

# **GE\_GERICHTE ACJC/1683/2021 vom 20. Dezember 2021**

GE Cour de justice, 2021-12-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1683\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1683_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1683/2021 du 20 décembre 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1683/2021 del 20 dicembre 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Pour des raisons de clarté, la locataire, qui a formé appel, sera désignée ci-après comme l'appelante, alors que la bailleresse sera désignée comme l'intimée, quand bien même elle a formé un appel joint.

#### **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème édition, 2017, n. 9 ad art. 308 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1). En l'espèce, le dernier loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 10'812 fr. L'augmentation proposée porterait le loyer annuel du logement, à 13'620 fr., soit une différence annuelle de 2'808 fr.

- 8/12 -

C/15181/2018 En prenant en compte ces montants, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (2'808 fr. x 20 = 56'160 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte.

#### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 130, 131, 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, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 1.4**

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

#### **E. 2**

L'appelante fait tout d'abord grief au Tribunal d'avoir écarté sans motif son courrier du 28 février 2020 dans l'ordonnance du 30 juin 2020.

#### **E. 2.1**

L'ordonnance querellée est une ordonnance d'instruction statuant sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves (art. 154 CPC). Elle entre ainsi dans la catégorie des autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (art. 319 let. b CPC), par nature exclue du champ de l'appel (ACJC/1435/2015 du 23 novembre 2015 consid. 1). Si l'ordonnance ne cause pas de préjudice difficilement réparable ou n'est pas contestée dans l'immédiat, elle peut être attaquée avec la décision finale sur le fond (ACJC/652/2018 du 28 mai 2018 consid. 2.2; ACJC/1435/2015 du 23 novembre consid. 2.1 et les références citées). Le grief formulé par l'appelante est par conséquent recevable. L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal, ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par "jusqu'aux délibérations". Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a, ou l'échéance du délai, le cas échéant prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites. Les faits et

- 9/12 -

C/15181/2018 l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (ATF 138 III 788 consid. 4.2). Selon la doctrine, le législateur a visé tous les litiges soumis à la maxime inquisitoire, que celle-ci soit renforcée ou atténuée. Il a estimé qu'il fallait en effet privilégier la "vérité matérielle", plutôt que de respecter la "rigueur de la procédure". Ainsi, les parties sont admises à apporter au procès, jusqu'aux délibérations, tous les faits utiles à l'issue du litige, qu'il s'agisse de *novas* proprement dits, de *novas* improprement dits, voire de faits qu'elles ont omis, même fautivement, d'invoquer auparavant (CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, n. 39, 40 et 42, p. 130-131; ACJC/508/2014 du 28 avril 2014 consid. 1.2.1).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante a adressé un courrier au Tribunal le 28 février 2020 dans le but de compléter sa comparution personnelle qui avait eu lieu quelques jours auparavant. Le

Tribunal, sans motivation, a écarté ce courrier de la procédure par ordonnance du 30 juin 2020. Dans la même ordonnance, un délai au 31 août 2020 a été fixé aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales. Ainsi, l'on ne voit pas pour quel motif le courrier du 28 février 2020, adressé au Tribunal plusieurs mois avant la clôture de la phase d'administration des preuves et le dépôt des plaidoiries finales devrait être écarté. Par conséquent, les éléments contenus dans le courrier du 28 février 2020 doivent être admis à la procédure. Il en a été tenu compte dans la mesure de leur pertinence dans la partie en fait du présent arrêt.

### **E. 3**

Dans un second grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé le droit en ne tenant pas compte des règles applicables aux hausses de loyer dans le cadre de baux indexés.

#### **E. 3.1**

Il convient dès lors d'examiner la validité de l'avis de majoration de loyer du 1er juin 2018. 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 (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, No 3 ad art. 269b CO; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 643).

- 10/12 -

C/15181/2018 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 (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 644). 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/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 652). 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 prévoie expressément cette hypothèse (ATF 124 III 57, consid. 3a; SJ 1994, p. 487; DIETSCHY, op. cit., No 28 ad art. 269b CO; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649). 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 (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649). 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 locataire le droit de se départir de manière anticipée du bail s'il n'entend pas accepter ou contester la hausse (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le 1er juin 2018, l'intimée a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 13'620 fr., charges de 1'680 fr. non comprises, dès le 1er octobre

- 11/12 -

C/15181/2018 2018. L'avis officiel était motivé comme suit : « DCTI selon art. 269A CO let. B prestations supplémentaires du bailleur ». L'avis de majoration du loyer est fondé uniquement sur des prestations supplémentaires du bailleur et non sur la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation. Le bail reconduit par-devant la Commission de conciliation le 23 mai 2012 était un bail indexé courant pour une durée de cinq ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Il a couru du 1er octobre 2012 au 30 septembre 2017, puis, faute de résiliation par les parties, a été renouvelé pour une nouvelle période de cinq ans, jusqu'au 30 septembre 2022. Ni les clauses du bail du 13 avril 1983, ni celles contenues dans l'accord de reconduction du bail conclu par-devant la Commission de conciliation le 23 mai 2012 ne réservent la faculté, pour l'intimée, de notifier une hausse de loyer fondée sur les prestations supplémentaires. Les parties sont ainsi convenues que l'unique motif d'augmentation ou de diminution du 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. Ainsi, faute de reposer sur une disposition contractuelle et de respecter les conditions fixées par le droit, la hausse de loyer du 1er juin 2018 n'est pas valable. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera réformé en ce sens. Compte tenu de l'analyse qui précède, il ne se justifie pas d'examiner les autres griefs de l'appelante, subsidiaires et liées à d'autres méthodes d'augmentation du loyer inadmissibles en l'espèce. Il en ira de même des précisions de faits et arguments présentés par l'intimée et relatifs à la nature des travaux entrepris et au taux hypothécaire de référence, l'ensemble de ces éléments étant désormais dépourvus d'objet.

L'intimée sera pour sa part et pour les motifs qui précèdent, déboutée de ses conclusions sur appel joint.

### **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). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/15181/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 25 mars 2021 par A \_\_\_\_\_ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/108/2021 rendu le 12 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15181/2018, ainsi que l'appel joint interjeté le 11 mai 2021 par B \_\_\_\_\_ AG contre le même chiffre dudit jugement. Au fond : Annule le chiffre 2 de ce jugement. Et, statuant à nouveau : Dit que l'avis de majoration de loyer du 1er juin 2018 n'est pas valable. Dit que le loyer annuel de l'appartement de 4 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ [à]

Genève est de 10'812 fr., charges non comprises. Confirme le jugement attaqué pour le surplus. 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; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté 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. 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.