

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21980/2013

ACJC/895/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 AOÛT 2015

Entre

A_____ et **B**_____, p.a. _____ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2014, comparant toutes deux par Me Claire Bolsterli, avocate, rampe de la Treille 5, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile,

et

C_____ et **D**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.08.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1044/2014, rendu le 25 septembre 2014 et notifié aux parties par plis recommandés du greffe le 26 septembre 2014, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable les requêtes en contestation du loyer initial formées le 14 octobre 2013 par C_____ et D_____, réservé la suite de la procédure, débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que l'une des conditions posées par l'art. 270 al. 1 CO étant réalisée en l'espèce, à savoir l'existence d'une pénurie de logement établie pour le canton de Genève, la contestation du loyer initial était recevable.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 29 octobre 2014, A_____ e B_____ (ci-après : les appelantes ou les bailleuses) ont formé appel contre ce jugement.

Elles ont conclu à l'annulation du jugement et à ce que cela fait et statuant à nouveau, la Cour déclare irrecevables les requêtes en contestation du loyer initial déposées le 6 février 2014 auprès du Tribunal des baux et loyers par C_____ et D_____ et à ce qu'elle déboute ces derniers de toutes leurs conclusions.

b. Les intimés ont répondu par écritures adressées à la Cour le 1^{er} décembre 2014 et conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par pli du greffe de la Cour de justice du 16 janvier 2015, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments de fait pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat du 2 septembre 2013, A_____, bailleuse, C_____ et D_____, locataires, se sont liés pour la location d'un appartement n° 1_____, de trois pièces, situé au 8^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

La location a été conclue pour une durée de cinq ans et quinze jours, soit du 15 septembre 2013 au 30 septembre 2018.

Le loyer initial a été fixé à 18'600 fr. par an, dès le 15 septembre 2013, les acomptes provisionnels pour charges venant en sus à 1'140 fr.

Les mentions suivantes figurent sous la rubrique "Motifs précis des prétentions ci-dessus" sur l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail notifié le 2 septembre 2013 aux locataires : "A : *réadaptation aux loyers usuels pratiqués dans la location et en particulier dans le quartier (art. 269a let. a CO).* C : *Le loyer évolue uniquement en fonction de l'évolution de l'ISPC (donc*

régulièrement sans saut important de loyer) tout en assurant un bail de longue durée au locataire (art. 269b CO et 17 OBLF). Si le bailleur effectue les travaux à plus-value en cours de bail, le loyer peut être augmenté pour ce motif dès la fin des travaux."

A teneur du même avis, le loyer payé par les anciens locataires avait été fixé à 17'760 fr. par an, dès le 15 janvier 2008.

b. Par contrat du 2 septembre 2013, les parties se sont également liées pour la location d'un parking extérieur n° 2_____, situé sur la parcelle sise _____ (GE).

La durée initiale de la location a été fixée pour un an et quinze jours, soit du 15 septembre 2013 au 30 septembre 2014, le bail devant se renouveler par la suite conformément à l'article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs.

Le loyer du parking extérieur a été convenu à hauteur de 1'200 fr. par an.

c. A teneur des deux baux précités, la location du parking extérieur est liée à la location de l'appartement.

d. Par requêtes déposées au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyer le 14 octobre 2013, les locataires ont contesté les loyers initiaux de l'appartement et du parking, concluant à ce que le loyer de l'appartement soit réduit à 12'000 fr. par an, charges non comprises, le loyer du parking à 720 fr. par an, sous réserve d'amplification à la baisse.

Ils ont également conclu à la restitution du trop-perçu de loyer et pour l'appartement, à la réduction de la garantie bancaire à trois mois du nouveau loyer.

Ils ont sollicité un calcul de rendement et fait valoir que l'appartement leur avait été loué avec de nombreux défauts.

