

# **GE\_GERICHTE ACJC/191/2025 vom 10. Februar 2025**

GE Cour de justice, 2025-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_191\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_191_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/191/2025 du 10 février 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/191/2025 del 10 febbraio 2025

## **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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

- 6/11 -

C/26228/2022 En matière de contestation de hausses de loyers, 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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le litige porte sur une augmentation de loyer de 200 fr. par mois (2'130 fr. - 1'930 fr.), soit 2'400 fr. par an. Multipliée par vingt, cette somme représente 48'000 fr. La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel contre le ch. 1 du dispositif du jugement du 30 avril 2024 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.

### **E. 1.4**

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**

Dans un grief qu'il convient d'examiner en priorité, les intimés soutiennent que l'avis de majoration serait nul car sa motivation serait peu claire.

2.1.1 A teneur de l'art. 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer avec effet au prochain terme de résiliation du contrat. L'avis de majoration doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton. Les motifs de la majoration doivent y être indiqués; à défaut, l'avis est nul de par l'art. 269d al. 2 let. b CO. Les motifs doivent être précis; en outre, dans le cas où la majoration repose sur plusieurs motifs, l'avis doit indiquer le montant correspondant à chacun d'eux (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Selon la jurisprudence, les motifs doivent être énoncés de manière précise. Ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration du loyer, de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou, au contraire, de s'y soumettre (ATF 142 III 375 consid. 3.3; 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3a). La contestation ainsi envisagée est celle prévue par l'art. 270b al. 1 CO, dans l'éventualité où le locataire tient la majoration pour abusive selon les art. 269 et 269a CO. Il s'ensuit que les motifs énoncés par le bailleur doivent justifier la majoration au regard de critères pertinents du point de vue de ces dispositions-ci. Une motivation

- 7/11 -

C/26228/2022 manquante ou insuffisamment précise entraîne la nullité de l'avis de majoration (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). Le sens des motifs figurant dans l'avis s'interprète à la lumière du principe de la confiance, en d'autres termes la volonté du bailleur telle que peut la comprendre le locataire destinataire de bonne foi (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 118 II 130 consid. 2b). 2.1.2 Le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève a pour seul effet de restreindre la liberté contractuelle de celle-ci dans la gestion de son propre patrimoine immobilier, en l'assujettissant à des règles concernant surtout, pour les logements de la catégorie concernée, le choix des locataires et le calcul des loyers. En raison de la primauté du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst.), l'application des règles sur le calcul des loyers ne peut pas aboutir à un résultat contraire aux art. 269 et ss CO portant sur la protection contre les loyers abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_425/2019 du 11 novembre 2019 consid. 8). Ainsi, le loyer lié au revenu du locataire est doublement plafonné : d'une part, il ne peut être supérieur au montant fixé en fonction de la clause contractuelle, et, d'autre part, si le revenu est élevé, le loyer ne peut pas excéder, en cas de contestation, le montant nécessaire à couvrir les charges et à rentrer équitablement les fonds propres investis dans le logement (ACJC/135/2024 consid. 5.1; LACHAT/THORENS/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 637). 2.1.3 Le Tribunal fédéral s'est prononcé sur la validité d'une hausse signifiée à des locataires par la Ville de Genève motivée par l'application du Règlement. Dans la lettre d'accompagnement de l'avis de majoration de loyer, la bailleuse affirmait que celle-ci « [restait] dans les limites des loyers usuels admissibles au sens du CO ». La Haute Cour a jugé que, faute d'indiquer un motif de majoration pertinent au regard des dispositions de droit fédéral, l'avis était nul. Elle a précisé que même si elle avait été présente dans l'avis de majoration litigieux plutôt que dans sa lettre d'accompagnement, l'affirmation « la majoration reste dans les limites des loyers usuels admissibles au sens du CO » n'aurait manifestement pas satisfait à l'exigence de précision qui était consacrée par la jurisprudence relative à l'art. 269d al. 2 let. b CO (arrêt du Tribunal fédéral du 4A\_530/2019 du 4 février 2020).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le Tribunal a considéré que le motif de hausse invoqué était suffisamment précis. L'avis de majoration indiquait clairement que le nouveau loyer avait été calculé en fonction du revenu des locataires et du taux d'effort attendu de ces derniers et que les loyers usuels n'étaient pas un critère de hausse supplémentaire, mais un critère correctif pour limiter la hausse sollicitée.

- 8/11 -

C/26228/2022 Cette interprétation paraît justifiée, dès lors que le principe du double-plafonnement du loyer est, en l'occurrence, clairement indiqué à l'art. 12 du Règlement auquel les locataires ont adhéré. A la lumière de cette disposition, ces derniers pouvaient de bonne foi comprendre la volonté ainsi exprimée par la bailleuse sur l'avis de majoration. Cette question n'a toutefois aucune incidence sur l'issue du litige, puisque l'appel est en tout état de cause infondé pour les motifs qui suivent.

