

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3984/2015

ACJC/53/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 JANVIER 2017**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, p.a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2016, comparant tous deux par Me Patrick BLASER, avocat, rue Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C\_\_\_\_\_ et Madame D\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimés, tous deux 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 18.01.2017.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/417/2016 du 29 avril 2016, communiqué aux parties par pli du 3 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 29'760 fr., charges et parking non compris, dès le 1<sup>er</sup> février 2015, le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces n° 1\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève) (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à rembourser à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), a réduit la garantie bancaire à 7'440 fr. et ordonné la libération du solde en faveur de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont considéré que la requête en contestation du loyer initial de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après également : les locataires) était recevable, sans que ces derniers aient eu besoin de démontrer la pénurie, ni de prouver leurs démarches pour rechercher un logement correspondant à leurs besoins, du fait que la pénurie avait été établie dans le canton de Genève pour l'année 2014 par l'arrêté du Conseil d'Etat du 25 juin 2014. De ce fait, ils ont laissé ouverte la question de la recevabilité des pièces produites par les locataires lors des plaidoiries finales relatives à leurs recherches d'un logement.

L'immeuble datant des années 2013-2014, les premiers juges ont ensuite établi un calcul de rendement brut, s'abstenant ainsi d'examiner les exemples comparatifs produits par les bailleurs en nombre insuffisant selon eux. Après avoir appliqué un rendement brut de l'immeuble en question de 4% au coût total de construction de 13'780'000 fr., ils ont ramené le loyer annuel initial de l'appartement litigieux à 29'760 fr., charges et parking non compris.

- B. a.** Par acte déposé le 3 juin 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après également : les bailleurs) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent, principalement, à l'irrecevabilité des conclusions des locataires, subsidiairement, au rejet de leurs conclusions et, plus subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les bailleurs font griefs aux premiers juges d'avoir mal établi les faits et violé les articles 152 al. 1 CPC, 270 al. 1 let. a CO et 2 CC.

- b.** C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

**c.** Par réplique du 25 août 2016, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions et ont produit, comme pièce nouvelle, une traduction libre de l'arrêt du Tribunal fédéral du 18 mai 2016 dans la cause 4A\_691/2015.

**d.** Par duplique du 16 septembre 2016, les locataires ont persisté dans leurs conclusions et ont produit, comme pièce nouvelle, un communiqué aux médias du Tribunal fédéral du 3 juin 2016 relatif à l'arrêt 4A\_691/2015 rendu par celui-ci le 18 mai 2016.

**e.** Les parties ont été avisées le 19 septembre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Le 16 décembre 2014, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, propriétaires, et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 1\_\_\_\_\_ de cinq pièces au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage (attique) de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> février 2015 au 31 janvier 2016, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois avant l'échéance du bail.

Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 52'800 fr., soit 4'400 fr. par mois, dès le 1<sup>er</sup> février 2015, charges de 140 fr. par mois non comprises.

Une garantie de 13'200 fr. a été constituée par les locataires.

Selon l'article 2 des dispositions particulières du contrat de bail, un taux hypothécaire de référence de 2% a été retenu.

**b.** L'avis de fixation du loyer initial du 16 décembre 2014 indiquait que les locataires étaient les premiers occupants de l'appartement litigieux et que le loyer mensuel s'élevait à 4'400 fr., au motif: « *Article 269a lettre a) CO: se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier* ».

**c.** Le 17 décembre 2015 et par avenant du 9 février 2016, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une place de parking n° 2\_\_\_\_\_ pour un loyer mensuel de 230 fr.

**d.** La construction de l'immeuble en 2013-2014 a coûté 13'780'000 fr. selon la publication du site « *architectes.ch* ». Les propriétaires ont allégué que le prix du terrain avait coûté 3'600'000 fr. et la construction de l'immeuble 14'500'000 fr.

L'état locatif mensuel de l'immeuble s'élevait à 81'370 fr., selon la liste des appartements libres du 2 novembre 2014 remise par la régie aux locataires.

L'appartement, livré à l'état neuf, disposait d'une surface de 114.40 m<sup>2</sup> et d'une terrasse de 78.60 m<sup>2</sup>.

