

GE_GERICHTE ACJC/1547/2015 vom 14. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1547_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1547/2015 du 14 avril 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1547/2015 del 14 aprile 2015

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). L'art. 51 al. 4 LTF dispose que les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt, ou, s'il s'agit de rentes viagères, par la valeur actuelle du capital correspondant à la rente. Plus particulièrement, en matière de contestation du loyer et en présence d'un contrat de bail à durée déterminée, la valeur litigieuse est égale au loyer contesté jusqu'à l'échéance du bail (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 48).

E. 1.2

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande de baisse de loyer et de constatation de la nullité d'une hausse de loyer. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer contesté jusqu'à l'échéance du bail, soit 8'400 fr. (différence entre le loyer requis par le bailleur et celui demandé par le locataire : 9'420 fr. - 8'580 fr. x 10 ans). La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel. Seul le recours est par conséquent ouvert in casu. Le fait que l'acte de la recourante soit intitulé à tort «appel» ne fait pas obstacle à sa recevabilité (ATF 134 III 379 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 2C_852/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1. 2). Par ailleurs, l'acte de recours a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi de sorte qu'il est recevable (art. 130, 131 et 319 CPC).

E. 1.3

Le recours peut être formé pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2

Il convient dans un premier temps de qualifier le contrat liant la recourante et l'intimée.

E. 2.1

A teneur de l'art. 266 al. 1 CO, lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Il faut se référer à la volonté des parties, donc au contrat, pour savoir si l'on est en présence d'un contrat de durée déterminée ou indéterminée. Cependant selon l'art. 266 al. 2 CO si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (ACJC/471/2015 du 27 avril 2015 consid. 2.1).

Le contrat peut être de durée déterminée ou à terme fixe : il prend fin sans congé à l'expiration de la durée ou de la date convenue (art. 266 al. 1 CO). Les baux de durée déterminée sont ceux qui prennent fin sans congé ordinaire. Dès que les parties ont convenu qu'elles ne pourraient mettre fin au contrat pour son échéance que moyennant un congé, le bail est de durée indéterminée. Le terme fixe et la durée déterminée sont en général expressément prévus par le contrat (ACJC/76/2015 du 26 janvier 2015 consid. 4.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 81, 602).

Un contrat convenu jusqu'à la survenance d'un évènement certain, mais dont la date ne peut pas être fixée à l'avance, est également un contrat de durée déterminée (exemple : contrat conclu jusqu'à la mort du locataire, LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 81, 602).

Les baux de durée déterminée ne peuvent pas être modifiés unilatéralement par le bailleur; celui-ci ne peut ni majorer le loyer, ni proposer une autre modification du contrat pour la date à laquelle il prendra fin. De même, le locataire ne peut pas requérir pour la même date une diminution de loyer. Les parties peuvent en revanche modifier le loyer en cours de bail, de manière consensuelle, ou prévoir une clause d'indexation ou d'échelonnement. Un bail de durée déterminée peut être résilié de manière anticipée par l'une ou l'autre des parties, lorsque les conditions légales d'une telle résiliation sont réunies (LACHAT, op. cit., p. 604).

E. 2.2

Dans le cas présent, les parties ont convenu de ce qui suit lors de l'audience de conciliation du 29 février 2008 :

- Dès le 1er janvier 2009, le bail est conclu pour une durée de 15 ans. Il est lié à la personne de la locataire, il prend fin à son décès.
- Dès le 1er janvier 2009, le loyer est porté à 725 fr. par mois (8'700 fr. par année), charges non comprises.
- Dès le 1er janvier 2009, le bail est indexé à l'ISPC, mois de référence octobre 2008.
- La locataire peut résilier son bail en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

- 8/14 -

Par ce procès-verbal, la recourante et l'intimée ont clairement manifesté leur volonté concordante de se lier pour une durée déterminée de quinze ans, échéant le 31 décembre 2023. Par ailleurs, il sied de relever qu'aucune clause de renouvellement n'a été prévue dans le contrat.

Le contrat de bail pouvait prendre fin de deux manières avant l'échéance des quinze ans : soit suite au décès de la recourante, soit suite à une résiliation anticipée de la recourante, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

Pour toutes les raisons qui précèdent, la recourante et l'intimée sont liées par un contrat de durée déterminée.

