

GE_GERICHTE C/7017/2017 vom 2. August 2018

GE Cour de justice, 2018-08-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7017_2017

FR: GE_GERICHTE C/7017/2017 du 2 août 2018

IT: GE_GERICHTE C/7017/2017 del 2 agosto 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR ; DIMINUTION DE LOYER ; TAUX D'INTÉRÊT ; FRAIS D'EXPLOITATION | OBLF.201; CPC.151; OBLF.16; CO.269a.lete

Erwägungen

E. 2

La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

E. 2.1

En l'espèce, le contrat de bail à loyer du 5 janvier 2000 et son avenant du 3 janvier 2007 ont été conclus par D_____ SA, en qualité de bailleuse, à l'exclusion de C_____ SA. Dès lors, il appartenait aux premiers juges de rejeter expressément la requête des locataires à l'encontre de C_____ SA dans le dispositif du jugement, ce qu'ils ont omis de faire. Le jugement querellé sera donc modifié en ce sens.

E. 3

Les appelants soutiennent que l'avis de modification du bail du 10 octobre 2008 a majoré le loyer de manière fictive, du fait qu'il justifie la hausse du loyer notamment par la hausse du taux hypothécaire de 3% à 3,5%, « alors que le taux de 3% ne sort de nulle part ». Conformément à l'art. 13 al. 4 OBLF, il faut, selon eux, remonter jusqu'à la dernière fixation du loyer ayant tenu compte de l'évolution de ce critère, soit jusqu'à la conclusion du bail à loyer.

E. 3.1

Lorsque le locataire demande la diminution du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence, le juge applique la méthode relative (ATF 126 III 124 consid. 2a p. 126 s. et les arrêts cités), mais en poursuivant son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Cette méthode consiste, à partir des bases de calcul de la dernière fixation du loyer, à examiner comment ces bases ont évolué et si elles justifient une adaptation du loyer (ATF 120 II 240 consid. 2); elle permet de tenir compte non seulement de la dernière baisse du taux hypothécaire, mais de toutes les variations du taux hypothécaire antérieures non prises en

considération depuis la dernière fixation du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 précité consid. 4.1). Une modification de 1/4% du taux hypothécaire de référence suffit pour modifier le loyer (art. 13 al. 1-2 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF; RS 221.213.11]). Le juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer déclarée unilatéralement, mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 119 II 348 consid. 4b/dd). La portée de cette règle a toutefois été atténuée; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée ou, enfin, d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (ATF 119 II 348 consid. 4b; cf. aussi ATF 124 III 67 consid. 3 p. 69; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, p. 285 à 311). Dans le cas d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, il importe peu que cette modification se soit fondée sur les taux réellement applicables à cette époque ou que le calcul mathématique ait été effectué correctement. En effet, dans de telles circonstances, le locataire devait, sous peine de forclusion, contester la majoration dans le délai de 30 jours (RORHER, in : MRA 1/99, p. 175).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que la majoration du loyer du 10 octobre 2008 était la dernière fixation en fonction du taux hypothécaire non contestée par les appelants. Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, le fait que cet avis tienne compte ou non des taux applicables ou procède à un calcul erroné de la hausse n'est pas relevant conformément à la jurisprudence. En effet, il appartenait aux locataires, sous peine de forclusion, de contester la majoration dans le délai de 30 jours, ce qu'ils n'ont pas fait. Le taux hypothécaire à cette époque s'élevant à 3,5%, et le taux en vigueur à la date de la demande de baisse du loyer du 27 février 2017 s'élevant à 1,75%, c'est à juste titre que le Tribunal a arrêté la diminution de loyer à 17,36% fondée sur la baisse du taux hypothécaire. Partant, le jugement querellé sera confirmé sur ce point.

E. 4

Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de la baisse des charges d'exploitation, notamment des charges d'entretien, pour les raisons suivantes. Selon eux, premièrement, durant la période en question, le niveau général des prix était en baisse et la majeure partie des charges d'exploitation de la bailleuse n'était pas intégrée dans le loyer, du fait qu'elle avait choisi d'appliquer le système des coûts effectifs, si bien que nombre de charges d'exploitation étaient payées à part par les locataires. Deuxièmement, la bailleuse a laissé l'immeuble à l'abandon s'agissant de son entretien depuis de nombreuses années, du fait qu'elle avait un projet de rénovation d'ampleur en 2018; une baisse des charges était un fait notoire avant un tel projet de rénovation. Enfin, la bailleuse n'avait pas coopéré, n'ayant pas produit les pièces relatives aux charges d'exploitation incluses dans le loyer, mais ayant produit celles concernant les charges d'exploitation sorties du loyer.

