

BGer 4A 552/2020 vom 12. März 2021

Bundesgericht, 2021-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_552_2020

FR: TF 4A 552/2020 du 12 mars 2021

IT: TF 4A 552/2020 del 12 marzo 2021

Regeste

bail à loyer; loyer initial; abus de droit, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2).

E. 3

L'art. 270 al. 2 CO s'inscrit dans les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs. Il prévoit qu'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 CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté. Selon l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs et donc, l'art. 270 al. 2 CO, ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).

E. 3.1

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis OBLF [RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et la référence citée; arrêt 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.1, non publié in ATF 146 III 82, et les arrêts cités). Lorsque la formule officielle n'a pas été employée par le bailleur alors qu'elle était obligatoire ou que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y a pas été motivée, ce vice entraîne la nullité partielle du contrat, limitée à la fixation du montant du loyer (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.1 et 3.2.2; arrêt 4A_495/2019 précité consid. 3.3). Lorsque la fixation du loyer initial est ainsi nulle, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC): la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.3; arrêt 4A_495/2019 précité consid. 3.4). La restitution, sur la base des règles de l'enrichissement illégitime, de prestations versées à titre périodique, comme des montants payés indûment sur les loyers, est soumise à l'art. 67 CO, l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 146 III 82 précité consid. 4.1.1; ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.3). L'art. 67 al. 1 CO prévoit deux délais de prescription: le premier délai d'un an (teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2019), relatif, court à partir du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition; le second délai de dix ans, absolu, court dès la naissance de ce droit.

E. 3.2

L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 140 III 583 précité consid. 3.2.4 et les références). Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu

qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.4; 138 III 401 consid. 2.3.2; 113 II 187 consid. 1a). En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.4; 138 III 401 précité consid. 2.3.3). Au titre de l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la jurisprudence a retenu, entre autre exemple, que le locataire qui soulève la nullité du loyer conclu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.4; 138 III 401 précité consid. 2.4; 137 III 547 consid. 2.3).

E. 4

En l'espèce, le recourant reproche d'abord à la cour cantonale d'avoir établi les faits de manière arbitraire en ne retenant pas que E. _____ venait d'arriver en Suisse lorsqu'elle avait conclu le contrat de bail, et en ne reproduisant pas l'entier du contenu du courrier établi le 15 août 2015 (recte: 2016) par l'intimée. Le recourant omet toutefois de démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'il avait présenté ces faits aux autorités précédentes. Il ne s'est ainsi pas conformé aux exigences de motivation requises. En outre, ces éléments de fait n'ont aucune influence sur l'issue du litige (cf. consid. 6.2 infra). Le grief est dès lors irrecevable.

E. 5.1

Le recourant dénonce ensuite une violation de l' art. 270 al. 2 CO . Il soutient que la formule officielle qui lui avait été remise était affectée d'un vice, point qui avait été constaté par la Cour de justice dans son arrêt du 9 avril 2018, puis par le Tribunal fédéral. Le loyer convenu entre les parties était dès lors nul. Les juges précédents n'avaient toutefois pas fixé le montant du loyer. Ils ne pouvaient ainsi donner suite aux conclusions en paiement de loyer de l'intimée, formulées sur la base d'un loyer nul, sauf à violer l' art. 270 al. 2 CO . L'intimée, qui n'avait pas pris de conclusion formelle en fixation du loyer initial, aurait dû se voir débouter de sa conclusion en paiement.

E. 5.2

Cependant, les juges précédents n'ont pas constaté la nullité du loyer initial. Ils ont au contraire laissé ouvert le point de savoir si la villa louée devait être considérée comme un objet de luxe, auquel cas les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs, dont fait partie l' art. 270 CO , ne sont pas applicables (cf. consid. 3 supra). Les juges précédents ont considéré qu'il n'y avait pas lieu de se pencher sur le loyer arrêté dans le contrat de bail, car le recourant avait quoi qu'il en soit commis un abus de droit en invoquant la nullité du loyer initial. Le droit du recourant de se prévaloir d'une telle nullité peut effectivement être tenu en échec par l'interdiction de l'abus de droit (arrêt 4A_571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.2).

E. 6

Dans une argumentation mêlant parfois les faits et le droit, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir apprécié les faits de manière arbitraire et d'avoir retenu, en violation de l' art. 2 al. 2 CC , qu'il avait commis un abus de droit.