**e.** Avant la conclusion du contrat de bail, d'autres appartements de l'immeuble (de quatre et quatre pièces et demi) avec un loyer plus bas que celui contesté, ainsi qu'une villa, avaient été visités par les locataires.

**f.** Par requête du 26 février 2015, déclarée non conciliée le 24 août 2015 et portée devant le Tribunal le 21 septembre 2015, les locataires ont préalablement conclu à ce que les bailleurs produisent toutes les pièces permettant un calcul de rendement. Principalement, ils ont conclu à la fixation du loyer mensuel à 2'150 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> février 2015, à la restitution du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% l'an, à la réduction de la garantie de loyer à trois mois du nouveau loyer fixé et à la libération du surplus en leur faveur.

**g.** Dans leur réponse du 14 décembre 2015, les bailleurs ont préalablement conclu à ce que la procédure soit limitée à la question de la recevabilité, principalement à l'irrecevabilité de la requête des locataires. Selon eux, la pénurie ne suffisait pas à elle seule à engendrer une situation de contrainte et les locataires n'avaient ni allégué, ni prouvé avoir effectué des recherches de logements. Subsidiairement, ils ont conclu au rejet de la requête.

A l'appui de leurs conclusions, les bailleurs ont produit deux fiches comparatives d'appartements de cinq pièces situés en attique, ainsi que des exemples d'annonce pour des appartements de six, sept et sept pièces et demi.

**h.** Par ordonnance du 16 décembre 2015, le Tribunal a refusé de limiter la procédure à la question de la recevabilité et a imparti aux bailleurs un délai afin de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement, délai qu'il leur a derechef imparti par ordonnances des 15 et 22 février 2016, en précisant qu'il s'agissait d'un calcul de rendement brut, vu la date de construction de l'immeuble.

**i.** Lors de l'audience du 25 avril 2016 du Tribunal, les locataires ont soutenu que le loyer mensuel admissible à teneur des pièces en leur possession s'élevait à 2'480 fr. 40, frais accessoires compris, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les locataires ont confirmé qu'ils plaidaient la fixation du loyer au montant indiqué dans leurs écritures.

Les bailleurs ont rappelé qu'il n'y avait, selon eux, pas de place pour la contestation du loyer initial et n'ont de ce fait pas souhaité répondre aux questions détaillées des locataires en lien avec la question d'un calcul de rendement brut.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé.

Les locataires ont soutenu que la requête était recevable puisqu'il y avait une pénurie de logements et qu'ils avaient été contraints de prendre l'appartement en question pour des raisons personnelles et familiales. Même en prenant en compte 3'600'000 fr. et 14'500'000 fr. évoqués par les bailleurs, il résultait du calcul de rendement brut un loyer mensuel de 3'258 fr., largement inférieur au loyer contesté.

Les bailleurs ont réaffirmé que la pénurie de logements ne suffisait pas à elle seule pour contester le loyer, mais qu'il fallait en outre une situation de contrainte qui soit alléguée et prouvée.

A l'issue des plaidoiries finales, les locataires ont déposé un chargé de pièces complémentaire, comprenant leurs recherches d'appartement. Les bailleurs se sont opposés à la recevabilité de ces titres.

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).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par les locataires, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, fixé dans le contrat de bail s'élève à 52'800 fr. et le montant, hors charges, requis par les locataires à 25'800 fr.

La différence entre ces deux montants se monte à 27'000 fr. Multiplié par vingt, la valeur litigieuse s'élève à 540'000 fr. et est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

---

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

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

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** 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).

**2.1** En l'espèce, les pièces nouvelles versées par les appelants sont recevables car elles portent sur des faits notoires (jurisprudence, traduction de celle-ci et communiqué aux médias), qui ne doivent pas être prouvés (ATF 135 III 88 consid. 4.1).

- 3.** Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir violé l'article 152 al. 1 CPC, au motif que ceux-ci n'ont pas admis comme recevables les pièces n° 34 à 40 produites par les locataires à l'occasion des plaidoiries finales des parties devant le Tribunal et laissé ouverte la question de leur recevabilité. Selon eux, ces pièces démontrent que les locataires avaient effectué des recherches de logements fructueuses avant de conclure le contrat de bail litigieux, établissant ainsi l'inexistence de tout lien de causalité entre la pénurie genevoise de logements et la conclusion de ce contrat.

