

GE_GERICHTE C/7077/2018 vom 8. November 2021

GE Cour de justice, 2021-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7077_2018

FR: GE_GERICHTE C/7077/2018 du 8 novembre 2021

IT: GE_GERICHTE C/7077/2018 del 8 novembre 2021

Erwägungen

E. 1.1

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC). Lorsque le locataire demande l'annulation du congé, la valeur litigieuse correspond au montant des loyers dus pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, c'est-à-dire jusqu'au terme de la première possibilité de résilier le bail ou à l'échéance de la durée déterminée du contrat. Il convient donc de tenir compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO; le dies a quo de ce délai est la date de la décision cantonale attaquée. Il faut ensuite se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1 et 104 II 270 consid. 1.1). En l'occurrence, le loyer annuel, hors charges, relatif à l'appartement litigieux s'élève à 12'720 fr. Pour une période de protection de trois ans, le loyer se chiffre au total à 38'160 fr. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., si bien que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les parties s'opposent sur le nombre de pièces du logement et sa surface. Ces points relèvent de l'établissement des faits. L'appelant soutient que le logement litigieux serait constitué de 4,5 pièces pour une surface de 100 m², tandis que selon l'intimée, il s'agirait d'un logement de 4 pièces d'une surface de 87,5 m². L'appelant avance également que le plan, établi à la main par l'intimée, avait été produit tardivement à l'appui de ses plaidoiries finales écrites du 4 janvier 2021 et devait être écarté des débats.

E. 2.1

L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par "jusqu'aux délibérations". Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a, ou l'échéance du délai, le cas échéant prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites. Les faits et l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (ATF 138 III 788 consid. 4.2; ACJC/653/2021 du 25 mai 2021 consid. 2.1). Selon la doctrine, le législateur a visé tous les litiges soumis à la maxime inquisitoire, que celle-ci soit renforcée ou atténuée. Il a estimé qu'il fallait en effet privilégier la « vérité matérielle », plutôt que de respecter la « rigueur de la procédure ». Ainsi, les parties sont admises à apporter au procès, jusqu'aux délibérations, tous les faits utiles à l'issue du litige, qu'il s'agisse de *novas* proprement dits, de *novas* improprement dits, voire de faits qu'elles ont omis, même fautivement, d'invoquer auparavant (CHAIX, *L'apport des faits au procès*, in *Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens*, Neuchâtel, 2010, n. 39, 40 et 42, p. 130-131; ACJC/508/2014 du 28 avril 2014 consid. 1.2.1). Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 139 I 189 consid. 3.2).

E. 2.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que le logement litigieux était constitué de 4,5 pièces. Il n'a en revanche pas retenu comme établie la surface de ce dernier. Les premiers juges se sont fondés, à raison, sur le contrat de bail et un arrêté départemental du 12 février 2014 rendu par la Direction des autorisations de construire et autorisant l'aliénation du logement par l'appelant au sens de l'art. 39 LDTR dans le cadre d'un partage successoral : l'appartement y est identifié comme étant un quatre pièces et demi, sur la base des règles de la copropriété constituée sur l'immeuble. A cela s'ajoute que l'intimée a elle-même allégué que l'appartement était constitué de 4,5 pièces, fait admis par l'appelant dans sa réponse du 13 janvier 2020. Le plan, relevé à la main et produit par l'intimée le 4 janvier 2021, est certes recevable, puisqu'il a été produit avant les délibérations. Les débats n'étaient pas clos lors de la production de ce plan, puisque le Tribunal, le 11 janvier 2021, a informé les parties de ce que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de 15 jours, laissant ainsi encore ouverte la possibilité aux parties de déposer des déterminations écrites dans ce délai. Toutefois, la production d'un plan, peu précis et établi à la main, ne saurait remettre en cause le nombre de pièces du logement, fait dans un premier temps admis par les parties,

finalement contesté par l'intimée en dernière minute. La valeur probante de ce plan de fortune ne saurait l'emporter sur celle liée au bail confirmé par une décision de l'autorité administrative s'appuyant elle-même sur la situation foncière de la copropriété existant sur l'immeuble. Le Tribunal a donc correctement établi les faits en retenant que le logement querellé était constitué de 4,5 pièces. Quant à la surface du logement de 100 m², l'appelant a allégué ce point pour la première fois en produisant la fiche descriptive déposée au Tribunal le 31 août 2020. Cet allégué ne pouvait être contesté par l'intimée avant le dépôt de ses plaidoiries écrites du 4 janvier 2021, la surface n'ayant jamais été évoquée lors des audiences devant le Tribunal. A bon droit, le Tribunal ne s'est pas fondé uniquement sur la surface du logement pour procéder à l'examen des exemples comparatifs produits, ce point n'étant pas établi dans la procédure faute de production d'un plan en bonne et due forme.

