

GE_GERICHTE ACJC/1135/2021 vom 13. September 2021

GE Cour de justice, 2021-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1135_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/1135/2021 du 13 septembre 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/1135/2021 del 13 settembre 2021

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel étant dirigé contre une décision finale, la valeur litigieuse doit être déterminée d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente. La divergence que celle-ci devait trancher s'élevait en capital à 9'000 fr. par an (23'400 fr. - 14'400 fr.), uniquement en ce qui concerne la fixation du loyer net (sans les charges) de l'appartement. En multipliant ce seul chiffre par vingt (art. 92 al. 2 CPC), la valeur litigieuse de l'espèce dépasse nettement celle de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Selon l'appelante, la nullité partielle du contrat ne frappe que le montant convenu pour les trois premières années de bail, seules soumises au contrôle étatique des loyers, la volonté des parties devant être interprétée comme portant sur la fixation d'un loyer de 23'400 fr. dès l'issue de ce contrôle, puisque le contrat signé indiquait ce montant. Les locataires ne pouvaient pas se délier de la volonté manifestée à ce sujet lors de la signature du contrat. C'était vraisemblablement sur conseil de son mandataire que la locataire avait fait au Tribunal les déclarations figurant sous la partie "En fait" ci-dessus, let. C.h. Aussi, ces déclarations ne pouvaient avoir de valeur prépondérante pour déterminer la volonté hypothétique des parties.

E. 2.1

A teneur de l'art. 20 al. 1 et 2 CO, un contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2). Selon le Tribunal fédéral, cette

disposition est une expression du principe de la favor negotii qui vise à maintenir le contrat en restreignant la nullité à ce qui est strictement nécessaire pour supprimer le désaccord avec la loi ou les mœurs. L'art. 20 al. 2 CO autorise le juge à réduire les engagements excessifs à la mesure

- 6/8 -

C/16085/2018 permise par la loi, conformément à la volonté hypothétique des parties, cela même s'il s'agit d'un point essentiel du contrat. Conformément à l'art. 20 al. 2 CO, le juge doit rechercher la volonté hypothétique des parties, c'est-à-dire déterminer ce que celles-ci auraient convenu de bonne foi si elles avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle (cf. GUILLOD/STEFFEN, Commentaire romand, CO I, 2ème éd. 2012, n. 101 à 105 ad. art. 19-20 CO).

E. 2.2

Selon l'art. 9 al. 2 LDTR, le département compétent autorise les travaux de rénovation si les logements transformés répondent, notamment quant à leur loyer, aux besoins prépondérants de la population. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Les loyers maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de trois ans (art. 12 LDTR). Selon la jurisprudence, dès lors que l'art. 12 LDTR institue un contrôle des loyers après l'exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle de rectifier des baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par l'autorité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_496/2012 du 12 février 2013 consid. 3 et arrêts cités).

E. 2.3

En l'espèce, les parties se sont entendues sur le fait que le loyer devait être fixé en conformité avec l'autorisation de construire délivrée à posteriori par le département cantonal compétent, soit demeurer fixé à hauteur de 14'400 fr. l'an, hors charges, dès le 15 juillet 2017 et ce, pour une durée de trois ans correspondant à la période de contrôle de l'Etat. Le jugement JTBL/244/2020 du 19 mars 2020 entérine leur accord à ce sujet. Ainsi, aucune des parties ne prétend que le contrat conclu soit entièrement nul; les parties reconnaissent au contraire sa validité partielle. Pour évaluer si la nullité partielle ne frappe que le loyer des trois premières années, selon l'opinion de la bailleresse, il faut apprécier si lors de la conclusion du bail, les parties auraient accepté un contrat hypothétique fixant un loyer de 14'400 fr. pour les trois premières années de bail, puis un loyer de 23'400 fr. dès la quatrième année (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_356/2018 du 10 décembre 2018 consid. 10). Contrairement au cas visé par l'arrêt du Tribunal fédéral précité, la situation d'espèce ne concerne pas un loyer échelonné mais un loyer indexé. En effet, les parties ont décidé de soumettre le loyer à la variation de l'ISPC, point qui n'a pas été remis en question par la décision du 19 mars 2020 fixant le loyer initial d'entente entre les parties. Soumettre le loyer aux variations du coût de la vie permet aux parties de s'assurer que le loyer peut être modifié, mais sans grande fluctuation, au cours du bail.

- 7/8 -

C/16085/2018 Ainsi, si le montant du loyer à l'échéance de la période de contrôle pouvait être modifié, ce n'était que pour autant que la différence entre le loyer initial refixé et le nouveau montant corresponde à la variation de l'ISPC. Aucun élément de la cause ne

permet de retenir que les locataires auraient accepté un loyer porté de 14'400 fr. à 23'400 fr. après les trois premières années dans ce contexte. Les déclarations de la locataire quant à l'intention des intimés de contester le loyer initial s'ils avaient su que ce loyer ne pouvait être fixé à une telle hauteur en raison des travaux ne sont pas déterminantes. Dès lors, il est superflu d'examiner le grief de l'appelante selon lequel la locataire aurait été préparée par son mandataire pour l'audience du 15 février 2019.

Pour le reste, la Cour fait sien le raisonnement du Tribunal. Le jugement du Tribunal sera donc confirmé.

E. 3

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. * * * * *

- 8/8 -

C/16085/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel formé le 12 novembre 2020 par SI A_____ SA contre le jugement JTBL/717/2020 rendu le 8 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16085/2018-6-OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 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 en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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