E. 3

La recourante relève que l'avis de majoration du loyer du 16 août 2013 est nul du fait qu'il ne lui a pas été communiqué valablement.

E. 3.1

En vertu de l'art. 270b al. 1 CO, si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.

C'est la date de délivrance du pli recommandé au locataire qui est déterminante. Le délai court dès le lendemain. Le locataire qui ne retire pas le pli recommandé à la poste est réputé avoir reçu cette notification à l'échéance du 7ème jour du délai de garde (BOHNET, Les termes et délais en droit du bail, 13ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2004, p. 8; LACHAT, op. cit., p. 407). Le délai de l'art. 270b al. 1 CO est un délai de péremption. Il ne peut pas être prolongé ou suspendu notamment pendant les fêtes judiciaires. Le juge doit examiner d'office s'il est observé (LACHAT, op. cit., p. 407-408).

L'avis de notification doit être reçu dans les délais par le locataire selon le principe de la théorie relative (BOHNET, op. cit., p. 18).

E. 3.2

En l'espèce, l'avis de majoration de loyer est daté du 16 août 2013. Il n'a pas été réclamé dans le délai de garde postal qui est arrivé à échéance le 27 août 2013. La hausse de loyer a ainsi été notifiée à la recourante en date du 27 août 2013, en application de la théorie de la réception relative.

La recourante se prévaut du fait que les premiers juges ne l'ont pas interrogée au sujet de la réception du pli recommandé du 16 août 2013. Elle n'a cependant pas requis de mesure d'instruction sur ce point et n'allègue aucun élément de fait qui permettrait de retenir que la théorie de la réception relative ne s'appliquerait pas en l'espèce.

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que la notification du pli recommandé contenant la hausse de loyer était intervenue à la fin du délai de garde postal, soit le 27 août 2013.

- 9/14 -

C/12589/2014

E. 4

Il convient à présent de déterminer la validité de l'avis de majoration de loyer du 16 août 2013.

E. 4.1

Dispositions destinées à préserver la valeur de la chose louée, les clauses d'indexation sont des dispositions contractuelles prévoyant que le loyer net sera adapté aux variations d'un

indice officiel. Elles ont pour but de garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie. Pour le locataire, les baux indexés, d'un minimum de cinq ans, offrent la sécurité d'une longue durée (DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, No 3 ad art. 269b CO; LACHAT, op. cit., p. 506).

A une exception près, l'indexation est un mode exclusif de fixation du loyer (DIETSCHY, op. cit., Nos 3 et 27 ad art. 269b CO). Les parties présument que l'adaptation du loyer à l'augmentation de l'indice suffira à couvrir l'évolution des charges et des autres facteurs de fixation du loyer. Par conséquent, les parties renoncent à se prévaloir de ces facteurs pendant toute la durée du bail. Ce n'est qu'à l'échéance du bail indexé que les parties pourront à nouveau invoquer, à la hausse ou à la baisse, les critères légaux de fixation du loyer (LACHAT, op. cit., p. 507).

Toute majoration de loyer notifiée en vertu d'une clause d'indexation doit être communiquée sur la formule officielle prévue par l'art. 269d al. 1 CO (art. 19 al. 2 OBLF). Le bailleur doit respecter le délai minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 17 al. 3 OBLF). Le bailleur ne peut pas anticiper l'évolution de l'indice. Il doit attendre sa publication officielle (art. 19 al. 2 OBLF) (DIETSCHY, op. cit., No 23 ad art. 269b CO; LACHAT, op. cit., p. 511).

Il est licite de prévoir dans le contrat que la hausse pourra exceptionnellement être supérieure à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, lorsque le bailleur fournit une prestation supplémentaire. Il faut toutefois que le contrat prévienne expressément cette hypothèse (ATF 124 III 57, consid. 3a; SJ 1994 p. 487; DIETSCHY, op. cit., No 28 ad art. 269b CO; LACHAT, op. cit., p. 510).

Le cumul de l'indice suisse des prix à la consommation et de la prestation supplémentaire du bailleur présuppose que le locataire puisse contester, en dehors des limites strictes de l'art. 270c CO, l'incidence de la prestation supplémentaire sur le loyer et qu'il puisse résilier le bail avant terme (LACHAT, op. cit., p. 510).