E. 3

3.1 L'appelant reproche au Tribunal d'avoir écarté à tort cinq des exemples comparatifs produits et en admettant la comparaison pour les seuls trois objets situés dans les immeubles se trouvant à la rue 10 _____ et celui situé à l'avenue 12 _____. 3.1.1 Selon la jurisprudence, il est admissible de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui payé par le locataire congédié; toutefois, une telle résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite tel que la perception d'un loyer abusif. La résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, et partant annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure la possibilité de majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il procure déjà un rendement suffisant. Est abusif le congé donné par un bailleur qui ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante, mais en fait néanmoins usage afin de se débarrasser d'un locataire qui ne lui convient plus (ATF 136 III 74 consid. 2.1; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 2). 3.1.2 Lorsque le bailleur invoque les loyers usuels, l'art. 11 OBLF détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là : il s'agit 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), à l'exclusion des loyers 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). Ces prescriptions correspondent à celles de l'ancien droit, qui figuraient à l'art. 15 al. 1 let. a AMSL (seul le critère de la dimension y a été expressément ajouté; cf. ATF 123 III 317 consid. 4 et la référence à la doctrine). Le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF. La détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une « impression d'ensemble » (arrêt du Tribunal fédéral 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2.2). Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), qui doivent tenir compte de l'évolution récente des loyers, soit sur au minimum cinq logements de comparaison, qui présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux critères de l'art. 11 al. 1 OBLF, soit quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et consid. 4d). En effet, les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs; il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues, en règle générale, depuis la date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 consid. 5a), ce qui nécessite de connaître leur taux hypothécaire de

référence. La notion de loyers usuels est une notion de droit matériel (art. 269a let. a CO). La preuve des loyers usuels doit être apportée au degré de la certitude : le juge doit acquiescer, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4 in fine; sur les degrés de la preuve en général, cf. ATF 130 III 321 consid. 3.2; ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5C.97/2005 du 15 septembre 2005 consid. 4.4.2 publié partiellement in SJ 2006 I p. 271). L'autorité cantonale de recours doit indiquer exactement les critères de comparaison sur lesquels elle s'est fondée de sorte que le Tribunal fédéral puisse contrôler si les loyers usuels ont été établis conformément au droit fédéral (ATF 136 III 74 consid. 2.2.1; ATF 141 III 569 consid. 2.2.3, arrêt du Tribunal fédéral 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2). Selon la jurisprudence, des immeubles datant des deux premières décennies du vingtième siècle sont comparables sous l'angle de l'année de construction (ATF 123 III 317 consid. 4b/aa). Par la suite, le Tribunal fédéral a précisé qu'une différence de plus de vingt ans ne permettait en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb; ATF 136 III 74 consid. 3.2.1). En ce qui concerne en particulier la dimension de l'appartement, l'indication du nombre de pièces et la surface sont des données importantes (arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/2001 du 4 juillet 2001 consid. 4b/ff, non publié aux ATF 127 III 411). Le nombre de pièces revêt en principe une importance primordiale pour les appartements de petites dimensions, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2). En revanche, lorsque l'appartement litigieux est de grandes dimensions, le fait que les logements comparatifs aient une demi-pièce ou une pièce de moins, et donc le critère du nombre de pièces, peut apparaître moins important que la surface du logement (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc) : il a ainsi souvent été admis, pour de grands logements, que l'appartement litigieux pouvait être comparé avec des logements comparatifs dont la surface était de plus ou moins 20% (différence de surfaces/surface de l'appartement litigieux = x %) (cf. ATF 136 III 74 consid. 3.2.2 in fine; ATF 141 III 569 consid. 2.2.3). Par équipement, il faut comprendre les installations dont bénéficient les locataires; il convient de se référer ainsi à l'équipement d'une cuisine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_448/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.3), à la salle de bains et aux sanitaires, au système de chauffage, aux installations électriques et de communication, à la présence ou non d'un lave-vaisselle, d'un ascenseur (en fonction de l'étage), d'un double vitrage, de WC séparés, d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin (BONHNET/BROQUET, CPra Bail, 2^{ème} éd., n. 20 ad art. 269a CO). L'état d'entretien de la chose louée est à prendre en compte; il faut examiner les travaux d'entretien et de rénovation entrepris par le bailleur. L'examen ne se limite pas seulement à l'état des sols, murs et plafonds, mais également à l'état de vétusté de l'équipement de l'objet loué. L'impression d'ensemble est déterminante (BOHNET/BROQUET, op.cit., n. 23 ad art. 269a CO et dans ce sens ATF 123 III 317, consid. 4b/bb). Dans l'application de cette méthode, puisque la comparaison est effectuée non à l'aide de statistiques officielles établies sur la base de très nombreux appartements, mais avec seulement cinq logements de comparaison, il s'impose de se montrer particulièrement strict dans l'admissibilité des logements qui peuvent être pris en considération dès lors que le tribunal doit pouvoir en tirer des conclusions certaines. En outre, puisqu'il s'agit pour le tribunal de comparer des logements, un certain schématisme est nécessaire pour garantir la prévisibilité du droit et l'égalité de

