

GE_GERICHTE ACJC/933/2014 vom 19. November 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_933_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/933/2014 du 19 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/933/2014 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).

- 5/11 -

C/11520/2012 En l'espèce, la quotité contestée du loyer litigieux s'élevait devant le Tribunal à 800 fr. par mois (1'800 fr. - 1'000 fr.), pour un bail ayant duré deux ans et cinq mois. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. (800 fr. x 29 mois = 23'200 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, in 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 conteste 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 soutient que l'intimée s'est prévalu tardivement de l'absence d'avis de fixation du loyer initial, de sorte qu'elle ne pourrait plus en déduire aucun droit. L'appelante soutient également qu'en fixant ex aequo et bono le montant du loyer, le Tribunal a injustement sanctionné le fait qu'elle n'avait pas été en mesure de fournir les éléments permettant de calculer le rendement de l'immeuble, alors que le loyer convenu était parfaitement compatible avec les qualités de l'objet loué.

- 6/11 -

C/11520/2012 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. 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).

E. 3

Les parties ne contestent pas que l'appelante fût la seule bailleresse 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 valablement prendre part à la présente procédure (cf. 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 que l'intimée aurait tardé à s'en prévaloir.

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). 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); le locataire peut la faire valoir en tout temps, sous la seule réserve de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2). Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial (ou à la majoration de loyer), le juge doit se montrer restrictif dans

son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (arrêts du
- 7/11 -

C/11520/2012 Tribunal fédéral 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1 et 4C.59/2003 du 26 mai 2003 consid. 7.1). Le cocontractant qui conteste le loyer après l'avoir accepté ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi, puisque la loi prévoit précisément un tel droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 cité consid. 2.4.2; FETTER, La contestation du loyer initial, thèse 2005, n. 324). L'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'em- blée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2011 cité consid. 2.3; 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.2). En revanche, le fait de payer sans discuter pendant cinq ans un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un litige ne saurait, à lui seul, faire admettre que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 cité consid. 2.3).

E. 4.2

En l'espèce, l'intimée s'est prévaluée de l'absence d'avis de fixation du loyer initial pour la première fois au mois de juin 2012, soit huit ans après la conclusion du bail et près de six ans après avoir quitté le logement loué. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'intimée pouvait, nonobstant l'écoulement de ces années, invoquer le vice de forme en question, dont il n'est en l'espèce pas contesté qu'il soit réalisé, en tout temps. Contrairement à ce que soutient l'appelante, ces dispositions et principes ne prévoient notamment pas que l'intimée aurait dû se prévaloir de l'absence d'avis de fixation du loyer dans un délai de cinq ans, par application analogique de l'art. 128 ch. 1 CO. Rien n'indique par ailleurs que l'intimée commettrait un abus de droit en se pré- valant du défaut d'avis de fixation du loyer au moment où elle l'a fait. Il n'est notamment pas établi que l'intimée ait eu conscience de ce vice de forme avant de consulter le mandataire qui la représente dans la présente procédure, ni qu'elle se soit abstenue intentionnellement de le faire valoir afin notamment de pouvoir obtenir la jouissance de l'appartement qu'elle a ensuite occupé au 8ème étage du même immeuble. A ce propos, les allégations de l'appelante selon lesquelles l'in- timée aurait eu d'emblée connaissance du loyer payé par les précédents locataires de l'appartement concerné, mais se serait abstenue de contester son propre loyer, ne sont nullement vérifiées. Dans ces conditions, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté la nullité partielle du bail litigieux s'agissant de la fixation du loyer.

E. 5

L'appelante critique ensuite le montant du loyer fixé par les premiers juges, indi- quant que le loyer convenu par les parties n'était pas abusif.

- 8/11 -

C/11520/2012

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 pré- cédent locataire (ATF 124 III 62;

121 II 341; 120 II 341; LCHAT, 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). 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 et 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

- 9/11 -

C/11520/2012 dans le quartier. Ses allégations selon lesquelles le loyer convenu avec l'intimée serait similaire à celui payé par de précédents locataires de l'appartement concerné ne sont étayées par aucune pièce. 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 en Ville de Genève et construit entre 1951 et 1955 était en 2004 de 818 fr. 40 par mois (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Etudes et documents, Statistique des loyers de mai 2004, p. 19). Le loyer libre moyen d'un logement non neuf de trois pièces situé en Ville de Genève loué à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois était en 2004 de 1'156 fr. par mois (OCSTAT, Annuaire statistique du canton de Genève 2004, p. 164, tableau T 05.25). Comme l'a relevé le Tribunal, la moyenne de ces chiffres représente un loyer de 987 fr. 20 par mois. En l'occurrence, l'appartement litigieux était cependant loué meublé, ce dont ne tiennent pas compte les montants indiqués dans les

statistiques ci-dessus. L'appartement comprenait notamment une cuisine équipée, avec lave-linge et séchoir. L'immeuble était au surplus situé au centre-ville, certes sur une route à fort trafic, mais à proximité de commerces et des transports publics. Au vu des circonstances du cas d'espèce, la Cour considère comme le Tribunal que le loyer de l'appartement litigieux peut être fixé à 1'200 fr. par mois, mobilier compris, soit un montant légèrement supérieur au loyer libre moyen d'un logement équivalent non meublé, loué à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois en 2004 (1'156 fr.). Le dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point (ch. 1).

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 17'400 fr. ([1'800 fr. - 1'200 fr.] x 29 mois). Comme indiqué ci-dessus, rien n'indique que l'intimée ait eu connaissance de l'irrégularité que constituait le défaut d'avis de fixation du loyer initial avant de consulter le mandataire qui la représente dans la présente procédure, ni qu'elle ait pris conscience de son droit de répétition plus d'une année avant d'agir en ce sens (art. 67 al. 1 CO; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2011 du 26 janvier 2012, consid. 4.1). Par conséquent, le jugement entrepris sera également confirmé en tant qu'il a condamné l'appelante à rembourser à l'intimée la somme de 17'400 fr. à titre de loyer payé en trop (ch. 2 du dispositif).

- 10/11 -

C/11520/2012

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 17'400 fr., 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). * * * * *

- 11/11 -

C/11520/2012 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/1303/2013 prononcé par le Tribunal des baux et loyers le 19 novembre 2013 dans la cause C/11520/2012-5-OSL. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; 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.