

GE_GERICHTE C/12477/2015 vom 28. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12477_2015

FR: GE_GERICHTE C/12477/2015 du 28 mai 2018

IT: GE_GERICHTE C/12477/2015 del 28 maggio 2018

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). >![if> Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1). Dans leurs conclusions de première instance, les locataires ont sollicité la fixation judiciaire du loyer des deux parkings au montant annuel de 960 fr. chacun, soit une différence de 1'800 fr. par unité, pour un total de 3'600 fr. par année ($2'760 \text{ fr.} \times 2 = 5'520 \text{ fr.} - (2 \times 960 \text{ fr.}) = 3'600 \text{ fr.}$). Cette différence devant être multipliée par vingt, la valeur litigieuse de 72'000 fr. est supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'acte du 24 avril 2017 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 en tant qu'appel, en dépit de sa dénomination.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Les appelants soutiennent que le loyer devait être fixé au moyen d'un calcul de rendement net dès lors que l'immeuble avait été construit dans les années septante, ainsi qu'au moyen d'une formule officielle.>![endif]>![if>

E. 2.1

En principe, lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 consid. 2b). Mais, pour les

immeubles anciens où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in Jdt 2012 II p. 113). Un immeuble est dit « ancien » s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 déjà cité, consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; arrêt du Tribunal fédéral 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434). La jurisprudence a retenu qu'un bâtiment construit en 1969 sur un terrain acquis à fin 1966 constituait manifestement un immeuble ancien (arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.2.1.2) Lorsque la construction ou la dernière acquisition des immeubles remonte à 32 ans ou plus au moment de la conclusion du bail, l'application des règles développées pour les immeubles anciens a également été admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.3).

E. 2.2

Dans le présent cas, les immeubles abritant les boxes considérés ont été acquis par l'intimée en octobre 1979, soit il y a plus de 35 ans. Dans un tel cas, l'ordre de priorité entre les critères absolus de fixation du loyer doit être inversé. En d'autres termes, les loyers initiaux litigieux doivent être déterminés exclusivement sur la base des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO). Le jugement querellé n'est donc pas critiquable sur ce point et il n'est pas sérieusement mis en doute par les appelants qui n'ont d'ailleurs pas soulevé ce grief dans le cadre de leur appel. Ce point n'a été abordé que dans le cadre de la réplique sans que les appelants n'expliquent en quoi cette inversion de critères dictée par la jurisprudence ne devrait pas trouver application au présent cas.

E. 2.3

2.3.1. Lorsque sévit la pénurie de logement à l'intérieur d'un canton, celui-ci peut décider de rendre obligatoire l'utilisation de la formule officielle au sens de l'art. 269d CO lors de la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO). Puisque la disposition mentionne uniquement « la pénurie de logement », elle ne concerne de fait que les baux portant sur une habitation (ATF 117 Ia 328 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2) ou les baux portant principalement sur un logement, mais non les baux de locaux commerciaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.43/2001 du 20 juin 2001 publié à la SJ 2002 I p. 31).

E. 2.3.2

L'art. 207 al. 1 LaCC stipule que tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 CO. Le Règlement genevois relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux (RPHLC – I 4 45.06) fixe, à son article 1 al. 1, qu'il y a pénurie au sens de l'article 207 LaCC, lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie. Le Conseil d'Etat a arrêté, en date du 14 janvier 2015, qu'il y avait pénurie, au sens de l'art. 207 LaCC, dans toutes les catégories de logements de 1 à 7 pièces et plus pour

l'année 2015 (ArCAP du 14.01.2015 – I 4 45.07).

E. 2.3.3

La formule officielle ne devrait pas s'appliquer aux choses cédées avec l'usage de l'habitation (art. 253a CO), puisque la pénurie ne touche en général pas ce type d'objets (garages, places de parc, caves, etc) (Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, DIETSCHY-MARTENET, art. 270 CO, n. 72).

E. 2.4

Il résulte de l'art. 207 LaCC et de l'arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories où sévit la pénurie que seuls les logements d'habitation sont expressément soumis à l'obligation de faire usage d'une formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail, à l'exclusion notamment des locations commerciales. L'extension de l'usage de la formule officielle ne s'applique pas non plus aux emplacements de parking, garages ou autres boxes, quand bien même ils seraient cédés en même temps qu'une habitation principale. En effet, la réglementation genevoise ne le prévoit pas, limitant expressément le champ d'application aux logements d'habitation. En outre, les appelants n'ont pas démontré l'existence d'une pénurie portant sur des boxes intérieurs. C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'usage d'une formule officielle n'était pas obligatoire lors de la fixation du loyer initial d'un box loué conjointement à un logement d'habitation, aucune protection particulière n'ayant été réservée à ce type d'objet tant par la législation fédérale que par la législation cantonale genevoise. L'argument des appelants tombe donc à faux.

