

GE_GERICHTE ACJC/1357/2018 vom 18. Dezember 2017

GE Cour de justice, 2017-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1357_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/1357/2018 du 18 décembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1357/2018 del 18 dicembre 2017

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, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La partie adverse doit se déterminer par écrit sur l'appel dans un délai de 30 jours (art. 312 al. 1 CPC). Elle peut former un appel joint dans sa réponse (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, dans sa requête déposée le 4 novembre 2016, le locataire a notamment conclu à la fixation du loyer à 17'724 fr. par année, provisions pour chauffage et eau chaude exclusivement non comprises, dès le 1er novembre 2016. Dans la mesure où le loyer s'élève à 17'724 fr. par année, sans les charges, jusqu'au 31 octobre 2019 puis à 34'800 fr. du 1er novembre 2019 au 31 octobre 2020, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. L'appel et l'appel joint ayant par ailleurs été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi, ils sont recevables (art. 130, 131, 312 al. 1 et 313 al. 1 CPC).

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc

- 8/21 -

C/21648/2016 soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

Les parties prennent chacune des conclusions nouvelles en appel. L'appelante conclut à ce qu'il soit dit que les parties sont liées par un bail de durée déterminée échéant le 31 octobre 2020. L'intimé conclut pour sa part à la condamnation de l'appelante à lui restituer le trop perçu de frais accessoires et de loyers avec intérêts.

E. 2.1

La prise de conclusions nouvelles en appel n'est admise que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si ces conclusions reposent sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les conclusions nouvelles prises par les parties ne reposent sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau. Elles ne remplissent par conséquent pas les conditions posées par l'art. 317 al. 2 CPC de sorte qu'elles sont irrecevables.

E. 3

L'appelante conclut à ce que la Cour constate que le loyer fixé à 17'724 fr. par an du 16 octobre 2016 au 31 octobre 2019 s'entend hors provisions pour frais de chauffage et d'eau chaude et hors provisions pour frais d'exploitation. Elle fait valoir que le Tribunal aurait outrepassé ses compétences en retenant que la facturation de frais d'exploitation en sus du loyer pendant la période de contrôle LDTR était nulle. Une telle constatation relèverait des autorités administratives.

E. 3.1

Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 al. 1 CO). Selon cette disposition, un contrat est illicite lorsque son contenu est contraire au droit positif suisse, fédéral ou cantonal, plus spécifiquement lorsqu'il contrevient à la lettre ou au but d'une disposition légale (GUILLIOD/STEFFEN, in Commentaire romand, CO I, 2ème éd. 2012, n. 60 ad art. 19-20 CO). Il peut s'agir d'une norme de droit privé, de droit public ou de droit pénal fédéral ou cantonal (GUILLIOD/STEFFEN, op. cit., n. 62 ad art. 19-20 CO). La nullité d'un contrat au sens de l'art. 20 al. 1 CO peut être invoquée en tout temps et le juge examine cette question d'office (GUILLIOD/STEFFEN, op. cit., n. 48 et 94 ad art. 19-20 CO). La Cour de céans a déjà eu l'occasion d'admettre que lorsque les parties avaient fixé contractuellement un loyer supérieur à celui admis par l'administration compétente en application de la LDTR, le contrat renfermait une disposition contraire à la loi et était frappé de nullité partielle en vertu de l'art. 20 CO, ce que le juge devait constater (ACJC/1311/2009 du 2 novembre 2009 consid. 3.2 et les arrêts cités; également en ce sens : LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 375, n. 3.1.2)

- 9/21 -

C/21648/2016

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas le raisonnement des premiers juges aux termes duquel le loyer litigieux n'était pas conforme à la LDTR puisqu'il prévoyait une facturation séparées des frais d'exploitation alors que les loyers fixés en application de ladite loi s'entendent exclusivement hors frais de chauffage et d'eau chaude, ce qui entraînait la nullité des frais précités. Il s'ensuit que cette question n'a pas à être réexaminée dans le cadre du présent appel. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, la constatation de la nullité d'un loyer au motif qu'il excède le montant admis par l'administration en vertu de dispositions relevant du droit public cantonal entre par ailleurs dans les compétences des juridictions des baux et loyers. Le grief de l'appelante selon lequel le Tribunal n'était pas habilité à constater la nullité des frais d'exploitation susmentionnés est par conséquent mal fondé. Le chiffre 1 du dispositif entrepris sera dès lors confirmé.

