

GE_GERICHTE ACJC/1355/2015 vom 11. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1355_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1355/2015 du 11 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1355/2015 del 11 novembre 2015

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). La limitation de la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées n'a pas d'incidence sur la valeur litigieuse (GSCHWEND/BORNATICO, in *Schweizerische Zivilprozessordnung*, Basler Kommentar, 2013, n. 17 ad art. 125 CPC). En l'espèce, devant le Tribunal, la présente cause porte sur une réduction de loyer de 900 fr. par mois du 1er juillet 2013 au 3 novembre 2014, soit sur une période d'un peu plus de seize mois. La valeur litigieuse s'établit ainsi à 14'500 fr. environ, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 5/10 -

C/2962/2014 Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelante reproche en premier lieu au Tribunal d'avoir retenu que l'usage d'une formule officielle de fixation du loyer n'était pas nécessaire pour l'objet loué, soit une chambre meublée.

E. 2.1.1

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, 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. 109 aLaCC (en vigueur à l'époque de la conclusion du bail - devenu l'article 207 LaCC dès le 1er janvier 2013). Cette disposition énonce que, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 du Code des obligations.

E. 2.1.2

Le législateur a institué des dispositions spéciales applicables en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux, sans toutefois définir les notions d'habitation et de local commercial (BOHNET/DIETSCHI in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], Bâle 2010, n. 2 ad art. 253a CO). Selon le Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme ayant conduit notamment à l'adoption de l'art. 253a CO, sont considérés comme habitations les locaux loués pour y habiter (appartements et chambres, meublés ou non) et comme locaux commerciaux les locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession (Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires", la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif in FF 1985 I 1402). La doctrine enseigne qu'on entend par habitations tous les locaux qui, selon le contrat de bail, servent à y habiter (c'est-à-dire accomplir les actes essentiels de la vie privée), y sont adaptés et ont été loués à cet effet. La notion d'habitation pré- suppose un agencement minimum tel qu'un espace pour dormir, un coin cuisine, des installations sanitaires, le chauffage et une alimentation en électricité. Un emplacement pour dormir dans un foyer ou dans un home ne répond pas à cette définition. Il n'est toutefois pas impérativement nécessaire que le locataire bénéficie d'une utilisation individuelle de la cuisine et des installations sanitaires. Les chambres individuelles, qu'elles soient meublées ou non, sont considérées comme des locaux d'habitation et, partant, sont soumises aux dispositions de protection

- 6/10 -

C/2962/2014 contre les loyers abusifs (BURKHALTER/FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, Lausanne 2011, ad art. 253a CO n. 5; BOHNET/DIETSCHI, op. cit., ad art. 253a CO n. 4, LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 4.2.1 p. 116; cf. ég. GIGER, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und art. 253-255 OR, Berner Kommentar, 2013, ad art. 253a CO n. 24 in fine; WEBER in Obligationenrecht I, Basler Kommentar, ad art. 253a/253b CO n. 4). Certains auteurs précisent qu'en cas de location d'une chambre individuelle, la cuisine et les installations sanitaires doivent toutefois se trouver à proximité immédiate de la chambre en question (BURKHALTER/FAVRE, op. cit., remarques préliminaires sur les art. 253-273c CO, n. 22).

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante a loué à l'intimé une chambre de sa villa dans le but que celui-ci y habite, ce que ce dernier a effectivement fait. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il convient donc d'admettre que cette chambre constitue un local d'habitation et que le bail portant sur celle-ci est, partant, soumis aux dispositions de l'art. 270 al. 2 CO. Le seul fait que l'intimé ait dû partager une cuisine et des installations sanitaires avec d'autres colocataires ne fait pas obstacle à ce qui précède, la présence de telles installations au sein même de la villa litigieuse n'étant pas contestée. Il est par ailleurs dénué de portée qu'aux termes d'un des ouvrages de doctrine précités, comme le souligne l'appelante, les maisons familiales soient considérées comme des habitations, tandis qu'une chambre meublée ne le serait pas (BURKHALTER/FAVRE, op. cit., ad art. 253 CO n. 14). Outre qu'un tel avis est clairement minoritaire, si ce n'est unique, au sein de la doctrine, ses auteurs précisent plus avant que les dispositions de protection s'appliquent néanmoins à la chambre meublée que loue un étudiant, malgré le délai de congé écourté prévu à l'art. 266e CO, dès lors que cette chambre individuelle sert d'habitation à son locataire au sens de la loi (BURKHALTER/FAVRE, op. cit., ad art. 253a CO n. 5 in fine). Contrairement à ce que

soutient l'appelante, il n'est pas non plus décisif que les statistiques sur lesquelles se fonde l'Etat de Genève pour estimer s'il y a pénurie de logements, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, ne tiennent par hypothèse pas compte des chambres individuelles disponibles sur le marché du logement. De telles statistiques ne servent qu'à évaluer s'il y a pénurie et, si celle-ci est tenue pour avérée, les dispositions de l'art. 270 al. 2 CO s'appliquent à l'ensemble des logements potentiellement concernés, que ceux-ci aient ou non été concrètement pris en compte par les statistiques en question. Cela vaut notamment pour les chambres individuelles, qui constituent des locaux d'habitation au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus. Comme l'a relevé le Tribunal, il y a également lieu d'éviter qu'un bailleur puisse contourner les dispositions de protection contre les loyers abusifs en louant son bien pièce par pièce, plutôt que comme un tout, lorsqu'il s'agit de locaux d'habitations équipés et loués comme tels.