### **E. 3**

3.1.1 Le Tribunal fédéral distingue deux méthodes d'examen du loyer : la méthode absolue et la méthode relative. Selon la méthode absolue, le juge se contente de vérifier si le loyer, examiné à un moment donné, est en soi abusif. Il mesure ce loyer à la seule aune du rendement de la chose louée (art. 269 et 269a let. c CO) ou des loyers usuels (art. 269a let. a CO). Les accords des parties sont ignorés. Selon la méthode relative, le juge ne fait qu'examiner si le loyer est devenu abusif depuis sa dernière fixation, en raison d'une modification des paramètres invoqués par les parties (LCHAT/ THORENS/ STASTNY, op. cit., chap. 23, ch. 3.1 à 3.3, p. 678). Une hausse unilatérale de loyer s'apprécie, en règle générale, selon la méthode relative. Exceptionnellement, le bailleur peut majorer le loyer en application de la méthode absolue, à savoir lorsque l'immeuble sort d'un contrôle étatique des loyers, à l'échéance d'un bail indexé ou échelonné, après la vente de l'immeuble, ou lorsqu'une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue et que le bailleur a épuisé tous les facteurs relatifs de hausse de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_291/2002 du 9 juillet 2002 consid. 2b/gg ; LCHAT/ THORENS/ STASTNY, op. cit., chap. 23, ch. 5.3.4, p. 696 et 697). Si, en cours de bail, le bailleur entend se prévaloir d'un facteur absolu pour majorer le loyer, il doit soit être au bénéfice d'une réserve de hausse, soit démontrer que depuis la dernière fixation de loyer ces facteurs absolus ont évolué. En particulier, il doit prouver que les loyers usuels ont augmenté pendant une période suffisamment longue pour être significative, étant précisé que le Tribunal fédéral n'a pas encore fixé de durée précise (ATF 118 II 130 consid. 3 in JdT 1993 I 143; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 4.2; 4A\_669/2010 du 28 avril 2011 consid. 5.2; 4C\_291/2002 du 9 juillet 2002 consid. 2b/ff; LCHAT/ THORENS/ STASTNY, op. cit., chap. 23, ch. 3.6, p. 679). Dans un arrêt 4A\_669/2010 du 28 avril 2011, le Tribunal fédéral a précisé que le bailleur pouvait invoquer le motif d'augmentation des loyers usuels après une période de moins de huit ans, si le laps de temps écoulé était suffisant pour constater de manière statistiquement fiable une modification du niveau des loyers usuels du quartier ou de la localité (consid. 5.2).

- 9/11 -

C/26228/2022 3.1.2 Un loyer fixé par transaction judiciaire ne peut pas être remis en cause ultérieurement. De par la nature de cet acte, les parties sont définitivement liées et ne peuvent plus remettre en cause ce qu'elles ont accepté. Seul ce qui est survenu postérieurement peut justifier une modification du loyer (arrêt du Tribunal fédéral

4C\_34/2007 du 15 mai 2007 consid. 3.1.1). Une réserve de hausse de loyer convenue à l'occasion d'une transaction doit figurer dans la convention ou dans le procès-verbal qui la concrétise (LCHAT/ THORENS/ STASTNY, op. cit., chap. 23, ch. 4.2.8, p. 688). 3.1.3 Une transaction judiciaire doit être interprétée selon les règles applicables au contrat, soit selon les art. 1 et 18 CO. Pour déterminer le contenu d'une clause contractuelle, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il 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 (principe de la confiance) (ATF 144 III 93 consid. 5.2; 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2019 du 8 avril 2020 consid. 4.1 et 4.2). 3.2.1 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les parties avaient considéré, dans leur accord du 5 avril 2016, que le loyer de 1'930 fr. par mois était conforme au Règlement. Aucune modification liée aux revenus des locataires ou au taux d'occupation n'étant depuis survenue, la majoration litigieuse était injustifiée. L'appelante conteste l'interprétation opérée par le Tribunal de l'accord conclu le

## **E. 5**

avril 2016 et soutient avoir alors accepté de réduire temporairement le loyer des locataires, sans toutefois renoncer à appliquer le Règlement pour les prochaines échéances contractuelles. Retenir une autre interprétation reviendrait, selon elle, à admettre que la bailleresse aurait renoncé à soumettre l'un de ses logements sociaux au Règlement, ce qui serait contraire à sa volonté, aux objectifs d'intérêts prépondérants de politique publique et sociale qu'elle poursuit et à son obligation de respecter le principe d'égalité de traitement. Cela aurait par ailleurs pour conséquence de la dissuader à l'avenir, lors d'une procédure de conciliation, de faire un pas vers ses locataires pour éviter une procédure judiciaire et favoriser une relation de bail sereine. Les intimés ne contestent pas l'applicabilité du Règlement à leur bail à loyer. Ils soutiennent en revanche que les parties avaient convenu, le 5 avril 2016, que le montant de 1'930 fr. par mois serait le loyer maximal au sens du Règlement.

- 10/11 -

C/26228/2022 3.2.2 Le 5 avril 2016, les parties ont conclu un accord, entériné par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 avril 2016, fixant le montant du loyer à 1'930 fr. par mois, dès le 16 février 2016. La bailleresse n'a pas émis de réserve de hausse. La convention n'en fait aucune mention. Les locataires pouvaient ainsi de bonne foi comprendre que le loyer convenu était équitable et qu'il ne serait modifié ultérieurement que si les critères de fixation évoluaient à la hausse. Le fait que le contrat de bail restait soumis au Règlement n'y change rien, faute de réserve expresse au moment de la conclusion de l'accord. Six ans et demi plus tard, par avis de majoration du 5 décembre 2022, l'appelante s'est prévaluée des loyers usuels de quartiers pour justifier la hausse litigieuse. Elle n'a toutefois pas allégué, ni offert de prouver, que ceux-ci avaient évolué depuis l'accord survenu en 2016, se limitant à soutenir que la majoration était fondée sur le Règlement et que le loyer ainsi déterminé se situait dans les loyers usuels. Dans ces conditions, la hausse de loyer litigieuse est injustifiée. C'est partant à juste titre que le Tribunal a rejeté la demande en validation de celle-ci. Le ch. 1 du dispositif du jugement

entrepris sera donc confirmé. 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, 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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/26228/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 juin 2024 par VILLE DE GENEVE contre le ch. 1 du dispositif du jugement JTBL/466/2024 rendu le 30 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26228/2022-22-OSL. Au fond : Confirme le ch. 1 du dispositif de 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; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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

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