

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26278/2014

ACJC/1219/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2016**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2015, comparant par Me Karin ETTER, boulevard Saint-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2016.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1102/2015 du 12 octobre 2015, expédié pour notification aux parties le 15 octobre 2015, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 822 fr. 50, charges comprises, le loyer mensuel de l'appartement de deux pièces situé dans les combles de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à restituer le trop-perçu de loyer de 6'465 fr. à B\_\_\_\_\_ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'en l'absence d'un avis de fixation du loyer initial, le contrat de bail était nul s'agissant de la fixation du loyer et qu'il leur revenait de le fixer. Statuant ex æquo et bono en tenant compte des statistiques et des caractéristiques spécifiques de l'appartement et de l'immeuble concerné, ils ont retenu un loyer mensuel de 822 fr., charges comprises.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 16 novembre 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.
- b.** Dans sa réponse réceptionnée le 22 décembre 2015, B\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire) conclut au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées le 2 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Les parties sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement d'une pièce au dernier étage d'une villa sise au \_\_\_\_\_ (GE).

Le contrat a été conclu pour une durée fixe de six mois du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2014.

Le loyer est de l'900 fr. par mois charges comprises, payé en espèces à hauteur de l'400 fr. et en nature par un travail de conciergerie à hauteur de 500 fr.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis au locataire.

Une garantie bancaire a été constituée auprès de la banque C\_\_\_\_\_ pour un montant de 2'800 fr.

Un inventaire du mobilier présent dans l'appartement a été établi lors de l'état des lieux d'entrée.

**b.** Les rapports entre les parties se sont rapidement tendus. Dans ce contexte, la bailleresse a résilié le contrat de travail et renoncé à demander au locataire et à son épouse de faire le ménage et leur a offert le montant correspondant de 500 fr. par mois pour les mois d'août et septembre 2014.

**c.** Le locataire a libéré l'appartement au 30 septembre 2014.

**d.** Par requête déposée le 16 décembre 2014 en conciliation, le locataire a conclu à la constatation de la nullité du loyer, à sa fixation à 550 fr. par mois, sans charges, dès le 1<sup>er</sup> avril 2014, à la restitution du trop-perçu de 8'100 fr., sous réserve d'amplification et à la libération de la garantie bancaire de 2'800 fr.

Lors de l'audience de conciliation du 19 mars 2014, les parties se sont mises d'accord pour la libération de la garantie bancaire. L'affaire n'ayant pas été conciliée sur les autres points, elle a été portée par le locataire devant le Tribunal le 23 mars 2014.

Photographies à l'appui, le locataire a allégué que l'appartement d'environ 50 m<sup>2</sup> au sol, mais bien plus petit dans la réalité puisqu'il est mansardé, se compose d'une grande pièce qui contient un coin cuisine ainsi que des sanitaires. Les statistiques cantonales des appartements situés dans le quartier de D\_\_\_\_\_ dans des immeubles construits avant 1919 font état d'un loyer moyen de 29 fr. 05 le m<sup>2</sup> pour les deux pièces et d'un loyer moyen de 32 fr. 15 au m<sup>2</sup> pour ceux d'une pièce (respectivement 877 fr. par mois, le premier décile étant de 550 fr.).

Le locataire a produit la preuve du paiement de son loyer.

**e.** Par ordonnance du 24 avril 2015, le Tribunal a prolongé le délai fixé dans son ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2015 pour que la bailleresse produise, d'une part, un plan de l'appartement indiquant les hauteurs de plafond, et, d'autre part, le calcul de rendement et les titres disponibles invoqués comme moyens de preuve.

**f.** Par mémoire réponse du 28 mai 2015, la bailleresse a conclu au déboutement du locataire.

Elle a indiqué que la maison avait été construite dans les années 1800 dans le D\_\_\_\_\_, quartier particulièrement prisé et cher. Par ailleurs, il convenait d'adapter les statistiques au fait que l'appartement était loué meublé - dont une cuisine et une salle de bains totalement aménagées avec des meubles modernes - et que les charges étaient incluses dans le loyer. Celles-ci comprenaient l'eau, l'électricité, le chauffage, la connexion internet, la télévision et les taxes compteurs soit un montant mensuel estimé à 190 fr.