Lorsque, en sus de l'indexation, le bailleur se prévaut de prestations supplémentaires (art. 269a let. b CO), le bailleur doit motiver et chiffrer sa prétention (art. 20 OBLF) (DIETSCHY, op. cit., No 31 ad art. 269b CO). Le locataire peut contester le principe même de la majoration liée à cette plus-value, si le contrat ne comporte aucune clause l'autorisant. Il peut aussi contester la quotité de la hausse liée à la plus-value. On doit également reconnaître au

- 10/14 -

C/12589/2014 locataire le droit de se départir de manière anticipée du bail s'il n'entend pas accepter ou contester la hausse (LACHAT, op. cit., p. 512-513).

Lorsque le bailleur entend augmenter le loyer en se fondant sur des prestations supplémentaires ou l'introduction de nouvelles charges, il doit respecter les formes et délai de l'art. 269d CO, notamment les termes et préavis légaux (art. 266c et 266d CO). Le préavis doit être précédé des dix jours de réflexion (art. 269d CO). Pour les locaux d'habitation, la hausse devrait parvenir au locataire dix jours et trois mois (art. 266c CO) avant son entrée en vigueur. Le locataire doit en effet avoir la possibilité de se départir du contrat de manière anticipée pour le prochain terme (art. 270c CO) (DIETSCHY, op. cit., No 31 ad art. 269b CO).

Sauf dans les cas des loyers indexés ou échelonnés, l'augmentation unilatérale de loyer ne peut être notifiée que pour l'échéance du contrat. Lorsqu'une hausse de loyer est notifiée pour une autre date que l'échéance contractuelle, ses effets doivent être reportés à la plus prochaine échéance utile (LACHAT, op. cit., p. 403).

L'avis de délai qui est notifié tardivement au locataire au regard du délai de dix jours prévu à l'art. 269d CO n'est pas nul. L'entrée en vigueur de la modification annoncée est cependant reportée à la prochaine échéance du bail. Ce report de délai a lieu même si le locataire n'a pas contesté la hausse (DIETSCHY, op. cit., No 39 ad art. 269d CO).

E. 4.1.1

Dans le cas présent, l'intimée a notifié un avis de majoration de loyer à la recourante en date du 16 août 2013. L'avis était motivé comme suit : «CO 269a, lettre b : Prestations supplémentaires du bailleur = Fr. 60.00, remplacement des fenêtres dans le logement selon la Loi sur l'énergie L 2 30. Hausse notifiée Fr. 60.-/mois.».

Cet avis de majoration de loyer est ainsi fondé uniquement sur des prestations supplémentaires du bailleur et non sur la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, alors même que le bail conclu par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers était un bail indexé pour une durée déterminée de 15 ans.

Dès lors, cet avis de majoration de loyer ne pouvait être notifié que pour une échéance de bail.

Or, il a été établi précédemment que ledit bail prendrait fin à l'échéance de la durée déterminée de quinze ans, soit en date du 31 décembre 2023. Pour cette raison déjà, l'avis de majoration de loyer ne pouvait pas être notifié pour une date antérieure au 1er janvier 2024.

Par ailleurs, il n'était pas possible pour l'intimée de notifier une hausse de loyer fondée sur les prestations supplémentaires du bailleur compte tenu du fait

- 11/14 -

C/12589/2014 qu'aucune réserve spéciale dans le bail ne prévoyait cette possibilité. En effet, lors de la conclusion du contrat de bail par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les parties avaient convenu que la seule manière d'augmenter ou de diminuer le loyer pendant la durée du bail, serait l'évolution, à la hausse ou à la baisse, de l'indice suisse des prix à la consommation.

Dès lors, la hausse de loyer n'est pas valable, faute de reposer sur une disposition contractuelle.

E. 4.2

Reste à déterminer le montant du loyer de l'appartement litigieux compte tenu de la baisse de l'indice suisse des prix à la consommation.

Comme rappelé précédemment, l'indexation est un mode exclusif de fixation du loyer, à une exception près (DIETSCHY, op. cit., Nos 3 et 27 ad art. 269b CO). Les parties présument que l'adaptation du loyer à l'augmentation de l'indice suffira à couvrir l'évolution des charges et des autres facteurs de fixation du loyer. Par conséquent, les parties renoncent à se prévaloir de ces facteurs pendant toute la durée du bail. Ce n'est qu'à l'échéance du bail indexé que les parties pourront à nouveau invoquer, à la hausse ou à la baisse, les critères légaux de fixation du loyer (LACHAT, op. cit., p. 507).

