

GE_GERICHTE C/9172/2012 vom 26. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9172_2012

FR: GE_GERICHTE C/9172/2012 du 26 mai 2014

IT: GE_GERICHTE C/9172/2012 del 26 maggio 2014

Regeste

LOYER ABUSIF; LOGEMENT DE LUXE | CO.253b.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.02.2015 C/9172/2012

LOYER ABUSIF; LOGEMENT DE LUXE | CO.253b.2

C/9172/2012 ACJC/157/2015 du 16.02.2015 sur JTBL/579/2014 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : LOYER ABUSIF; LOGEMENT DE LUXE Normes : CO.253b.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/9172/2012 ACJC/157/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 16 FEVRIER 2015 Entre A_____ et B_____ , domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mai 2014, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et C_____ , domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Mark Barokas, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 26 mai 2014, reçu par les époux A_____ et B_____ le 3 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a dit que l'appartement situé au 4 ème étage de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE), anciennement occupé par les époux A_____ et B_____ , est un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et réservé la suite de la procédure (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que le logement concerné devait être qualifié de logement de luxe, tant au vu du caractère historique et architectural de l'immeuble que de la surface particulièrement grande de l'appartement et du confort supérieur à la moyenne qu'il procure (vue, cheminées, parquets, hauts plafonds, nombre de sanitaires, cuisine bien équipée, entrée sécurisée par interphone, décoration soignée des espace commun). C'était ainsi à bon droit que le bailleur n'avait pas signifié le loyer initial sur la formule officielle de fixation lors de la signature du contrat de bail. B. a. Par acte expédié le 3 juillet 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent principalement à ce que le loyer soit fixé à 66'000 fr. par an, charges non comprises, dès le 16 mars 2010. A titre subsidiaire, ils concluent au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction supplémentaire. Ils font valoir que leur ancien appartement situé 1_____ n'est pas un logement de luxe. Ils produisent une pièce nouvelle. b. Dans sa réponse du 29 juillet 2014, C_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut à titre préalable à ce qu'un délai soit imparti aux appelants pour corriger leur écriture, à ce que la Cour inspecte l'appartement litigieux, et à la comparution personnelle des parties. A titre principal il conclut à la confirmation du jugement entrepris,

à ce que la Cour dise que l'appartement litigieux est un logement de luxe et au déboulement des appelants de toutes leurs conclusions. c. Les parties ont été avisées par le greffe de la Cour le 15 septembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger, les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. C_____ est propriétaire de l'immeuble sis 1 _____ à _____ (GE). Il s'agit d'un immeuble de type Heimatstil construit par l'architecte D_____ au début du XXème siècle. Les époux A_____ et B_____ sont tous deux hauts fonctionnaires d'une organisation non-gouvernementale. b. En date du 12 février 2010, C_____ d'une part, en qualité de bailleur, représenté par la Régie E_____, et les époux A_____ et B_____ d'autre part, en qualité de locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un "appartement de luxe" de neuf pièces situé au 4ème étage de l'immeuble précité. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation. Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de 3 ans et 15 jours, du 16 mars 2010 au 31 mars 2013, prenant fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Le loyer a été fixé à 9'800 fr. et les charges à 375 fr. par mois. Le contrat précise que l'objet loué, composé de 9 pièces, entre dans le champ d'application de l'article 253b al. 2 CO et n'est donc pas soumis aux règles édictées au chapitre II du CO traitant de la protection contre les loyers abusifs (art. 63 des clauses particulières). Aucun avis de fixation du loyer initial n'a dès lors été notifié aux locataires. Un dépôt de garantie de 29'400 fr. a été effectué auprès de la banque F_____ le 1er mars 2010. c. Par courrier du 27 novembre 2011, les locataires ont informé la Régie E_____ qu'ils entendaient libérer l'appartement pris à bail au début de l'année suivante. Ils la priaient de les aider dans la recherche d'un locataire de remplacement. Le 25 janvier 2012, les locataires ont présenté un locataire de remplacement, lequel a finalement renoncé à reprendre le bail. Les époux A_____ et B_____ ont restitué les clés de l'appartement le 29 février 2012. Celui-ci a finalement été reloué dès le 1er décembre 2012. d. Par requête déposée le 7 mai 2012 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 2 octobre 2012 et portée devant le Tribunal le même jour, C_____ a formé une demande en paiement contre les époux A_____ et B_____. Dans ses dernières conclusions, il a conclu à ce que le Tribunal condamne ces derniers à lui payer 30'525 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er mai 2012, dise que le contrat de bail a pris fin le 30 novembre 2012, condamne les époux A_____ et B_____ à lui payer 9'800 fr. par mois au titre de loyer et 375 fr. au titre de charges du 1er avril au 30 novembre 2012 et ordonne la libération de la garantie bancaire en sa faveur. e. Le 12 décembre 2012, les époux A_____ et B_____ ont conclu au déboulement de C_____ de toutes ses conclusions sur demande principale. Ils ont formé une demande reconventionnelle, concluant à ce que le Tribunal constate la nullité du loyer, fixe celui-ci à 66'000 fr. par an, charges non comprises (soit un loyer mensuel de 5'500 fr.) dès le 16 mars 2010, dise que la garantie de loyer est réduite à trois mois du loyer ainsi fixé et condamne le bailleur à restituer le trop perçu de loyer. Ils ont également conclu à la suspension de la cause principale dans l'attente de droit jugé dans la procédure en fixation judiciaire du loyer et à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné. A l'appui de leurs conclusions sur demande principale, ils ont exposé avoir présenté un locataire de remplacement mi-décembre 2012, lequel n'avait finalement pas signé le bail pour des motifs imputables au bailleur. Sur demande reconventionnelle, ils ont fait valoir que l'appartement ne constituait pas un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO de sorte que le loyer initial aurait dû être fixé sur la formule officielle. Le loyer convenu procurait au bailleur un rendement excessif et devait être réduit. f. Le bailleur a déposé le 15 janvier 2013 une écriture sur demande

