

# **GE\_GERICHTE ACJC/1278/2020 vom 21. September 2020**

GE Cour de justice, 2020-09-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1278\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1278_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1278/2020 du 21 septembre 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1278/2020 del 21 settembre 2020

## **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).

En cas de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer mensuel du logement, sans les charges, s'élève à 14'000 fr. L'appelant avait par ailleurs conclu en dernier lieu, devant le Tribunal à la condamnation de l'intimée au paiement d'une somme de 81'389 fr. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée. Il doit en outre contenir des conclusions. En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi. Il est ainsi recevable à cet égard.

En revanche, concernant les conclusions de l'appel, l'appelant indique reprendre, devant la Cour, les conclusions qu'il avait formulées dans ses écritures du 22

- 11/18 -

C/19994/2018 janvier 2019, modifiées lors de l'audience du 29 mars 2019, qui diffèrent de ses dernières conclusions prises devant le Tribunal. En effet, dans ses plaidoiries finales du 12 juillet 2019, l'appelant a uniquement pris des conclusions principales en déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions et, sur demande reconventionnelle, en condamnation de l'intimée à lui verser un montant de 81'389 fr. 70, subsidiairement, 8'750 fr. Les conclusions de l'appelant devant la Cour tendant en revanche au déboutement de l'intimée, mais également à la constatation de la nullité de l'avis de fixation du loyer initial et à la constatation de la nullité du loyer fixé dans le bail. Ces dernières doivent par conséquent être considérées comme nouvelles dans la mesure où elles n'ont pas été articulées en dernier lieu devant le Tribunal. Elles sont donc irrecevables en application de l'art. 317 al. 2 CPC. En outre, l'appelant conclut devant la Cour au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il statue sur la fixation du loyer initial, sans prendre de conclusion chiffrées à cet égard. Cette conclusion est également irrecevable dans la mesure où, d'une part, elle est nouvelle,

l'appelant n'ayant pas pris en dernier lieu devant le Tribunal de conclusion en fixation du loyer, et où, d'autre part, la voie de l'appel est réformatoire, ce qui permettrait à la Cour de fixer elle-même le loyer, le cas échéant, de sorte que des conclusions en renvoi uniquement sont insuffisantes. Il résulte par ailleurs de l'absence de conclusion en fixation du loyer par la Cour que celle-ci ne pourrait, le cas échéant, opérer la compensation à laquelle l'appelant conclut entre le montant dû à l'intimée et un éventuel trop perçu résultant d'une diminution du loyer. Dès lors, l'appel est irrecevable en tant que ses conclusions diffèrent de celles prises par l'appelant en dernier lieu devant le Tribunal et vont au-delà du simple déboutement de l'intimée de ses conclusions prises aux termes de sa demande.

#### **E. 1.4**

Il sera encore relevé à ce stade que le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions nouvelles prises par l'appelant dans ses plaidoiries finales. L'appelant conteste le jugement attaqué à cet égard en affirmant, d'une part, que ses conclusions n'étaient pas nouvelles car il avait modifié celles-ci lors de l'audience du 29 mars 2019 et, d'autre part, si ses conclusions étaient irrecevables, qu'il appartenait au Tribunal, concernant la question de la fixation du loyer initial, de se référer aux précédentes conclusions qu'il avait prises le "18 janvier 2019".

L'appelant a formé, dans ses plaidoiries finales, des conclusions en condamnation de l'intimée à lui verser des montants de 81'389 fr. 70, subsidiairement 8'750 fr., alors qu'il avait précédemment conclu à une compensation des montants réclamés par l'intimée avec le montant de 31'500 fr., puis 8'750 fr., selon ce qu'il a indiqué lors de l'audience du 29 mars 2019. Dans la mesure où tout changement de conclusions constitue de facto une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une

- 12/18 -

C/19994/2018 amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, no 14 ad art. 227 CPC), c'est dès lors à bon droit que le Tribunal a qualifié de nouvelles les dernières conclusions de l'appelant en condamnation à lui verser une somme d'argent. En outre, le litige étant soumis à la maxime de disposition (art. 58 CPC) - selon laquelle il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent et qui s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5) -, le Tribunal n'avait pas à reprendre des conclusions abandonnées par l'appelant dans ses dernières écritures; il n'avait par ailleurs pas non plus à interpeller l'appelant, représenté par avocat. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions nouvelles de l'appelant, que celui-ci n'a, en tout état de cause, pas reformulées devant la Cour puisqu'il a expressément indiqué reprendre de précédentes conclusions.

