

GE_GERICHTE ACJC/1140/2011 vom 19. September 2011

GE Cour de justice, 2011-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1140_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1140/2011 du 19 septembre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/1140/2011 del 19 settembre 2011

Regeste

Résumé: Confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2011

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

E. 2

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prévus par la loi (art. 443 al. 1 et 444 aLPC). Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation ayant trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en dernier ressort (titre VIII/II CO; art. 56P al. 1 aLOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 aLPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lit. d aLPC), savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC, n. 6 ss ad art. 292 aLPC). Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuve nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, ibid. et les réf., notamment SJ 1981 p. 334).

E. 3

En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénuries de logement, 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 en adoptant l'art. 24 de l'ancienne loi d'application du code civil et du code des obligations (aLACC). Il en résulte que le bailleur est tenu de notifier aux locataires la fixation du loyer initial au moyen de la formule agréée précitée, laquelle doit indiquer le montant de

l'ancien loyer et de l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, la date d'entrée en vigueur du loyer initial ainsi que les motifs précis de la fixation du loyer initial. La formule doit également mentionner les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention et la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (art. 19 al. 1, 1bis et 3 OBLF et 24 al. 2 aLACC). L'art. 269d CO, applicable par analogie, prévoit que la fixation du loyer est entachée de nullité lorsqu'elle n'a pas été notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Il en va de même en cas de notification du formulaire au-delà de trente jours suivant la remise des locaux, d'absence ou d'insuffisance de la motivation, d'absence de signature manuscrite ou d'indication erronée voire inexistante du précédent loyer (LACHAT, op. cit., p. 396). La nullité est partielle, dans ce sens qu'elle est limitée à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 120 II 341; 124 III 62; SJ 2006 I 19). La nullité partielle pour vice de forme, qui se constate d'office, est originaire et intervient de plein droit (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2ème édition, Berne, 2000, p. 262). Le Tribunal fédéral a précisé qu'il n'existe pas de place pour l'application de l'art. 270 al. 1 CO, lequel fixe les conditions de recevabilité de la contestation du loyer initial lorsque celui-ci a été valablement fixé à la forme. Des circonstances liées à nécessité personnelle familiale du locataire ne sont pas pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral du 1er avril 2005, 4C.428/2004, SJ 2006 I 19). Le juge n'a ainsi pas à s'interroger sur la réalisation des conditions de recevabilité de la contestation (SJ 2006 I 19).

E. 3.1

Toute majoration du loyer d'un bail d'habitation ou de local commercial doit, à peine de nullité, être notifiée au moyen d'une formule agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble (art. 269d CO); les motifs précis de la hausse, le cas échéant les montants correspondant à chaque motif invoqué, doivent figurer sur cette formule officielle (art. 19 al. 1 lit. a ch. 4 OBLF), ou sur une lettre annexe à la condition que la formule officielle s'y réfère expressément (art. 19 al. 1bis OBLF). Le bailleur est lié par les motifs qu'il invoque (ATF 117 II 452 consid. 5); ils lui sont opposables en cas de contestation (ATF 121 III 364 consid. 4b pp. 367/8). Le choix des critères fixe le cadre des débats devant les juridictions des baux et loyers. La question de savoir si le renvoi aux motifs légaux de hausse (singulièrement à ceux découlant de l'art. 269a CO) est admissible ne peut pas être tranchée de manière générale; on y répondra de cas en cas au vu de toutes les circonstances d'espèce. La jurisprudence fédérale est restrictive et stricte quant à la portée de la communication distincte de l'avis officiel. En effet, «selon la jurisprudence rendue en matière de motivation des hausses de loyer, qui doit donc s'appliquer à toutes les autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur, les renseignements donnés par un autre moyen que la formule officielle peuvent préciser ou servir à

- 9/14 -

l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise. Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme; il ne faut en principe pas admettre d'exception aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités). Ainsi, lorsque les motifs ne sont pas mentionnés sur la formule officielle, mais sont indiqués uniquement dans une annexe ou dans une lettre d'accompagnement, la modification unilatérale du

contrat est nulle (ATF 120 II 206 consid. 3b). Il en va de même lorsque le contenu de la communication figurant sur la formule officielle n'est pas suffisamment précis (ATF 121 III 6 consid. 3b). Si le sens et la portée de cette communication ne sont pas clairs, il y a lieu de l'interpréter comme toute manifestation de volonté du bailleur, selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 121 III 6 consid. 3c).» (SJ 1996 p. 249). L'art. 270 al. 2 CO a pour but d'assurer au nouveau preneur une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités de la procédure de contestation du loyer initial. La mention de l'ancien loyer et la motivation contenues dans la formule officielle doivent permettre aux locataires de saisir la portée et la justification de la majoration ou de la fixation initiale, de manière à ce qu'ils puissent décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 6 consid. 3a et les nombreuses références citées; 120 II 348). Le sens et la portée de la motivation d'une formule officielle de hausse de loyer se déterminent selon les règles générales d'interprétation des manifestations de volonté, en l'occurrence la volonté du bailleur telle que peut de bonne foi la comprendre le locataire destinataire (ATF 118 II 130 consid. 2b).