E. 6.1

L'autorité précédente a constaté que l'avis de fixation du loyer signé par le recourant mentionnait la possibilité de contester ce loyer, de sorte qu'il avait été informé de la possibilité que lui conférait la loi à cet égard. Il avait néanmoins versé le montant prévu contractuellement. Par la suite, il avait informé l'intimée qu'il considérait le loyer convenu comme trop élevé. Il n'avait cependant pas sollicité une baisse de loyer, mais une résiliation du bail. Même sans connaissance particulière du droit suisse, une demande de baisse du loyer apparaissait pourtant d'emblée comme une solution plus évidente, si le loyer était excessif, plutôt qu'une résiliation du bail. Il apparaissait ainsi que le recourant avait cherché en priorité, en invoquant que le loyer serait excessif, à quitter les locaux qui ne lui convenaient pas plutôt qu'à obtenir une baisse de loyer. Ce n'était que dans sa réponse du 26 octobre 2018 qu'il avait invoqué un trop-perçu de loyers par l'intimée. Par ailleurs, dans un courrier du 30 août 2016, E. _____ avait exposé que le loyer initial n'avait pas été contesté dans le délai de trente jours à cause de divers contretemps. Il apparaissait ainsi qu'elle avait connaissance du délai pour contester le loyer initial et qu'elle avait volontairement renoncé à le faire dans ce délai. Le recourant ayant renoncé à la contestation du loyer initial en toute connaissance de cause, pour des motifs qui lui étaient propres, son attitude consistant à invoquer par la suite la nullité du loyer initial était contradictoire et constitutive d'un abus de droit. Sous l'angle de la prescription des prétentions du recourant, la cour cantonale a également constaté, sur la base des courriers des 16 avril, 25 et 30 août 2016 de E. _____, qu'au plus tard à cette dernière date, le recourant savait que le formulaire de fixation du loyer n'était pas correctement rempli, que le loyer était selon lui abusif et qu'il pouvait le contester.

E. 6.2

Même si les considérations de la cour cantonale peuvent prêter à confusion, il est clair que le fait de ne pas contester le loyer initial, alors que cette possibilité était indiquée dans la formule officielle, et de verser le montant fixé contractuellement durant une certaine période, puis d'invoquer la nullité du loyer initial dans un second temps, à la découverte de celle-ci, n'est pas en soi constitutif d'un abus de droit. Toutefois, selon les constatations de la cour cantonale, le recourant a en réalité cherché à obtenir, en invoquant que le loyer serait excessif, la résiliation du bail en raison du fait que la villa ne lui convenait pas. Déterminer ce qu'une personne savait ou voulait à un moment donné est une question de fait (arrêt 4A_310/2014 du 10 octobre 2014 consid. 4.4.2), qui ne peut être examinée par le Tribunal fédéral que sous l'angle restreint de l'arbitraire. Or l'on ne décèle pas d'arbitraire dans la constatation précitée. L'appréciation selon laquelle, même sans connaissance particulière du droit suisse, la baisse du loyer apparaissait d'emblée comme une solution plus évidente, si le loyer était jugé excessif, plutôt que la résiliation du bail, n'est pas entachée d'arbitraire. Lorsque le recourant soutient qu'il avait requis une telle résiliation parce que le loyer était trop élevé et qu'il pensait ne pas pouvoir obtenir une réduction du loyer, il substitue son appréciation à celle de la cour cantonale, sans parvenir à démontrer qu'elle aurait versé dans l'arbitraire en ne retenant pas cette version-ci. En particulier, il ressort du courrier du 16 avril 2016 de E. _____ que la résiliation à l'amiable du contrat avait été discutée en raison de plusieurs motifs, et non uniquement en lien avec le montant du loyer. E. _____ s'est d'ailleurs plainte à plusieurs reprises de défauts entachant la villa. Le 30 août 2016, elle s'est déclarée disposée à régler le loyer dû seulement en contrepartie d'une acceptation de la résiliation du bail pour le 15 septembre 2016. Par ailleurs, contrairement à ce que fait valoir le recourant, la cour cantonale a pris en compte le fait qu'il ignorait le droit suisse, puisqu'elle a débuté son raisonnement par les termes " même sans connaissance particulière

