

GE_GERICHTE C/6745/2013 vom 10. Dezember 2014

GE Cour de justice, 2014-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6745_2013

FR: GE_GERICHTE C/6745/2013 du 10 décembre 2014

IT: GE_GERICHTE C/6745/2013 del 10 dicembre 2014

Regeste

BAIL À LOYER; LOYER INITIAL; PÉNURIE DE LOGEMENTS; STATISTIQUE | CO.270.1.a, CO.270.2, LaCC.207.4

Erwägungen

E. 2

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la Cour retient que les pièces B et C produites en appel par la bailleresse sont des avis officiels de fixation du loyer initial vierges dans les cantons de Vaud et Fribourg, que la bailleresse pouvait fort bien produire à l'appui de son argumentation devant les premiers juges. Quant à la pièce D, produite à l'appui de la réponse à l'appel joint, il s'agit d'une annonce de vente immobilière du 10 janvier 2007 de l'Office des poursuites, portant sur une vente immobilière qui s'est déroulée le 27 mars 2007. Il s'agit donc d'une pièce ancienne. Cette pièce, qui reprend la liste des différents biens immobiliers faisant l'objet de la vente immobilière du 25 mars 2007, aurait dû être produite devant les premières juges, qui avaient d'ailleurs expressément rendu une ordonnance visant à la production de l'ensemble des documents attestant du coût d'acquisition de l'objet loué. La question de la surface du bien loué, également objet du litige en première instance, imposait aux parties de faire preuve de la diligence requise à cet égard, et produire tous les éléments utiles en première instance. En conséquence, les pièces B, C et D produites en appel seront écartées de la procédure ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

A titre liminaire, la Cour rappelle que seule est ici litigieuse la question de la fixation du loyer depuis le début du bail. Il ne sera ainsi pas traité de la question liée aux défauts survenus en 2012, que les parties ne remettent pas en cause en appel, de sorte qu'elles ne font pas l'objet de la procédure d'appel et ont été tranchées définitivement par les premiers juges.

E. 4

4.1 En premier lieu, le désaccord des parties porte sur la recevabilité de la contestation du loyer initial, la bailleresse faisant valoir, d'une part, que l'avis de fixation du loyer initial

n'est pas nul comme le prétendent les locataires, faute de motivation, puisque le loyer appliqué aux locataires est le même que celui appliqué au précédent locataire, et, d'autre part, que les revenus des locataires sont si confortables qu'ils excluent toute possibilité de contrainte liée à la situation sur le marché du logement.

E. 4.2

Le locataire qui estime que le montant du loyer initial est abusif, au sens des art. 269 et 269a CO, peut le contester devant l'autorité de conciliation, dans un délai de 30 jours suivants la réception de la chose et en demander la diminution, ceci pour autant qu'il ait 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 (art. 270 al. 1 lit. a CO), ou encore si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au loyer précédent (lit. b). Selon la jurisprudence, dans les cantons où la pénurie est constatée sur la base d'une étude statistique sérieuse, comme c'est le cas à Genève, l'articulation entre l'art. 270 al. 1 lit. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO, ainsi que le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions, permettent d'admettre comme établie la situation difficile sur le marché local du logement et la recevabilité de la contestation du loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3b dd, in SJ 2002 I 589). Il s'ensuit que la pénurie constatée conformément aux exigences du Tribunal fédéral, comme c'est le cas à Genève, suffit à admettre la recevabilité de l'action en contestation du loyer initial. En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur toute ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RSG E 1 05). L'art. 207 al. 4 LaCC prévoit que le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'application de la présente disposition. Ce faisant, le Conseil d'Etat a régulièrement pris des Arrêtés déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie au sens de l'art. 207 LaCC, ceci toutefois à l'exception de l'année 2012, durant laquelle le bail litigieux a été conclu. Cela étant, pour les années 2011 et 2013, le Conseil d'Etat a pris des arrêtés les 27 juillet 2011, respectivement 20 mars 2013, déterminant qu'il y avait pénurie au sens de l'art. 207 LaCC dans toutes les catégories de logement de 1 à 7 pièces (et plus, pour l'année 2013). Il s'est fondé sur le fait que le taux de vacances de ces catégories de logement était inférieur à 2%. Ces arrêtés mentionnent qu'ils sont valables pour une année particulière et aucun arrêté n'a été pris concernant l'année 2012. L'interprétation de la loi peut conduire à la constatation d'une lacune. Une véritable ou authentique lacune (lacune proprement dite) suppose que le législateur s'est abstenu de régler un point qu'il aurait dû régler et qu'aucune solution ne se dégage du texte ou de l'interprétation de la loi. Si le législateur a renoncé volontairement à codifier une situation qui n'appelait pas nécessairement une intervention de sa part, son inaction équivaut à un silence qualifié. Quant à la lacune improprement dite, elle se caractérise par le fait que la loi offre certes une réponse, mais que celle-ci est insatisfaisante. D'après la jurisprudence, seule l'existence d'une lacune proprement dite appelle l'intervention du juge, tandis qu'il lui est en principe interdit, selon la conception traditionnelle, de corriger les lacunes improprement dites, à moins que le fait d'invoquer le sens réputé déterminant de la norme ne soit constitutif d'un abus de droit, voire d'une violation de la Constitution (ATF 129 III 656, consid. 4.1; 125 III 425 consid. 3a p. 427; 128 I 34 consid. 3b p. 42 et les arrêts cités). Cela étant, il faut considérer que l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat pour l'année 2012 constitue une lacune proprement dite, puisque