reconventionnelle, concluant au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Il a fait valoir que l'appartement litigieux était bien un logement de luxe et que les époux A_____ et B_____ n'avaient pas présenté de locataire de remplacement valable. Il a sollicité l'inspection de l'appartement. g. Lors de l'audience de débats du 4 mars 2013 devant le Tribunal, les locataires ont notamment indiqué avoir déménagé en raison du fait que A_____ souffrait de la maladie de Parkinson, de sorte qu'il lui devenait difficile de conduire. Leur nouveau logement était plus proche de leur lieu de travail. La locataire a précisé que seule la moitié des fenêtres de l'appartement disposait d'un double vitrage, ce qui engendrait du bruit et du froid. Les locataires avaient dû acheter des radiateurs d'appoint. En outre, une des salles de bains n'avait pas de baignoire et la cuisine était vieille. Le représentant du bailleur a relevé que les locataires ne s'étaient jamais plaints de ce qui précède auparavant. Aucun travail de réfection n'avait été fait depuis leur départ et une inspection sur place permettrait d'établir le caractère infondé de leurs griefs. h. Le Tribunal a ordonné une inspection locale, laquelle a eu lieu le 12 mars 2014, de 14h30 à 15h00. Les constatations suivantes ont été faites par le Tribunal : "La porte de l'immeuble est une grande porte voûtée, décorée en fer forgé. L'accès à l'immeuble est sécurisé par un interphone. Dans le hall d'entrée, les murs - qui sont d'époque - sont en stucco peint avec effet "faux marbre". Sur la droite du hall d'entrée, quelques marches descendent à l'espace boîte aux lettres. Ces dernières sont en bois de bonne qualité. Sur la gauche du hall, quelques marches montent vers l'ascenseur. Un grand lustre design éclaire le hall. La porte d'ascenseur s'insère dans une grande plaque décorative de métal marron foncé, aux bords crénelés. Les locataires des étages inférieurs de l'immeuble sont d'une part la banque G_____ au rez supérieur et, d'autre part, l'étude d'avocats H_____ au 1^{er} étage. L'appartement concerné est au 4^{ème} étage. Les portes d'accès à l'ascenseur sont identiques à chaque étage, avec une plaque métallique aux bords crénelés. La porte d'entrée de l'appartement est blindée. Elle a toutefois conservé son bois massif et son vitrail d'origine. La porte s'ouvre sur un grand hall, disposant de parquet de type "à bâtons rompus". Les plafonds, garnis de moulures, sont très hauts. Au bout du hall, un long corridor au parquet de bois amène au salon. Les pièces de l'appartement sont réparties autour du hall et du corridor. Le Tribunal fait le tour de l'appartement dans le sens des aiguilles d'une montre: sur la gauche se trouve une grande cuisine moderne, dans les tons vert de gris, entièrement équipée en électroménager parfaitement intégré. On y accède par un dégagement, comportant d'un côté des grands placards de rangement jusqu'au plafond, et de l'autre une colonne de lavage (machine à laver/machine à sécher) entièrement encastrée. Les plans de travail des deux côtés de la cuisine sont en granit. Le sol est couvert de plaques de grès poli. Toutes les pièces à gauche de l'appartement (soit cuisine/salle d'eau/bureau/ salle à manger) ont des fenêtres qui ont une vue imprenable allant du jet d'eau tout à droite en passant par la Cathédrale jusqu'à la tour de la TSR, avec le Jura en arrière-plan. A côté de la cuisine se situe une salle de douche/WC, équipée de radiateurs chauffe-serviettes. Il y a également un WC visiteurs séparé avec un lavabo en granit. Se trouve ensuite une chambre faisant office de bureau, disposant également d'un parquet en bois. Le Tribunal relève que l'appartement est très silencieux, le bruit de la circulation ne s'entend pas: toutes les fenêtres de l'appartement sont d'origine, mais des doubles vitrages isolants ont été installés. A côté du bureau se trouve la grande salle à manger. Au sol, du parquet plus travaillé, pratiquement de la marqueterie. La salle à manger dispose d'une large baie vitrée, avec la vue déjà décrite sur la Cathédrale. Le plafond, ainsi que, jusqu'à environ 1 m 10 du sol, les murs, sont lambrissés de bois blanc. Des hautes armoires sont par ailleurs encastrées de part et d'autre