E. 4.1

Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calculera en règle générale deux moyennes. Conformément à la

méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse (BOHNET/BROQUET, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n o 51 ad art. 269a CO; LACHAT, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 474-475). Le nombre d'exercices n'étant pas précisé dans la loi, c'est la doctrine et la jurisprudence qui précisent que trois années sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (ATF 111 II 380, consid. 2; ATF 106 II 362, consid. 5b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n o 51 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 475). L'augmentation (ou la diminution) de la moyenne des charges doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356 consid. 5b; SJ 1981 p. 504 consid 3b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n o 52 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 477). Le revenu à prendre en considération correspond à l'état locatif, soit la somme de tous les loyers nets de l'immeuble y compris les loyers impayés et ceux de logements vacants, le locataire ne devant pas pâtir du fait que d'autres locataires seraient en retard dans le paiement de leur loyer ou que les locaux ne seraient pas tous occupés (BOHNET/BROQUET, op. cit., n o 52 ad art. 269a CO). Les charges courantes et d'entretien doivent être comptabilisées en fonction de leur montant effectif et non pas sur la base de forfaits (BOHNET/BROQUET, op. cit., n o 54 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 473). Les charges courantes ou frais d'exploitation comprennent principalement les primes d'assurance, les abonnements d'entretien, le salaire du concierge, l'eau, l'électricité, les fournitures diverses, l'impôt immobilier complémentaire, les honoraires de gérance et diverses taxes. Sont en revanche exclus les frais de publicité pour la relocation des locaux et les frais d'avocat. Il doit s'agir de frais effectifs et non forfaitaires. Les travaux d'entretien ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et payés (LACHAT, op. cit., p. 444).

E. 4.2

En vertu des art. 8 CC et 20 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur entend majorer le loyer en raison d'une augmentation de ses charges ou s'opposer à une demande de diminution de loyer, il doit prouver respectivement l'augmentation et l'absence de baisse de charges au moyen de pièces comptables. Lorsque le locataire demande une diminution de loyer en alléguant la baisse des charges de l'immeuble, c'est à lui qu'il incombe de démontrer cette baisse. Cependant, les documents probants étant en possession du bailleur, il revient à celui-ci de présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (BOHNET/BROQUET, op. cit., n o 56 ad art. 269a CO).

E. 4.3

Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés. Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

E. 4.4

En l'espèce, les intimées ont produit les comptes des charges 2006 à 2008 et 2014 à 2016, ainsi que l'état locatif au 31 décembre 2008. Les premiers juges n'ont pas tenu compte

d'une éventuelle évolution des charges de l'immeuble, du fait qu'aucune des parties n'avait produit dans la procédure la lettre d'accompagnement à laquelle l'avis de majoration du 3 février 2003 renvoyait. Le Tribunal a donc considéré qu'il n'était pas en mesure de savoir quelles charges étaient incluses dans le loyer et quelles charges étaient facturées à part dans l'acompte des frais accessoires. En effet, il ressort de cet avis de majoration que le système des coûts effectifs avait été introduit avec le paiement d'acomptes pour la perception des frais accessoires précédemment compris dans le loyer. C'est donc à raison que le Tribunal ne pouvait pas vérifier si les charges avaient augmenté ou baissé. La Cour retiendra également que les appelants n'ont pas démontré que la bailleuse laissait l'immeuble à l'abandon s'agissant de son entretien du fait du projet de rénovation de l'immeuble. De plus, contrairement à ce que soutiennent les appelants, une baisse des charges n'est pas un fait notoire avant un tel projet de rénovation. Partant, le jugement querellé sera également confirmé sur ce point.

E. 5

Les appelants soutiennent qu'ils ont le droit de se prévaloir d'une baisse du niveau général des prix au motif de l'égalité des parties au contrat de bail. Selon eux, la baisse doit s'élever à 0.85%, à savoir un pourcentage de 40% de la diminution de l'indice de 160.8 points au mois de septembre 2008 à 157.4 points au mois de février 2017 (décembre 1982 = 100).

E. 5.1

Le législateur a tenu à conserver son attrait à l'investissement immobilier. Aux art. 269a let. e CO et 16 OBLF, il a donc permis au bailleur de prétendre à la compensation du renchérissement pour la part de son investissement considérée comme exposée aux risques, c'est-à-dire pour ses fonds propres (LACHAT, op. cit., p. 495). Au titre de la compensation du renchérissement, le bailleur est en droit de reporter le 40% de la hausse de l'ISPC depuis la dernière fixation de loyer (art. 269a al. 1 let. e CO; art. 16 OBLF). Le critère de l'art. 269a let. e CO est fondé sur les coûts. Il s'agit d'un facteur relatif de fixation du loyer. Il peut être cumulé ou compensé avec d'autres facteurs relatifs. Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'admettre que le locataire peut se prévaloir directement de la baisse de l'ISPC (arrêt du Tribunal 4C_291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 5aa) et que cet indice est un fait notoire (arrêt du Tribunal 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.6.2.).

E. 5.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à tort que les locataires ne pouvaient pas se prévaloir de la baisse de l'ISPC. Celui-ci ayant baissé de 160.8 points en septembre 2008 à 157.4 points en février 2017 (décembre 1982 = 100), le loyer des appelants doit être réduit de 0.84%, et non de 0.85% comme requis par les appelants, sur la base de la baisse de l'ISPC, en plus de la diminution fondée sur la baisse du taux hypothécaire. En conclusion, la baisse de loyer sollicitée sera validée à hauteur de 18.2% au total (17.36% + 0.84%). Le loyer annuel sera ainsi fixé à 10'872 fr. (arrondi au chiffre rond divisible par douze le plus proche), soit 906 fr. par mois, charges et frais accessoires non compris. Partant, le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera annulé et modifié en ce sens.

E. 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 8 décembre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1020/2017 rendu le 9 novembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7017/2017-5-OSL. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Déboute A_____ et B_____ des fins de leur requête en diminution de loyer à l'encontre de C_____ SA. Fixe à 10'872 fr., charges et frais accessoires non compris, dès le 1^{er} juin 2017, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces et demie occupé par A_____ et B_____ au premier étage de l'immeuble sis au _____ à Genève. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.

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