

GE_GERICHTE ACJC/420/2018 vom 9. April 2018

GE Cour de justice, 2018-04-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_420_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/420/2018 du 9 avril 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/420/2018 del 9 aprile 2018

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).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 56'000 fr. Elle est donc supérieure au montant de 10'000 fr. prévu à l'art. 308 al. 2 CPC. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 6/11 -

C/2760/2017

E. 1.3

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, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC).

Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours.

En l'occurrence, la décision a été rendue en procédure sommaire.

Le jugement du 1er septembre 2017 rendu par Tribunal des baux et loyers a été notifié à A_____ le 15 septembre 2017 et le mémoire d'appel a été déposé le 25 septembre 2017.

Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (article 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.5

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

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 257 CPC, 253b CO et 2 al. 1 OBLF, ainsi que d'avoir constaté de façon inexacte les faits en relation avec la situation claire de l'objet loué qui est manifestement un objet de luxe.

Selon l'appelante, le Tribunal a retenu à tort que la situation juridique n'était pas claire parce qu'il n'était pas déterminé si le logement était un logement de luxe ou non conformément à l'art. 253b CO et que l'avis de fixation initial du loyer n'était pas conforme à l'art. 269 al. 2 let. b CO.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

Dans les cas clairs, le demandeur dispose ainsi d'une voie particulièrement simple et rapide, en alternative aux procédures ordinaire et simplifiée normalement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 4, in SJ 2013 I 129).

- 7/11 -

C/2760/2017

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (arrêt du Tribunal fédéral 4A_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection des cas clairs ne peut être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections ; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui

sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LOTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n.7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si la partie défenderesse fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 168).

Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., n. 23-24 ad art. 257 CPC). C'est alors dans une procédure complète que l'affaire doit être traitée (Message, p. 6959).

E. 2.2

Aux termes de l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).

- 8/11 -

C/2760/2017 Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux de ces logements constituent des conditions cumulatives. Leurs loyers suivent les seules lois du marché (arrêts du Tribunal fédéral 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1; 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317 et la doctrine citée; ACJC/157/2015 du 16 février 2015 consid. 4.1).

La notion de "luxe" du logement doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (arrêts du Tribunal fédéral 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1; 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317; ACJC/157/2015 du 16 février 2015 consid. 4.1). Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1; 4C.35/1997 du

E. 2.3

Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail.

- 9/11 -

C/2760/2017

Selon l'art. 207 al. 1 LaCC, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270, alinéa 2, du Code des obligations.

Selon l'art. 19 al. 3 OBLF, les al. 1 et 1bis de l'art. 19 OBLF sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Selon l'art. 19 al. 1 OBLF, la formule doit notamment contenir le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges ainsi que le nouveau montant du loyer et le nouvel état des charges.

Le formulaire officiel doit être celui « agréé par le canton ». Les informations qui doivent y figurer sont notamment le dernier montant du loyer et des frais accessoires effectivement payés par le précédent locataire ; lorsque le logement n'a jamais été mis en location, cette mention doit figurer dans la formule officielle (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, éd. 2010, §79, ad art. 270 CO).

Le Conseil d'Etat a précisé la notion de pénurie: "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" (art. 1 Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux RPHLC – I 4 45.06).

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 (arrêt du tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002, consid. 3; ACJC/330/2011 du 14 mars 2011 consid. 3.1).

Les villas ne sont pas exclues du champ d'application du RPHLC (ACJC/330/2011 du 14 mars 2011 consid. 3.2)

E. 2.4

En l'occurrence, la première question à résoudre est celle de savoir si l'objet loué est, ou non, un objet de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO ou non, aucune des parties ne contestant que la pénurie frappe également les logements de sept pièces ou plus.

La résolution de cette question dépend de celle de savoir si un avis de fixation de loyer, par le biais de la formule officielle obligatoire, était indispensable ou non.

- 10/11 -

C/2760/2017

A supposer que l'avis de fixation de loyer ait été indispensable, resterait à résoudre la question de savoir si l'avis de fixation de loyer établi par la bailleuse remplit, ou non, les réquisits légaux.

La qualification de l'objet loué en un logement de luxe ou non relève du pouvoir d'appréciation du juge, qui doit procéder à un examen objectif et concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, comprenant notamment et non exclusivement, le nombre et la taille des pièces, leur hauteur, leur aménagement et leur ordonnancement, les prestations de luxe (piscine, jacuzzi, pool house), l'environnement du logement, la vue qu'il

offre. Compte tenu de sa localisation, notoirement susceptible d'impliquer des nuisances sonores (avions, voire trains et circulation routière), nonobstant certains éléments de luxe (piscine, surface habitable importante, annexe habitable), la qualification de logement de luxe aux locaux loués ne s'impose pas d'elle-même. On ignore, par exemple, comment les 340 m² habitables sont répartis; la taille de la parcelle ne plaide pas non plus a priori en faveur d'un logement de luxe, sans l'exclure pour autant.

Ainsi, l'application de la norme concernée nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge; la situation juridique ne peut dès lors pas être qualifiée de claire. En retenant que la question litigieuse ne pouvait pas être tranchée sans instruction et que la situation n'était pas claire, le Tribunal n'a donc pas violé le droit. C'est par conséquent à bon droit qu'il a déclaré la requête litigieuse irrecevable.

E. 2.5

Le jugement entrepris sera donc confirmé. 3. 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/2760/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 septembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/826/2017 rendu le 1er septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2760/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, 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.

E. 7

juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317).

La notion de logement de luxe n'est pas définie par la loi et ne peut pas être arrêtée de manière générale et abstraite, mais relève du pouvoir d'appréciation du juge, qui procède à un examen objectif et concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, au moment où cet élément est propre à exercer une influence (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, éd. 2010, §9, ad art. 253b CO).

La Cour de justice a notamment considéré qu'un appartement d'une surface de 238 m², situé au 6^{ème} étage d'un immeuble situé au quai Gustave-Ador à Genève, bénéficiant de plafonds d'une hauteur de l'ordre de 2,70 à 3 mètres, devait être qualifié d'appartement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO en dépit de sa situation dans un quartier populaire, dans un environnement bruyant et de l'aspect extérieur très ordinaire de l'immeuble et des locaux communs (ACJC/157/2015 du 16 février 2015 consid. 4.1).

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