

BGer 4A 257/2015 vom 11. Januar 2016

Bundesgericht, 2016-01-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_257_2015

FR: TF 4A 257/2015 du 11 janvier 2016

IT: TF 4A 257/2015 del 11 gennaio 2016

Regeste

logement de luxe (art. 253b al. 2 CO) | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par les bailleurs défendeurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) tendant au rejet de l'action en fixation judiciaire du loyer initial déposée par les locataires demandeurs (art. 72 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions. Conformément à l' art. 93 al. 3 LTF , les recourants s'en prennent aussi à l'arrêt incident du 27 mai 2013, lequel influe sur le contenu de l'arrêt final du 30 mars 2015, puisqu'il a tranché définitivement en instance cantonale la question du caractère luxueux de la villa louée et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers uniquement pour qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires à la fixation du loyer initial. Dès lors que, dans leur appel précédent du 12 juin 2014 contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 8 mai 2014, les recourants ont remis en cause les points nouvellement tranchés sur renvoi par ledit tribunal, le présent recours interjeté contre l'arrêt 30 mars 2015 a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF; cf. arrêt 4A_542/2014 du 17 février 2015 consid. 1.1).

E. 1.2

En tant que les recourants bailleurs concluaient, dans leur réponse à l'appel des locataires contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 27 août 2012, à la confirmation de ce jugement, lequel avait rejeté la demande des locataires en fixation judiciaire du loyer et avait débouté les parties de toutes autres conclusions, leurs conclusions en condamnation des locataires à leur payer le " trop-peu " perçu sont irrecevables parce que nouvelles (art. 99 al. 2 LTF); au demeurant, elles sont aussi irrecevables parce que non chiffrées.

E. 1.3

Dans la mesure où, comme ils le précisent, les recourants ne font que rappeler les faits aux fins de faciliter la tâche du Tribunal fédéral, il n'y a pas lieu d'y voir une quelconque critique de l'état de fait de l'arrêt attaqué.

E. 2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (

ATF 133 III 545 consid. 2.2).

E. 3

Dans son arrêt incident du 27 mai 2013, la Cour de justice a considéré que la villa de 7,5 pièces (cuisine non comprise) que les recourants bailleurs ont louée à leurs locataires ne présentait pas un caractère luxueux et que ceux-ci ne commettaient pas d'abus de droit à agir en fixation du loyer initial. Les bailleurs soutiennent au contraire que leur villa est un logement de luxe et invoquent la violation de l' art. 253b al. 2 CO .

E. 3.1

Aux termes de l' art. 253b al. 2 CO , les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux de ces logements constituent des conditions cumulatives. Leurs loyers suivent les seules lois du marché (arrêt 4C.5/2004 du 16 mars 2004 consid. 4.1, publié in SJ 2004 I 385 avec références à DAVID LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, no 5 ad art. 253b CO ; ROGER WEBER, in Basler Kommentar, no 7 ad art. 253a/253b CO; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, no 66 ad art. 253a-253b CO ; arrêt 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317). La notion de "luxe" du logement doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2; 4C.35/1997 déjà cité consid. 3, non publié à l' ATF 123 III 317 ; cf. aussi LACHAT, op. cit., no 5 ad art. 253b CO ; WEBER, op. cit., no 7 ad art. 253a/253b CO; HIGI, op. cit., no 75 ad art. 253a-253b CO). Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2 avec références à LACHAT, Le bail à loyer, p. 80 n. 4.2.6; HIGI, op. cit., no 76 ad art. 253a-253b CO). La notion d'objet de luxe est, par définition, indépendante de l'existence de défauts, susceptibles d'affecter cet objet et qui peuvent être réparés (cf. art. 258 al. 3 CO pour les défauts originels et art. 259a ss CO pour les défauts subséquents). La notion de luxe peut toutefois évoluer avec le temps; un objet luxueux à l'origine peut perdre cette qualité avec les années et, inversement, une habitation peut entrer dans la catégorie des objets de luxe selon les rénovations et les transformations qui y sont réalisées (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2). Pour décider si un logement est de luxe, le juge doit se fonder sur son impression générale, laquelle dépend de l'examen concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, au moment où cet élément doit être apprécié (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2). Le juge du fait dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision d'équité prise par l'autorité cantonale; il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1 p. 671; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279 et les

arrêts cités).

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que la villa louée par les bailleurs défendeurs comprenait 7,5 pièces, cuisine non comprise. Seul le caractère luxueux de la villa est donc litigieux. Dès lors que le loyer initial est remis en cause, il s'agit de se demander si, lors de la conclusion des contrats le 16 juin 2008, la villa louée pouvait être considérée comme un objet de luxe.

E. 3.2.1

Alors que le tribunal avait estimé que la villa était un objet luxueux, son état étant globalement bon malgré certaines finitions approximatives, la cour cantonale a considéré que, bien que la villa comprenne de nombreux éléments caractéristiques des logements de luxe (un salon avec cheminée, deux toilettes, trois salles de bains, un jacuzzi, une piscine munie d'une couverture chauffante, un abri " pool house ", un portail, des stores électriques et une alarme), la qualité d'objet de luxe devait lui être déniée dès lors qu'elle n'était pas parfaitement entretenue. Se fondant sur les photographies, l'état des lieux d'entrée, les constatations des premiers juges lors de l'inspection du 23 septembre 2011 et le constat de l'architecte F. _____ du 3 octobre 2011, elle a admis que la villa présentait certes un bon état d'entretien, comme l'ont constaté les juges précédents, mais aussi plusieurs défauts, tels que des fissures dans les carrelages et des finitions approximatives (installations électriques et boiseries).

E. 3.2.2

C'est à raison que les bailleurs recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 253b al. 2 CO . La cour cantonale a méconnu que, selon la jurisprudence, pour décider si l'on est en présence d'un logement de luxe, il faut déterminer si, sur la base du critère décisif de l'impression d'ensemble qui se dégage du logement, la mesure habituelle du confort est clairement dépassée. Au vu des nombreux éléments caractéristiques du luxe (un salon avec cheminée, deux toilettes, trois salles de bains, un jacuzzi, une piscine munie d'une couverture chauffante, un abri " pool house ", un portail, des stores électriques et une alarme) et le bon état d'entretien général de la propriété, la villa litigieuse doit être qualifiée de maison de luxe. Les quelques défauts constatés ne lui font pas perdre son caractère luxueux, au vu de son bon état d'entretien général; ces défauts ne peuvent justifier que des prétentions en réparation des locataires (art. 258 al. 3 CO pour des défauts originels et art. 259a ss CO pour les défauts subséquents).

E. 4

Il s'ensuit qu'il est superflu d'examiner le grief d'appréciation arbitraire des faits (art. 9 Cst.), au motif que la cour cantonale a statué " sans même avoir procédé à un transport sur place ". Quant aux griefs relatifs à l'inapplicabilité de la formule officielle de notification du loyer initial (art. 1 RPHLC), l'abus de droit des locataires à se prévaloir de ce vice de forme et l'appréciation arbitraire des preuves dans la fixation du loyer, ils sont devenus sans objet.

E. 5

Le recours des bailleurs doit donc être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que l'action des locataires en fixation judiciaire du loyer initial est rejetée. Les frais judiciaires et les dépens sont mis solidairement à la charge des locataires (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens dès lors que le droit genevois prévoit qu'il n'est pas prélevé de frais ni alloué de

dépens devant la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC en relation avec l' art. 116 al. 1 CPC ; ATF 139 III 182 consid. 2.1 p. 185 s.).

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