

GE_GERICHTE C/29718/2010 vom 18. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29718_2010

FR: GE_GERICHTE C/29718/2010 du 18 mars 2013

IT: GE_GERICHTE C/29718/2010 del 18 marzo 2013

Regeste

; BAIL À LOYER ; CONTESTATION DU CONGÉ ; BUT ÉCONOMIQUE ; LOYER USUEL | CO.271.1.1 aCO.274.d.3 CO.269.a.a

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} 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 après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. Ceci vaut pour la procédure en seconde instance. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

E. 2

2.1. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Retornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, no 8 ad art. 308). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011).

E. 2.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, et du parking s'élève à 33'588 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (33'588 fr. x 3 ans = 100'764 fr.).

E. 2.3

L'appel 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.

E. 2.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 3

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir annulé le congé litigieux, en ne tenant pas compte des circonstances du cas d'espèce, soit la volonté de mettre le logement à disposition d'un tiers, à un loyer correspondant au prix du marché démontré par les éléments comparatifs qu'elle avait fournis pour établir les loyers usuels du quartier.

E. 3.1

A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C.61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.2; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 463). Il incombe à la partie qui demande l'annulation du congé de prouver qu'il a été donné au mépris de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (art. 8 CC; ATF 120 II 105 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). Toutefois, l'expéditeur du congé doit prouver les motifs qu'il invoque à l'appui de celui-ci. Il doit contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure (ATF 120 II 105) et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt du Tribunal fédéral 4C.411/2006 du 9 février 2007). Si, face à des preuves contradictoires, le juge ne parvient pas à retrouver le véritable motif du congé, il peut considérer ce dernier comme infondé, donc annulable (Lachat, op. cit. , p. 738).

E. 3.2

Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4A_472/2007 consid. 2.1). Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4C.343/2004, in *Zeitschrift für schw. Mietrecht* 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/2002, in *SJ* 2003 I 261, consid. 2.3). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.4).

E. 3.3

L'art. 274d al. 3 aCO, abrogé lors de l'entrée en vigueur du CPC, instaurait une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constituait cependant pas une maxime officielle absolue. Le juge ne devait pas instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, mais il devait interroger les parties et les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs le conduisaient à soupçonner que les allégations et offres de preuves d'une partie étaient lacunaires, il devait inviter celle-ci à compléter ses moyens. La maxime inquisitoire qui avait cours en droit du bail ne permettait pas d'étendre ad libitum la procédure probatoire en recueillant toutes les preuves possibles; elle n'excluait nullement une appréciation anticipée des preuves, à l'issue de laquelle le juge renonçait à en administrer de supplémentaires parce qu'il disposait déjà des éléments nécessaires pour statuer (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 125 III 231 consid. 4a). Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 aCO), un doute subsistait quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supportait les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1; 4C.61/2005, in *SJ* 2006 I 34 consid. 4.3.2). Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 aCO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c). On ne saurait déduire de la maxime prévue à l'art. 274d al. 3 aCO le devoir supplémentaire du juge de contrôler que la bailleuse a bien rempli chacun des postes de toutes les fiches descriptives produites et de

l'interpeller formellement en lui indiquant précisément les postes qui se révéleraient, le cas échéant, encore lacunaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_379/2009 du 21 octobre 2009, consid. 2.4.2). Il appartenait à la bailleuse de donner toutes les informations requises sur les fiches descriptives (ACJC/471/2010 du 19 avril 2010 consid. 3.1). Dans le choix des preuves proposées, le Tribunal peut marquer sa préférence, en économie de procédure, pour la production de pièces; il n'est pas tenu d'ordonner des enquêtes relativement à des faits qui peuvent être prouvés par pièces (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 3 ad art. 435 aLPC; ACJC/471/2010 du 19 avril 2010 consid. 3.2). Selon la jurisprudence de la Cour, soit le bailleur produit immédiatement, comme il se doit, le nombre d'exemples suffisant, c'est-à-dire cinq au moins (ATF 123 III 319), soit il en produit un nombre insuffisant, c'est-à-dire moins de cinq. Dans la première hypothèse, le bailleur ne peut exiger de pouvoir formuler une seconde offre de preuve, lorsque la première est jugée non probante. Dans la seconde hypothèse, la maxime inquisitoire impose au juge d'impartir un délai au bailleur pour compléter et produire ses pièces justificatives, ou, mieux, de le convoquer en audience de comparution personnelle en spécifiant expressément sur la convocation qu'il est invité, à cette occasion, à compléter ses allégués et à déposer tout document dont il entend faire état (ACJC/1308/2008 du 3 novembre 2008 consid. 3.1; ACJC/312/2005 du 14 mars 2005). Selon le Tribunal fédéral, l'art. 274d al. 3 aCO commandait au juge d'avertir le bailleur, même lorsqu'il était assisté d'un mandataire, de l'insuffisance des documents produits et, en particulier, de l'inviter à compléter sa documentation concernant des logements comparables dans le quartier ou, sinon, à produire les pièces permettant un calcul de rendement de l'appartement, ce d'autant plus lorsqu'il a sollicité la faculté de produire des pièces supplémentaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_214/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5).

