

GE_GERICHTE C/16884/2009 vom 17. Oktober 2011

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16884_2009

FR: GE_GERICHTE C/16884/2009 du 17 octobre 2011

IT: GE_GERICHTE C/16884/2009 del 17 ottobre 2011

Regeste

Confirmé par arrêt du Tribunal fédéral | CO.269a

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure. Interjeté dans les forme et délai prescrits par les art. 443 et 444 aLPC, l'appel est recevable.

E. 2

Selon l'art. 56P aLOJ, le jugement, qui porte sur une contestation relative au loyer, au sens du chapitre II du titre VIII ème du Code des Obligations, a été rendu en dernier ressort. Conformément à l'art. 292 aLPC, la décision attaquée ne peut être revue - dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987 p. 235; 1980 p. 595) - que si elle consacre une application erronée de la loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991 p. 135; 1990, p. 595; Schmidt, SJ 1995 p. 521 et ss).

E. 3

Dans son appel, la bailleresse commence par se plaindre du fait que le Tribunal des baux et loyers n'a appliqué qu'un seul critère relatif, sans examiner si d'autres critères pouvaient entrer en considération. L'appelante n'indique toutefois pas de quels autres critères, relatifs ou absolus, elle sollicite l'application. Pour autant qu'il s'agisse ici d'un grief reconnaissable comme tel, il se confond avec les motifs examinés plus bas.

E. 4

4.1 L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte des exemples de loyers comparatifs produits en première instance.

E. 4.2

Selon l'art. 269a let. a CO, en règle générale, un loyer n'est pas abusif s'il se situe dans la limite des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. En vertu de l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier, sont des loyers de 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 pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs dominant le marché (al. 3). Pour justifier le loyer appliqué comme valable selon l'art. 11 al. 1 OBLF, la jurisprudence

exige au moins cinq exemples de comparaison, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet à juger, concrètement quant à la situation, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. C'est seulement de cette manière que l'on peut tirer une conclusion qui procure une certaine sécurité (ATF 123 III 317, cons. 4a p. 319 avec références, CdB 3/2004, p. 82, consid. 3.1). Il n'est toutefois pas admis que les cinq exemples exigés par la jurisprudence proviennent de l'immeuble considéré qui, à l'évidence, ne peut représenter à lui seul le critère du prix pratiqué dans le quartier.

E. 4.3

Deux des exemples produits en première instance (pièces 3 et 4, bailleresse) portent sur une place de parking située au _____, soit dans le même immeuble que le bail ici en cause. Pour cette première raison, ces exemples de comparaison ne répondent pas aux critères posés par la jurisprudence et doivent, dès lors, être écartés. Quant aux trois autres exemples, ils résulteraient, selon l'appelante, d'une part de l'extrait des tarifs appliqués au parking de Villereuse (pièce 5, bailleresse), soit dans un vaste parking collectif proche d'un centre commercial, et d'autre part du site internet de la Tribune de Genève relatant une décision du Conseil d'Etat au sujet des tarifs des parkings situés dans le centre-ville ou en périphérie, destinés aux employés de la fonction publique (pièce 6, bailleresse). Ces documents, qui reprennent des informations générales disponibles sur internet, ne permettent à l'évidence pas de se faire une idée quelque peu précise des caractéristiques des emplacements visés, s'agissant notamment de leur situation et de leur équipement général. En effet, le parking de Villereuse représente un important ouvrage ouvert au public, sis sur plusieurs niveaux en sous-sol et reliés à l'ascenseur. Il apparaît, en outre, que ces places de stationnement se distinguent de celle faisant l'objet de la présente cause dans la mesure où elles ne sont pas louées conjointement à un logement, comme c'est le cas en l'espèce. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que la bailleresse n'avait fourni aucun exemple comparatif conforme à la jurisprudence, ce qui les a conduit à rejeter la validation de hausse en cause. Pour le surplus, il ne revient pas au Tribunal de rechercher si d'autres critères non allégués de majoration, relatifs ou absolus, pourraient entrer en ligne de compte.

E. 5

L'appelante se plaint de la réduction de loyer accordée aux locataires, soutenant que la jurisprudence fédérale exclurait de ne prendre en compte qu'un seul critère. Il ressort clairement de la loi (art. 270a CO) et de la jurisprudence que le locataire peut solliciter une diminution de son loyer en cas de modification des bases de calcul depuis la dernière fixation du loyer, par quoi il faut entendre, pour l'essentiel, les critères relatifs prévus par les art. 269 et 269a CO. Le raisonnement tenu par le Tribunal des baux et loyers, consistant à tenir compte de la baisse du taux hypothécaire de référence de 6,75% à 3,25%, est dès lors parfaitement correct.

E. 6

Le jugement querellé sera en tout point confirmé et l'appelante condamnée à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 aLPC).

E. 7

La majoration annuelle sollicitée par la bailleresse dépassant 1'000 fr., il ne fait pas de doute que la valeur litigieuse de la présente cause excède 15'000 fr. au sens de l'art. 51 al. 4 LTF.

* * * * *

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