traitement. Cela ne signifie évidemment pas que, lorsque les cinq éléments apportés par le bailleur peuvent être schématiquement comparés à l'appartement litigieux parce qu'ils présentent des caractéristiques communes, le tribunal ne puisse pas procéder encore à une pesée des avantages et inconvénients de l'appartement litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4d; ATF 141 III 569 consid. 2.2.3). En l'absence de statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), on ne saurait exiger du juge, qui doit pouvoir procéder à une comparaison schématique, de pondérer différents éléments, par exemple compenser une différence de surface avec un environnement plus calme ou un loyer moindre (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3).

E. 3.2

3.2.1 En l'espèce, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir été excessivement rigoureux en écartant les deux objets comparatifs situés à l'avenue 9_____ 7 et 14, le premier pour l'unique raison que l'équipement de l'immeuble n'était pas établi, le second en raison de son année de construction. Or, les premiers juges ont justement écarté l'objet sis avenue 9_____ 7. L'année de construction et l'état d'équipement de l'immeuble ne sont pas indiqués, ce qui suffit à exclure cet objet de la comparaison. En outre, l'état d'entretien de l'immeuble et du logement diffèrent, puisqu'il est qualifié de bon, ce qui n'est pas le cas du logement litigieux, dont il n'a pas été établi qu'il avait subi des travaux de rénovation ou d'entretien depuis l'entrée en possession du logement par l'intimée en 1985. Vient encore s'ajouter une différence notable dans l'aménagement de la cuisine, celle de l'avenue 9_____ étant équipée d'appareils électroménagers. Le Tribunal a également relevé à juste titre que l'avenue 9_____ se trouvait à proximité immédiate du parc F_____, alors que l'immeuble de la rue 10_____ 3 est situé à l'angle d'un carrefour bruyant et très fréquenté par la circulation (avenue 13_____/rue 14_____). L'ensemble de ces points suffit à écarter cet objet de la comparaison, comme retenu à bon droit. Quant à l'immeuble sis avenue 9_____ 14, son année de construction (1956) s'écarte largement de la différence de 20 ans fixée par la jurisprudence, qui préconise une application stricte de ce critère de comparaison, en estimant incomparable des immeubles construits avec un intervalle de plus de 20 ans. La période de construction n'est manifestement pas la même et suffit à écarter cet exemple sur la base de ce seul critère. L'immeuble a en outre été récemment rénové (2020) et le logement dispose d'une cuisine récente et équipée d'appareils électroménagers récents. L'état d'équipement et d'entretien du logement n'est pas non plus comparable. Cet exemple comparatif a également été écarté de la comparaison à bon droit, indépendamment de sa surface dont il a été relevé ci-dessus qu'elle n'avait pu être établie précisément en l'absence de preuve suffisante.

