

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16884/2009

ACJC/1323/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011**

Entre

**SI X\_\_\_\_\_SA**, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2010, comparant par Me Viviane Martin, avocate, 12, rue de l'Hôtel-de-Ville, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

**Les époux L\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, intimés, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 20 mai 2010, la SI X\_\_\_\_\_S.A. appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2010 et communiqué le 4 mai 2010 aux parties, la déboutant de ses conclusions en validation de hausse de loyer, fixant à 797 fr., dès le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le loyer annuel de la place de parking extérieure louée aux époux L\_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis au \_\_\_\_\_, à Genève.

L'appelante conclut à l'annulation dudit jugement, à la modification de sa raison sociale en «SI X\_\_\_\_\_SA», et à la validation de l'avis de majoration de loyer du 18 juin 2009 fixant le loyer de la place de parking à 2'160 fr. par an, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les intimés étant déboutés de toutes leurs conclusions.

Par mémoire réponse déposé au greffe le 24 juin 2010, les époux L\_\_\_\_\_ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

- B.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Par contrat de bail à loyer du 12 décembre 1986, les époux L\_\_\_\_\_ ont pris en location une place de parking au rez-de-chaussée de l'immeuble \_\_\_\_\_ à Genève, pour un loyer initial de 816 fr. par année. Le loyer a été augmenté à 996 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> janvier 1992. Les époux L\_\_\_\_\_ sont également locataires d'un appartement de 4,5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage du même immeuble, propriété de SI X\_\_\_\_\_SA.

**b.** Par avis de majoration du 16 septembre 2008, la bailleuse a déclaré porter le loyer annuel de la place de parking à 1'800 fr. à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. L'avis officiel est motivé comme suit : «CO 269a, lettre a : Adaptation aux loyers usuels pratiqués dans le quartier, soit une hausse de 67 fr. par mois».

La bailleuse a également notifié aux locataires un avis de majoration de loyer relatif à leur appartement.

**c.** Par jugement JTBL/685/2009 du 3 juin 2009, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête tendant à la validation de la hausse de loyer du 16 septembre 2008 (cause C/25077/2008).

La bailleuse a formé appel de ce jugement.

**d.** Par avis de majoration daté du 18 juin 2009, la bailleuse a déclaré porter le loyer annuel de la place de parking à 2'160 fr. à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

S'agissant de la motivation, l'avis officiel indique ce qui suit : «cf. annexe jointe avec les motifs». L'annexe susvisée se lit comme suit :

---

«REMARQUES ET MOTIFS DE L'AUGMENTATION :

**Il n'est pas possible de contester une augmentation de loyer relative à un parking.** En effet, la **protection contre les loyers abusifs en matière de baux d'habitation**, article 269 et ss CO, comme le titre du chapitre II du bail à loyer l'indique expressément, **ne s'applique pas en matière de parking** (cf. également art. 253b CO). L'abus de droit est réservé.

L'augmentation de 97 fr./mois portant le loyer de votre parking de 83 fr./mois à 180 fr./mois vous est donnée aux motifs suivants :

- Votre loyer n'a subi aucune augmentation depuis 17 ans. En 23 ans, vous n'avez subi qu'une seule augmentation de 15 fr./mois en 1992 (loyer passé de 816 fr. à 996 fr./an).
- Le loyer des derniers parkings loués dans l'immeuble est de 180 fr./mois.
- A titre comparatif, le parking de Villereuse, situé à quatre minutes à pied de votre parking, est loué 330 fr./mois. Il reste des places. L'Etat loue des parkings au centre ville 475 fr./mois et en Ville en 220 fr./mois.»

e. Contestée en temps utile, cette hausse de loyer a fait l'objet d'une validation par le biais d'un acte intitulé «réponse», adressé au Tribunal des baux et loyers et daté du 18 décembre 2009.

Les locataires ont quant à eux saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête reconventionnelle en baisse de loyer, invoquant une baisse du taux hypothécaire de 6,75% à 3,25%, ce qui induirait une baisse de loyer de 25 %, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

f. Le jugement querellé constate que la bailleresse n'a pas fourni les exemples comparatifs en nombre suffisant et ne peut qu'être déboutée de ses conclusions. Les premiers juges ont en revanche constaté que la baisse du taux d'intérêt hypothécaire justifiait une baisse de loyer, selon les conclusions des locataires.

g. En appel, la bailleresse fait valoir que les premiers juges auraient, de manière erronée, tenu compte d'un seul critère de hausse pour apprécier la validité de l'avis de majoration litigieux. Selon elle, le Tribunal aurait dû prendre en considération des critères relatifs et absolus, avec les règles économiques du marché. La bailleresse soutient avoir produit cinq exemples comparatifs, pour des parkings identiques ou à proximité; le montant des loyers des places de parking serait de notoriété publique. S'agissant de la baisse admise par les juges de première instance, elle ne prendrait en compte qu'un seul critère, contrairement à la jurisprudence du Tribunal fédéral, et aboutirait à un résultat aberrant.

