

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16820/2013

ACJC/1350/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 février 2015, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, (GE), intimé, représenté par PILET & RENAUD SA, boulevard Georges-Favon 2, case postale 5330, 1211 Genève 11, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.11.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/173/2015 du 6 février 2015, expédié pour notification aux parties le 16 février 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 1'440 fr. dès le 1^{er} décembre 2013 le loyer annuel de la place de parking extérieur n° _____, sise _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont constaté la validité de la hausse de loyer notifiée, au vu du temps écoulé depuis la dernière fixation de loyer et en tenant compte de la comparaison effectuée avec les loyers d'objets similaires dans le même quartier.

- B. a.** Par acte expédié le 12 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ interjette recours contre ce jugement. Il conclut, principalement, à ce que le jugement attaqué soit annulé et à ce que le bailleur soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions et, subsidiairement, à ce que le bailleur soit condamné à maintenir correctement l'objet du bail et à ce qu'il prenne toutes les dispositions utiles pour assurer la sécurité routière à la rue _____, le bailleur devant être en outre débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Par réponse du 28 avril 2015, B_____ conclut, principalement, à ce que le recours formé par A_____ le 12 mars 2015 soit rejeté, à ce que le jugement JTBL/173/2015 soit confirmé et à ce que A_____ soit débouté de toutes ses conclusions et, subsidiairement, à ce qu'il soit acheminé à prouver par toutes voies de droit les faits allégués dans l'écriture.

c. Par courrier expédié le 19 mai 2015, A_____ a répliqué en invitant la Cour à revoir la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant les cas de hausse de loyer, persistant dans ses précédentes conclusions.

d. Par acte expédié le 2 juin 2015, B_____ a dupliqué en indiquant que les preuves attestant d'une augmentation de loyer étaient correctement apportées et établies.

e. Par courrier du 5 juin 2015, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 29 janvier 1998, C_____, représentée par D_____ SA (ci-après : la Régie) et A_____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces, situé au _____ étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le 18 novembre 2002, les mêmes parties ont conclu un bail portant sur une place de stationnement extérieure n° _____, sise au _____ à Genève.

c. Ce bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et quinze jours, échéant au 30 novembre 2003, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé signifié trois mois à l'avance.

d. Le loyer de la place de stationnement a été fixé initialement à 1'200 fr. par an.

e. Par courrier du 1^{er} décembre 2003, la Régie a informé A_____ de ce que le bailleur était désormais E_____, lequel était devenu propriétaire de l'immeuble.

Il était précisé que la lettre tenait lieu d'avenant au contrat de bail et que les autres clauses et conditions demeuraient inchangées.

f. A la suite du décès du propriétaire, l'exécuteur testamentaire de E_____ a informé la Régie, par courrier du 18 janvier 2012, de ce que B_____ s'était vu attribuer l'immeuble avec effet au 1^{er} janvier 2012.

g. Par avis de majoration de loyer du 11 juillet 2013, B_____ a notifié à A_____ une majoration de loyer portant sur la place de parking, le portant à 1'440 fr. par an dès le 1er décembre 2013. Le motif de cette majoration indiquait : "Réadaptation aux loyers usuels pratiqués dans la localité et en particulier dans le quartier (art. 269 a let. a CO)".

h. Il était précisé dans le courrier joint à cet avis que le loyer n'avait pas été réadapté depuis novembre 2002.

i. Par requête du 23 juillet 2013 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation), A_____ a contesté la majoration de loyer, a sollicité qu'un dédommagement de 200 fr. lui soit accordé en raison du caractère téméraire de la requête du bailleur et a pris des conclusions en diminution du loyer fondées sur la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

j. Lors de l'audience du 13 novembre 2013 par-devant la Commission de conciliation, A_____ s'est opposé à la hausse de loyer et a persisté dans ses conclusions en baisse de loyer, de sorte que les parties se sont toutes les deux vues délivrer l'autorisation de procéder, B_____ pour la validation de la hausse de loyer et A_____ pour ses prétentions en baisse de loyer.

k. Par acte du 10 décembre 2013, A_____ a saisi le Tribunal d'une requête concluant, principalement, à ce que l'augmentation du loyer du 11 juillet 2013 soit annulée et, subsidiairement, à ce que le bailleur soit condamné à maintenir et entretenir l'objet du bail ainsi qu'à prendre toutes les dispositions utiles pour assurer la sécurité routière à la rue _____.

l. Dans sa requête du 11 décembre 2013, B_____ a conclu à ce que la validité de la hausse de loyer, notifiée le 11 juillet 2013, soit constatée.

m. Dans leurs réponses adressées respectivement le 15 et 17 février 2014 au Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

n. Le bailleur a produit sept exemples d'objets comparables, dont trois situés dans la même rue que la place de stationnement litigieuse, deux à l'avenue _____ et deux à la rue _____. Ces trois rues sont situées dans le même sous-périmètre du quartier de _____, en contrebas de la rue éponyme, les deux dernières artères étant adjacentes.