La bailleresse a notamment produit un plan de l'appartement et certains documents exigés pour le calcul de rendement, en sollicitant un délai supplémentaire pour produire la totalité des documents nécessaires à ce calcul, ce qui lui a été accordé par ordonnance du Tribunal du 3 juin 2015.

**g.** Dans le délai imparti, la bailleresse a produit des documents supplémentaires.

Le locataire, invité à se déterminer sur le calcul de rendement, a relevé que la totalité des documents nécessaires n'avaient pas été produite. Entre autres, il manquait les factures démontrant la réalité des travaux entrepris. Par ailleurs, la bailleresse n'avait pas ventilé le prix d'achat entre l'édifice et les divers appartements. Le locataire a également contesté la hauteur alléguée des plafonds.

**h.** Lors de l'audience du 21 septembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil de la bailleresse a déclaré que la villa avait été vendue en août 2015 et que sa cliente avait un état de santé déficient. Les pièces requises étant dans des cartons de déménagement, il sollicitait un délai supplémentaire pour les produire.

Le Tribunal a refusé d'accorder un délai supplémentaire et a ordonné les plaidoiries finales sur le siège.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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

### **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).

En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élevait à 8'100 fr., de sorte que la valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10 000 fr.

Ainsi, seule la voie du recours est ouverte.

**1.2** Selon l'art. 321 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

**1.3** Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. L'acte sera dès lors converti en recours, celui-ci respectant les exigences de forme et cette conversion ne nuisant pas aux intérêts de l'intimé.

**1.4** En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

La maxime inquisitoire sociale est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations

---

et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4).

2. Dans un premier grief, la recourante semble persister à soutenir que le loyer litigieux peut être fixé sur la base d'un calcul de rendement, puisqu'elle fait valoir que, sur la base d'un tel calcul, « le loyer qui pouvait effectivement être raisonnablement exigé pour cet appartement correspondait à celui exigé par » elle. Il y a donc lieu d'examiner ce grief.

**2.1.** Conformément à l'article 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 aLaCC.

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d p. 349).

Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le cas échéant le loyer payé par le précédent locataire (ATF 120 II 341 consid. 6c). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 124 III 62 consid. 2b).

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial appartient au locataire (FETTER, La contestation du loyer initial p. 94). En application des art. 8 CC et 247 al. 2 CPC, le bailleur doit toutefois collaborer loyalement à la preuve et fournir les éléments sur lesquels il a fondé le loyer initial (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008 p. 394).

Le refus du bailleur sans motif justifié de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse d'administrer sa preuve.

La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, il n'est pas arbitraire d'inférer de son refus injustifié que le bailleur adopte cette position parce que la production des pièces qu'il détient n'est pas dans son intérêt et que l'immeuble lui procure un rendement abusif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 et 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4).

---

La maxime inquisitoire sociale n'obligeant pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, soit lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, ou sur son expérience. Le juge cantonal dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial. Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision qu'il prend à cet égard (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 et 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2 et 4.5).

**2.2.** En l'espèce, devant le refus de l'appelante de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement pendant la procédure de première instance, le Tribunal n'a pas procédé à ce calcul. Il a, à deux reprises, accordé des délais supplémentaires à la recourante pour verser à la procédure l'intégralité des pièces nécessaires et indispensables pour procéder à un calcul de rendement de l'appartement loué.

Le Tribunal n'avait dès lors pas à fixer un troisième délai à la recourante, laquelle a disposé de plus d'un an et demi, durée de la procédure de première instance, pour remettre ces titres aux premiers juges.

Le Tribunal était par conséquent fondé à retenir que la recourante percevait un loyer abusif.

Le Tribunal a fixé le loyer admissible sur la base des statistiques. Le Tribunal a respecté la jurisprudence citée ci-dessus. Le premier grief de la recourante doit ainsi être rejeté.

- 3.** Dans un second grief, la recourante fait valoir une violation de son droit à obtenir une décision motivée, constitutive d'une violation de son droit d'être entendue, dans la mesure où le Tribunal n'avait pas expliqué pour quel motif, dans l'utilisation des statistiques sur les loyers, il a pris en considération le premier décile des statistiques 2013 pour un appartement d'une pièce située dans le canton de Genève dans un immeuble construit avant 1919, soit 550 fr. par mois, charges non comprises, et non pas le loyer moyen retenu par ces mêmes statistiques.