de la pièce. Au bout de l'appartement se trouve le salon en parquet, situé à l'extrémité de l'immeuble dans sa partie arrondie. Au salon, les fenêtres sont dotées de triples vitrages. Cette pièce dispose d'un lustre et d'une cheminée fonctionnelle en marbre surmontée par un miroir encastré d'époque. On accède à un balcon qui fait le tour du salon. En revenant vers la porte d'entrée, se trouve sur la gauche une autre pièce faisant office de bureau, dans laquelle il y a du parquet, une armoire encastrée ainsi qu'une autre cheminée en marbre surmontée d'un miroir. A côté se trouve une salle d'eau (salle de douche/WC), également équipée de radiateurs chauffe-serviettes. Les lavabos sont encastrés dans une plaque de granit. Puis on arrive à la chambre à coucher "parentale", qui dispose d'une grande salle de bain (baignoire/WC) privative. La chambre et la salle de bain donnent sur un balcon. Une grande armoire encastrée se trouve dans la chambre parentale. A côté de la chambre "parents", il y a encore deux chambres communicantes. Toutes les deux ont du parquet, des armoires encastrées et donnent sur le balcon." . Sur remarque du conseil des locataires, le Tribunal a confirmé qu'il s'agissait en fait non pas d'un neuf pièces, mais d'un huit pièces, soit 5 chambres, 1 salon, 1 salle à manger et la cuisine (+ hall d'entrée). A l'issue de cette inspection, le Tribunal a indiqué qu'il entendait rendre une décision partielle sur la question de la qualification - ou non - de l'appartement comme étant "de luxe" au sens de l'art. 253b CO et les parties ont indiqué qu'elles ne s'y opposaient pas. i. Par ordonnance du 19 mars 2014, le Tribunal a, en application de l'art. 125 let. a) CPC, limité la procédure à la question susmentionnée. j. Les 31 mars et 10 avril 2014, les parties ont déposé des écritures, persistant dans leurs précédentes conclusions. Les locataires ont notamment contesté certaines constatations ressortant du procès-verbal d'inspection locale du 12 mars 2014 en relevant ce qui suit : La vue sur le jet d'eau et la Cathédrale n'était pas "imprenable" seuls les sommets de ceux-ci étant visibles; le parquet de la salle à manger ne pouvait être qualifié de "marqueterie", même s'il était plus beau et plus travaillé que celui des autres pièces; les "triples vitrages du salon" étaient posés sur des doubles fenêtres; la cuisine n'était pas "moderne" et l'électroménager semblait dater d'une quinzaine d'années au moins; les fenêtres du côté droit donnait sur les immeubles "insipides" de la rue _____. Ils ont produit des photographies à l'appui de leurs allégations. k. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 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 décision partielle doit être distinguée de la décision incidente. Il y a décision partielle lorsque - en cas de cumul objectif d'actions - le tribunal statue d'abord sur une partie des différentes demandes en justice (art. 125 CPC), ou - en cas de cumul subjectif d'actions (consortité) - ne se détermine que sur le fait de l'un ou de quelques-uns des consorts (voir l'art. 91 LTF). Ces décisions partielles sont en réalité des décisions finales puisqu'elles mettent un terme à l'instance relativement aux demandes ou aux consorts concernés. C'est pour cette raison qu'il n'y a pas lieu de les mentionner expressément dans la loi (Message du Conseil fédéral relatif au Code de procédure civile suisse (CPC), FF 2006, pp. 6951 et 6952). Une décision déclarant une demande reconventionnelle irrecevable faute de compétence est ainsi une décision partielle qui constitue une forme de décision finale (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2011 du 24 février 2012 consid. 1). En l'espèce, le Tribunal a qualifié sa décision de "partielle". Cette qualification peut être admise dans la mesure où, même si le dispositif de la décision entreprise ne met pas formellement un terme au litige s'agissant des prétentions reconventionnelles des locataires, tel est le cas matériellement,