#### **E. 1.5**

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**

L'appelant ne conteste pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré qu'il n'avait pas valablement résilié le bail pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO et qu'il n'était libéré de ses obligations qu'à partir du 1er juin 2017. Cette question ne sera dès lors pas examinée.

## **E. 3**

L'appelant soutient que l'avis de fixation du loyer serait nul et que le Tribunal aurait dû le constater d'office. Il conteste par ailleurs avoir essayé d'utiliser la situation pour se départir du bail de manière anticipée, poursuivant ainsi un but étranger à celui recherché par la fixation du loyer, constitutif d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Il ne pouvait en effet lui être reproché d'avoir proposé une solution amiable afin d'éviter les désagréments d'une procédure judiciaire, puis d'en avoir proposé une autre lorsque la première avait été refusée. Il ne pouvait en outre être reproché à ses représentants de ne pas connaître les principes de droit suisse. L'appelant conteste par ailleurs que ses prétentions en restitution du trop-perçu avaient été prescrites dans la mesure où il n'avait eu connaissance du défaut de

- 13/18 -

C/19994/2018 l'avis de fixation des loyers qu'en février 2017 au plus tôt et avait fait valoir ses prétentions pour la première fois le 1er septembre 2017, puis le 26 octobre 2018.

### **E. 3.1.1**

En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, 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 (art. 207 al. 1 LaCC). Lorsque la formule officielle, qui 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, n'a pas été utilisée par le bailleur, ce vice de forme entraîne la nullité du loyer convenu. Cette formule a en effet 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1). Un vice de forme tel que le défaut d'utilisation de la formule officielle entraîne la nullité partielle du contrat, limitée à la fixation du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2; 124 III 62 consid. 2a p. 64). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêts 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2; 4C\_428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1, in SJ 2006 I p. 19).

### **E. 3.1.2**

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 de deux 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).

### **E. 3.1.3**

Le locataire peut faire valoir en tout temps la nullité du loyer initial, sous la seule réserve de l'abus de droit. L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice du 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

- 14/18 -

C/19994/2018 ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

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) ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 140 III 583, précité, consid. 3.2.4; 123 III 70 consid. 3c et 3d). 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; arrêt 4A\_254/2016, précité, consid. 3.1.3.2).

### **E. 3.1.4**

Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice. 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 140 III 583 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_495/2019 du 28 février 2020, destiné à la publication, consid. 4.1.1).

L'art. 67 al. 1 CO prévoit deux délais de prescription: le premier délai d'un an, 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. A la suite de la révision du droit de la prescription, entrée en vigueur le 1er janvier 2020, le délai de prescription relatif de l'action en enrichissement illégitime a été porté à trois ans, l'art. 67 al. 1 CO demeurant pour le reste inchangé (RO 2018 5343; s'agissant du droit transitoire, cf. l'art. 49 Tit. fin. CC).

Dans plusieurs arrêts, le Tribunal fédéral a dû se prononcer sur la question du respect du délai de prescription relatif de l'action en restitution des parts de loyer versées indûment (ATF 140 III 583, précité, consid. 3.3.1; arrêts 4A\_254/2016, précité, consid. 3.1.3.1; 4A\_517/2014, précité, consid. 4.1.2). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, et dont l'ignorance est présumée, la connaissance effective de sa prétention intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette

formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir (ATF 140 III

- 15/18 -

C/19994/2018 583, précité, consid. 3.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_495/2019 du 28 février 2020, destiné à la publication, consid. 4.1.3; 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1; 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant conteste le montant que l'intimée lui réclame à titre de loyer, se prévalant de la nullité du loyer initial. La question se pose donc de savoir si l'appelant peut être condamné à verser le montant de 98'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2017 fixé par le Tribunal. Ce dernier a retenu qu'il n'y avait pas à revenir sur le loyer arrêté dans le bail au motif que l'appelant avait agi de manière abusive en invoquant la nullité du loyer initial, ce que l'appelant conteste.