du droit suisse ". La cour cantonale n'y a certes pas évoqué les courriers de C. _____ indiquant que le loyer initial n'avait pas été contesté et que le recourant était lié par le contrat, mais ceci n'est pas suffisant pour retenir que son appréciation est arbitraire. Le fait que C. _____ aurait notamment écrit, dans son courrier du 15 août 2016, qu'il n'était pas exclu qu'il initie une procédure pénale à l'encontre du recourant, n'est pas non plus déterminant (cf. consid. 4 supra). Par ailleurs, la cour cantonale a constaté, sur la base du courrier du 30 août 2016 de E. _____, que le recourant avait connaissance du délai pour contester le loyer initial mais avait renoncé à le faire. La cour cantonale a également déduit des pièces au dossier que le 30 août 2016 au plus tard, le recourant savait que le formulaire de fixation du loyer n'était pas correctement rempli, que le loyer était, selon lui, abusif et qu'il pouvait le contester. A nouveau, le recourant ne démontre pas d'arbitraire dans ces constatations. Les courriers des 25 et 30 août 2016 de E. _____ sont explicites, en particulier lorsqu'elle reproche à l'intimée le défaut de fixation du loyer lors de la conclusion du bail et le fait d'avoir dû signer un avis de fixation du loyer non rempli. Le recourant fait valoir que ce n'était qu'en février 2017, lors d'une consultation au..., qu'il avait appris que la formule officielle était viciée et qu'il avait droit à la restitution du trop-versé. Ses allégations, qui n'ont pas convaincu la cour cantonale, ne sauraient être prises en considération à ce stade, puisque le recourant ne fait qu'opposer sa propre appréciation à celle des juges précédents, sans réussir à en démontrer le caractère arbitraire. Le fait que E. _____ n'a pas, dans les courriers précités, mentionné la nullité du loyer initial et réclamé la restitution du trop-versé ne permet pas de considérer que la cour cantonale aurait sombré dans l'arbitraire en retenant que le recourant avait connaissance de ces éléments à ce moment. Même dans le cas où la solution alléguée par le recourant serait envisageable, voire préférable, il n'en résulterait pas encore une appréciation arbitraire des faits par la cour cantonale (cf. consid. 2.2 supra). Enfin, c'est également sans arbitraire que l'autorité précédente a constaté que le recourant avait attendu le 26 octobre 2018 pour invoquer un trop-perçu de loyers encaissés par l'intimé. Même si la date du 1er septembre 2017 devait être retenue, comme l'affirme le recourant, cela ne changerait rien au fait qu'il a attendu une longue période, soit plus d'une année, avant de faire valoir ses droits. En définitive, il convient de se fonder sur les constatations de la cour cantonale, soit que le recourant savait, au plus tard le 30 août 2016, que la formule officielle n'était pas correctement remplie, que le loyer était selon lui abusif et qu'il pouvait le contester, qu'il avait cherché à résilier le bail de la villa, qui ne lui convenait pas, en invoquant un prétendu loyer excessif, et qu'il n'avait formellement invoqué un trop-perçu que plus d'une année après. Or, le but de la formule officielle est d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles. Il n'est pas d'obtenir la résiliation du contrat de bail au motif que plusieurs éléments concernant le bien loué - même si l'un d'entre eux est le montant du loyer - ne conviennent pas au locataire. En se prévalant de la problématique liée au loyer afin de résilier le bail, le recourant a utilisé cette institution juridique de façon contraire à son but et a commis un abus de droit. Au demeurant, on pourrait également retenir qu'il a adopté une attitude contradictoire en cherchant d'abord à résilier le contrat puis, bien plus tard, en invoquant un trop-perçu de loyers. Dans ces conditions, le loyer fixé contractuellement doit être confirmé.

E. 6.3

Pour le surplus, étant donné que le loyer n'a pas à être réduit, il est superflu d'examiner si le recourant pouvait opposer en compensation ses prétentions de loyers versés en trop.

E. 6.4

Les autres arguments du recourant liés à l'appréciation arbitraire des faits ne seront pas analysés, dès lors qu'ils n'ont aucune influence sur le sort du litige, au vu de ce qui précède.

E. 7

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Le recourant, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il versera en outre une indemnité de dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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