Les loyers annuels de ces places se situent entre 1'500 fr. et 3'600 fr.

o. Dans une nouvelle écriture datée du 14 mars 2014, A_____ a pris position, de manière spontanée, sur la réponse de B_____. Cette écriture a été écartée par le Tribunal par ordonnance du 18 mars 2014, confirmée par arrêt de la Cour ACJC/1189/2014 du 6 octobre 2014.

p. Lors de l'audience du 4 février 2015 par devant le Tribunal, A_____ a précisé que la cause portait exclusivement sur la contestation de l'avis d'augmentation de loyer du 1^{er} décembre 2013. Il n'avait pas interjeté de requête de baisse de loyer. Pour le surplus, les parties ont persisté dans leurs conclusions et indiqué qu'elles ne sollicitaient aucune mesure d'instruction.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b CPC).

1.2 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).

1.3 La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En cas de contestation de hausse de loyer, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève à 4'800 fr. (240 fr. x 20) et n'atteint donc pas 10'000 fr., de sorte que le recours formé par A_____ est recevable (art. 309 let. a CPC).

1.4 Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal. C'est donc une décision finale de première instance au sens de l'art. 319 let. a CPC.

1.5 Le recours et la réponse y relative ont été interjetés dans les délais et suivants les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 319 CPC), de sorte qu'ils sont recevables.

1.6 Saisie d'un recours, la Cour revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet en droit. Elle ne peut revoir les faits que s'ils ont été constatés de manière manifestement inexacte (art. 320 CPC).

2. Le recourant reproche au Tribunal d'avoir procéder à la comparaison de différents loyers d'objets similaires à la place de parking litigieuse et ainsi estimé que la hausse de loyer était valide.

2.1 Selon l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.

De manière générale, le bailleur devrait avoir recours à des critères relatifs pour majorer le loyer. Cependant, si celui-ci se prévaut d'un critère absolu, il doit démontrer que ce facteur a évolué depuis la dernière fixation de loyer. A cette fin, il doit prouver que le rendement est devenu insuffisant ou que les loyers usuels ont évolué à la hausse (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 538-539). Le fait qu'une longue période se soit écoulée depuis la dernière fixation de loyer constitue un facteur absolu qui peut être invoqué directement par le bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 539-540). La doctrine considère qu'une période de cinq ans constitue un minimum pour invoquer qu'une longue période s'est écoulée (LACHAT, *op. cit.*, p. 540).

Aux termes de l'art. 269a CO, les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ne sont en règle générale pas abusifs.

Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, à savoir cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. C'est au bailleur d'apporter ces éléments de comparaison (arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2).

Plus particulièrement, pour les places de stationnement de voitures, les critères doivent être relativisés. La situation géographique de la place de parking et son emplacement, intérieur ou extérieur, sont les éléments déterminants. Toutefois, l'année de construction ou l'état de la surface de stationnement sont en général des critères non pertinents, surtout si la place est extérieure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2).

2.2 En l'occurrence, le loyer du parking extérieur litigieux est resté inchangé depuis la conclusion du contrat de bail, en 2002, soit pendant onze ans. Par ailleurs, le bailleur a fourni sept éléments de comparaison. Ces différentes places de stationnement se situent soit dans la même rue que l'objet litigieux, soit dans les rues voisines, toutes situées dans le même quartier. Elles appartiennent à différents propriétaires, autres que le bailleur. Le loyer annuel de ces différentes places de stationnement est supérieur à 1'440 fr.

Il s'ensuit que les exigences relatives à la hausse de loyer sont respectées. Partant, la hausse de loyer est valable et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 3.** Le recourant a par ailleurs conclu à titre subsidiaire à ce que le bailleur maintienne correctement l'objet du bail et à ce qu'il prenne toutes les dispositions utiles pour assurer la sécurité routière de la rue _____.

Ces conclusions ne ressortent pas de la demande en conciliation et ont été formulées pour la première fois en première instance; elles n'ont pas été abordées par le jugement entrepris. Or, lorsque la litispendance résulte d'une procédure de conciliation, les conclusions de la demande doivent correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. En cas de procédure de conciliation obligatoire, les conclusions de la demande ne peuvent s'écarter de celles de l'autorisation de procéder qu'aux conditions de l'art. 227 CPC (TAPPY, Code de procédure civile annoté, 2011, § 13 et 14 ad art. 221 CPC).

Cette problématique doit être traitée d'office (ATF 140 III 327 consid. 3.2; 139 III 273 consid. 2). Les conclusions n'ont pas fait l'objet de conciliation de sorte qu'elles sont irrecevables, ce qui entraîne le rejet du recours et la confirmation intégrale du jugement entrepris.

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 le recours interjeté le 12 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/173/2015 du 6 février 2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16820/2013-1 OSL.

Au fond :

Le rejette.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.