E. 3.4

En l'espèce, et conformément aux principes jurisprudentiels rappelés ci-avant, il appartenait à l'appelante de produire les fiches descriptives complètes et comportant l'ensemble des éléments de comparaison. L'appelante avait, en effet, largement le temps de demander, entre le moment de la résiliation du bail (18 novembre 2010) et le dépôt de la demande au Tribunal des baux et loyers (2 mai 2012), voire jusqu'à la date de son appel (6 novembre 2012), auprès des gérances concernées, les informations manquantes, ce qu'elle n'allègue pas avoir fait. Elle n'a également pas davantage déposé devant les premiers juges de conclusions motivées ni de pièces complémentaires dans les dix jours précédant l'audience de plaidoiries. La jurisprudence de la Chambre des baux et loyers citée par l'appelante ne lui est d'aucun secours. En effet, ce n'est que dans l'hypothèse où la bailleuse ne produit pas les cinq exemples requis que le Tribunal est tenu de lui impartir un délai pour compléter et produire ses justificatifs. Or, en l'espèce, l'appelante a versé à la procédure six exemples de loyers comparatifs. Elle ne peut en conséquence exiger de formuler des secondes offres de preuve. Les fiches descriptives produites sont propres à établir les éléments nécessaires à la comparaison des logements concernés. Dès lors, le Tribunal pouvait, sans violer la maxime inquisitoire sociale, ni le droit à la preuve de l'appelante, renoncer à ordonner un transport sur place. L'appelante disposait, en effet, de suffisamment de temps pour recueillir, auprès des gérants concernés, des renseignements quant aux éléments qui lui paraissaient imprécis ou sujets à interprétation. Infondé, le grief de l'appelante sera écarté.

E. 4

Il y a dès lors lieu d'examiner si le loyer du logement litigieux est inférieur aux loyers pratiqués dans le quartier, au sens de l'art. 269a let. a CO.

E. 4.1

4.1.1. Aux termes de l'art. 269a lit. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO sont les loyers 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), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères susmentionnés, en ayant égard à l'évolution récente des loyers exigés pour les locaux retenus comme éléments de comparaison. 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 l'objet litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF; ATF 123 III 317 consid. 4a). Cette jurisprudence n'a jamais été renversée par le Tribunal fédéral, qui l'a, au contraire, appliquée à réitérées reprises et encore récemment dans ses arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.1; 4A_448/2009 du 1er février 2010 consid. 2.3. et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4.). Sont concrètement pris en considération (ATF 123 III 317 cons. 4b) notamment l'équipement et l'état d'entretien d'éléments tels que la toiture et la ferblanterie, l'ascenseur, la chaudière, la buanderie, l'installation électrique, les vitrages, les cuisines et les sanitaires (consid. 4b/bb), le nombre de pièces des logements, voire leur dimension et la répartition des volumes (cons. 4b/cc), le quartier étant, lui, défini non par la seule proximité géographique, mais selon des facteurs tels les infrastructures et installations scolaires et sportives disponibles, la présence de commerces, les facilités de transport, ainsi que l'existence ou l'absence de nuisances telles le bruit extérieur et intérieur ou les odeurs (cons. 4b/dd; exposition au bruit; absence de parking; Lachat, op. cit., p. 458). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, dont parle l'art. 11 al. 1 OBLF, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4C.40/2001 consid. 5c/bb). Pour ce qui concerne la surface des locaux considérés, une différence sensible de surface de plus de 17% ne saurait, de l'avis de la Cour de justice, servir de base à la fixation d'un loyer usuel (ACJC/318/1998 ; SJ 2002 I 434). En outre, la Cour a retenu que les fiches comparatives lacunaires et insuffisamment détaillées ne peuvent servir de base à la fixation d'un loyer usuel; tel sera le cas de l'exemple comparatif qui ne mentionne pas l'identité du propriétaire ou qui ne permet pas d'apprécier l'évolution du loyer considéré selon les variations du taux hypothécaire (ACJC/318/1998).