E. 3

Dans leur argumentation principale, les appelants soutiennent qu'il devait être tenu compte du fait que les parkings sont généralement loués, dans le quartier en question, comme objet principal et que les exemples de comparaison produits ne sont pas comparables notamment quant à leur état, leur volume, leur équipement et leur taille, qui n'a pas été indiquée par la bailleuse.!

E. 3.1

Le loyer n'est en règle générale pas abusif s'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour établir les loyers usuels doivent se rapporter à des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1); n'entrent toutefois pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, à savoir cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. Il appartient au bailleur qui augmente le loyer d'apporter ces éléments de comparaison. Le juge doit effectuer des comparaisons concrètes (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et 4c/aa); les exigences posées en la matière sont élevées (cf. BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 23 s. ad art. 269a CO). Les points de comparaison prévus à l'art. 11 OBLF se rapportent à des logements ou locaux commerciaux, selon la lettre même de la loi. Lorsqu'il s'agit de comparer des places de stationnement pour voitures, il y a lieu de relativiser certains de ces critères. La situation géographique de la place de parc est certainement un élément déterminant, tout comme son emplacement intérieur ou extérieur, auquel cas il convient encore de distinguer selon que la place intérieure est accessible ou

non par ascenseur, respectivement selon que la place extérieure est couverte ou non. Par contre, l'année de construction ou l'état de la surface de stationnement ne devrait en règle générale pas avoir de pertinence, notamment s'agissant d'une place de parc extérieure. Cette nécessaire relativisation ne dispense pas pour autant le bailleur de présenter des objets de comparaison concrets et définis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2).

E. 3.2

Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers (ATF 136 III 74 consid. 3.1; ATF 123 III 317 consid. 4a et consid. 4d). En effet, les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs; il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues, en règle générale, depuis la date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 consid. 5a), ce qui nécessite de connaître leur taux hypothécaire de référence. La législation relative à la protection contre les loyers abusifs a précisément pour but d'éviter que le bailleur n'obtienne un rendement excessif de la chose louée. Or, il serait contraire à ce but de prendre comme éléments de comparaison, pour juger du caractère abusif d'un loyer donné, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse. L'art. 11 al. 3 OBLF va d'ailleurs dans ce sens, en tant qu'il exclut la prise en considération des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Il en ressort clairement que la détermination des loyers usuels ne saurait obéir aux seules lois du marché (ATF 123 III 317 consid. 4d; ATF 127 III 411 consid. 5a; ATF 136 III 74 consid. 3.1).

E. 3.3

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_47572012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.3.1). Selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, le bailleur qui n'a pas la charge de la preuve doit collaborer loyalement à l'administration des preuves en fournissant tous les éléments en sa possession, qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'il a allégué dans la formule officielle (cf. sur ce devoir en général : ATF 115 II 1 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3, in SJ 2006 I p. 34). Ce principe résulte déjà de la maxime inquisitoriale sociale prévalant en droit du bail, qui impose à l'autorité de conciliation et au juge de première instance d'établir les faits d'office (art. 274d al. 3 aCO; cf. art. 243 al. 2 let. c et art. 247 CPC). Ce devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves trouve tout son sens dans l'hypothèse où ce dernier a augmenté le nouveau loyer de plus de 10% par rapport à l'ancien loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_47572012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.3.1). Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. Le fait que la différence entre le loyer convenu initialement et celui du précédent locataire suffise à rendre vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et oblige le bailleur à une contre-preuve, n'autorise pas encore la déduction que l'ancien loyer a été arrêté abusivement. Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus être tenu de participer à l'établissement des loyers comparatifs; faute de preuve apportée cette fois-ci par le locataire, il apparaît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral

4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718).