**3.1.** La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, lequel confère à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'un jugement ou une décision défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à donner à la personne touchée les moyens d'apprécier la portée du prononcé et de le contester efficacement, s'il y a lieu, devant une instance supérieure qui soit en mesure d'exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une

---

décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 134 I 83 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_14/2014 du 27 août 2014 consid. 3.2, non publié in ATF 140 II 345; 9C\_877/2014 du 5 mai 2015 consid. 3.3).

**3.2** En l'espèce, le Tribunal s'est attaché à démontrer que l'appartement loué ne pouvait pas être considéré comme un appartement de deux pièces, dans la mesure où la deuxième d'entre elles est borgne et ne peut donc pas être considérée comme une pièce. Il a ensuite constaté, d'une part, qu'il ressortait des photographies que l'appartement était mansardé et que les surfaces habitables étaient ainsi fortement réduites et que, d'autre part, le plan produit par la recourante n'étant pas probant, la surface exacte de l'appartement ne pouvait pas être établie. Enfin, il a constaté que l'appartement avait été loué meublé avec des meubles de qualité et décorations modernes.

Le Tribunal a pris en compte ces caractéristiques et a arrêté le loyer à 550 fr. par mois, soit sur la base du premier décile de la statistique proposée par l'intimé, soit la statistique pour un appartement d'une pièce située dans le canton de Genève dans un immeuble construit avant 1919.

Le jugement est ainsi, sur cette question, motivé conformément à la jurisprudence citée ci-dessus. Le second grief de la recourante doit ainsi être rejeté.

- 4.** Dans un dernier grief, la recourante soutient que le premier décile de la statistique 2013 des loyers ne peut pas être appliqué pour un appartement remis totalement à neuf, comprenant une salle de bains moderne et une cuisine complètement aménagée, comprenant des meubles neufs et dotée d'appareils électroménagers modernes.

**4.1** Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1).

Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours. Il y a lieu de tenir compte des statistiques fondées sur le nombre de pièces comme des statistiques du loyer au mètre carré (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

**4.2** En l'espèce, dès lors que la surface précise de l'appartement n'a pas pu être déterminée, les statistiques au mètre carré ne sont d'aucune utilité. En revanche, la Cour

tiendra compte du fait que la surface au sol de l'appartement, non contestée, est de 50 m<sup>2</sup>, soit une surface importante pour un logement d'une pièce, même si une partie de l'appartement dispose d'une hauteur de plafond insuffisante en raison de son caractère mansardé. De plus, il sera retenu que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement est situé dans un quartier prisé, qu'il a été récemment complètement rénové et que le standing de l'équipement est bon.

Il n'y a donc pas lieu de retenir le premier décile de la statistique 2013 pour un appartement d'une pièce situé dans le canton de Genève dans un immeuble construit avant 1919, comme l'a fait le Tribunal de manière erronée, mais de se fonder, en équité, sur le loyer moyen de ladite statistique, qui est de 877 fr.

A ce loyer il convient d'ajouter, ainsi que l'a fait le Tribunal, une majoration de 15% pour tenir compte du fait que l'appartement est meublé, avec du mobilier de qualité, et entièrement équipé. Le loyer sera ainsi fixé à 1'010 fr. par mois, auxquels il convient d'ajouter 190 fr. de charges, ce qui n'est pas contesté par les parties.

Le loyer, charges comprises, sera ainsi fixé à 1'200 fr. par mois.

**4.3** Le montant du trop-perçu est ainsi de 4'200 fr., étant précisé que la libération de l'intimé de l'obligation de travailler pendant les deux derniers mois du bail n'a pas d'incidence sur le montant du trop-perçu.

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 le recours interjeté le 16 novembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1102/2015 rendu le 12 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26278/2014.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Fixe à 1'200 fr., charges comprises, le loyer mensuel de l'appartement d'une pièce située dans les combles de l'immeuble sis \_\_\_\_\_.

Condamne A\_\_\_\_\_ à restituer le trop-perçu de loyer de 4'200 fr. à B\_\_\_\_\_.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.*