

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2728/2016

ACJC/1018/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 AOÛT 2017

Entre

A _____ SA, ayant son siège _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 décembre 2016, comparant par Me Didier BOTTGE, avocat, rue François-Bellot 1, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 6 décembre 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 1'553 fr. par mois, provisions pour chauffage et eau chaude, abonnement télé-réseau et frais de machine à laver non compris, le loyer de l'appartement de 4 pièces loué par C_____ et B_____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ (GE), dès le 15 janvier 2016 (ch. 1), a condamné A_____ SA à rembourser à C_____ et B_____ le trop-perçu de loyer de l'appartement en découlant (ch. 2), a réduit la garantie bancaire à 4'659 fr. et ordonné la libération du solde en faveur de C_____ et B_____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de recevabilité de l'action en contestation du loyer initial étaient remplies et ont procédé à un calcul de rendement pour aboutir au nouveau loyer susmentionné.

- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 23 janvier 2017, A_____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel dudit jugement, dont elle sollicite l'annulation.
 - b.** Par réponse du 23 février 2017, C_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent à la confirmation du jugement entrepris. Ils produisent le bail de leur précédent logement ainsi que l'avis de fixation du loyer initial y relatif.
 - c.** Par une écriture du 24 mars 2017, l'appelante a persisté dans ses conclusions et produit deux certificats de salaire des intimés.
 - d.** En date du 30 mars 2017, les intimés ont persisté dans leurs conclusions.
 - e.** Les parties ont été avisées le 31 mars 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. C_____ et B_____, locataires, et A_____ SA, bailleuse, sont liés par un contrat de bail du 7 janvier 2016 portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ (GE).

L'immeuble est géré par la régie D_____ SA (ci-après : la régie).

Le bail a été conclu pour une durée d'un an et 15 jours, du 15 janvier 2016 au 31 janvier 2017, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer initial a été fixé à 27'180 fr. par année, charges non comprises, soit 2'265 fr. par mois. Les provisions pour chauffage et eau chaude ont été fixées à 150 fr. par mois, les frais de télé-réseau à 30 fr. 50 par mois et les frais de machine à laver à 7 fr. 50 par mois.

Une garantie de loyer de 6'795 fr. a été constituée par les locataires.

Le taux hypothécaire lors de la signature du bail était à 1.75 %.

b. Le loyer du précédent locataire était de 26'976 fr. par année, hors charges, soit 2'248 fr. par mois.

L'avis officiel de fixation du loyer initial justifie la hausse de loyer par la réadaptation aux loyers usuels du quartier.

c. Par requête du 11 février 2016, non conciliée le 11 avril 2016 et portée devant le Tribunal le 10 mai 2016, les locataires ont conclu, préalablement, à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné, et, principalement, à ce que leur loyer soit fixé à 16'200 fr. par année, hors charges, dès le 15 janvier 2016, à la restitution du trop-perçu de loyer, et à la réduction de la garantie bancaire à trois mois du loyer fixé.

d. Par ordonnance du 31 mai 2016, le Tribunal a ordonné à la bailleresse de produire un calcul de rendement.

e. Le 13 juillet 2016, la bailleresse a conclu au rejet des conclusions des locataires. Elle a produit un calcul de rendement, fixant le loyer admissible à 30'213 fr. 11 par année, soit 2'518 fr. 80, charges comprises.

Elle a notamment produit l'acte de vente, un détail des amortissements de la dette hypothécaire, les décomptes de gestion et des charges des années 2013 à 2015, une fiche sur l'impôt immobilier complémentaire de l'année 2015, l'état locatif de l'immeuble pour l'année 2015 et des plans de l'appartement.

f. Par mémoire du 25 juillet 2016, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

Ils ont contesté le calcul de la bailleresse, soutenant que celle-ci, pour certains postes, se basait sur des montants non justifiés ou de simples allégations. Ils ont ainsi notamment corrigé le tableau de la bailleresse relatif à ses charges immobilières de 2013 à 2015. Ils ont par ailleurs relevé qu'aucun document n'était produit quant aux frais d'acquisition de l'appartement, aux frais hypothécaires et à l'impôt immobilier complémentaire, hormis des documents rédigés pour les besoins de la cause par la régie. De plus, la bailleresse ne faisait pas une moyenne des charges sur les trois dernières années mais prenait uniquement le montant de l'année 2015, notablement supérieur à ceux des années 2013 et 2014. Il convenait

également d'écarter certains postes des charges immobilières (honoraires divers, frais communs, autres frais et frais de téléréseau).

Les locataires ont ainsi effectué leur propre calcul de rendement arrêtant le loyer admissible à 15'733 fr. par année, soit 1'311 fr. 10 par mois.

g. Par mémoire du 26 août 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

Elle a estimé avoir produit tous les documents requis par l'ordonnance du 31 mai 2016, hormis le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de l'année 2015 qu'elle n'avait pas encore. Elle a en revanche produit celui de l'année 2014, une facture relative aux frais d'acquisition et des documents bancaires relatifs aux frais hypothécaires.

h. Dans leurs plaidoiries finales, les locataires ont conclu à ce que leur loyer soit fixé à 18'090 fr. par année, provision pour chauffage, eau chaude, abonnement téléréseau et frais de machine à laver non compris, dès le 15 janvier 2016, à la restitution du trop-perçu et à la réduction de leur garantie de loyer à 4'522 fr. 50.

i. Dans ses plaidoiries finales du même jour, la bailleresse a conclu, à la forme, à ce que le Tribunal déclare irrecevable la requête en contestation du loyer initial, les locataires n'ayant selon elle pas prouvé la réalisation de l'une des hypothèses visées par l'art. 270 CO, et, au fond, au déboutement de ces derniers.

j. Le 16 novembre 2016, les locataires ont déposé une réplique spontanée dans laquelle ils ont soutenu que leur demande n'était pas irrecevable, la pénurie de logements étant notoire à Genève et que les statistiques n'étaient d'aucune utilité dans la présente cause, un calcul devant et pouvant être effectué.