Les parties peuvent décider des termes pour lesquels les adaptations du loyer auront lieu, du nombre maximal d'adaptations par année ou encore du laps de temps minimum qui doit s'écouler entre deux adaptations. Les parties peuvent aussi librement déterminer quel sera le préavis de notification (DIETSCHY, op. cit., No 18 ad art. 269b CO).

Selon l'art. 270c CO, sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant l'autorité de conciliation que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

Le locataire qui entend réclamer la diminution du loyer indexé doit respecter les échéances et préavis prévus dans la clause d'indexation, même si ceux-ci ne respectent pas le minimum de 30 jours pour la fin d'un mois de l'art. 17 al. 3 OBLF. A défaut de régime contractuel spécial, la baisse devrait pouvoir être réclamée dès la publication officielle du nouvel indice (art. 19 al. 2 OBLF), en respectant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (DIETSCHY, op. cit., No 24 ad art. 269b CO; LACHAT, op. cit., p. 514).

E. 4.2.1

En l'espèce, le contrat de bail du 29 février 2008 prévoit l'indexation du loyer à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

Dès lors, la recourante est en droit de demander une baisse de loyer fondée sur la variation, à la baisse, de l'indice suisse des prix à la consommation.

- 12/14 -

C/12589/2014

La recourante a sollicité, par courrier du 20 mai 2014, adressé au conseil de l'intimée, une baisse de loyer à compter du 1er juillet 2014, se prévalant d'une baisse de l'indice suisse des prix à la consommation de 1.25% depuis la dernière fixation du loyer intervenue le 1er janvier 2009 avec pour indice de référence celui du mois d'octobre 2008.

Cette demande de baisse de loyer est recevable puisqu'elle respecte le préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

En octobre 2008, l'indice suisse des prix à la consommation s'élevait à 104.6 points. Lors du dépôt de la demande de baisse de loyer, l'indice suisse des prix à la consommation s'élevait à 103.6 points (indice mai 2014). La différence entre ces deux indices est de 0.96% à répercuter sur le loyer initial de 8'700 fr. dans la mesure où la hausse de loyer notifiée le 16 août 2013 n'est pas entrée en vigueur.

En conséquence, la Cour de céans fixera le loyer annuel de l'appartement litigieux, hors charges, à 8'616 fr. 50 dès le 1er juillet 2014.

E. 4.2.2

Lors de l'audience du 6 février 2015, la recourante a sollicité une baisse additionnelle de loyer, à compter du 1er avril 2015, fondée sur une nouvelle baisse de l'indice suisse des prix à la consommation à 102.7 points dès le mois de décembre 2014. En mai 2014, l'indice suisse des prix à la consommation s'élevait à 103.6 points, soit une baisse de 0.87%.

Cette nouvelle demande de baisse de loyer est également recevable puisqu'elle respecte le préavis de 30 jours pour la fin d'un mois et qu'aucun régime contractuel limitant le nombre de baisse de loyer n'a été convenu entre les parties.

Le facteur de baisse de 0.87% doit être répercuté sur le loyer fixé en dernier lieu, soit 8'616 fr. 50. Le nouveau loyer annuel, hors charges, s'établira ainsi à 8'541 fr. 50, à compter du 1er avril 2015.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 13/14 -

C/12589/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/444/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 avril 2015 dans la cause C/12589/2014-1 OSL. Au fond : Annule ce jugement. Ceci fait et statuant à nouveau : Dit que l'avis de majoration de loyer du 16 août 2013 n'est pas valable. Fixe le loyer annuel de l'appartement de 3 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis _____ à 8'616 fr.50, charges non comprises, dès le 1er janvier 2014. Fixe le loyer annuel de l'appartement de 3 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis _____ à 8'541 fr. 50, charges non comprises, dès le 1er avril 2015. Condamne B_____ à rembourser à A_____ le trop-perçu de loyer à compter du 1er janvier 2014, avec intérêts à 5% dès le 15 août 2014 (date moyenne). Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

- 14/14 -

C/12589/2014

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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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