A la forme, ils ont indiqué que leurs requêtes étaient également dirigées contre A_____, laquelle apparaissait comme propriétaire au Registre foncier.

e. Les deux requêtes ont été enregistrées sous les numéros de causes C/21980/2013 et C/1_____.

f. En date du 7 janvier 2014, une audience de conciliation a été convoquée pour les deux causes, lors de laquelle, aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, des autorisations de procéder ont été délivrées aux locataires.

g. Ces derniers ont introduit leurs requêtes auprès du Tribunal des baux et loyers le 6 février 2014, reprenant leurs conclusions telles que présentées devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, à l'exception du loyer du parking, dont ils ont conclu qu'il soit fixé à 600 fr. par an.

h. Par ordonnance du 5 mars 2014, le Tribunal des baux loyers a joint les deux causes sous le numéro de cause C/21980/2013.

Il a fixé un délai au 3 avril 2014 aux bailleuses pour se prononcer par écrit sur la demande et produire les pièces permettant de procéder au calcul de rendement net de l'immeuble concerné.

i. Par mémoire réponse du 3 avril 2014, les bailleuses ont conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers déclare irrecevables les requêtes en contestation du loyer initial et déboute les locataires de toutes leurs conclusions. Elles ont soutenu que ces derniers devaient établir pour quelle raison ils avaient changé de logement, pour prendre à bail l'appartement concerné par la présente procédure, dans la mesure où ils se trouvaient déjà locataires d'un appartement de trois pièces qu'ils louaient pour un loyer de 1'698 fr. par mois, charges comprises, dans l'immeuble sis _____ à _____ (GE), les deux appartements étant distants de moins de 5 km.

En outre, elles ont invoqué que le loyer initial n'avait pas été sensiblement augmenté par rapport au loyer payé par les précédents locataires, dès lors qu'il avait été majoré de 4.73%, cette hausse étant justifiée par des travaux de réfection effectués dans l'appartement avant l'entrée des locataires.

Au fond, les bailleuses ont invoqué le fait que l'immeuble avait été construit en 1965 et que leur acquisition datait de cette époque, de sorte qu'il n'était pas possible de déterminer les fonds propres investis et partant, d'effectuer un calcul de rendement.

Par ailleurs, A_____ étant propriétaire de pratiquement tous les autres immeubles du quartier, la production de loyers comparatifs pour des logements du quartier appartenant à un autre propriétaire était irréalisable, de sorte qu'il fallait se fonder sur les statistiques genevoises pour déterminer le loyer. En conséquence, le loyer fixé en l'espèce n'excédait pas la norme des loyers appliqués à Genève pour le même type d'appartement. Il en était de même pour la place de parking.

j. En date du 12 juin 2014, une audience de débats a eu lieu devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal). Les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le Tribunal a procédé à leur interrogatoire.

Les locataires ont indiqué avoir souhaité changer d'appartement, car ils avaient un voisin bruyant. Les nuisances sonores occasionnées par ce voisin dans leur précédent appartement les avaient conduits à appeler la police à quatre reprises. Ils cherchaient un logement de même dimension pour un loyer comparable et avaient trouvé l'appartement en cause par voie d'annonce. Ils l'avaient visité et avaient eu connaissance du loyer. Le locataire précédent leur avait indiqué que le loyer incluait un parking. Ils avaient accepté de signer le bail portant sur la place de

parking, alors qu'ils n'avaient pas de voiture, le précédent locataire leur ayant indiqué que la location du parking était obligatoire. Ils s'étaient ensuite rendu compte que le loyer du parking venait en sus de celui de l'appartement. Ils pensaient que le parking se trouvait au sous-sol. Comme ils envisageaient d'acheter une voiture, ils avaient accepté de signer ce bail. Ils s'étaient par la suite rendu compte qu'on leur attribuait une place de parking extérieur et non au sous-sol. Ils étaient allés consulter l'ASLOCA qui leur avait indiqué qu'ils pouvaient contester le loyer initial.