- 7/10 -

C/2962/2014 Par conséquent, le point du jugement attaqué selon lequel l'appelante a été déboutée de ses conclusions tendant à ce qu'il soit dit que la remise du formulaire officiel de fixation du loyer n'était pas obligatoire s'agissant d'une chambre meublée sera confirmé.

E. 3

En second lieu, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu que l'intimé ne commettait pas d'abus de droit en se prévalant de l'absence de formule officielle de fixation du loyer dans le cas d'espèce.

E. 3.1

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 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 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a; cf. aussi ATF 123 III 70 consid. 3c). L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 consid. 2.3). En revanche, le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_38/2013 consid. 2.1 non publié aux ATF 139 III 249; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, rés. in JdT 2012 II 113). La partie qui reproche à autrui un abus de droit doit rapporter la preuve des circonstances de fait conduisant à retenir un tel abus (ATF 134 III 52 consid. 2.1; 133 III 61 consid. 4.1).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante n'allègue ni ne démontre que l'intimé aurait eu d'em- blée connaissance de ce que l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle constituait un vice de forme, ni qu'il se serait abstenu de s'en prévaloir afin d'en tirer avantage par la suite. Il n'est notamment pas établi que l'intimé ait

- 8/10 -

C/2962/2014 eu connaissance de ce vice avant le début de l'année 2014, lorsque sa sœur a con- sulté des conseils en vue de contester la résiliation de son bail. L'intimé ayant derechef agi en réduction de loyer, aucun abus de droit ne peut lui être reproché de ce point de vue. A juste titre, l'appelante ne soutient pas non plus que le fait pour l'intimé de s'être acquitté du loyer litigieux sans protester du mois de juillet 2013 au mois de février 2014, soit pendant huit mois, le priverait de la possibilité d'invoquer de bonne foi l'absence d'utilisation d'une formule officielle. Conformément aux principes rap- pelés ci-dessus, l'écoulement d'un tel laps de temps ne permet pas à lui seul de retenir l'existence d'un abus de droit. L'appelante soutient que la contestation de son loyer par l'intimé serait abusive, dans la mesure où elle constituerait uniquement une mesure de rétorsion consé- cutive à la résiliation de son bail et de celui de sa sœur et s'inscrirait dans le cadre d'un contexte où l'intimé et sa sœur tenteraient de lui nuire par tous les moyens. A cet égard, la Cour observe que la dégradation des relations entre les parties et les différents incidents auxquels se réfère l'appelante sont survenus en cours de pro- cédure et sont postérieurs à la contestation de son loyer par l'intimé. Cette contes- tation est également antérieure à la résiliation du bail de l'intimé lui-même, de sorte qu'elle n'apparaît pas nécessairement comme une mesure de rétorsion, ni viser un autre but que l'obtention d'une diminution de loyer. On relèvera égale- ment que les parties se sont par la suite entendues sur la fin des rapports de bail et la restitution des locaux loués, sans que l'intimé ne retire sa contestation du loyer, ni que l'accord passé soit subordonné à un tel retrait. Cette circonstance tend éga- lement à montrer que la contestation du loyer n'avait pas pour seul but de sanc- tionner la résiliation du bail de l'intimé ou de celui de sa sœur, ni de pousser l'ap- pelante à en accepter la prolongation. Comme indiqué ci-dessus, rien ne permet en définitive de retenir que l'intimé n'ait pas simplement pris connaissance du vice affectant la fixation du loyer initial au début de l'année 2014, par le biais de sa sœur, puis qu'il n'ait pas saisi cette occasion de faire valoir ses droits. Un tel com- portement n'apparaît pas abusif, ainsi que l'a retenu à juste titre le Tribunal, dont la décision sur ce point sera confirmée.

E. 4.1

L'absence de notification du nouveau loyer sur la formule officielle prévue par le canton entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 120 II 341; 124 III 62; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005, in SJ 2006 I 19; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 396). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1er avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19).

E. 4.2

En l'espèce, l'appelante succombe dans ses conclusions tendant à ce qu'il soit constaté que la notification du loyer sur formule officielle n'était pas obligatoire dans le cas d'espèce, ou que l'intimé ne serait pas fondé à se prévaloir du défaut

- 9/10 -

C/2962/2014 d'usage d'une telle formule. Elle ne conteste pas ce défaut en tant que tel. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur les points susvisés, ainsi qu'en tant qu'il a constaté la nullité partielle du contrat de bail limitée à la fixation du loyer (ch. 4 du dispositif).

E. 5

A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 10/10 -

C/2962/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/234/2015 rendu le 23 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2962/2014-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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