E. 3.2.2

S'agissant des deux appartements sis avenue du 11_____ 71 et 29, l'état d'entretien des immeubles et des logements diffère dès lors qu'il est qualifié de bon : les installations électriques sont récentes, tout comme les installations sanitaires (WC et salle-de-bains). Ces éléments permettent de déduire que ces objets ont fait l'objet d'un entretien ou d'une rénovation récente, ce qui n'est pas le cas du logement litigieux, dont il a déjà été relevé ci-dessus que de tels travaux n'avaient pas été réalisés depuis 1985, l'état de ce dernier étant estimé comme moyen. Les deux cuisines sont en outre équipées d'appareils électroménagers, dont l'une est récente, tandis que l'appartement querellé en est dépourvu. L'appréciation des premiers juges, les conduisant à écarter de la comparaison les deux objets en raison d'un état d'entretien et d'équipement divergeant, ne prête pas le flanc à la

critique. L'appelant relève que l'appartement litigieux aurait fait l'objet d'importants travaux, les derniers en 2017, le rendant comparable aux deux objets de la rue du 11 _____. L'exécution de ces divers travaux, alléguée pour la première fois le 27 janvier 2021 par l'appelant, a été contestée par l'intimée dans son écriture du 9 février 2021 faute d'avoir été démontrée. Ces travaux, qui semblent limités à l'entretien de l'immeuble (ascenseur, chaufferie et verrière), n'ont pas été établis au moyen de titres ou factures qui auraient pu aisément être produits en première instance. A bon droit, ils n'ont pas été retenus comme établis par le Tribunal, l'appelant n'ayant au demeurant pas non plus rendu vraisemblable l'existence d'un entretien régulier du logement. L'appelant ne saurait non plus être suivi lorsqu'il soutient que la jurisprudence estime qu'une impression d'ensemble des objets de comparaison suffit à les rendre comparables. Au contraire, la jurisprudence exige un certain schématisme nécessaire pour garantir la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement : les premiers juges ont procédé à une application conforme au droit en écartant de la comparaison les deux objets de la rue du 11 _____, l'état d'entretien de l'appartement et de l'immeuble, ainsi que l'état d'équipement du logement, ne pouvant être considérés comme comparables.

E. 3.2.3

Le logement de comparaison se trouvant à la rue 10 _____ 108, dans un immeuble construit en 1946 doit également être écarté, la différence maximale de 20 ans fixée par la jurisprudence étant dépassée pour admettre cet exemple à la comparaison. L'examen de ce seul critère, non réalisé, suffit à l'écarter. Contrairement à ce que soutient l'appelant, cette différence de 26 ans ne permet pas de les ranger dans la même période de construction.

E. 3.2.4

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir écarté l'exemple de comparaison sis avenue 12 _____ sans même l'avoir examiné. Or, les premiers juges ont relevé que l'immeuble avait été rénové récemment, en 2014, et que de ce fait, l'état de l'immeuble était qualifié d'excellent. Cet écart qualitatif dans l'état d'entretien des deux immeubles - l'un excellent, l'autre moyen - les rend impropres à la comparaison. A cela s'ajoute que l'état général du logement ne ressort pas du dossier et qu'il se situe dans un quartier calme à proximité du parc 10 _____, ce qui constitue des différences notables avec le logement litigieux. Quoiqu'il en soit, six des huit objets de comparaison produits par l'appelant devant être écartés pour les divers motifs exposés ci-dessus, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les exemples de comparaison restants. Partant, c'est à bon droit que les premiers juges sont parvenus à la conclusion que l'appelant avait échoué à démontrer qu'il était autorisé à majorer le loyer et à fonder le congé sur un tel motif économique. Le choix du bailleur de procéder à un congé, plutôt qu'à une majoration de loyer, du moment qu'il s'estimait fondé à se prévaloir d'un congé pour motif économique, n'est en soi pas critiquable, un tel congé étant de longue date admis par la jurisprudence et figurant parmi les prérogatives du bailleur. Ce choix n'est pas déterminant dans l'examen de la validité du congé. Seule l'existence du motif économique, qui ne peut être admise dans le présent cas. Le jugement querellé sera ainsi confirmé en tant qu'il annule le congé notifié le 6 mars 2018.

E. 4

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 formé le 16 avril 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/135/2021 rendu le 16 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7077/2018. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies et délais 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.

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