

GE_GERICHTE ACJC/330/2011 vom 14. März 2011

GE Cour de justice, 2011-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_330_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/330/2011 du 14 mars 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/330/2011 del 14 marzo 2011

Erwägungen

E. 30

jours qui suivent la réception de la chose louée, s'il a été contraint de conclure le bail en raison de la pénurie de logement ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer par rapport au précédent loyer. Le canton de Genève a rendu obligatoire, en cas de pénurie de logements, l'utilisation de la formule officielle de

- 5/8 -

C/16557/2009 fixation du loyer pour la conclusion de tout nouveau bail (cf. art. 270 al. 2 CO; art. 24 al. 1 de la loi genevoise d'application du Code civil et du Code des obligations (aLACC), dans sa teneur valable jusqu'au 31 décembre 2010). La non-utilisation de la formule officielle prescrite aux art. 270 al. 2 CO et 24 aLACC entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer. Il appartient alors au juge de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF n.p. 4A_384/2009 consid. 2; SJ 2006 I p. 19; ATF 124 III 62 consid. 2a), pour autant que l'invocation par le locataire de cette nullité ne constitue pas un abus de droit. Ce moyen ne peut qu'exceptionnellement être retenu, compte tenu de la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer (ATF np 4C.59/2003 consid. 7.1.; ATF n.p. 4A_384/2009 consid. 2; 4A_185/2008 consid. 2.2; ATF 113 II 187 consid. 4b). Conformément à l'art. 24 al. 4 aLACC, le Conseil d'Etat a précisé la notion de pénurie à l'art. 1 RPHLC, intitulé "Habitations": "Il y a pénurie [...] lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie (al. 1). Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement et du loyer à la pièce" (al. 2). Le Tribunal fédéral a admis que la situation difficile sur le marché local du logement était établie, compte tenu des arrêtés du Conseil d'Etat genevois constatant la pénurie, qui indiquent pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et qui limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie (ATF 4C.367/2001 du 12 mars 2002, consid. 3; cf. aussi ATF 136 III 82 consid. 2). Les dispositions de protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss) ne s'appliquent cependant pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant 6 pièces ou plus, cuisine non comprise (art. 253b al. 2 CO). Ces loyers, dits absolument libres, suivent, en principe, les seules lois du marché (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 117). La notion de "luxe" s'interprète restrictivement; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard. Ainsi, constituent des indices de luxe la présence d'une piscine, des sanitaires en surnombre, des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé, un excellent état d'entretien (ATF np 4C.265/1999 du 1er novembre 1999, consid. 6a). La

présence d'un seul de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble. Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux du logement constituent des conditions cumulatives pour l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (LCHAT, Commentaire romand, n. 5 ad art. 253b CO).

- 6/8 -

C/16557/2009 3.2 Le Conseil d'Etat a constaté, par arrêté du 14 novembre 2007, qu'il y avait pénurie au sens de l'art. 24 aLACC dans "toutes les catégories de logements". L'arrêté, intitulé "Arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'art. 24 LACC", se réfère aux estimations effectuées par l'OCSTAT au 1er juin 2007 relatives au taux de vacance "pour les appartements de 1 à 7 pièces" et retient que "pour chacune des catégories de logements précitées", le taux de vacance est inférieur à 2%. Selon les explications fournies par l'OCSTAT, l'enquête sur les logements vacants inclut les maisons individuelles (Annuaire statistique du canton de Genève 2008, p. 205; Annuaire statistique du canton de Genève 2007, p. 203). Cela ressort également du communiqué de presse de l'OCSTAT du 13 août 2007, qui précise que les logements de 7 pièces ou plus concernent principalement des villas (pièce 24 app.). Par ailleurs, selon les chiffres publiés par l'OCSTAT tant en 2007 qu'en 2008, le taux de vacance était, en effet, inférieur à 2% pour tous les types de logements (Annuaire 2008, p. 218, T 09.16; Annuaire 2007, p. 216). Au vu de ce qui précède, il sera retenu que les villas ne sont pas exclues du champ d'application du RPHLC, et que sévissait, en 2008, une pénurie de logements au sens des art. 24 aLACC et 270 al. 2 CO s'étendant également aux maisons individuelles de cinq, respectivement sept pièces. 3.3 Les bailleurs soutiennent que, quand bien même la pénurie de logement au sens de l'art. 270 al. 2 CO devrait être retenue, les appelants ne sauraient se prévaloir de la protection des art. 269ss CO, dès lors que la villa qu'ils occupent constitue un logement de luxe comportant plus de six pièces, cuisine non incluse. Le Tribunal ne s'est prononcé ni sur le nombre de pièces ni sur le caractère luxueux ou non du logement litigieux, dès lors qu'il a estimé que les locataires ne pouvaient se prévaloir de la nullité de la fixation de loyer initial en raison de l'absence de pénurie concernant les villas, respectivement du fait que celles-ci n'entraient pas dans le champ d'application de l'art. 1 RPHLC. Il ne s'est pas non plus penché sur la question de savoir si les appelants pouvaient se voir reprocher un abus de droit en se prévalant des art. 269ss CO. Dès lors que la Cour statue dans le cadre d'un appel extraordinaire sur la base de l'état de fait retenu par le Tribunal et afin de ne pas priver les parties du double degré de juridiction, la cause sera renvoyée aux premiers juges afin qu'ils examinent si l'art. 253b CO trouve application au cas d'espèce, respectivement si les appelants commettent un abus de droit en invoquant les règles de forme des art. 270 al. 2 CO et 24 aLACC. 4. Les intimés, qui succombent, supporteront un émolument d'appel de 300 fr. (art. 447 al. 2 aLPC).

- 7/8 -

C/16557/2009

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