puisque ces prétentions sont entièrement fondées sur le présupposé que l'appartement litigieux n'est pas un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO. La décision attaquée est donc bien une décision partielle, soit une forme de décision finale, susceptible d'appel immédiat au sens de l'art. 308 al. 1 CPC. Au dernier état des conclusions la valeur litigieuse était supérieure à 10'000 fr., puisque les appelants ont conclu à la fixation du loyer à 5'500 fr. par mois charges non comprises dès le 16 mars 2010, alors que l'intimé estime que les locataires lui doivent un loyer de 9'800 fr. par mois sans les charges jusqu'au 30 novembre 2012. L'appel a par ailleurs été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Contrairement à ce que fait valoir l'intimé, il n'y a pas lieu d'impartir aux appelants un délai pour "corriger leur écriture", celle-ci correspondant aux exigences légales. L'intimé conteste par ailleurs la recevabilité de la conclusion des appelants visant à la fixation du loyer, relevant que celle-ci sort du cadre des débats fixé par le Tribunal et que la Cour ne saurait statuer sur cette question sans violer son droit d'être entendu. La question du respect du droit d'être entendu est cependant une question de fond et non de recevabilité. Au demeurant, compte tenu de l'issue de l'appel (cf. consid. 4), ce grief est dénué d'objet. L'appel sera par conséquent déclaré recevable.

1.1 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

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).

2.2 En l'espèce, les appelants produisent une pièce nouvelle, à savoir un extrait tiré d'internet définissant la notion de "grès" (pièce 3). Ils n'établissent cependant pas que cette pièce ne pouvait pas être produite devant le Tribunal de sorte qu'elle doit être déclarée irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. L'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC). Elle peut également administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC). En l'espèce, l'intimé requiert une inspection de l'appartement litigieux et la comparution personnelle des parties. Ces deux mesures probatoires ont cependant déjà été administrées par le Tribunal et ont fait l'objet de procès-verbaux détaillés. Les pièces du dossier comportent en outre de nombreuses photos. Les éléments figurant à la procédure sont ainsi suffisants pour éclairer la Cour de manière appropriée sur tous les aspects du litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner de mesures probatoires supplémentaires.

4. Le seul point litigieux en appel est celui de savoir si l'appartement anciennement occupé par les appelants est ou non un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO.