E. 3.4

En l'espèce, l'intimée a produit dix exemples de comparaison tous situés dans le quartier de F_____. Le critère - reconnu déterminant par la jurisprudence - de la situation géographique est rempli. Parmi les dix exemples produits par l'intimée, quatre doivent être d'emblée écartés de la comparaison dès lors qu'il ne s'agit pas d'emplacements couverts et sécurisés (n° 2 - avenue de F_____; n° 3 - avenue K_____; n° 6 - chemin P_____; n° 8 : R_____). S'agissant en revanche des six emplacements restants, cinq sont des emplacements intérieurs, couverts et sécurisés (n° 1 - rue M_____; n° 5 - rue O_____/F_____; n° 7 : rue Q_____; n° 9 - avenue K_____; n° 10 : avenue S_____), ce qui les rend comparables quant à leur typicité aux deux boxes considérés. Il en va de même du box extérieur fermé sis chemins N_____ (n° 4), dès lors que du moment que l'emplacement est sécurisé par une porte et couvert, il est indifférent qu'il soit localisé dans un parking souterrain ou à l'extérieur. Il n'est pas déterminant, eu égard à la relativisation des critères usuels de comparaison exigée par la jurisprudence lorsque l'objet du litige est une place de stationnement pour véhicules, que l'emplacement soit loué comme objet principal ou accessoire; ne sont pas non plus pertinents les années de construction des immeubles soumis à la comparaison et l'état du revêtement du sol. Quant aux volumes et à la taille des emplacements loués aux appelants, ils apparaissent conformes aux standards de construction de l'époque pour un box simple et similaires, au point de vue de la largeur, aux boxes simples voisins mesurés et inspectés par le Tribunal lors du transport sur place. S'agissant des objets de comparaison produits par les appelants, les premiers juges ont justement relevé que ces offres de location proposées et parues dans la presse locale ne pouvaient être considérées comme le reflet d'un loyer usuel puisque les loyers n'étaient pas effectivement appliqués (cf. DB 1997 N 14, arrêt du Tribunal fédéral du 24 avril 1996, MP 1996 p. 122; Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/BROQUET, art. 269a CO n. 13). Quant aux loyers payés par les locataires voisins et sur lesquels les appelants souhaitaient se fonder, ils ne peuvent servir d'objets de comparaison valables dès lors qu'il est de jurisprudence constante que doivent être exclus de la comparaison les objets appartenant au même bailleur dans le quartier (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa; DB 1998 N 16; Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/BROQUET, art. 269a CO n. 13). A juste titre, les premiers juges ont clos les enquêtes par ordonnance du 29 novembre 2016 et n'ont pas donné suite à la demande des appelants que soit versé à la procédure l'état locatif de l'ensemble des parkings. En effet, les baux conclus avec d'autres locataires de l'immeuble ont nécessairement été conclus avec le même bailleur et ne peuvent être retenus comme éléments de comparaison valables au sens de l'art. 11 OBLF. Enfin, si l'on applique aux loyers des six objets de comparaisons admis ci-dessus la baisse théorique du taux hypothécaire préconisée par la jurisprudence entre le 19 mai 2015, date de conclusion des baux considérés (taux hypothécaire de référence : 2 %), et la dernière fixation du loyer, les loyers annuels corrigés seraient les suivants : taux hypothécaire (n° 1 - rue M_____), 3'496 fr. 25 (n° 4 - chemin N_____, différence de taux de - 0,25%, soit une baisse de - 2,91%), 2'912 fr. 70 (n° 5 - rue O_____/F_____, différence de taux de - 0,25%, soit une baisse de - 2,91%), 3'240 fr. (n° 7 : rue Q_____, taux inchangé à 2%), 3'000 fr. (n° 9 - avenue K_____, taux inchangé à 2%) et 2'752 fr. 20 (n° 10 : avenue S_____, différence de taux de - 0,75%, soit une baisse de - 8,26%). Ainsi, après l'adaptation fictive des loyers à la baisse du taux hypothécaire de référence, les cinq objets de comparaison restants - si l'on écarte l'objet sis rue M_____ - présentent un loyer

annuel équivalent ou supérieur au loyer annuel de 2'760 fr. des deux boxes considérés. Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimée avait apporté, au moyen de cinq exemples de comparaison au moins, la preuve que les loyers des deux boxes loués aux appelants étaient conformes aux loyers pratiqués dans le quartier au sens des art. 269a let. a CO et 11 OBLF et les a fixés au montant annuel de 2'760 fr. pour chacun d'eux. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 4

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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/268/2017 rendu le 21 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12477/2015-3. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. 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 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 30'000 fr.

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