

BGer 4A 425/2019 vom 11. November 2019

Bundesgericht, 2019-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_425_2019

FR: TF 4A 425/2019 du 11 novembre 2019

IT: TF 4A 425/2019 del 11 novembre 2019

Regeste

bail à loyer; avis de modification du contrat | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le 18 février 2009, le Conseil municipal de Genève (parlement communal) a adopté un règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (ci-après : le règlement ou RCL). Le règlement ne fait référence à aucune base légale de rang supérieur. Il prévoit la tenue d'un inventaire des immeubles propriétés de la Ville de Genève et incorporés à son patrimoine financier. L'inventaire doit distinguer les locaux commerciaux, les logements à loyer libre et les logements à caractère social; cette dernière catégorie doit comprendre au minimum 90% de l'ensemble des logements (art. 1 al. 1 et 2 RCL). En règle générale, le loyer d'un logement à caractère social doit être fixé sur la base du revenu familial du locataire (art. 1 al. 3 RCL). Le loyer d'un logement à loyer libre est fixé « exclusivement selon les règles du code des obligations » (art. 1 al. 4 RCL). Pour le surplus, le règlement n'est applicable qu'aux logements à caractère social (art. 1 al. 5 RCL). Les art. 3 à 7 RCL fixent les conditions à satisfaire par le candidat à la location et la procédure de l'attribution d'un logement à caractère social. Les art. 9 à 14 RCL règlent de manière détaillée la fixation du loyer en fonction de la situation pécuniaire du locataire et des autres personnes de son ménage. L'art. 15 RCL fixe « dans les limites du code des obligations » les conditions dans lesquelles la Ville de Genève peut résilier le bail d'un logement à caractère social, « de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle ». Parmi d'autres cas, le bail peut être résilié lorsque le locataire jouit de revenus qui ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social (art. 15 al. 1 let . c RCL), ou cesse de répondre aux critères d'attribution (art. 15 al. 1 let . d RCL).

E. 2

Depuis le 1er mai 2005, A._____ et B._____ sont locataires d'un appartement de trois pièces au troisième étage d'un bâtiment propriété de la Ville de Genève. Conclu avec cette collectivité pour une durée indéterminée, le contrat est résiliable sous préavis de trois mois avec effet au 30 avril de chaque année. Le contrat mentionne que l'appartement est rattaché à la catégorie des logements à caractère social, que les locataires bénéficient d'une subvention de la bailleresse et que le logement doit être occupé par deux personnes au minimum. Les locataires ont contesté avec succès le loyer initial convenu, soit 1'365 fr. par mois, frais accessoires en sus; par jugement du 29 mai 2008, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a réduit ce loyer à 872 fr. par mois.

E. 3

Le 4 octobre 2017, usant de la formule officielle prévue par l' art. 269d al. 1 et 3 CO , la bailleuse a notifié aux locataires un avis de modification du contrat avec effet au 1er mai 2018. L'objet de la modification était indiqué comme suit : Soumission du bail au règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, du 18 février 2009, dès la prochaine échéance contractuelle, soit dès le 1er mai 2018. Le motif de la modification était indiqué comme suit : La Ville de Genève entend appliquer à l'ensemble des locataires de ses logements à caractère social une réglementation uniforme visant une plus grande équité entre les locataires. Le règlement annexé a pour conséquence que le loyer est calculé en fonction du revenu déterminant du groupe familial et de la fortune. En outre, le/la locataire doit respecter un taux d'occupation, ainsi qu'un taux d'activité du ménage. Dans une lettre d'accompagnement, la bailleuse expliquait que le contrat était en l'état soumis à une ancienne version du règlement et qu'il devait être « mis à jour ». Le texte du règlement était joint à l'envoi. Les locataires ont contesté la modification du contrat par une requête adressée à l'autorité de conciliation compétente. La conciliation n'a pas abouti et l'autorité a établi une autorisation de procéder; elle l'a délivrée à la bailleuse en application de l' art. 209 al. 1 let. a CPC .

E. 4

Le 15 février 2018, la Ville de Genève a ouvert action contre A. _____ et B. _____ devant le Tribunal des baux et loyers; celui-ci était requis de valider l'assujettissement du contrat au règlement du 18 février 2009. Les défendeurs ont requis le tribunal d'annuler la modification du contrat. Le tribunal s'est prononcé le 28 août 2018. Accueillant l'action, il a validé l'avis de modification du contrat. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 1er juillet 2019 sur l'appel des défendeurs. Elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement.