---

## EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

Interjeté dans les forme et délai prescrits par les art. 443 et 444 aLPC, l'appel est recevable.

2. Selon l'art. 56P aLOJ, le jugement, qui porte sur une contestation relative au loyer, au sens du chapitre II du titre VIII<sup>ème</sup> du Code des Obligations, a été rendu en dernier ressort. Conformément à l'art. 292 aLPC, la décision attaquée ne peut être revue - dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987 p. 235; 1980 p. 595) - que si elle consacre une application erronée de la loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991 p. 135; 1990, p. 595; SCHMIDT, SJ 1995 p. 521 et ss).
3. Dans son appel, la bailleresse commence par se plaindre du fait que le Tribunal des baux et loyers n'a appliqué qu'un seul critère relatif, sans examiner si d'autres critères pouvaient entrer en considération. L'appelante n'indique toutefois pas de quels autres critères, relatifs ou absolus, elle sollicite l'application. Pour autant qu'il s'agisse ici d'un grief reconnaissable comme tel, il se confond avec les motifs examinés plus bas.
4. **4.1** L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte des exemples de loyers comparatifs produits en première instance.

**4.2** Selon l'art. 269a let. a CO, en règle générale, un loyer n'est pas abusif s'il se situe dans la limite des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. En vertu de l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier, sont 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). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs dominant le marché (al. 3).

Pour justifier le loyer appliqué comme valable selon l'art. 11 al. 1 OBLF, la jurisprudence exige au moins cinq exemples de comparaison, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet à juger, concrètement quant à la situation, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. C'est seulement de cette manière que l'on peut tirer une conclusion qui procure une certaine sécurité (ATF 123 III 317, cons. 4a p. 319 avec références, CdB 3/2004, p. 82, consid. 3.1).

Il n'est toutefois pas admis que les cinq exemples exigés par la jurisprudence proviennent de l'immeuble considéré qui, à l'évidence, ne peut représenter à lui seul le critère du prix pratiqué dans le quartier.

**4.3** Deux des exemples produits en première instance (pièces 3 et 4, bailleresse) portent sur une place de parking située au \_\_\_\_\_, soit dans le même immeuble que le bail ici en cause. Pour cette première raison, ces exemples de comparaison ne répondent pas aux critères posés par la jurisprudence et doivent, dès lors, être écartés. Quant aux trois autres exemples, ils résulteraient, selon l'appelante, d'une part de l'extrait des tarifs appliqués au parking de Villereuse (pièce 5, bailleresse), soit dans un vaste parking collectif proche d'un centre commercial, et d'autre part du site internet de la Tribune de Genève relatant une décision du Conseil d'Etat au sujet des tarifs des parkings situés dans le centre-ville ou en périphérie, destinés aux employés de la fonction publique (pièce 6, bailleresse). Ces documents, qui reprennent des informations générales disponibles sur internet, ne permettent à l'évidence pas de se faire une idée quelque peu précise des caractéristiques des emplacements visés, s'agissant notamment de leur situation et de leur équipement général. En effet, le parking de Villereuse représente un important ouvrage ouvert au public, sis sur plusieurs niveaux en sous-sol et reliés à l'ascenseur. Il apparaît, en outre, que ces places de stationnement se distinguent de celle faisant l'objet de la présente cause dans la mesure où elles ne sont pas louées conjointement à un logement, comme c'est le cas en l'espèce. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que la bailleresse n'avait fourni aucun exemple comparatif conforme à la jurisprudence, ce qui les a conduit à rejeter la validation de hausse en cause. Pour le surplus, il ne revient pas au Tribunal de rechercher si d'autres critères non allégués de majoration, relatifs ou absolus, pourraient entrer en ligne de compte.

5. L'appelante se plaint de la réduction de loyer accordée aux locataires, soutenant que la jurisprudence fédérale exclurait de ne prendre en compte qu'un seul critère.

Il ressort clairement de la loi (art. 270a CO) et de la jurisprudence que le locataire peut solliciter une diminution de son loyer en cas de modification des bases de calcul depuis la dernière fixation du loyer, par quoi il faut entendre, pour l'essentiel, les critères relatifs prévus par les art. 269 et 269a CO.

Le raisonnement tenu par le Tribunal des baux et loyers, consistant à tenir compte de la baisse du taux hypothécaire de référence de 6,75% à 3,25%, est dès lors parfaitement correct.

6. Le jugement querellé sera en tout point confirmé et l'appelante condamnée à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 aLPC).

7. La majoration annuelle sollicitée par la bailleresse dépassant 1'000 fr., il ne fait pas de doute que la valeur litigieuse de la présente cause excède 15'000 fr. au sens de l'art. 51 al. 4 LTF.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par la SI X\_\_\_\_\_S.A. contre le jugement JTBL/585/2010 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 27 avril 2010 en la cause C/16884/2009-3-L.

**Au fond :**

Le rejette.

Condamne la SI X\_\_\_\_\_SA à payer à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

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.*