S'agissant de la fixation du loyer, les locataires ont produit le même jour un arrêt de la Cour de justice de 1998 (ACJC n°4_____ du 16 février 1998 dans la cause C/5_____) concernant le même immeuble. Il était donc possible de procéder à un calcul de rendement, au besoin en extrapolant le montant des fonds propres à partir de cet arrêt.

Un nouveau délai devait par conséquent être imparti aux baillereses pour produire les pièces dont elles disposaient.

Le conseil des baillereses s'est opposé à ce que les fonds propres soient déterminés sur la base de l'arrêt précité, de sorte que faute de pouvoir le déterminer, un calcul de rendement n'était pas possible. S'agissant d'un immeuble ancien, un tel calcul ne devait pas être effectué. Selon la jurisprudence, le critère des loyers usuels l'emportait dans ce cas sur celui du calcul de rendement.

k. Sur quoi, le Tribunal a décidé de limiter dans un premier temps la procédure à la question de la recevabilité de la requête, imparti un délai au 14 juillet 2014 aux locataires pour produire des pièces complémentaires et un délai au 18 août 2014 aux deux parties pour le dépôt de plaidoiries écrites sur la question de la recevabilité.

l. Dans leurs plaidoiries écrites du 18 août 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions, les locataires faisant valoir que les conditions de contestation du loyer initial étaient alternatives, selon l'art. 270 al. 1 CO, de sorte que la seule pénurie sur le marché du logement suffisait à permettre la recevabilité de leurs requêtes.

Quant aux baillereses, elles ont contesté que les locataires aient eu de bonnes raisons de changer de logement et de conclure le bail litigieux, n'ayant pu produire qu'une fiche de renseignement de la police, indiquant qu'un seul appel avait été passé le 8 octobre 2010 parce qu'un voisin du rez-de-chaussée fêtait un anniversaire. Dans ces circonstances, ayant échoué à établir leur situation de contrainte, les demandeurs n'avaient pas rempli les conditions de recevabilité de l'art. 270 al. 1 CO.

m. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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).

En l'espèce, les locataires ont conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 1'000 fr. en lieu et place de 1'550 fr., soit une différence d'au moins 33'275 fr. pendant la durée initiale du bail prévue par le contrat entre les parties (550 fr. x 60,5 mois). La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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.

Le jugement a été notifié aux parties le 26 septembre 2014 et n'a pu être reçu par le mandataire des parties que le lundi suivant, soit le 29 septembre 2014. L'acte d'appel a été déposé le 29 octobre 2014 au greffe de la Cour.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3. Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO).

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

1.4. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

-
2. Les appelantes invoquent une violation de l'art. 270 al. 1 CO, faisant grief au Tribunal de ne pas avoir analysé la condition de contrainte dans laquelle devrait se trouver le locataire qui entend contester son loyer initial et d'avoir admis la recevabilité de la requête. Selon elles, les locataires n'ont changé de logement que par convenance personnelle.

2.1. Pour que le locataire soit fondé à contester le loyer initial selon l'article 270 CO, il doit : soit avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a, première hypothèse), soit avoir été contraint de le conclure en raison de la situation du marché local (let. a, seconde hypothèse), soit encore avoir subi une augmentation sensible du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire pour la même chose (let. b). Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial.

D'après la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la notion de contrainte figurant à l'art. 270 al. 1 let. a CO suppose que le locataire ait de bonnes raisons de changer de logement et que l'on ne puisse attendre de lui qu'il renonce à une occasion qui se présente, et ceci parce que les motifs de nécessité personnelle ou familiale ou la situation sur le marché local du logement sont tels qu'une renonciation serait déraisonnable (ATF 136 III 82 consid. 2; 114 II 74 consid. 3c p. 77 s.; arrêts du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002 consid. 2.1; 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3a; cf. ég. WEBER, Basler Kommentar, 3ème éd., Bâle 2003, n^{os} 2 et 4 ad art. 270 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, 3ème éd., Zurich 1998, n° 36 ad art. 270 CO).