l'art. 207 al. 4 LaCC impose au Conseil d'Etat de préciser la notion de pénurie, qu'il n'a pas fait du tout pour l'année 2012, ne serait-ce que pour restreindre la notion de catégorie de logement ou sévit la pénurie. Il s'impose ainsi de combler cette lacune. Selon l'annuaire statistique du canton de Genève édité par l'Office cantonal de la statistique pour l'année 2012, les taux de vacances pour les logements, selon le nombre de pièces, s'élevait à 0.22 pour les logements de 1 à 2 pièces et de 2.5 à 3 pièces, à 0.23 pour les logements de 4 pièces, à 0.28 pour les logements de

E. 4.3

En l'espèce, la Cour constate la nullité partielle du bail limitée à la question de la fixation du loyer puisque, comme rappelé ci-dessus, le défaut de motivation de la formule officielle, y compris en cas d'absence de modification du loyer par rapport au locataire précédent, est un motif de nullité qui n'entraîne pas la nullité totale du contrat. A cela s'ajoute que comme rappelé plus haut, il découle de la jurisprudence du Tribunal fédéral, que la pénurie suffit à réaliser les conditions de contestation du loyer initial au sens de l'art. 270 al. 1 CO, de sorte que les arguments de l'appelante relatifs à la recevabilité de la fixation judiciaire du loyer sont infondés. 5.

E. 5

pièces, à 0.49 pour les logements de 6 pièces et à 1.23 pour les logements de

E. 5.1

Au vu de la nullité partielle du bail limitée à la fixation du loyer, il convient de fixer ledit loyer. Selon la jurisprudence, en pareille situation, le juge fixe le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, et le loyer payé par le précédent locataire. Le juge, lui, jouit d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites, et n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel ne constitue que la limite supérieure du loyer à fixer par le juge (ATF 120 II 341 consid. 6c). Les critères du rendement priment à priori celui des loyers usuels du quartier, à moins de difficultés ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeuble ancien (ATF 124 III 310 consid. 2b). Selon la jurisprudence, un immeuble est dit «ancien» s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies. Cette notion a pour objectif de ne pas péjorer le bailleur qui, au regard des circonstances, ne serait plus en mesure, pour des raisons objectives, de fournir les pièces nécessaires au calcul du rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in SJ 2002 I p. 434). Ainsi, on ne saurait déduire le caractère ancien d'un immeuble suivant un nombre précis d'années ou du fait que les documents nécessaires pour effectuer le calcul du rendement dépassent la période de conservation légale des documents de

E. 5.2

L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, sans égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport standardisé de 40% de fonds propres et 60% de fonds

étrangers (Lachat, op. cit., p. 431; ATF 122 III 257 consid. 3a; 120 II 100 consid. 5). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 174). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres peuvent varier au fil du temps, notamment lorsque le bailleur rembourse ("amortit") des fonds étrangers ou finance des travaux à plus-value; ils sont alors augmentés d'autant (ATF 122 III 257 consid. 3a; Lachat, op. cit., p. 429-431). Le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2594). Toutefois, le bailleur qui a acquis un bien-fonds à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser et non à avantager ses locataires. Seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, lui permet de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2011 consid. 3.2 et références citées; 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.5; 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a in MRA 1995 p. 75). Le fardeau de la preuve du prix préférentiel incombe au bailleur (Siegrist, Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen, 1997, p. 26) de même que la valeur d'imputation ou le montant concret du capital propre qu'il a investi (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 17, p. 477). 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 inquisitoria sociale (cf. supra point 1.4) 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; 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; Lachat, op. cit., p. 428). Le juge est dès lors autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5; 4A_517/2015 du 2 février 2015 consid. 5.2). Il est toutefois exclu de fonder un loyer sur les données statistiques si celui-ci procure un rendement abusif au bailleur (arrêt 4C_274/1997 du 27 avril 1998 consid. Ab/aa in SJ 1998 p. 718; arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011, c. 5.2.2).