E. 4

L'intimé conclut, sur appel joint, à la constatation de la nullité des frais accessoires facturés en sus du loyer à compter du 1er novembre 2019. Il fait valoir que l'expression "décompte de tous les genres de frais" figurant à l'art. 6.6 let. F du bail est incompréhensible et insuffisamment détaillée. L'instruction de la cause n'aurait pas non plus permis de déterminer si le terme "abonnement d'entretien" incluait ou non les réparations. L'avis de fixation du loyer initial mentionnait par ailleurs une réadaptation de l'acompte de frais accessoires. L'acompte global était cependant resté inchangé et la formule officielle ne précisait pas dans quelle mesure la répartition entre les acomptes pour frais de chauffage et d'eau chaude et les acomptes pour frais d'exploitation avait été modifiée.

E. 4.1

Selon l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1); ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (al. 2). L'accord des parties doit être suffisamment précis et détailler les postes effectifs. En concluant le contrat, le locataire doit comprendre facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_719/2016 du 31 août 2017 consid. 2.1). A défaut de convention spéciale ou en cas de doute sur la portée de celle-ci, les frais accessoires sont inclus dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et les réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_719/2016 du 31 août 2017 consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 334, n. 1.5). L'art. 257a al. 2 CO constitue une règle d'interprétation particulière de l'art. 257 CO. Son caractère impératif commande une interprétation restrictive (BIERI, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2ème éd. 2017, n. 21 ad art. 257a/257b CO et les réf. citées). Des formulations générales telles que

- 10/21 -

C/21648/2016 "tous frais accessoires compris" ou "tous les contrats d'entretien ou abonnement de service des installations" sont insuffisantes. De même, des énumérations non exhaustives ("notamment") de frais accessoires dans un texte standardisé ne satisfont pas l'exigence légale car la facturation dépend dans ce cas du choix du bailleur (BIERI, op. cit., n. 27-28 ad art. 257a/257b CO). L'art. 257b al. 1 CO précise que pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose. Cette définition étant impérative (ATF 137 I 135 consid. 2.4), seuls les coûts liés à l'usage de la chose louée peuvent être facturés au titre de frais accessoires, à l'exclusion des dépenses d'entretien, de réparations ou de remplacement des parties usées servant au maintien de la chose dans l'état conforme au contrat, qui sont comprises dans le loyer (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, ad art. 257-257b CO, n. 12 ss; LACHAT, op. cit., p. 332, n. 1.2). Lorsque certains frais d'exploitation sont de nature mixtes et concernent à la fois l'utilisation et l'entretien de la chose louée, seule la part concernant l'usage de la chose louée peut être facturée à titre de frais accessoires (BIERI, op. cit., n. 14 ad art. 257a/257b CO et l'auteur cité). En cas de conclusion de contrats de service pour l'entretien des installations communes de l'immeuble (p. ex. chauffage, ascenseur, extincteurs, climatisation et ventilation, systèmes d'ouverture de portes et portails automatiques, machines à laver, séchoirs), il convient de distinguer les contrats visant uniquement le contrôle et le nettoyage

des installations de ceux impliquant également la maintenance (réglage, graissage et remplacement des pièces usées) voire l'entretien global de l'installation (contrat couvrant l'ensemble des frais, y compris le temps de déplacement et d'intervention, les pièces de rechange, etc.). Seuls les frais d'entretien périodique peuvent alors être facturés au locataire, étant précisé que certains auteurs, plus restrictifs, n'admettent que les frais de contrôle et de nettoyage. Les réparations ou le changement de pièces usagées doivent en revanche être reportées dans les coûts de l'immeuble (BIERI, op. cit, n. 79 ad art. 257a/257b CO, citant notamment et les auteurs cités). Dans le cas des ascenseurs et des monte-charges, les frais d'exploitation peuvent ainsi englober le coût de l'énergie, les frais de révision, respectivement l'abonnement de service. Par analogie à la réglementation en matière de frais de chauffage et compte tenu de l'obligation générale d'entretien à charge du bailleur, les frais d'entretien, de réparation ou d'amortissement sont en revanche exclus (BIERI, op. cit., n. 77 ad. art. 257a/257b CO). Dans un arrêt du 24 juin 2013, la Chambre des baux et loyers a considéré la facturation de frais d'exploitation intitulés "abonnement de service des

