

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9362/2014

ACJC/104/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} FÉVRIER 2016

Entre

Madame C._____, domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mars 2015, représentée par D._____, _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame B._____, et **Monsieur A.**_____, domiciliés _____, (GE), intimés, représentés par l'ASLOCA, _____, Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 février 2016.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/294/2015, rendu le 5 mars 2015, communiqué pour notification aux parties par le greffe le 6 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant sur demande en contestation du loyer initial, a fixé le loyer de l'appartement meublé de deux pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), à 863 fr. par mois, plus 72 fr. par mois de provision pour charges (ch. 1 du dispositif), condamné C. _____ à restituer aux demandeurs le trop-perçu en découlant depuis le 7 novembre 2013, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2014 (date moyenne) (ch. 2), réduit la garantie de loyer à 2'589 fr. et ordonné la libération du solde, soit 3'510 fr., en faveur des demandeurs (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance le Tribunal a considéré que la bailleuse, qui avait le fardeau de la preuve sur ce point, n'avait pas été en mesure de démontrer qu'un avis de fixation du loyer initial avait été remis aux locataires lors de la conclusion du bail. Dès lors, le loyer était nul et devait être fixé par le Tribunal qui a retenu qu'un calcul de rendement était faisable, dans la mesure où la bailleuse avait acquis le bien immobilier en cause récemment. Aussi, le Tribunal a ordonné la production des pièces utiles à effectuer un tel calcul de la part de la bailleuse, procédé audit calcul sur la base des pièces produites et fixé le loyer en conséquence.

- b.** Par acte expédié à la Cour de justice le 23 avril 2015, C. _____ a formé appel contre ce jugement.

Elle a conclu à l'annulation des chiffres 1 et 3 du jugement entrepris et à ce que la Cour, cela fait, fixe le loyer à 1'076 fr., plus 72 fr. par mois de provision pour charges, dise que la garantie de loyer est réduite à 3'228 fr., le solde, soit 2'871 fr., étant libéré en faveur des locataires, déboute les intimés de toutes autres conclusions et si mieux n'aime la Cour, qu'elle renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouveau jugement suivant les termes de ses conclusions.

Elle a indiqué n'avoir pas pu, pour des raisons financières, être représentée durant la procédure de première instance par un mandataire qualifié et avoir produit un grand nombre de pièces avec ses écritures de réponse, suite à l'ordonnance de preuve rendue par le Tribunal. Aucune pièce supplémentaire ne lui avait été réclamée dans la suite de la procédure, de sorte qu'ayant produit dès le début des pièces attestant des montants totaux de ses charges de copropriété, elle pensait légitimement avoir produit toutes les pièces nécessaires. Or, le Tribunal des baux et loyers avait admis l'argument des locataires qui avaient contesté que soit pris en compte dans le calcul de rendement le poste relatif aux charges de copropriété, dans la mesure où les pièces produites pour justifier lesdites charges n'étaient pas suffisamment détaillées selon eux.

Si le Tribunal avait l'intention de rejeter les pièces attestant du montant des charges de copropriété qu'elle avait produites, il aurait dû au préalable lui donner un délai pour qu'elle produise le détail des pièces attestant lesdites charges, lui indiquant qu'à défaut il n'en serait pas tenu compte. Selon elle, le Tribunal n'ayant pas respecté le principe de la maxime inquisitoire à caractère social, consacrée par l'article 247 al. 2 CPC, avait violé la loi. La solution retenue par les premiers juges se trouvait en outre être absurde, puisque le fait qu'aucune charge de copropriété n'était prise en considération dans le calcul de rendement, permettait à la bailleresse de notifier une hausse de loyer sur la base de l'augmentation de ses charges, pour la plus prochaine échéance. Il convenait donc de les prendre en considération afin de fixer le loyer.

A l'appui de ses conclusions, l'appelante a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant un courrier de son mandataire du 19 novembre 2014 (pièce 24) qui portait à la connaissance du Tribunal des baux et loyers qu'il n'était plus constitué pour la défense de ses intérêts, ainsi qu'un courrier du même mandataire du 13 janvier 2015 (pièce 25), indiquant qu'il était à nouveau constitué pour la défense de ses intérêts, avec élection de domicile et sollicitant un délai supplémentaire de deux semaines pour déposer des écritures de réponse, devant échoir au 27 janvier 2015. Ce dernier courrier mentionne en concerne un numéro de cause différent de celui de la présente cause.

