est effectivement soumise aux mêmes dispositions que le bail principal (art. 253a al. 1 CO, art. 254 CO a contrario). Ainsi, c'est à juste titre que le premier juge a fixé à 1'800 fr. par mois le loyer du logement litigieux, mobilier compris. Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 5.3

Il est par ailleurs conforme à la loi et à la jurisprudence que le locataire puisse répéter le montant des loyers qu'il a payés en trop (art. 63 al. 1 CO; ATF 113 II 187 consid. 1a). En l'espèce, ces montants représentent un total de 58'240 fr. ([2'300 fr. + 620 fr.] – 1800 fr. x 52 mois). Rien n'indique que l'intimée ait eu connaissance de l'irrégularité que constituait le défaut d'avis de fixation initial du loyer avant de quitter le logement litigieux, ni qu'elle en ait pris conscience plus d'une année avant d'agir en répétition (art. 67 al. 1 CO; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2011 du 26 janvier 2012, consid. 4.1).

- 11/12 -

C/11444/2012 Par conséquent, le jugement entrepris sera également confirmé en tant qu'il a condamné l'appelante à rembourser à l'intimée la somme de 58'240 fr. à titre de loyer payé en trop.

E. 6

Selon l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, cette dispense s'inscrivant dans le cadre fixé par l'art. 116 al. 1 CPC (cf. ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les frais d'interprète constituent des frais de traduction compris dans les frais judiciaires (art. 95 al. 2 let. d; TAPPY, Code de procédure civile commenté, BOHNET et al. [éd.], n. 18 ad art. 95 CPC). En l'espèce, c'est à tort que le Tribunal a mis de tels frais d'interprète à la charge de l'appelante. Conformément aux conclusions de celle-ci, le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors annulé. En application des dispositions susvisées, il n'est pas prélevé de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

E. 7

La valeur litigieuse, qui s'établit en appel à 58'240 fr. (cf. art 53 al. 1 LTF), est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 12/12 -

C/11444/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 décembre 2013 par A_____ contre les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement JTBL/1302/2013 prononcé par le Tribunal des baux et loyers le 19 novembre 2013 dans la cause C/11444/2012-5-OSL. Déclare recevable l'appel joint formé par B_____ contre les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce même jugement. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris. Confirme ce jugement pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

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