E. 3.2

Les règles de forme relatives aux majorations de loyer ont été conçues pour protéger le locataire. En conséquence, celui qui se prévaut de la nullité d'une majoration de loyer ne commet aucun abus de droit. L'art. 2 al. 2 CC n'entre en ligne de compte que dans des cas très exceptionnels, lorsque le locataire se comporte de manière manifestement contraire aux règles de la bonne foi, en particulier lorsque le locataire a eu connaissance d'emblée du vice de forme et qu'il s'est abstenu intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, n. 17.3.2.3 p. 406; ATF n.p. 4C.59/2003 du 26.5.2003, consid. 7.1). Le Tribunal fédéral a encore très récemment confirmé ce qui précède (ATF n.p. 4A_129/21011 du 28 avril 2011 consid. 2.3).

E. 3.3

Même s'il n'a pas contesté à temps le loyer initial, le locataire peut se plaindre d'une informalité dans la notification et réclamer à son bailleur le trop-perçu de

- 10/14 -

loyer, dans l'année qui suit la connaissance de son droit, mais au plus tard 10 ans après la conclusion du bail (art. 67 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 398). La nullité d'une majoration de loyer et de la fixation du loyer initial peut être invoquée en tout temps. Le Tribunal fédéral a admis largement le droit de répétition du locataire qui a payé une hausse non notifiée sur formule officielle, cette règle s'appliquant mutatis mutandis au loyer initial. Le locataire n'a pas à prouver qu'il ignorait les conditions de forme de l'art. 269d CO (LACHAT, *op. cit.*, p. 407).

E. 3.4

Aux termes de l'art. 12 LDTR, les loyers fixés conformément à l'art. 11 de la même loi sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période maximale de trois ans pour les immeubles transformés et rénovés, période qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde. Dès

l'instant où l'art. 12 LDTR institue un contrôle des loyers après exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle de rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par le Département cantonal. Cette solution n'influe pas sur la possibilité de majorer ultérieurement les loyers, à l'expiration de la période de contrôle. En particulier, l'obligation de rectifier les baux initiaux n'a pas pour effet de prolonger le contrôle étatique au-delà du délai légal, ni d'empêcher le bailleur après la fin du contrôle de majorer le loyer selon les règles du droit civil. Dans ce cas, il est conforme à l'intérêt public lié à la bonne foi en affaires et à l'objectif poursuivi par la loi, qui est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, que le loyer pris en compte pour une éventuelle majoration soit celui fixé par l'autorité cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005, in SJ 2005 I p. 485 et réf. citées; ACJC/1319/2007 du 05.11.2007, consid. 2).

E. 3.5

En l'espèce, l'avis de fixation du loyer initial mentionne le loyer payé par le précédent locataire, lequel n'a pas été majoré lors de la conclusion du bail liant les parties. Dans la rubrique "Motifs précis des prétentions ci-dessus" il a été indiqué : "ISPC 107.1 points - Taux hypothécaire 4,50%". Ces mentions concernent ainsi manifestement la fixation du loyer initial, justifiant selon quels critères le loyer a été fixé par rapport au loyer réglé par le prédécesseur depuis 1994. Sous la rubrique "Clause d'indexation (art. 269b CO)", le formulaire de fixation du loyer initial indique : "voir art. 57; Selon indice en vigueur: 107.1". Aucune mention n'a été portée dans la rubrique "Clause d'échelonnement". Quant à l'article 57 des clauses particulières du bail, il prévoit ce qui suit : "Conformément à la LDTR, le loyer mensuel, sans les charges est fixé de la manière suivante : Fr. 540 dès le début du bail jusqu'à la fin des travaux. Fr. 713 premier échelon, soit une année après la fin des travaux.