**3.1** A teneur de l'article 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

**3.2** En l'espèce, c'est à raison que les premiers juges n'ont pas pris en considération les pièces n° 34 à 40 produites par les intimés et laissé ouverte la question de leur recevabilité. Comme il sera vu ci-après (cf. ch. 4 ss), la teneur de ces pièces n'était pas pertinente pour l'issue du litige.

- 4.** Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir mal établi les faits. Selon eux, ces derniers n'ont pas retenu que c'est du seul fait de l'insistance des intimés que les appelants ont accepté de conclure le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux, alors même que, simultanément, ils leur proposaient à la location deux

autres appartements similaires et moins onéreux. Les premiers juges n'ont pas non plus retenu qu'avant de conclure le contrat de bail litigieux, les intimés avaient effectué des recherches et que celles-ci s'étaient révélées fructueuses, de sorte que ce sont eux qui ont refusé de leur plein gré les biens qui leur étaient proposés à la location, en particulier deux appartements de quatre respectivement quatre pièces et demi, dont ils auraient pu se satisfaire.

Les appelants font également grief aux premiers juges d'avoir violé l'article 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 eux, pour que cet article soit applicable, les intimés devaient établir non seulement la situation de contrainte du fait de la pénurie sur le logement, mais également l'existence d'un lien de causalité entre cette situation de contrainte et la conclusion du bail, ce qu'ils avaient échoué à prouver selon les bailleurs.

Ce faisant, les appelants reprochent également aux premiers juges de n'avoir pas, par la même occasion, retenu la violation de l'article 2 CC et d'avoir permis aux intimés de détourner l'article 270 al. 1 let. a CO de son but initial, constituant un abus de droit et enfreignant les principes fondamentaux du « *pacta sunt servanda* » et de la liberté contractuelle.

**4.1** Selon l'article 270 al. 1 let. a CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 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 retenu le caractère alternatif des conditions de l'article 270 al. 1 let. a CO. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2ss, 4A\_691/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.2.2 et 3.1.1ss; ATF 114 II 74 consid. 4). 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 (arrêtés 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).

**4.2** A teneur de l'article 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).

**4.3** En l'espèce, la pénurie a été établie pour l'année 2014 s'agissant des logements de 1 à 7 pièces ou plus par arrêté du Conseil d'Etat du 25 juin 2014, ce qui n'est pas contesté par les appelants.

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'article 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 en plus l'existence d'un lien de causalité entre la situation de contrainte résultant de la pénurie genevoise de logements et la conclusion du bail. L'existence de cette situation de contrainte est une condition à elle seule suffisante pour contester le loyer initial et ne constitue pas une présomption réfragable, contrairement à ce que soutiennent les appelants.

L'arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, sur lequel se base en partie l'argumentation des appelants, ne traite que de l'hypothèse de la contrainte découlant de la situation de nécessité personnelle ou familiale du locataire et de celle où le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer, soit les deux autres cas alternatifs pour contester le loyer initial, dont ne se prévalent pas les intimés. Cet arrêt n'est donc pas relevant par rapport à l'issue du litige, du fait que les intimés font valoir leur contrainte dans la conclusion du bail litigieux en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux découlant de l'article 270 al. 1 let. a CO.

C'est donc à raison que les premiers juges ont déclaré recevable la requête en contestation du loyer initial des intimés. La question de la recevabilité des pièces produites par les intimés devant le Tribunal lors des plaidoiries finales peut donc rester ouverte, comme indiqué ci-dessus.

Au vu de ce qui précède, les conclusions des intimés ne constituent pas un abus de droit et l'article 2 CC et les principes fondamentaux « *pacta sunt servanda* » et de la liberté contractuelle n'ont pas été violés, contrairement à ce que soutiennent les bailleurs.

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 les bailleurs, le jugement sera confirmé.

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 l'appel interjeté le 3 juin 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/417/2016 rendu le 29 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3984/2015-5-OSL.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 1.2.*