Elle a également produit (pièces 28 à 30) des décomptes détaillés de récapitulation des charges et budget de l'immeuble, avec un décompte de copropriété et le détail des écritures passées par la régie relativement audit décompte, ainsi que le tableau de répartition entre les copropriétaires, pour les exercices 2011 à 2013.

c. Par mémoire-réponse du 27 mai 2015, les intimés s'en sont rapportés à justice quant à la recevabilité de l'appel, et ont conclu, préalablement, à ce que les pièces produites en appel par l'appelante soient écartées de la procédure et à la confirmation du jugement entrepris.

Ils ont soutenu que le Tribunal avait interpellé la bailleresse, par ordonnance, en lui demandant précisément de produire les comptes de gestion et de charges et leurs relevés détaillés, alors même que lorsque ce délai avait été imparti et que ses pièces avaient été produites, la bailleresse était assistée d'un conseil particulièrement qualifié en droit du bail. On ne comprenait pas pour quelle raison le Tribunal aurait dû à nouveau réclamer de tels documents. Les pièces produites en appel devaient par conséquent être écartées.

d. Par avis adressé aux parties le 12 août 2015, le greffe de la Cour de justice les a informées que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 28 octobre 2013, portant sur la location d'un logement meublé indiqué comme étant de deux pièces et demie, soit une chambre, une cuisine et à nouveau en tant que demi-pièce, une cuisine. La location a été faite pour débiter le 10 novembre 2013 et prendre fin en avril 2014, soit pour une durée de six mois, renouvelable.

b. Le loyer mensuel a été fixé à hauteur de 1'875 fr., avec un acompte provisionnel pour charges de 148 fr. La garantie de loyer a été fixée à 6'099 fr.

c. Aucun avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'a été remis aux locataires.

d. Les locataires ont déposé une demande en fixation judiciaire du loyer au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) le 9 mai 2014 et ont conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse de produire le calcul de rendement et toutes les pièces nécessaires à cet effet, ainsi que les décomptes détaillés des charges pour les années 2012/2013 et 2013/2014, principalement, à ce que le loyer mensuel initial soit fixé à 600 fr., le montant des charges mensuelles à 70 fr., sous réserve d'amplification, et à ce que la bailleuse soit condamnée à leur restituer les parts de loyer et de charges perçues en trop depuis le 7 novembre 2013, avec intérêts à 5% dès cette date, ainsi qu'à la réduction de la garantie bancaire à 1'800 fr. et à la libération du solde, soit de 4'299 fr., en leur faveur.

e. Une audience de conciliation a eu lieu le 10 juillet 2014, lors de laquelle aucun accord n'a pu être trouvé, et l'autorisation de procéder a été délivrée aux locataires.

La bailleuse était assistée d'une avocate lors de cette audience.

f. Les locataires ont introduit leur demande en fixation judiciaire de loyer, reprenant les mêmes conclusions que par devant la Commission, auprès du Tribunal des baux et loyers, le 21 juillet 2014.

g. Par ordonnance du 4 août 2014, le Tribunal a invité la bailleuse à produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, et en particulier : l'acte d'acquisition de l'appartement en cause ou à défaut toutes pièces permettant d'établir son prix d'achat, ses frais d'acquisition et son financement; le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires éventuelles en précisant les dates auxquelles ils ont été effectués, depuis l'achat de l'appartement; les comptes de gestion et de charges et leurs relevés détaillés pour les trois années précédant la conclusion du bail, le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de l'année 2014, précisant que les documents comptables devaient être signés par le propriétaire ou certifiés conformes par sa fiduciaire, la production de pièces en vrac étant insuffisante et attirant expressément l'attention de la bailleuse sur les conséquences qui pourraient être tirées de son refus de produire ces pièces, à

savoir l'indice de ce qu'elle cacherait un rendement abusif. Avec cette ordonnance, le Tribunal a transmis la demande à la bailleresse et lui a fixé un délai au 1er septembre 2014 pour y répondre par écrit, produire le calcul de rendement et déposer les titres disponibles invoqués comme moyen de preuve, accompagnés d'un bordereau, puis réservé la suite de la procédure.

