

BGer 4A 211/2020 vom 25. August 2020

Bundesgericht, 2020-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_211_2020

FR: TF 4A 211/2020 du 25 août 2020

IT: TF 4A 211/2020 del 25 agosto 2020

Regeste

bail à loyer; contestation du loyer initial, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

E. 2

Selon la législation que le canton de Genève a adoptée sur la base de l' art. 270 al. 2 CO , le bailleur est tenu d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, du loyer qu'il percevait du précédent locataire du même logement. Cette information doit être donnée au moyen de la formule officielle que l' art. 269 al. 1 CO prévoit en cas de majoration du loyer. S'il advient que cette communication soit omise entièrement, différée plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (ATF 120 II 341 consid. 5b à 5d p. 348; voir aussi ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586 et 3.2.1 p. 587; 121 III 56 consid. 2c p. 58). En pareille situation, même si aucune des conditions spécifiques de l' art. 270 al. 1 let. a ou b CO n'est accomplie, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588; arrêt 4C.428/2004 du 1er avril 2005, consid. 3.1, SJ 2006 I 19). A teneur de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 1 et 4 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11), la formule destinée à communiquer une majoration de loyer selon l' art. 269d CO doit notamment indiquer « le montant de l'ancien loyer » (ch. 1) et les « motifs précis de la hausse » (ch. 4). A teneur de l' art. 19 al. 3 OBLF , ces prescriptions s'appliquent « par analogie » dans le cas où la formule est utilisée lors de la conclusion d'un nouveau contrat, en exécution du droit cantonal que réserve l' art. 270 al. 2 CO . A l'instar du Tribunal des baux et loyers, la Cour de justice retient que la mention « loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué », dans l'avis remis le 11 novembre 2009 par le défendeur, ne répond pas à l'exigence de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF, avec cette conséquence que le contrat des parties est nul en tant qu'il détermine le loyer. La Cour confirme aussi qu'à raison de la date d'acquisition de la villa par le défendeur (en l'an 2000), le loyer initial doit être établi par un calcul du rendement de ce bien plutôt que d'après les loyers pratiqués dans le quartier ou la localité pour des biens comparables. Le défendeur ayant refusé sans justification de fournir les renseignements nécessaires, le tribunal a exécuté le calcul du rendement d'après les éléments accessibles au public ou apportés par les demandeurs; il est parvenu au montant de 26'040 fr. par année. Ce calcul n'était pas contesté devant la Cour; le défendeur persistait seulement à réclamer une comparaison du loyer convenu avec les loyers d'autres biens.

E. 3

L' art. 270 al. 2 CO s'inscrit dans les dispositions sur la protection des locataires contre les loyers abusifs. A teneur de l' art. 253b al. 2 CO , ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Pour un logement de cette catégorie et lors de la conclusion d'un nouveau contrat, le bailleur peut se dispenser de notifier l'avis de fixation du loyer initial sur formule officielle qui est prescrit dans le canton de Genève (arrêt 4D_59/2017 du 7 mars 2018, consid. 2.2.1). Le nombre minimum des pièces et le caractère luxueux du logement en cause sont des conditions cumulatives. Le juge apprécie le caractère luxueux ou au contraire ordinaire du logement sur la base d'un examen concret de toutes ses caractéristiques et de l'impression générale qui en résulte; il jouit à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt 4A_257/2015 du 11 janvier 2016, consid. 3.1, SJ 2016 I 409). Le défendeur allègue « sept pièces habitables » mais les autorités précédentes n'ont pas constaté le nombre des pièces. Elles n'ont pas davantage constaté les caractéristiques propres à mettre en évidence, le cas échéant, le caractère luxueux de la villa, et elles n'ont porté aucune appréciation sur ce point. Le défendeur ne prétend pas avoir invoqué l' art. 253b al. 2 CO dans les instances cantonales et offert des preuves concluantes au regard de cette disposition. Il n'en fait pas non plus état devant le Tribunal fédéral; ladite disposition est par conséquent hors de cause.

E. 4

Le défendeur soutient qu'une villa de sept pièces avec jardin privé, couvert et place pour véhicules n'appartient pas à une catégorie de logements où sévise la pénurie aux termes de l' art. 270 al. 2 CO . En conséquence, selon l'argumentation présentée, cette disposition et la législation cantonale correspondante ne sont pas applicables à la relation des parties. La notion de la « pénurie de logements » peut être délimitée par le droit cantonal dans le cadre que fixe l' art. 270 al. 2 CO . En deçà de 1,5 ou 2% - la jurisprudence n'a pas encore établi de limite précise - ce droit peut fixer un taux de vacance des logements sur le marché locatif au-dessous duquel la pénurie est tenue pour avérée (ATF 124 I 127 consid. 2b p. 129). Dans le canton de Genève, un arrêté du Conseil d'Etat « déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'article 24 de la loi d'application du code civil et du code des obligations » était en vigueur durant l'année 2009, au cours de laquelle les parties ont conclu le contrat présentement en cause. Selon cet arrêté, il y avait pénurie dans toutes les catégories des appartements de un à sept pièces inclusivement; le texte mentionnait un taux de vacance de 0,61% dans la catégorie des appartements de sept pièces. Le défendeur se réfère erronément à un arrêté semblable adopté pour l'année 2018 car le droit applicable est celui en vigueur lors de la conclusion du contrat. Ce plaideur fait valoir que selon son libellé, l'arrêté de 2018, identique sur ce point à celui de 2009, ne vise que les « appartements »; de cela il déduit qu'en droit genevois, il n'y a pas de pénurie sur le marché locatif des villas. Cette discussion porte sur l'application du droit cantonal, laquelle échappe au contrôle à exercer par le Tribunal fédéral selon l' art. 95 LTF . De plus, elle n'a pas été soumise aux précédents juges car selon l'arrêt attaqué, « l'usage de la formule officielle était obligatoire dans le canton de Genève à l'époque de la conclusion du bail, ce qui n'est pas contesté par les parties ». Soulevé pour la première fois devant le Tribunal fédéral, le grief est irrecevable aussi parce qu'il ne répond pas à l'exigence de l'épuisement des instances cantonales consacrée par l' art. 75 al. 1 LTF (ATF 134 III 524 consid. 1.3 p. 527).