- 11/14 -

Fr. 886 deuxième échelon, soit 2 années après la fin des travaux. Fr. 1'059 troisième échelon, soit 3 années après la fin des travaux. Fr. 1'200 dès la quatrième année après la fin des travaux." Comme l'a d'ores et déjà jugé de manière constante le Tribunal fédéral, le renvoi aux clauses particulières du bail peut préciser ou servir à interpréter des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise. D'emblée, il convient de constater qu'aucune motivation n'a été mentionnée par l'intimée dans l'avis de fixation du loyer initial. La référence faite à l'art. 57 du bail de la possibilité de majorer le loyer de manière échelonnée dans le temps conformément à la LDTR est manifestement erronée. En effet, lors de travaux d'entretien et/ou de travaux de rénovation de l'immeuble, la période de contrôle étatique se limite à trois ans, voire à cinq ans au maximum dans certaines circonstances. Cette fausse indication est de nature à faire croire au locataire que le département chargé de faire appliquer la LDTR aurait lui-même vérifié et accepté les loyers fixés dans les quatre échelons, suivant la période du contrôle étatique, alors que tel n'est nullement le cas. Dès lors, il apparaît que ni l'avis de fixation du loyer initial, ni les clauses particulières du contrat de bail ne permettaient aux appelantes de saisir la portée et la justification des quatre échelons et qu'elles ne pouvaient en conséquence décider en toute connaissance de cause si elles entendaient accepter ces échelons ou non. Comme cela a été relevé ci-avant, les appelantes pouvaient de bonne foi comprendre que les échelons avaient été fixés en application de la LDTR, soit de manière conforme à la loi, alors même que ces augmentations de loyer par paliers reposent en réalité

sur des travaux d'entretien et/ou à plus-value. Au vu de ce qui précède, l'avis de fixation du loyer initial, relativement à la clause d'échelonnement, ne comporte aucune motivation et n'est pas suffisamment précis au regard de la loi et de la jurisprudence, ce qui emporte sa nullité. Il en va de même de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002, dès lors que le motif invoqué est l'art. 57 des clauses particulières du bail, référence qui ne permettait pas aux appelantes de saisir toute la portée des modifications voulues par l'intimée, pour les raisons développées supra. Par conséquent, le jugement du Tribunal des baux et loyers consacre une violation de la loi et sera annulé. Les appelantes n'ont pas de connaissances spécifiques en droit du bail et n'ont eu connaissance de l'informalité figurant tant dans l'avis de fixation du loyer initial que dans l'avis de majoration de loyer que lorsqu'elles ont cherché conseil auprès du mandataire professionnellement qualifié qu'elles ont mandaté dans le cadre de la présente procédure. Il n'est pas allégué, ni établi qu'elles auraient appris avant cette occasion quels étaient leurs droits quant à la fixation du loyer initial. Au vu de ce qui précède, les appelantes, présumées être de bonne foi, ne commettent

- 12/14 -

aucun abus de droit à solliciter la constatation de la nullité de l'avis de fixation du loyer initial et de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002. Le loyer sera en conséquence fixé à 6'480 fr. par année, charges non comprises, dès le 1er mars 2001 et l'intimée sera condamnée à rétrocéder aux appelantes le trop-perçu de loyer en découlant, soit 2'076 fr. pour la période du 1er mars 2003 au 29 février 2004, 4'152 fr., pour la période du 1er mars 2004 au 28 février 2005, 6'228 fr. pour la période du 1er mars 2005 au 28 février 2006, 7'920 fr. par année du 1er mars 2006 au 28 février 2011, représentant 39'600 fr., soit un total de 52'056 fr., ainsi que 660 fr. toute somme excédent le loyer de 540 fr., hors charges, qui lui serait versée par mois depuis le 1er mars 2011.

E. 4

L'intimée conclut à la condamnation des appelantes aux dépens. L'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit depuis 1987, sous la seule réserve de l'émolument de 20 fr. à 300 fr., prévue au stade de l'appel, par l'art. 447 al. 2 aLPC (ACJC/23/1988 du 08.02.1988 P. c/ B. = SJ 1988 p. 365). Il ne sera en conséquence alloué aucun dépens.

E. 5

L'intimée, qui succombe, sera condamnée au paiement d'un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 aLPC).

E. 6

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. * * * *

- 13/14 -

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2011 par AX_____ et BX_____ contre le jugement JTBL/932/2010 rendu le 22 juin 2010 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3585/2009-3-D. Au fond : Annule ledit jugement. Constate la nullité de la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail et dans l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001. Constate la nullité de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002. Condamne la Y_____ à verser à AX_____ et BX_____ la somme de 52'056 fr., ainsi que 660 fr. par mois depuis

le 1er mars 2011. Condamne la Y_____ au paiement d'un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Monsieur Daniel DEVAUD, président; Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD et Monsieur Pierre CURTIN, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Daniel DEVAUD

La greffière : Maïté VALENTE

- 14/14 -

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 : cf. considérant 6.

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