h. Par courrier du 21 août 2014, l'avocate de la bailleresse a indiqué au Tribunal qu'elle cessait d'occuper.

i. Par courrier du 1er septembre 2014, D._____ a indiqué au Tribunal que la bailleresse était désormais représentée par ses soins, avec élection de domicile.

j. Par mémoire-réponse du même jour, et par l'intermédiaire de D._____, la bailleresse a conclu à la forme et principalement, à ce que le Tribunal dise et constate que la requête en fixation judiciaire de loyer déposée par les locataires était irrecevable et au fond, principalement, à ce que ces derniers soient déboutés de toutes leurs conclusions.

Avec son mémoire-réponse, la bailleresse a produit de nombreuses pièces en vue du calcul du rendement envisagé par le Tribunal, ainsi qu'un formulaire de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, tout à fait illisible.

S'agissant des «charges courantes», la bailleresse a allégué un montant de 880 fr. 35 (en moyenne sur 2011-2013) par mois, tout en produisant des pièces mentionnant des «charges de copropriété» avec pour 2011 : 3'486 fr. 15 de «total», dont «charges d'immeuble» de 2'745 fr. 80 et «chauffage-eau chaude» de 736 fr. 60; pour 2012 : 3'488 fr. 80 de «total» et 2'670 fr. 45 de «charges d'immeuble» et 818 fr. 35 de «chauffage-eau chaude»; pour 2013 : 3'288 fr. de «total», 2'263 fr. 10 «charges d'immeuble» et 1'024 fr. 90 «chauffage-eau chaude».

k. Par courrier adressé le 19 novembre 2014 au Tribunal, D._____ a indiqué ne plus représenter la bailleresse, qui plaiderait désormais en personne.

l. Le 20 novembre 2014, une audience de débats a eu lieu devant le Tribunal, lors de laquelle les parties ont été soumises à un interrogatoire dans le cadre de l'administration des preuves. A cette occasion, la bailleresse a soutenu avoir remis aux locataires un avis de fixation officiel le jour où le bail avait été signé mais n'avoir pas conservé de copie dudit document, raison pour laquelle elle en avait fait une photographie qu'elle avait produite.

Les locataires ont contesté avoir reçu cet avis de fixation du loyer initial.

m. Le 5 février 2015, une audience de plaidoiries finales a eu lieu.

D. _____ s'est à nouveau constituée pour représenter la bailleresse et les parties ont plaidé.

Les locataires ont modifié leurs conclusions pour que le loyer mensuel initial soit fixé à 647 fr. par mois et les acomptes pour charges à 70 fr. par mois, le montant de la garantie bancaire devant être ramené à trois mois du loyer ainsi fixé. Leurs conclusions se fondaient sur le calcul de rendement et les pièces produites par la bailleresse. Ils ont ensuite plaidé relativement aux divers postes du calcul de rendement et indiqué que, s'agissant des charges courantes, les montants invoqués étaient contestés. Les pièces 7 à 9 produites par la bailleresse concernaient un décompte de charges de copropriété. Ces charges n'étaient pas équivalentes à celles que le bailleur pouvait répercuter sur le locataire. Au demeurant, aucun décompte détaillé n'avait été produit.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions et a notamment indiqué que les charges de copropriété étaient tout à fait dans la norme pour un appartement de ce type.

n. Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC).

En l'espèce, la quotité de loyer et charges contestée s'élevait devant le Tribunal à 1'306 fr. par mois (2'023 fr. - 717 fr.) pour un bail d'une durée initiale de six mois, soit 7'836 fr. Le litige portait également sur le remboursement du trop-perçu de loyer ainsi que sur le paiement d'une somme de 4'158 fr. (6'099 fr. - (3 x 647 fr.)) à titre de remboursement de la différence de garantie bancaire après fixation du nouveau loyer. La valeur litigieuse est ainsi 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.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 lettre a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 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 Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la pièce 24 produite par l'appelante figure déjà au dossier de procédure. La pièce 25 n'est pas pertinente pour trancher de la présente cause puisqu'elle en concerne une autre.

