

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20773/2010

ACJC/289/2014

ARRET

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 MARS 2014

Entre

Monsieur A. _____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2011, comparant par Me Yvan Jeanneret, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 360, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B. _____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 23 septembre 2013

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.03.2014.

Attendu **EN FAIT** que A._____, d'une part, et B._____, d'autre part, se sont, dès le 16 février 2005, liés par un contrat de bail portant sur la location d'un petit chalet de 2 pièces situé_____ (GE);

Que le bail a été conclu pour une période initiale de trois mois échéant le 30 mai 2005 et s'est renouvelé ultérieurement de trois mois en trois mois;

Que le loyer annuel a été fixé à 11'880 fr., charges non comprises;

Qu'aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis à B._____ par A._____;

Que, par acte envoyé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 août 2010, B._____ a agi en fixation judiciaire du loyer, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné à A._____ de produire un calcul de rendement et les pièces l'étayant, à la constatation de la nullité du loyer initial, et du caractère abusif du loyer annuel de 11'880 fr., charges non comprises, à la fixation du loyer annuel à 6'456 fr. et à la restitution du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2005;

Que la cause a été déclarée non conciliée le 9 novembre 2010 et introduite le 16 novembre 2010 par-devant le Tribunal des baux et loyers;

Qu'avec sa réponse du 19 janvier 2011, A._____ a notamment versé à la procédure la statistique cantonale des loyers du mois de mai 2010, une liste des appartements de deux pièces à louer ainsi qu'une annonce de location d'une maisonnette sise à _____ (GE);

Que, par ordonnance du 8 juin 2011, le Tribunal des baux et loyers a imparti à A._____ un délai échéant le 13 juillet 2011 pour produire le calcul de rendement et pour déposer toutes les pièces requises;

Que, par courrier de son conseil du 15 août 2011, A._____ a relevé ne plus être en possession de toutes les pièces lui permettant d'effectuer un calcul de rendement, notamment de celles concernant l'amortissement des dettes hypothécaires qui n'existaient plus;

Que, par chargé du même jour, A._____ a versé à la procédure l'acte de vente du chalet du 1^{er} décembre 1966, un contrat de prêt hypothécaire du 30 septembre 2004, un contrat de prêt hypothécaire du 20 septembre 2006, un décompte d'intérêts pour la période courant du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011 un avis de taxation des impôts cantonaux et communaux pour l'année 2004, un avis de taxation de l'impôt fédéral direct pour l'année 2004, quatre factures relatives à des travaux exécutés en lien avec le chalet en 2000 et 2004, une expertise du chalet datée du 30 juin 2011 et une liste, établie par lui-même, des dépenses relatives aux rénovations et à l'entretien du chalet pour les années 2004 et 2005;

Que, statuant par jugement du 30 novembre 2011 (JTBL/1410/2011) communiqué par pli du 7 décembre 2011 aux parties, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 610 fr., charges non comprises, le loyer mensuel du chalet meublé de deux pièces occupé par

B._____ à _____ (GE), condamné A._____ à restituer le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} mars 2005 et débouté les parties de toutes autres conclusions;

Que, par acte déposé au greffe de la Cour de céans le 23 janvier 2012, A._____ a formé appel à l'encontre du jugement précité;

Que, par arrêt du 8 octobre 2012, la Cour de céans a confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers du 30 novembre 2011, considérant en substance que le loyer fixé par cette dernière juridiction correspondait aux loyers ressortant des statistiques cantonales pour des objets comparables à celui dont est litige;

Que A._____ a formé un recours en matière civile contre l'arrêt de la Cour de céans du 8 octobre 2012;

Que, par arrêt du 23 septembre 2013, le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours formé par A._____, annulé la décision attaquée et renvoyé la cause à la Cour de céans pour nouvelle décision, considérant que l'arrêt de la Cour ne convenait pas sur les motifs déterminants de fait;

Qu'en particulier les pièces versées, destinées à un calcul de rendement de l'immeuble et à une comparaison concrète de loyers du logement en cause et de ceux d'autres logements situés dans le quartier, devaient être discutées;

Qu'aucune indication n'avait été apportée relativement au loyer versé par le précédent locataire;

Attendu que les parties ont, par actes respectifs du 30 octobre 2013, conclu, pour B._____ à la confirmation du jugement du Tribunal, pour A._____ au déboutement de B._____ de toutes ses conclusions;

Considérant **EN DROIT** que l'instruction de la cause devra être complétée s'agissant du loyer acquitté par le précédent locataire;

Que pour le surplus, les pièces à la procédure relatives à un calcul de rendement devront être examinées;

Que, l'état de fait devra être complété sur des points essentiels;

Qu'il se justifie donc de renvoyer la cause au Tribunal des baux et loyers (art. 318 al. 1 litt. c ch. 2 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n° 4 ad art. 318 CPC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Renvoie la présente cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

La présidente :
Sylvie DROIN

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.