- 11/21 -

C/21648/2016 ascenseurs", "contrôle des éclairages de secours" et "abonnement de service des extincteurs" comme non conforme aux dispositions susmentionnées. Ces intitulés ne permettaient en effet pas de déterminer si le bailleur entendait facturer au locataire des coûts relevant exclusivement de la maintenance (p. ex. le remplissage des extincteurs ou le contrôle du bon fonctionnement des éclairages de secours) ou également des coûts relevant de l'entretien (p. ex. les réparations et le remplacement de pièces défectueuses), lesquels étaient couverts par le loyer (ACJC/784/2013 du 24 juin 2013 consid. 6.2-6.5).

E. 4.2.1

En l'espèce, l'art. 6.6 let. F du bail comporte une énumération exhaustive puisqu'il ne comprend pas des termes tels que "notamment" ou "etc." que l'on trouve dans les dispositions ayant une vocation exemplative. La locution "genres de frais" est en outre suivie d'une liste de frais accessoires détaillée et compacte qui ne laissent pas la place à l'introduction de frais supplémentaires au bon vouloir du bailleur. Sous cet angle, la disposition querellée satisfait dès lors aux exigences rappelées ci-dessus. L'intimé reproche en revanche à juste titre au Tribunal d'avoir admis la facturation des "abonnements d'entretien" des installations de l'immeuble au titre de frais d'exploitation. Si le nettoyage des containers, la vidange des canalisations, la désinsectisation et la mise à disposition des machines d'entretien peuvent constituer une prestation périodique en rapport avec l'usage de la chose louée, tel n'est pas nécessairement le cas s'agissant de l'entretien des ascenseurs, des séchoirs, des extincteurs ou de la "barrière automatique". Celui-ci peut en effet inclure des prestations allant au-delà de la simple maintenance, telles que le remplacement de pièces usagées. La déclaration de la représentante de la régie selon laquelle les abonnements ne comprendraient pas les réparations ne saurait suffire à rendre la clause conforme aux principes énoncés ci-dessus. Alors qu'elle n'est pas nécessairement qualifiée de réparation, la simple fourniture de pièces de rechange excède en effet déjà les coûts pouvant être facturés au locataire à titre de frais d'exploitation. Il sera au demeurant rappelé que le manque de précision d'une clause relative aux frais accessoires ne saurait être compensé par la fourniture de précisions ou de pièces dans le cadre de la procédure en contestation de ladite clause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2 avant-dernier §). L'art. 6.6 let. F du contrat de bail doit par conséquent être considéré comme contraire à l'art. 257a CO en tant qu'il inclut les abonnements d'entretien des

ascenseurs, des séchoirs, des extincteurs et de la barrière automatique de l'immeuble dans les frais accessoires facturés au locataire.

E. 4.2.2

L'intimé reproche en outre à l'appelante d'avoir mentionné dans l'avis de fixation du loyer initial une réadaptation de l'acompte de frais accessoires sans

- 12/21 -

C/21648/2016 préciser dans quelle mesure la répartition entre les acomptes pour frais de chauffage et d'eau chaude et les acomptes pour frais d'exploitation avait été modifiée. Ce grief se fonde cependant sur des faits non allégués en première instance de sorte qu'il est irrecevable (art. 317 al. 1 CPC). Eût-il été recevable qu'il devrait être considéré comme mal fondé. En l'absence d'augmentation de l'acompte global de frais accessoires, le fait de ne pas préciser la modification de la répartition susmentionnée ne saurait en effet entraîner la nullité desdits frais (en ce sens : arrêt du Tribunal fédéral 4A_571/2017 précité consid. 4.2.2 in fine).

E. 4.3

En conclusion, l'art. 6.6 let. F du contrat de bail sera considéré comme nul en tant qu'il prévoit de facturer au locataire le coût des abonnements d'entretien des ascenseurs, des séchoirs, des extincteurs et de la barrière automatique de l'immeuble, étant relevé que les autres frais d'exploitation énumérés par cette disposition ne font l'objet d'aucune autre critique en appel. Le dispositif du jugement attaqué sera dès lors complété en ce sens.