Quant aux pièces n° 26 à 30, elles sont antérieures à la dernière audience devant le Tribunal, à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger. Elles portent sur des faits déjà existants et pouvant être prouvés en première instance. Comme cela ressort des considérants ci-après, ces pièces auraient pu être produites en première instance.

Ces pièces sont partant irrecevables.

- 3. 3.1** Lorsque la fixation du loyer initial est entachée d'un vice de forme, il incombe au juge de fixer le loyer admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a let. a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62; 121 II 341; 120 II 341; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 397), étant précisé que ce dernier critère n'entre en général en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3; 4C.274/1997 du 27 avril 1998, reproduit in SJ 1998 p. 718).

Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter son intervention au cas où le loyer convenu par les parties est abusif, hypothèse dans laquelle il restreint son examen aux facteurs invoqués par les parties (ATF 121 III 364 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2008 cité, consid. 2.3).

3.2 Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale instaurée par l'article 247 al. 2 CPC impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011;

ATF 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2). 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 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 et 4A_576/2008 précité consid 2.4).

3.3 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).

La maxime inquisitoire sociale n'impose pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 6 mai 2015, consid. 3.3).

3.4 En l'espèce, il n'est plus contesté en appel que le loyer initial est entaché de nullité, dans la mesure où la bailleresse n'a pas réussi à établir qu'elle avait notifié un avis de fixation du loyer lors de la conclusion du bail.

Il est également admis que les premiers juges ont appliqué correctement les règles de fixation du loyer rappelées ci-dessus, à savoir qu'ils ont procédé par le biais d'un calcul de rendement.

L'appelante reproche uniquement au Tribunal de ne pas l'avoir aidée à réaliser qu'elle n'avait pas produit toutes les pièces requises et attendues relativement aux charges de copropriété; elle prétend pouvoir être admise à en produire le détail, dans la mesure où elle n'aurait pas été assistée d'un mandataire professionnellement qualifié en droit du bail durant la procédure de première instance.

3.5 Il y a tout d'abord lieu de constater que pour les étapes essentielles de la procédure de première instance, l'appelante était assistée par un mandataire qualifié en droit du bail. Ce n'est qu'à la première audience de débats, du 20 novembre 2014, qu'elle s'est présentée seule devant les juges.

A ce stade, elle avait déjà pu bénéficier de l'aide d'un conseil, en particulier pour la rédaction du mémoire de réponse qu'elle a déposé, accompagné de toutes les pièces qu'elle a produites en première instance, le 1^{er} septembre 2014.

L'ordonnance du Tribunal du 4 août 2014 décrivait précisément les documents à produire et les conséquences d'une absence de production de ces pièces; ce faisant, le Tribunal s'est conformé aux exigences de la maxime inquisitoire sociale, telles que fixées par la jurisprudence, s'agissant d'un plaideur représenté par un mandataire spécialisé.

Il n'avait en particulier pas à attirer par la suite l'attention de l'appelante sur le fait que les pièces produites ne suffisaient pas à emporter sa conviction relativement au montant des charges alléguées.

Lors de la dernière audience, le 5 février 2015, la bailleresse était à nouveau accompagnée de son mandataire. C'est à cette occasion que les locataires ont plaidé l'insuffisance de preuves pour établir le montant total des charges que la bailleresse voulait faire prendre en considération dans le calcul de rendement et partant, pour fixer le loyer.

Sur le fond, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu l'argumentation des locataires selon laquelle l'intégralité des charges de copropriété ne pouvait être répercutée sur le loyer. Tel est notamment le cas des frais de chauffage-eau chaude, déjà répercutés par le biais du décompte annuel de charges.

Or, les pièces 7 à 9 produites par la bailleresse, sans aucun détail et dont aucun poste ne correspondait aux charges alléguées à hauteur de 880 fr. 35 par mois en moyenne, étaient insuffisantes pour établir la quotité des frais allégués par l'appelante.

Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelante doit être rejeté et le jugement entrepris 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).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 23 avril 2015 par C._____ contre le jugement JTBL/294/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mars 2015 dans la cause C/9362/2014-4 OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.