E. 5

Le Tribunal fédéral a statué le 15 juin 2016 dans une contestation qui concernait elle aussi un logement remis à bail par X. _____ dans le canton de Genève (arrêt 4A_603/2015). Le tribunal a alors jugé que dans un avis de fixation du loyer initial, la mention « loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué » ne répond pas à l'exigence de motivation de la hausse du loyer qui est consacrée par l'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF. Il en résultait que la communication du loyer initial était viciée et que le contrat était nul quant à la fixation du loyer (consid. 5.3). Dans la présente contestation, la mention présente dans l'avis de fixation du loyer initial est identique et la Cour de justice fonde son jugement sur cet arrêt. Selon l'argumentation que le défendeur soumet au Tribunal fédéral, il est inadmissible d'appliquer « rétroactivement » la solution d'un arrêt de 2016 à un bail à loyer conclu en 2009. On observe d'emblée que le bail discuté dans cet arrêt de 2016 avait été conclu le 26 février 2010, soit moins de quatre mois après celui présentement en cause. On ne discerne pas, et le défendeur n'expose pas en quoi ce laps peut objectivement justifier d'appliquer des solutions juridiques différentes à ces deux contrats. Par cet arrêt du 15 juin 2016, le Tribunal fédéral n'a pas abandonné une jurisprudence antérieure à laquelle le défendeur pût de bonne foi se fier. L'arrêt n'a introduit aucune innovation ni aucun changement dans l'interprétation et l'application de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF; la mention « loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué » était pour la première fois soumise au Tribunal fédéral. La Cour de justice échappe donc au reproche d'avoir appliqué rétroactivement une solution juridique nouvelle (cf. ATF 140 V 154 consid. 6.3.2 p. 163). Le défendeur affirme vainement qu'avant l'arrêt du 15 juin 2016, cette mention était « utilisée de manière générale par les régies de la place » et que ce motif de hausse du loyer était « coutumier » et « valable ». Dans la mesure où elles portent sur des faits, ces assertions sont irrecevables au regard des art. 99 al. 1 et 105 al. 1 LTF; dans la mesure où elles expriment une opinion juridique, elles sont simplement erronées. La Cour de justice retient à bon droit que le défendeur n'a pas valablement communiqué le loyer initial aux demandeurs.

E. 6

Le juge appelé à fixer le loyer initial par suite d'une communication défectueuse de ce loyer doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. 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 à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 120 II 341 consid. 6c p. 351; voir aussi ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64). Le juge doit néanmoins respecter la hiérarchie des facteurs ci-mentionnés. Le critère du rendement admissible au regard de l'art. 269 CO prime les autres méthodes de détermination du loyer. Ni le loyer perçu du précédent locataire ni les loyers usuels de la localité ou du quartier n'entrent en considération lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments nécessaires au calcul du rendement admissible; le juge se réfère alors aux données statistiques disponibles ou à son expérience (arrêts 4A_513/2016 du 18 avril 2017, consid. 3; 4A_517/2014 du 2 février 2015, consid. 5.1; 4A_198/2014 du 17 juillet 2014, consid. 4.1). La hiérarchie des critères du rendement admissible, d'une part, et des loyers usuels de la localité ou du quartier, d'autre part, est en principe inversée lorsque le logement en cause a été construit ou acquis par le bailleur plus de trente ans avant la conclusion du contrat (arrêt ci-mentionné

4A_517/2014; ATF 144 III 514 consid. 3 p. 516; 140 III 433 consid. 3.1 p 434). Il est constant que le défendeur est devenu propriétaire de la villa en l'an 2000, soit moins de trente ans avant de la remettre à bail aux demandeurs. En dépit de ses protestations, les précédents juges se sont donc à bon droit référés au critère du rendement admissible selon l'art. 269 CO . Le défendeur s'est refusé sans justification à fournir lui-même les données et renseignements nécessaires au calcul de ce rendement. Parce que le droit applicable n'accorde pas au bailleur le droit de choisir lui-même le critère déterminant, l'attitude ainsi adoptée n'obligeait pas les juges à fixer le loyer sur une base autre que le rendement admissible. Le Tribunal des baux et loyers a exécuté le calcul du rendement d'après les éléments accessibles au public ou apportés par les demandeurs; cette démarche est compatible avec les art. 269 et 270 al. 2 CO . Pour le surplus, le défendeur n'a pas critiqué les bases de calcul ainsi retenues.

E. 7

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les parties adverses peuvent prétendre.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.