#### **E. 3.2.1**

L'avis de fixation du loyer reçu par le locataire, qu'il a signé, mentionnait la possibilité de contester ledit loyer. L'appelant a dès lors été informé de la possibilité que lui conférait la loi à cet égard. Malgré ces circonstances, l'appelant a néanmoins exécuté le contrat et versé le montant contractuellement prévu. Par la suite, il a informé l'intimée de ce qu'il considérait le loyer convenu trop élevé. Cela étant, il n'a pas sollicité de réduction dudit loyer, mais une résiliation du bail. Même sans connaissance particulière du droit suisse, la baisse du loyer apparaissait pourtant d'emblée comme une solution plus évidente, si loyer était excessif, que la résiliation du bail et il apparaît ainsi que l'appelant a 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'est que dans sa réponse du 26 octobre 2018 qu'elle a invoqué un trop-perçu de loyers par la bailleuse. Enfin, dans un courrier du 30 août 2016, G \_\_\_\_\_ a exposé que le loyer initial n'avait pas été contesté dans le délai de trente jours à cause de divers contretemps, notamment un deuil familial dans son pays, où elle avait dû se rendre. Il apparaît ainsi qu'elle avait, d'une part, connaissance du délai de 30 jours pour contester le loyer initial et, d'autre part, qu'elle avait volontairement renoncé à contester celui-ci dans ledit délai. L'appelant ayant renoncé à la contestation du loyer initial en toute connaissance de cause, pour des motifs qui lui sont propres, son attitude consistant à invoquer, par la suite, la nullité du loyer initial est contradictoire et constitutive d'un abus de droit, ainsi que l'a retenu le Tribunal. Le montant réclamé à titre de loyer sur la base du contrat de bail est donc dû. Pour le surplus, le montant fixé par le Tribunal de 98'000 fr. n'est pas contesté en lui-même.

#### **E. 3.2.2**

Dans la mesure où le montant du loyer ne doit pas être réduit, la question d'une éventuelle restitution d'un trop-perçu ne se pose pas. Il sera néanmoins

- 16/18 -

C/19994/2018 relevé, à titre superfétatoire, concernant la prescription des prétentions de l'appelant, que G \_\_\_\_\_ a considéré dans un courrier du 16 avril 2016 que le loyer était surestimé. Elle a également reproché, dans un courrier adressé à l'intimée le 25 août 2016, le défaut de fixation du loyer lors de la conclusion du bail et le fait d'avoir fait signer à la

Mission un avis de fixation du loyer non rempli et sans aucune référence à l'estimation réalisée le 1er octobre 2014 par [la société] H\_\_\_\_\_. Elle a précisé qu'elle avait constaté qu'une crise frappait le marché immobilier et avait entraîné une chute vertigineuse des loyers durant les trois à quatre dernières années, obligeant les propriétaires à fixer des loyers, charges comprises, à 11'500 fr. Enfin, comme déjà indiqué, il ressort de son courrier du 30 août 2016 qu'elle connaissait le droit dont l'appelant disposait à cet égard mais qu'elle ne l'avait pas exercé. Il doit dès lors être admis que le 30 août 2016 au plus tard, l'appelant 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.

Ce n'est cependant que le 26 octobre 2018 que l'appelant a déclaré compenser les loyers réclamés par l'intimée avec le trop-perçu de loyers versé entre le 15 décembre 2015 et le 31 octobre 2016, sans chiffrer ses prétentions, ce qu'il a fait dans ses écritures datées du 15 janvier 2019. Plus d'une année s'est donc écoulée entre le moment où l'appelant a eu connaissance de son droit à réclamer la restitution des parts de loyer versées prétendument de manière indue et le moment où il a fait valoir sa prétention. Contrairement à ce qu'il soutient, en invoquant lors de l'audience du 1er septembre 2017, dans le cadre de la procédure en cas clair, que le loyer "correct" se situerait à environ 7'900 fr. par mois, il n'a fait valoir aucune prétention. C'est donc à bon droit que le Tribunal a considéré que les prétentions de l'appelant à cet égard étaient prescrites, de sorte que ce dernier ne pourrait invoquer aucune créance en compensation du montant dû à l'intimée.

### **E. 3.2.3**

Enfin, l'appelant ne conteste pas le jugement attaqué en tant qu'il a condamné l'intimée à lui verser la somme de 11'239 fr. 75, en relation avec la facture des SIG, correspondant d'ailleurs au montant réclamé à ce titre.

### **E. 3.2.4**

Au vu de ce qui précède, l'appel, dans la mesure où il est recevable, n'est pas fondé. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

### **E. 4**

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

- 17/18 -

C/19994/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 décembre 2019 par ETAT DU A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1049/2019 rendu le 7 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19994/2018 en tant qu'il vise à l'annulation des chiffres 1 et 3 à 6 du dispositif dudit jugement et au déboutement de B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions. Le déclare irrecevable pour le surplus. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs, Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté 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.

- 18/18 -

C/19994/2018 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.