

GE_GERICHTE C/25772/2004 vom 3. November 2008

GE Cour de justice, 2008-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25772_2004

FR: GE_GERICHTE C/25772/2004 du 3 novembre 2008

IT: GE_GERICHTE C/25772/2004 del 3 novembre 2008

Regeste

LOYER ABUSIF | CO.270; OBLF.11

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé dans les formes et délais prescrits par la loi (art. 443 et 444 LPC).

E. 2

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation ayant trait à la protection contre les loyers abusifs, le Tribunal a statué en dernier ressort (titre VIII/II CO; art. 56P al. 1 LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lit. d LPC), à savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC et n. 6 ss ad art. 292 LPC). Par ailleurs, la Cour ne connaît de la contestation que sous l'angle restreint des violations de la loi dénoncées par les parties (SJ 1997 p. 607). Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuve nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 et 3 ad art. 292 LPC et les références, notamment SJ 1981 p. 334).

E. 3

A teneur de l'art. 309 LPC, applicable à la juridiction des baux et loyers (art. 438 et 445 LPC), la Cour de justice confirme ou infirme, en tout ou en partie, les jugements dont l'appel a été porté devant elle. Statuant sur appel, la Cour peut toutefois, tout en annulant en tout ou en partie le jugement déféré, renoncer à trancher le litige et renvoyer la cause au premier juge pour nouvelle décision (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 1 ad art. 317 LPC). Dans cette situation, l'arrêt de la Cour détermine alors quelles sont les parties de la procédure de première instance qui sont annulées, ses motifs étant obligatoires pour la juridiction de renvoi, comme il est usuel lors d'une cassation (Habscheid, Droit judiciaire privé suisse, Genève 1981, p. 492). Dans le cas d'espèce, la Cour de justice a annulé, par arrêt du 22 juin 2007, le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 août 2006 et a retourné la cause au Tribunal afin de procéder à une instruction dans le sens des considérants. Appelé à statuer de nouveau sur ce point le Tribunal était dès lors lié par le

dispositif, les considérants en droit et les instructions données par la juridiction supérieure compte tenu des principes susmentionnés. La Cour ayant définitivement arrêté que l'avenant litigieux avait été valablement conclu et qu'il pouvait être assimilé à un loyer initial, le Tribunal n'est, à juste titre, pas entré en matière sur ce point, pour examiner uniquement le bien-fondé de la contestation de ce loyer initial. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans ne saurait revenir sur la validité de l'avenant et sur le fait qu'il peut être assimilé à un loyer initial. Seul sera donc examiné le bien fondé de la décision du Tribunal portant sur le caractère abusif ou lésionnaire du nouveau loyer.

E. 4

4.1 Selon la jurisprudence, des transformations ou des rénovations apportant uniquement des améliorations par un confort accru ou une meilleure utilisation de l'espace ne conduisent pas à modifier un appartement ou un local commercial dans sa nature. Ainsi, lorsque les parties sont déjà liées par un bail, et que le bailleur propose un nouveau contrat, prévoyant un loyer plus élevé pour le même objet, on se trouve dans un cas de majoration de loyer (ATF 99 II 297, consid. 2; ACJC/480/1996 du 20 mai 1996). En revanche, lorsque la transformation de la chose louée touche profondément à son caractère, il y a lieu d'admettre une nouvelle location. Le loyer convenu dans le nouveau bail peut donc faire l'objet d'une contestation au sens de l'art. 270 CO (FETTER, La contestation du loyer initial, Berne, 2005, no 298 et 299, p. 139; HIGI, Commentaire zurichois, n. 68 ad art. 270 CO). Par ailleurs, l'obligation imposée au locataire d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f CO) implique notamment qu'il ne l'utilise pas contrairement à son affectation, mais conformément à sa destination. L'utilisation d'une installation de manière inadéquate ne constitue pas un usage soigneux des locaux et viole l'art. 257f al. 1 CO (arrêt du TF 4C.175/2000 du 25 octobre 2000, consid. 2.b; TERCIER, Les contrats spéciaux, 2e éd., no 1678 s.; LACHAT, Le bail à loyer, chap. 2, no 1.3.6, p. 51).

E. 4.2

En l'espèce, comme l'a déjà retenu la Cour dans sa précédente décision, la modification de l'affectation des locaux rendait nécessaire la conclusion d'un nouveau contrat de bail puisque les intimés n'auraient pas pu exercer sa nouvelle activité sans violer le bail précédent. Ainsi, la conclusion d'un nouveau contrat de bail était nécessaire, d'où la signature des avenants des 11 et 26 octobre 2004. Dans la mesure où le nouveau contrat prévoyait une augmentation du loyer liée au changement d'affectation des locaux et une augmentation de la surface mise à disposition des locataires - ce que les appelants ont expressément revendiqué pour justifier l'augmentation du loyer - les jurisprudences citées par les appelants (ATF 99 II 297 précité ainsi que l'arrêt du TF 4C.145/2002) ne trouvent pas application dans le cas présent puisqu'elles se rapportent toutes deux à des augmentations de loyer sans modification de l'objet du contrat. Par ailleurs, le fait que l'avenant au bail ait été "consensuellement et valablement conclu" ne prive pas les intimés de toute protection car l'art. 270 CO accorde justement au locataire un droit de repentir afin de pouvoir, sans renoncer au contrat, faire corriger à la baisse le loyer convenu (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations, Bâle, 2003, n. 1 ad art. 270 CO). Enfin, les appelants ne soutiennent pas que les intimés abuseraient de leur droit en faisant valoir l'art. 270 CO et il n'existe pas d'indice d'un tel abus. Par conséquent, la voie de l'art. 270 CO est ouverte aux intimés.