E. 4.1.2

La comparaison ne doit pas se faire par référence aux annonces de location que publie la presse, lesquelles ne tiennent pas compte des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF. De plus, les loyers proposés sont d'ordinaire supérieurs à la moyenne et rien ne garantit que le loyer proposé trouvera preneur (Lachat, op. cit., p. 460 et références citées). Les loyers des appartements ou locaux commerciaux situés dans le même immeuble que l'objet en cause ne sauraient être pris en considération, pas plus que d'autres objets propriété du même

bailleur (Lachat, op. cit., p. 460 et références citées). Selon la jurisprudence, le Tribunal fédéral ne compte que pour un seul les logements de comparaison qui dépendent d'un seul bailleur (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa). Les loyers de référence ne doivent eux-mêmes pas être abusifs, ce qui implique, si nécessaire, de les adapter en principe aux baisses du taux hypothécaire intervenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 136 III 74 ; 127 III 411 consid. 5a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2010 consid. 3.1). C'est à la partie qui se prévaut des loyers comparatifs qu'il incombe de fournir des exemples en nombre suffisant, et pour chacun d'eux, des données détaillées quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état d'entretien et l'époque de construction (Lachat, op. cit., p. 462 et références citées).

E. 4.2

En l'espèce, les parties ne s'accordent pas sur la surface du logement, l'appelante indiquant 175 m² et les intimés 142 m², ni sur l'agencement présent ou non dans la cuisine. Ces éléments peuvent rester indécis, compte tenu des éléments qui vont suivre. Les exemples nos 2 et 3, ainsi que ceux nos 5 et 6 sont respectivement propriétés de la FONDATION G_____ et de la FONDATION L_____, de sorte qu'il existe une identité de propriétaire. Ainsi, un seul des exemples n° 2 et 3 d'une part, et des nos 5 et 6 d'autre part, peut dès lors être pris en compte, comme exemple comparatif. A ce stade déjà, l'appelante ne dispose que de quatre exemples pouvant être pris en considération, nombre insuffisant au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral. Par ailleurs, l'immeuble litigieux a été construit en 1892 et n'a pas fait l'objet de travaux de rénovations. Or, l'exemple no 4 concerne un immeuble construit en 1906 et rénové en 2007, et les exemples nos 5 et 6 des immeubles construits en 1990. Ces trois éléments doivent être écartés, puisqu'ils concernent des immeubles construits à des périodes différentes (plus de deux décennies). En outre, en retenant la surface alléguée par l'appelante du logement litigieux, celle des exemples nos 2 et 3 est supérieure de plus de 17%, de sorte qu'ils ne sont pas comparables. De plus, ces logements, en excellent état, alors que l'appartement litigieux est qualifié de moyen, disposent tous deux d'une cuisine, de salles de bains et de toilettes récentes, contrairement aux salles d'eau anciennes du logement des intimés. Ces éléments ne peuvent donc pas être pris en considération. Les surfaces des exemples n° 4 à 6 n'ont par ailleurs pas été indiquées. De plus, l'appartement litigieux n'est pas situé dans une zone de verdure, alors que tel est le cas des exemples nos 4 à 6, de sorte que ces derniers ne sont pas comparables. Il résulte de ce qui précède que l'appelante n'a pas produit cinq exemples de loyers de logements comparables pouvant être retenus. Par conséquent, elle a échoué à faire la démonstration que l'appartement litigieux pourrait être loué à un tiers à un loyer plus élevé que celui fixé actuellement. Le raisonnement des premiers juges ne prête ainsi pas flanc à la critique, de sorte que c'est à bon droit que les congés notifiés aux intimés le 18 novembre 2010 pour leur appartement et le parking ont été annulés. Partant, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 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. * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 novembre 2012 par SI A_____ 25 SA contre le jugement JTBL/1071/2012 rendu le 1^{er} octobre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/29718/2010-5-B. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Maximilien LÜCKER et Monsieur Bertrand REICH, 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. (cf. consid. 2.2).

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