E. 5.3

En l'espèce, l'appelante a fait état d'une situation complexe relative à l'acquisition immobilière par adjudication aux enchères au début de l'année 2008 de l'immeuble. Elle n'a produit toutefois aucun élément de preuve au sujet de cette situation. Elle n'a pas même produit le procès-verbal de la vente aux enchères pourtant prévu par l'art. 61 al. 2 de

l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (Orfi, RS 281.42). Il ne produit pas non plus de pièces attestant de son investissement au moyen de fonds propres uniquement. Dans ces circonstances, et à défaut du moindre élément attestant de la complexité particulière de l'acte d'achat et du mode de financement, il n'est pas possible de procéder à un calcul de rendement, même sommaire. Ainsi, il convient de procéder à la fixation du loyer à l'aune des statistiques, et de prendre en considération l'absence de collaboration de l'appelante à satisfaction de droit à son obligation de participer à l'établissement des faits, de sorte qu'il convient de tenir compte du fait que son refus cache, selon toute vraisemblance, un rendement abusif.

E. 5.4

Dans le cadre de l'application des données statistiques, la Cour retient que c'est à juste titre que le Tribunal a recherché à appliquer les statistiques avant de tenir compte des caractéristiques propres du logement. Cela étant, la Cour estime que le dossier n'est pas suffisamment instruit, s'agissant de la surface du logement et de ses qualités propres. S'agissant de la surface, l'on ne peut retenir, sans autres instruction, celle qui ressort du cahier de répartition produit de manière partielle par l'appelante, sans que l'on puisse déterminer qui l'a établi, et si les surfaces qui y sont mentionnées ont fait l'objet d'une vérification ou d'une mesure quelconque. Les plans produits par les deux parties ne sont pas plus utiles, puisque l'un est un plan de l'étage entier produit dans une version réduite, et que l'autre est un plan sommaire ne détaillant pas les surfaces et dont on ignore s'il est à l'échelle. Il convient ainsi d'instruire cette question avant de pouvoir se référer à nouveau aux statistiques. Il convient également d'instruire la question des qualités propres du logement. En effet, le correctif appliqué par le Tribunal au loyer ressortant selon lui des statistiques ascende à 365 fr., soit environ 20% du loyer ressortant des statistiques. Cette importante adaptation ne peut se justifier que pour autant qu'elle ressorte de caractéristiques établies avec soin et qu'elle soit motivée non seulement s'agissant des caractéristiques prises en compte, mais également de la justification d'une quotité aussi importante. A cela s'ajoute, sous l'angle du droit d'être entendu des parties, que celle-ci n'ont pas été invitées par le Tribunal à collaborer à la preuve sur cette question traitée pour la première fois dans le jugement litigieux.

E. 5.5

En conséquence, les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement du Tribunal des baux et loyers seront annulés et le dossier renvoyé aux premiers juges pour instruction au sujet de la surface du logement et de ses qualités propres, notamment s'agissant des terrasses/balcons et de leur situation avant de procéder à l'application des statistiques pour fixer le loyer litigieux. 6. 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 interjeté le 30 janvier 2015 par A _____ SA et l'appel joint interjeté le 5 mars 2015 par B _____ et C _____ contre les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement JTBL/1455/2014 rendu le 10 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6745/2013-9 OSD. Au fond : Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait : Renvoie le dossier au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente;

Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. 1.2).

E. 7

pièces et plus, la moyenne s'élevant à 0.33. Si l'on devait tenir compte du lieu de situation, il faudrait constater que le taux de vacances pour les logements sis dans le quartier Pâquis-Navigation, s'élevait à 0.47, toutes tailles de logement confondu. Dans ces circonstances, et compte tenu du fait que s'agissant d'un logement de 3 pièces, le taux de vacance constaté par l'Office de la statistique est près de

E. 10

ans (art. 958f CO notamment), dans la mesure où l'on est en droit d'attendre d'un bailleur, dont l'immeuble est géré par des professionnels de l'immobilier, qu'il conserve les documents pertinents au-delà de ce minima (ATF 140 III 433 consid. 3.1.1 et 3.1.2). En l'espèce, la bailleuse a allégué, sans être contredite, que l'immeuble avait été acquis en 2008, soit il y a moins d'une décennie, de sorte qu'il ne s'agit pas d'un immeuble ancien.

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