E. 5

L'appelante conclut à l'annulation du chiffre 2 du dispositif querellé et à la fixation du loyer de l'appartement litigieux à un montant situé entre 27'600 fr. et 34'800 fr. par an dès le 1er novembre 2019, hors provisions pour chauffage et eau chaude et hors provisions pour frais d'exploitation. Elle reproche au Tribunal d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation en se fondant sur des statistiques inadéquates et de ne pas avoir tenu compte de l'état de l'appartement et de l'immeuble lors de la fixation du loyer.

L'intimé conclut pour sa part à la fixation du loyer à un niveau convenable, mais au maximum à 17'724 fr. par, plus 120 fr. d'acomptes de chauffage et d'eau chaude exclusivement, dès le 1er novembre 2019. Il reproche au Tribunal de s'être fondé sur la moyenne et non la médiane des statistiques. Il aurait en outre fallu tenir compte du fait que l'appartement est situé dans un quartier bruyant et que sa surface est inférieure à la moyenne.

E. 5.1

Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, d'aucuns sont d'avis que le juge peut le réduire au montant faisant l'objet des conclusions – non déraisonnables – du locataire (FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, p. 237, n. 517) voire au montant du loyer payé par le locataire précédent en cas d'augmentation importante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.2). Lorsque le juge ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant d'effectuer un calcul de rendement, il peut s'appuyer sur les statistiques cantonales publiées par l'OCSTAT, même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4; 4A_3/2011

du 28 février 2011 consid. 5.2), à condition de procéder aux réajustements nécessaires pour tenir compte de

- 13/21 -

C/21648/2016 certaines particularités du logement loué (arrêts du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1.b). Eu égard à la marge d'appréciation dont il dispose en la matière, le juge peut se référer à la valeur moyenne. Dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a par ailleurs lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5; ACJC/801/2018 du 25 juin 2018 consid. 2.1; ACJC/427/2016 du 4 avril 2016 consid. 3.1.7; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4). Il est également possible de se fonder sur la valeur médiane, cette dernière pouvant être considérée comme plus significative que la moyenne dès lors qu'elle n'est pas influencée par des observations anormalement grandes ou petites (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.1 s.), voire de pondérer le loyer moyen et le loyer médian (ACJC/1227/2017 du 2 octobre 2017 consid. 4.1.2), étant rappelé que le premier juge dispose en toute hypothèse d'une grande marge de manœuvre dans le choix des statistiques utilisées ainsi que de leur pondération (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.2; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1; ACJC/1303/2007 consid. 3.5).

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal s'est fondé sur trois valeurs issues des statistiques cantonales de l'année 2016, à savoir le loyer mensuel moyen des appartements de 4,5 pièces situés dans le quartier des _____ dans des immeubles construits entre 1919 et 1960, soit 1'705 fr., le loyer mensuel moyen pour des appartements de 85 m² disposant de 4 pièces situés dans le même quartier dans des immeubles construits à la même époque, soit 1'789 fr. 25, et le loyer moyen des logements de 4,5 pièces loués à des nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, soit 2'188 fr. 50. Il a calculé la moyenne entre ces trois valeurs (1'894 fr. 25) et en a déduit les frais d'exploitation de 180 fr. par mois prévus par le contrat de bail, ces derniers étant englobés dans les loyers servant de données pour les statistiques cantonales. Il a ainsi fixé le loyer litigieux à 1'714 fr. 25 par mois, frais accessoires non compris, à compter du 1er novembre 2019.

Ce procédé est conforme à la jurisprudence de la Cour. Contrairement à ce que fait valoir l'intimé, le fait que la Cour ait, dans son arrêt du 28 septembre 2015 (ACJC/1150/2015; cf. ci-dessus ch. 5.1 3ème §), fixé le loyer en se référant à la valeur médiane au motif que cette dernière était plus significative, ne saurait empêcher le juge de prendre en considération la valeur moyenne s'il estime cette dernière plus adéquate en regard des circonstances du cas. L'arrêt en cause

- 14/21 -

C/21648/2016 rappelle cette liberté d'appréciation laissée au premier juge et l'intimé n'expose pas en quoi le Tribunal aurait mésusé de cette dernière en s'inspirant en l'espèce des loyers moyens résultant des statistiques cantonales.