4.1 Selon l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise. Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux du logement constituent des conditions cumulatives pour l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2004 du 16 mars 2004 consid. 4.1, SJ 2004 I p. 386). La notion de logement de luxe n'est pas définie par la loi et ne peut pas être arrêtée de manière générale et abstraite, mais relève du pouvoir d'appréciation du juge qui procède à un examen objectif et concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, au moment où cet élément est propre à exercer une influence (Montini/Wahlen, in CPRa-Bail, n. 9 ad art. 253b CO). La notion de luxe doit s'interpréter de manière restrictive; elle

suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (SJ 2004 I 385, DB 2005 N 7). Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, des revêtements de sol, des tapisseries ou des portes de qualité, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, des pièces avec cheminée, un jardin spacieux, un environnement très protégé, une vue particulière. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas, il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 117; Montini/ Wahlen, *op. cit.*, n. 10 ad art. 253b CO; CdB 2004 p. 71). Pour qu'un logement soit luxueux, il doit apparaître comme parfaitement entretenu, peu importe d'ailleurs que les travaux aient été effectués par le bailleur ou le locataire, seul l'état effectif d'entretien compte (Montini/ Wahlen, *op. cit.*, n. 10 ad art. 253b CO). Une construction ancienne qui offre un niveau de confort inférieur aux maisons modernes, mais qui possède une valeur historique, constituant un objet exceptionnel se trouvant rarement sur le marché de la location, peut aussi entrer dans la catégorie des logements de luxe. Les caractéristiques propres à ce type de construction et qui en font l'exclusivité, à savoir l'attrait historique et l'intérêt architectural, tels des hauts plafonds, des moulures aux parois, des parquets anciens, etc., doivent être prises en compte lorsqu'il s'agit de déterminer si ce type d'habitation dégage une impression d'ensemble luxueuse (ACJC/328/2011 du 14 mars 2011, consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2004 du 16 mars 2004, consid. 4.2, SJ 2004 I 385; Montini/Wahlen, *op. cit.*, n. 10 ad art. 253b CO). Ainsi, l'objet de location qui se trouve dans une bâtisse ancienne et somptueuse qui date probablement d'un siècle, avec des hauts plafonds, moulures, un poêle en faïence, des parquets historiques, etc., doit être considéré comme un objet de luxe (Burkhalter/Martinez-favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, n. 16 ad art. 253b CO et références). La Cour de céans a notamment considéré qu'un appartement d'une surface de 238 m², situé au 6^{ème} étage d'un immeuble situé au quai Gustave-Ador à Genève, bénéficiant de plafonds d'une hauteur de l'ordre de 2,70 à 3 mètres, devait être qualifié d'appartement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO au regard du fait que les trois pièces de réception, de dimensions imposantes, dotées de rosaces au plafond et parquets en damier, donnaient sur la rade, site renommé pour sa grande beauté. Cette qualification devait être retenue au regard de l'impression générale donnée aux visiteurs par l'appartement, en dépit de sa situation dans un quartier populaire, dans un environnement bruyant et de l'aspect extérieur très ordinaire de l'immeuble et des locaux communs (ascenseur, cage d'escalier et paliers exigus, sécurité assurée de manière insatisfaisante; ACJC/1481/2004 du 6 décembre 2004). 4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appartement litigieux soit vaste, tant du point de vue du nombre de pièces (8) que de sa surface (238 m²) et qu'il dispose de hauts plafonds (3,15 m). Les appelants contestent le fait que l'immeuble, construit en 1907 par D_____, dans le style Heimatstil présente, comme l'a retenu le Tribunal, un intérêt historique et architectural, relevant que ce style a "fait florès à Genève au moment de l'exposition nationale de 1896". S'il est vrai que l'immeuble n'est pas le seul construit à Genève par l'architecte D_____, il n'en demeure pas moins que les réalisations de cet architecte sont considérées par les historiens de l'art comme significatives pour le patrimoine architectural de Genève, puisqu'il n'est pas contesté que cet immeuble est répertorié par la Ville de Genève dans le Recensement genevois d'architecture, vol. V. L'intérêt architectural de cet immeuble ressort en outre des photographies versées à la procédure, lesquelles attestent de la richesse des motifs décoratifs de la façade Heimatstil, comme par exemple l'utilisation de dômes, d'arc en