La pénurie est un motif de recevabilité de la contestation indépendant, de sorte que le locataire ne doit pas faire en outre état de difficultés personnelles. Toutefois, lorsqu'elle n'atteint pas l'intensité requise, elle peut, en combinaison avec des motifs personnels ou familiaux, conduire à admettre la contrainte du locataire à la conclusion du contrat (FETTER, La contestation du loyer initial, Berne 2005, n° 356, p. 166).

Il convient de retenir un unique taux de logements vacants, de 2%, en deçà duquel la situation de pénurie est réalisée. Les cantons sont libres de décider dans quelle mesure ils tiennent compte de la pénurie dans le droit cantonal (FETTER, op. cit., n° 152, p. 71).

S'agissant de la situation sur le marché local à prendre en considération pour apprécier le caractère déraisonnable d'une renonciation, le Tribunal fédéral a jugé qu'une telle situation pouvait être qualifiée de difficile dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal. Pour arriver à cette conclusion, le Tribunal fédéral a pris appui sur l'articulation entre l'art. 270 al. 1 let. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO et sur le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions (arrêt du

Tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3). Dans ce dernier arrêt, concernant une affaire genevoise, le Tribunal fédéral a admis que la situation difficile sur le marché local du logement était établie, compte tenu des arrêtés du Conseil d'Etat constatant la pénurie, qui indiquent pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et qui limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie.

A Genève, l'art. 1 al. 1 du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux du 27 juin 1990 (RPHLC, RS GE I 4 45.06) prévoit, en ce qui concerne les habitations qu'il y a pénurie au sens de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile, du 11 octobre 2012, lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie. L'alinéa 2 de la même disposition indique que les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement et du loyer à la pièce.

2.2. Le 20 mars 2013, le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève a adopté un arrêté déterminant que les appartements de un à sept pièces étaient frappés par la pénurie sévissant sur le canton.

2.3. En application de l'art. 253a al.1 CO, les dispositions concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations et locaux commerciaux. Les places de stationnement extérieures sont réputées choses louées conjointement avec des locaux d'habitation, au sens de l'art. 1^{er} OBLF.

2.4. Dans le cas d'espèce, les bailleuses font grief aux premiers juges de ne pas avoir analysé la condition de contrainte dans laquelle doit se trouver le locataire qui entend contester son loyer initial. Elles considèrent qu'il appartenait aux locataires d'établir avoir eu une nécessité sérieuse et pressante de changer de logement et contestent que les problèmes de voisinage évoqués aient été suffisants à justifier cette nécessité.

Ce faisant, les appelantes font abstraction du fait que la seule existence d'une situation de pénurie sur le marché du logement est suffisante à permettre de tenir pour établie une situation de contrainte, ouvrant la voie à la contestation du loyer initial, à teneur de la jurisprudence et de la doctrine citées plus haut. Les circonstances personnelles relatives au locataire : nécessité ou volonté de déménager alors qu'il est déjà logé, ne sont pas à prendre en compte, s'agissant de la recevabilité de l'action, lorsqu'une des conditions alternatives de l'art. 270 al. 1 CO est réalisée.

En l'occurrence, s'agissant d'un appartement de trois pièces, il ne fait pas de doute que le logement concerné par la présente procédure est inclus dans les objets soumis à la pénurie dans le canton de Genève.

Le parking extérieur dont les contrats indiquent expressément qu'il est loué avec l'appartement suit juridiquement son sort.

L'existence d'une situation de contrainte des locataires en raison de la pénurie de logements étant réalisée et suffisante à ouvrir la voie de la contestation du loyer initial, le Tribunal des baux et loyers a admis à bon droit la recevabilité des deux requêtes, concernant les loyers de l'appartement et du parking, qu'il a jointes.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé.

3. 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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 octobre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1044/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 septembre 2014 dans la cause C/21980/2013-4 (OSL).

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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 (cf. considérant 1.1.).