L'appelante ne saurait, quant à elle, être suivie lorsqu'elle affirme que le Tribunal aurait dû se fonder uniquement sur la statistique T 05.04.2.04 (loyer mensuel moyen par m² des logements non neufs à loyer libre de 2 pièces ou plus dont le locataire a changé durant les douze derniers mois, selon l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique) au motif que cette dernière tiendrait compte de l'année de construction, et n'aurait pas dû pondérer la valeur en résultant avec celle résultant de la statistique relative aux baux en cours. Les valeurs indiquées par cette statistique en fonction de l'année de construction sont en effet calculées pour l'ensemble du canton de Genève. Or, la statistique relative aux baux en cours prend également en considération la situation de l'immeuble ainsi que le nombre de pièces. Le Tribunal a dès lors considéré à raison qu'il convenait de pondérer le loyer résultant de la statistique relative aux logements loués à de nouveaux locataires avec celui résultant de la statistique relative aux baux en cours.

Le grief de l'appelante selon lequel le Tribunal ne pouvait pas s'arrêter au loyer moyen résultant des statistiques susmentionnées et aurait dû réajuster à la hausse le résultat auquel il est parvenu ne convainc pas davantage. Le loyer fixé dans le cas d'espèce est en effet supérieur de 16% au loyer fixé par le Département en application de la LDTR, lequel peut être présumé comme non abusif. Le Tribunal a ainsi équitablement tenu compte du fait que l'appartement se trouve dans un état excellent, dispose d'une cuisine équipée et jouit d'une situation centrale. Ces qualités devaient cependant être mises en balance avec le fait que la surface de l'appartement est légèrement inférieure à la moyenne et qu'il est situé à un emplacement passablement bruyant. Le Tribunal a dès lors fait correctement usage de son pouvoir d'appréciation en fixant le loyer litigieux en fonction des loyers statistiques moyens. Au vu de ce qui précède, le chiffre 2 du jugement entrepris sera confirmé.

E. 6

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que le contrat de bail conclu le

E. 6.1

Le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 al. 1 CO). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2). Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée (al. 3). En droit suisse des obligations prévaut le principe de l'autonomie de la volonté, d'après lequel l'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi (art. 19 al. 1 CO). Celle-ci exclut les conventions des parties, entre autres

- 15/21 -

C/21648/2016 hypothèses, lorsqu'elle édicte une règle de droit strict (art. 19 al. 2 CO; ATF 132 III 226). Dans ce cas, la loi – plus précisément, le droit impératif – l'emporte sur la volonté des parties (ATF 133 III 61). Dans un arrêt de principe concernant la conclusion successive de plusieurs contrats à durée déterminée, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion de tels contrats était licite, sous réserve toutefois d'une fraude à la loi, que doit prouver la partie prétendant être mise au bénéfice de la norme éludée. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3). L'existence d'une telle fraude se détermine au cas par cas, en fonction des circonstances. Un bail de relativement brève durée déterminée, par exemple une année, visant exclusivement à vérifier le comportement du locataire et poussant celui-ci à renoncer

à faire valoir ses droits comme contester le loyer initial, une hausse de loyer, un décompte de chauffage ou demander l'exécution de travaux constitue une fraude à la loi (BOHNET/DIETSCHY, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2ème éd. 2017, n. 9 ad art. 255 CO citant l'ATF 139 III 145).

Dans l'arrêt susmentionné, le Tribunal fédéral a toutefois retenu qu'il n'était pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce. Il convient d'avoir à l'esprit que la loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou plusieurs baux de ce type. Il s'agit par conséquent de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4; critique : KOLLER, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2013, RJB 150/2014 p. 917 ss (p. 924), lequel considère que le fait de conclure des baux en chaîne dans un marché locatif en situation de pénurie est en soi constitutif d'une fraude à la loi). Dans un arrêt récent, la Chambre des baux et loyers a, en application de la jurisprudence susmentionnée, confirmé un jugement du Tribunal des baux et loyers requalifiant en contrat de durée indéterminée un bail conclu pour une durée fixe d'un an. Il était ressorti des enquêtes que la bailleuse avait pour pratique de conclure des contrats de durée déterminée et de renouveler ces derniers "si tout se passait bien". Les baux qui avaient récemment été conclus dans l'immeuble

- 16/21 -

C/21648/2016 concerné avaient tous été prolongés, à l'exception de celui des locataires impliqués dans la procédure. La bailleuse avait admis qu'elle n'avait pas renouvelé le bail de ces derniers en raison de la requête en contestation de loyer initial qu'ils avaient déposée. Il était dès lors établi que la bailleuse avait opté pour un système débutant par un bail à terme fixe dans l'unique but de mettre en échec les dispositions contre les loyers et les congés abusifs, ce qui justifiait de requalifier le contrat en bail de durée indéterminée (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.3).