E. 5

Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux ou encore si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (art. 270 CO).

E. 5.1

Devant le premier juge, les intimés ont allégué avoir conclu le contrat par nécessité personnelle car ils pensaient que la signature de celui-ci était nécessaire à l'obtention de l'autorisation de transformer sollicitée auprès du DAEL. Les appelants n'ont pas contesté ce point devant le premier juge, pas plus que dans le cadre du présent appel. Sur ce point, la Cour n'a pas à examiner d'office si la situation personnelle invoquée par les intimés les a contraints à signer l'avenant au contrat litigieux, ce grief n'ayant pas été soulevé par les appelants.

E. 5.2

Les appelants reprochent uniquement au premier juge d'avoir retenu un rendement excessif alors que les chiffres publiés par l'Office cantonal de la statistique indiquent que le prix des loyers annuels au m² dans le quartier des Eaux-Vives pour une arcade était de 297 fr. en 2004, si bien que le loyer annuel admissible était de 23'760 fr. pour l'arcade de 80 m². Ils font également grief au Tribunal de ne pas avoir relevé que les parties avaient convenu d'une augmentation du loyer en raison tant du changement d'affectation de l'arcade que de la mise à disposition d'une surface supplémentaire.

E. 5.2.1

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 (LCHAT, *Le bail à loyer*, p. 263; ATF 124 III 62 ; 121 II 341 ; 120 II 341). Le juge examinera si le loyer est abusif ou non en fonction des critères invoqués par les parties. En principe, le loyer initial se détermine selon la méthode absolue (rendement de la chose louée, loyers comparatifs). Le bailleur est toutefois libre de motiver la hausse du loyer par des critères relatifs (augmentation des coûts, prestations supplémentaires), auquel cas le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères, en particulier des critères absolus, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé (ATF 121 III 364 consid. 4b). Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial appartient au locataire. Il s'étend uniquement aux motifs que celui-ci a invoqués à l'appui de sa contestation. Le bailleur a de son côté la faculté d'apporter la contre-preuve du caractère admissible du loyer convenu (FETTER, *La contestation du loyer initial*, Berne 2005, n. 511).

E. 5.2.2

En l'espèce, le loyer annuel a été augmenté de 16'800 fr. à 20'400 fr., ce qui représente une hausse de 21,43%, considérée comme sensible par la jurisprudence et la doctrine (ACJ n° 117/03 du 10 février 2003 et références citées). Le Tribunal a relevé, à juste titre que le seul changement d'affectation des locaux en café-restaurant ne justifiait aucune augmentation du loyer initial dans la mesure où tous les travaux étaient à la charge du locataire et que ce dernier avait même renoncé à toute indemnité pour la plus-value

apportée aux locaux. Certes, le premier juge n'a pas pris en compte le fait qu'une surface supplémentaire avait été mise à disposition des locataires. Il résulte toutefois de l'audition des parties que celle-ci serait d'une superficie entre 1 m² - selon les locataires - et 2,70 m² - selon les bailleurs. Or, un accroissement de 1,25 à 3,75% de l'espace loué ne justifie pas une augmentation de loyer de 21,43%.

E. 5.2.3

Comme déjà indiqué, le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial appartient au locataire. Toutefois, si le bailleur néglige de produire les pièces comptables permettant au juge d'apprécier le litige, on peut en déduire qu'il cache un rendement abusif (ACJ n°477/07 du 11 juin 2007; ACJ n°1427 du 17 octobre 1994). En l'espèce, les bailleurs n'ont pas produit les documents requis par le Tribunal permettant un calcul de rendement. Ils ont donc violé leur devoir de collaboration à l'instruction du dossier et empêché les premiers juges de se fonder sur le rendement de la chose louée pour fixer le loyer. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont admis que les bailleurs cachaient un rendement excessif.

E. 5.2.4

Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels sont ceux des logements et des locaux commerciaux 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 locaux découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4), l'application de ce dernier critère exigeant toutefois des données chiffrées, suffisamment différenciées, sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme sur la période de construction (SJ 1998 p. 220, consid. 5). L'alinéa 2 de cette même disposition prescrit que pour les locaux commerciaux, la comparaison au sens de l'art. 269a let. a du Code des obligations peut être opérée sur la base du prix au m² usuel dans le quartier pour des objets semblables. Dans la mesure où elles n'indiquent que le nombre de m², les statistiques genevoises constituent un élément d'appréciation pour déterminer les loyers dans le quartier, mais elles ne permettent pas, à elles seules, d'aboutir à une conclusion définitive et ne dispensent pas le juge de procéder à une comparaison concrète entre l'objet litigieux et les autres objets entrant en ligne de compte (SJ 1998 p. 220). Selon la jurisprudence, pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (SJ 1998 p. 70 et les références citées). En l'occurrence, les appelants n'ont pas apporté un seul objet permettant une comparaison avec l'arcade louée aux cités. Le moyen tiré par les appelants des seules statistiques genevoises ne peut donc être retenu. Par conséquent, ils ne peuvent pas se prévaloir d'une conformité aux loyers usuels dans le quartier, pour s'opposer à la baisse de loyer sollicitée.

E. 5.2.5

Il résulte de ce qui précède qu'en retenant que le rendement de l'arcade était abusif et qu'aucun élément de comparaison n'avait été fourni permettant d'admettre un loyer de 20'400 fr. par an, les premiers juges n'ont consacré aucune violation de la loi.

E. 6

Vu l'issue du litige, l'émolument de procédure sera mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 447 al. 2 LPC). La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., dès lors

qu'en présence d'un contrat de bail de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (arrêt du TF 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661, consid. 1.1). * * * * *

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