accolades, de fenêtres à meneaux (qui sont les éléments structurels en pierre divisant les baies des fenêtres), et la variété de textures et couleurs des matériaux utilisés (pierre rustique, pierre blanche, bois et briques). C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement litigieux présente un certain intérêt historique et architectural. Cela étant, tous les bâtiments construits par D_____ à Genève ne sauraient être qualifiés de luxueux de ce seul fait. L'immeuble concerné se distingue cependant d'une part par le fait qu'il est situé dans un quartier résidentiel, à deux pas du centre historique de Genève, et d'autre part, par le fait que son standing initial élevé a été maintenu au fil du temps. Il ressort en effet du procès-verbal de transport sur place relatifs aux espaces communs de l'immeuble, dont la teneur n'est pas contestée par les appelants, que la décoration et l'aménagement conçus par D_____ ont été préservés (décoration des murs du hall d'entrée, plaque ornementale de métal de l'ascenseur, porte d'entrée de l'appartement en bois massif avec vitrail d'origine) alors même que des éléments de confort moderne y ont été intégrés (accès sécurisé avec interphone, lustre design dans le hall, porte d'entrée blindée). En ce qui concerne l'appartement lui-même, sa surface, la hauteur des plafonds, la présence de moulures, de deux cheminées dont l'une surmontée d'un miroir d'époque encastré et également orné de moulures (pièce 9 appelant) et de parquets dans toutes les pièces, dont un plus travaillé dans les salles de réception, sont des éléments contribuant à dégager une impression d'ensemble luxueuse. Les appelants font valoir que la cuisine et les salles de bains n'ont rien de luxueux, ces dernières ne comportant notamment pas de très grandes baignoires ni de jacuzzi. S'il est vrai qu'il ressort des photographies versées à la procédure que la cuisine n'est pas aménagée de manière ostentatoire, l'on constate que l'impression d'ensemble est celle d'une certaine élégance dans la sobriété des teintes choisies. Le fait que les plans de travail soient en granit et le sol en grès poli reflète, contrairement à ce que soutiennent les appelants, un souci d'esthétique, dépassant la simple mesure du confort standard. Le style choisi pour l'aménagement des salles de bains est également relativement simple, tout en étant confortable, la présence de radiateurs chauffe-serviettes témoignant elle aussi d'un souci de confort particulier. Cette sobriété ne constitue cependant pas un élément de nature à dénier le caractère luxueux de l'appartement. En effet, et comme cela ressort des principes juridiques précités, les caractéristiques propres à chaque type d'habitation doivent être prises en compte : les salles de bains et cuisine d'un appartement présentant un intérêt historique et esthétique, datant de plus d'un siècle, ne sauraient être aménagées à grand renfort de frigo américain, jacuzzi ou baignoires à débordement, à l'instar d'une villa hollywoodienne. Les appelants relèvent encore que la vue n'a rien d'exceptionnel et que la constatation du Tribunal selon laquelle elle est "imprenable" est arbitraire. S'il est vrai que la vue depuis la façade côté _____ est quelconque, tel n'est pas le cas de la vue depuis la façade côté _____, soit celui où se trouvent les pièces de réception. En effet, la vue y est dégagée et permet effectivement d'apercevoir, outre les toits des immeubles - élégants - du voisinage, le haut de la Cathédrale et celui du jet d'eau. Au vu des documents versés à la procédure, rien ne permet de considérer que la constatation du Tribunal selon laquelle la vue est imprenable est arbitraire. Enfin, le fait que l'appartement, situé au centre-ville, soit bien isolé du bruit grâce aux doubles, voire triples vitrages dont sont munies les fenêtres, constitue également un élément permettant de le qualifier de luxueux. A cet égard, le fait que l'appartement soit bruyant lorsque les fenêtres sont ouvertes, comme le relèvent les appelants, n'est pas déterminant, tant il est vrai que les locataires d'un appartement bénéficiant des avantages d'une situation centrale en pleine ville ne peuvent s'attendre à jouir d'un silence complet, quel que soit le

standing de l'immeuble concerné. Compte tenu de ce qui précède, la Cour considère que l'impression d'ensemble de cet appartement est bien celle décrite et retenue par le Tribunal, en ce sens que l'appartement en question doit être qualifié de luxueux au regard de l'impression générale qu'il donne aux visiteurs et du confort qu'il offre à ses occupants. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé. 5. 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 3 juillet 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/579/2014 rendu le 26 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9172/2012-3-OOD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

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