Le 24 novembre 2016, la bailleresse a contesté la position des locataires.

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 matière de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant du loyer annuel tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par 20 (art. 92

al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.1.1).

Le loyer initial fixé dans le bail est de 27'180 fr. par an. Dans leurs dernières conclusions, les intimés ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 18'090 fr. par an. En multipliant la différence entre ces deux montants par 20, l'on parvient à une somme supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 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 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

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).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles versées par les intimés, soit le bail de leur précédent logement ainsi que l'avis de fixation du loyer initial y relatif, sont irrecevables. Les intimés exposent en effet que ces pièces ne sont produites qu'en appel au motif que ce n'est que dans ses plaidoiries finales que l'appelante a allégué que l'une des conditions alternatives posées par l'art. 270 al. 1 CO à la recevabilité de l'action en contestation du loyer initial ne serait pas remplie. Or, postérieurement à ces plaidoiries finales, les intimés ont déposé une réplique, à l'occasion de laquelle ils avaient la possibilité de produire ces pièces. Ne l'ayant pas fait, ils ne peuvent plus les produire en appel.

Il en va de même des certificats de salaire déposés par l'appelante, qui auraient dû être produites en première instance, soit lorsqu'elle a allégué que l'une des conditions alternatives posées par l'art. 270 al. 1 CO à la recevabilité de l'action en contestation du loyer initial ne serait pas remplie.

Les pièces nouvelles des parties ne sont de toute façon pas déterminantes pour la solution du litige.

3. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 270 al. 1 let. a CO, n'ayant pas considéré que l'existence d'une situation de contrainte résultant de la pénurie genevoise de logements est une présomption réfragable. Selon elle, pour que cet article soit applicable, les intimés devaient établir qu'ils se trouvaient en situation de contrainte en raison de leur situation personnelle, ce qu'ils auraient échoué à prouver.

L'appelante reproche également aux premiers juges d'avoir violé les art. 26 Cst. et 2 CC et d'avoir permis aux intimés de détourner l'art. 270 al. 1 let. a CO de son but initial, enfreignant la garantie de la propriété et commettant un abus de droit.

3.1 Selon l'art. 270 al. 1 let. a CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution, s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO).

Le Tribunal fédéral a régulièrement confirmé (depuis 2001) le caractère alternatif des conditions de l'art. 270 al. 1 let. a CO (ATF 142 III 442 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 4.1 et 4.2). Lorsque la pénurie est établie sur la base de statistiques sérieuses, comme c'est le cas à Genève, le locataire est en droit de contester le loyer initial, sans même avoir à démontrer cette pénurie, respectivement à devoir prouver ses démarches infructueuses pour rechercher un logement correspondant à ses besoins dans les catégories frappées par la pénurie (ATF 114 II 74 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2 ss, 4A_691/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2.2 et 3.1.1 ss) A lui seul, le terme de pénurie a été jugé suffisamment clair par le législateur fédéral pour n'avoir pas à être précisé dans la loi (ATF 117 Ia 328 consid. 4).

Aussi, dans les cantons où la pénurie est constatée, sur la base d'une étude statistique sérieuse, par le gouvernement cantonal, l'articulation entre l'art. 270 al. 1 let. a in fine CO et l'art. 270 al. 2 CO, ainsi que le but de protection des locataires poursuivi par ces dispositions, permettent d'admettre comme établie la situation difficile sur le marché local du logement rencontrée par le locataire. Et ceci d'autant plus que les arrêtés du Conseil d'Etat du canton de Genève indiquent les catégories de logements par nombre de pièces et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.3; 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3; SJ 2002 I 589 et SJ 2013 I 51).

3.2 A teneur de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté qu'il existe à Genève une situation de pénurie s'agissant des logements de 1 à 7 pièces ou plus.

Si la jurisprudence a entretenu par le passé une certaine ambiguïté, elle est aujourd'hui claire et ne laisse pas de place à une interprétation. Pour se prévaloir de l'art. 270 al. 1 let. a CO, les intimés pouvaient se limiter à établir la situation de contrainte du fait de la seule pénurie genevoise de logements, ce qu'ils ont fait.

Les intimés n'avaient donc pas à prouver concrètement qu'ils se trouvaient en situation de contrainte. L'existence de la pénurie de logements est une condition à elle seule suffisante pour contester le loyer initial et ne constitue pas une présomption réfragable, contrairement à ce que soutient l'appelante.

C'est donc à raison que les premiers juges ont déclaré recevable la requête en contestation du loyer initial des intimés. Ainsi, il n'y a pas lieu d'examiner si les intimés se trouvaient en situation de contrainte en raison de leur situation personnelle.

Au vu de ce qui précède, les intimés ne commettent pas un abus de droit.

L'appelante n'indique de plus pas en quoi l'art. 26 Cst. aurait été violé. Ce grief est ainsi irrecevable.

La fixation du loyer annuel de l'appartement concerné par les premiers juges ne prêtant pas le flanc à la critique, ce qui n'est pas contesté par l'appelante, le jugement sera confirmé.

- 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 l'appel interjeté le 23 janvier 2017 par A_____SA contre le jugement JTBL/1151/2016 rendu le 6 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2728/2016.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER, Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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. cf. consid. 1.1.