Dans un autre arrêt du 2 décembre 2013, la Chambre des baux et loyers a en revanche considéré que la conclusion par un bailleur – qui disposait d'un vaste parc immobilier – d'un bail d'une durée déterminée de cinq ans et demi, dont trois années au loyer fixé par le Département en application de la LDTR et deux années à un loyer multiplié par 2,7, n'était en soi pas constitutive de fraude à la loi. La bailleuse, qui avait indiqué avoir souhaité exercer sa liberté contractuelle, n'était pas tenue de motiver son choix de conclure un bail à terme fixe et les locataires n'avaient pas démontré d'éléments permettant d'établir que leur cocontractante avait agi de cette manière à la seule fin de mettre en échec des règles de droit fédéral impératif (ACJC/1420/2013 du 2 décembre 2013 consid. 5.3.3; dans le même sens, cf. ACJC/742/2016 consid. 4.2; contra : KOLLER, op. cit., p. 924).

E. 6.2

En l'espèce, il résulte de l'instruction du dossier que la régie en charge de la gestion de l'immeuble avait, à l'époque de la signature du bail, adopté depuis plusieurs années une pratique consistant à conclure, pour les nombreux objets soumis à la LDTR qu'elle gérait,

des baux d'une durée déterminée de quatre à cinq ans, à savoir trois ans au loyer LDTR puis un à deux ans à un loyer majoré, correspondant aux prix du marché.

Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, le seul fait que l'appelante n'ait pas exposé les raisons d'une telle pratique pour les objets dont le loyer avait été soumis à un contrôle LDTR ne saurait conduire à admettre que l'on se trouve en présence d'une fraude à la loi. Le bailleur n'étant pas tenu de motiver son choix de conclure des baux à durée déterminée, l'admission d'une telle fraude présuppose que le locataire démontre, à tout le moins par un faisceau d'indices, que le mécanisme susmentionné vise à le dissuader de contester son loyer initial ou de faire valoir d'autres prétentions. Or, de tels indices ne ressortent en l'espèce pas du dossier. Au vu de la durée du bail, qui est de cinq ans, la situation du cas d'espèce n'est pas assimilable à celle précitée relative à des baux plus courts d'un an. Aucun élément ne permet de retenir que cette période initiale aurait été assimilable à un "temps d'essai" et que la bailleuse entendait dissuader le locataire de contester le deuxième échelon de loyer. La procédure n'a pas permis d'établir que seuls les baux des locataires ayant contesté leur loyer ou ayant fait valoir d'autres prétentions n'auraient pas été

- 17/21 -

C/21648/2016 renouvelés. Le témoin E_____ s'est à cet égard limitée à indiquer "avoir souvent vu des renouvellements", sans préciser les raisons pour lesquelles certains contrats n'auraient pas été reconduits. Il n'a pas davantage été démontré que l'appelante avait en réalité l'intention de s'engager pour une durée indéfinie avec l'intimé. Au vu de ce qui précède, le Tribunal a considéré à tort qu'en concluant le contrat de bail litigieux l'appelante avait commis une fraude à la loi. Contrairement à ce que soutient l'intimé, le procédé employé par l'appelante ne saurait au surplus être assimilé à la signature d'un bail "précaire", conclu pour une durée déterminable, excluant par avance toute possibilité de prolongation et devant être homologué par l'autorité de conciliation pour valoir jugement d'évacuation à son expiration (arrêt du Tribunal fédéral 4A_52/2010 du 15 avril 2010 consid. 3). En l'absence de preuve d'une volonté de l'appelante de contourner des dispositions impératives du droit du bail, l'intimé ne saurait non plus invoquer l'art. 20 CO à l'appui de sa thèse. Il ne saurait davantage invalider le contrat en vertu de l'art. 29 CO, faute d'avoir agi dans le délai d'un an prévu par l'art. 31 al. 1 CO. 7. Dans un raisonnement subsidiaire, l'intimé fait valoir que les clauses relatives à la durée du bail seraient peu claires et contradictoires. Les pourparlers à ce sujet auraient également été ambigus. Le contrat devrait par conséquent être interprété en vertu du principe "in dubio contra stipulatorem" et être qualifié de contrat à durée indéterminée.