E. 5

Les défendeurs exercent le recours en matière civile. Selon leurs conclusions, le Tribunal fédéral doit constater que la « soumission du bail au règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, du 18 février 2009 », est contraire au droit fédéral. La demanderesse n'a pas été invitée à répondre.

E. 6

Parmi d'autres conditions, la qualité pour exercer le recours en matière civile suppose que l'auteur du recours ait un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (art. 76 al. 1 let. b de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral - LTF).

E. 7

A teneur de l' art. 269d al. 1 et 3 CO , le bailleur peut en tout temps majorer le loyer ou apporter au contrat, unilatéralement, d'autres modifications défavorables au locataire, consistant par exemple à diminuer les prestations fournies ou à introduire de nouveaux frais accessoires. La majoration du loyer ou la modification du contrat doivent prendre effet au prochain terme de résiliation. Un avis de majoration du loyer ou de modification du contrat, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. L' art. 270b al. 1 et 2 CO habilite le locataire à contester une majoration du loyer ou une modification du contrat par la voie d'une requête à l'autorité de conciliation compétente. Cette requête doit être introduite dans le délai de trente jours à compter de la réception de l'avis sur formule officielle. Si la conciliation n'aboutit pas, la contestation peut être portée devant le juge; le

locataire peut alors faire valoir, le cas échéant, que le loyer même inchangé devient abusif par suite d'une modification du contrat, au regard des art. 269 et 269a CO, ou qu'une modification équivaut à un congé accompagné de la proposition d'un contrat différent, et que ce congé contrevient à la bonne foi selon les art. 271 et 271a CO (ATF 125 III 231 consid. 3c p. 236).

E. 8

La Ville de Genève a cru utile de notifier son règlement du 18 février 2009 aux défendeurs, à titre de modification du contrat et dans la forme prévue par l' art. 269d al. 1 et 3 CO . L'avis sur formule officielle et le règlement n'apportent pourtant aucune modification à la relation contractuelle existant entre les parties au jour de cet avis. Aucune majoration du loyer, à fonder sur les art. 9 à 14 RCL, ne doit prendre effet au 1er mai 2018 ni au cours de la prochaine période contractuelle d'une année. Une éventuelle majoration ne pourra prendre effet qu'à un terme de résiliation ultérieur; elle devra être précédée d'une notification conforme à l' art. 269d al. 1 CO et les défendeurs pourront alors revendiquer la protection conférée par les art. 269 et 269a CO contre les loyers abusifs. Le droit d'usage conféré aux défendeurs demeure inchangé dans son objet - l'appartement qu'ils habitent -, son étendue et ses modalités. Les clauses convenues relatives à la résiliation et au renouvellement tacite du contrat ne sont pas non plus modifiées. Une résiliation à fonder sur l' art. 15 al. 1 let . c ou d RCL ne pourra prendre effet, elle également, qu'à un terme de résiliation plus éloigné; elle devra être notifiée conformément à l' art. 266l CO et les défendeurs pourront alors revendiquer la protection conférée par les art. 271 et 271a CO contre les congés contraires à la bonne foi. D'un point de vue plus général, aucune disposition du règlement n'influence directement les relations contractuelles établies entre la Ville de Genève et les locataires de ses logements à caractère social. Cet acte normatif a pour seul effet de restreindre la liberté contractuelle de la Ville de Genève dans la gestion de son propre patrimoine immobilier, en l'assujettissant à des règles concernant surtout, pour les logements de la catégorie concernée, le choix des locataires et le calcul des loyers. En raison de la primauté du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst.), l'application des règles sur le calcul des loyers ne peut pas aboutir à un résultat contraire aux art. 269 et ss CO portant protection contre les loyers abusifs. Dans ce contexte juridique, parce que les défendeurs n'ont pas d'intérêt digne de protection à obtenir l'annulation ou à la modification de l'arrêt de la Cour de justice, le recours en matière civile est irrecevable au regard de l' art. 76 al. 1 let. b LTF .

E. 9

A titre de parties qui succombent, les défendeurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Par ces motifs, vu l' art. 108 al. 1 let. a LTF , le Tribunal fédéral prononce :

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