7.1 Pour déterminer si l'on est en présence d'un bail de durée déterminée ou indéterminée, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO).

Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat, établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 140 III 86 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2017 du 2 novembre 2017 consid. 4.1). Si la volonté réelle et commune des parties ne peut être établie – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou si le

juge constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait

- 18/21 -

C/21648/2016 qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 4.3; 4A_210/2015 du 2 octobre 2015 consid. 6.2.1) – le juge doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 135 III 140 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2017 précité consid. 4.1). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2017 précité consid. 4.1). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2017 précité consid. 4.1). Ce n'est que si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës que ces dernières doivent être interprétées contre celui qui les a rédigées, en vertu de la règle "in dubio contra stipulatorem". Cette règle revêt en effet un caractère subsidiaire par rapport à l'interprétation objective (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2017 précité consid. 4.2). Pour qu'elle trouve à s'appliquer, il ne suffit en outre pas que les parties soient en litige sur la signification à donner à une déclaration; encore faut-il que celle-ci puisse de bonne foi être comprise de différentes façons ("zweideutig") et qu'il soit impossible de lever autrement le doute créé, faute d'autres moyens d'interprétation (ATF 122 III 118 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2017 précité consid. 4.2).

7.2 En l'espèce, le bail stipule expressément à son art. 7, intitulé "Début et durée de la location", qu'il est de durée déterminée et qu'il s'éteint sans résiliation à son échéance. L'art. 8 qui suit, intitulé "Résiliation", ne saurait ôter sa portée à la clause en question. Cette disposition traite de l'hypothèse d'une restitution de la chose louée par le locataire avant l'échéance contractuelle et ne concerne dès lors pas directement la durée du bail et la manière dont il s'éteint. Le texte clair du contrat permet ainsi de comprendre sans difficulté qu'il s'agit d'un bail de durée déterminée. Il ne ressort en outre pas de l'administration des preuves que l'intimé n'aurait pas compris la volonté exprimée par l'appelante, étant rappelé que les seules déclarations du précité ne sont pas suffisantes à cet égard selon la jurisprudence.

- 19/21 -

C/21648/2016 Le témoin E_____ n'a en particulier pas confirmé les allégations de l'intimé selon lesquelles elle lui aurait assuré que le bail serait renouvelé, contrairement au texte du contrat qui prévoit une durée déterminée. Le fait que l'intimé ait, selon ses dires, lu le bail "en diagonale", sans remarquer la mention selon laquelle il "venait à échéance le 31 octobre 2020", relève de son fait. Le fait qu'il ait agi judiciairement peu de temps après la conclusion du bail pour faire constater que celui-ci devait être considéré comme étant de durée indéterminée atteste au demeurant qu'il avait bien compris le sens du contrat qu'il avait signé. L'argumentation subsidiaire de l'intimé relative au prétendu manque de clarté du contrat de bail s'avère dès lors mal fondée.

7.3 La Chambre de céans annulera par

conséquent le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris et déboutera l'intimé de ses conclusions en constatation de l'existence d'un contrat de durée indéterminée. 8. 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, 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). * * * * *

- 20/21 -

C/21648/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 janvier 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1169/2017 rendu le 18 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21648/2016-2. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 5 mars 2018 par C_____ contre le jugement susvisé. Au fond : Confirme les chiffres 1 et 2 du dispositif entrepris. Dit que l'art. 6.6 let. F du contrat de bail du 11 octobre 2016 relatif à l'appartement de 4,5 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève est nul en tant qu'il prévoit de facturer au locataire, au titre de frais d'exploitation, le coût des abonnements d'entretien des ascenseurs, des séchoirs, des extincteurs et de la barrière automatique de l'immeuble. Annule le chiffre 3 du dispositif entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge, Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

- 21/21 -

C/21648/2016

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. cf. consid. 1.2.

E. 11

octobre 2016 était de durée indéterminée.

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