

GE_GERICHTE ACJC/601/2018 vom 5. Oktober 2017

GE Cour de justice, 2017-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_601_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/601/2018 du 5 octobre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/601/2018 del 5 ottobre 2017

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). En l'espèce, dans leurs conclusions en première instance, les locataires ont sollicité la fixation judiciaire du loyer à 18'000 fr. par an dès le 1er octobre 2011, ainsi que la restitution des trop-perçus de loyers du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2016 à hauteur de 54'600 fr. La bailleresse soutenait, quant à elle, que le loyer annuel s'élevait à 18'000 fr. du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2014, puis à 26'400 fr. dès le 1er octobre 2014. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est donc atteinte.

E. 1.2

Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. Il s'agit d'une décision finale de première instance.

E. 1.3

L'appel et la réponse y relative ont été déposés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC, en lien avec l'art. 142 al. 3 et 312 al. 2 CPC). Ils sont ainsi recevables.

E. 1.4

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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir fixé le loyer à 18'000 fr. par an pour la période postérieure au 30 septembre 2014.

E. 2.1.1

Le contrat par lequel une personne (le bailleur) s'oblige à céder à une autre (le locataire) l'usage d'une chose pour une certaine durée, à charge pour celle-ci de lui verser une rémunération (loyer) est un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO. Le bail se conclut par l'échange de manifestations de volontés réciproques et concordantes portant sur tous les éléments essentiels du contrat (art. 1 CO). Il n'est pas soumis à une forme spéciale. Les rapports entre bailleur et locataire sont régis en premier lieu par leur contrat (clauses particulières et/ou conditions générales); à défaut, ils sont régis par les règles légales

(dispositives). La liberté contractuelle des parties en matière de bail (d'habitations et) de locaux

- 7/12 -

C/23466/2016 commerciaux est toutefois limitée par des dispositions légales impératives - auxquelles il n'est absolument pas possible de déroger - ou relativement impératives - auxquelles il n'est pas possible de déroger au détriment du locataire (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 95 ss). En vertu de 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. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (ATF 121 III 56 consid. 2c; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF; RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 548). Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 120 II 341 consid. 3).

E. 2.1.2

En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral. Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation. Si l'institution d'un contrôle permanent et général des loyers est incompatible avec le droit fédéral, il est en revanche possible d'assortir l'autorisation de rénover les logements à un contrôle des loyers pendant une durée de dix ans (arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005, in SJ 2005 I 485 consid. 2.2). La loi genevoise du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR; RS L 5 20) a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à l'art. 2 de la loi. Est soumis à la LDTR tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévue par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987, ou construit au bénéfice des normes de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement, et comportant des locaux qui, par leur aménagement ou leur distribution, sont affectés à l'habitation.

- 8/12 -

C/23466/2016 D'après l'art. 10 al. 1 LDTR, en cas de transformation d'une maison d'habitation, le Département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Les loyers maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat, pendant une période de 5 à 10 ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de 3 ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à 5 ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). Dès l'instant où l'art. 12

LDTR institue un contrôle des loyers après exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle de rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par le Département cantonal. Cette solution n'influe pas sur la possibilité de majorer ultérieurement les loyers, à l'expiration de la période de contrôle. Le propriétaire doit alors notifier au locataire le nouveau loyer (loyer initial en cas de nouveau bail ou hausse de loyer si le locataire reste le même; cf. GAIDE/DEFAGO GAUDIN, La LDTR - Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation d'immeubles de logements et appartements - Loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, 2014, n. 7.2 p. 332). Le propriétaire peut également conclure un bail échelonné prévoyant comme premier échelon le loyer fixé par le département pendant la durée de contrôle retenue par ce dernier et un 2ème échelon de loyer supérieur entrant en vigueur à l'issue de la période de contrôle (GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., n. 7.4 p. 334). L'obligation de rectifier les baux initiaux n'a ainsi pas pour effet de prolonger le contrôle étatique au-delà du délai légal, ni d'empêcher le bailleur après la fin du contrôle de majorer le loyer selon les règles du droit civil. Dans ce cas, il est conforme à l'intérêt public lié à la bonne foi en affaires et à l'objectif poursuivi par la loi, qui est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, que le loyer pris en compte pour une éventuelle majoration soit celui fixé par l'autorité cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_13/2013 du 28 mai 2013 consid. 2.3; 1C_468/2008 du 15 décembre 2008 consid. 2.2; 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.3.2, in SJ 2005 I 485; ACJC/1320/2010 du 15 novembre 2010 consid. 2; ACJC/1319/2007 du 05 novembre 2007 consid. 2). Il s'agit là d'un élément essentiel du contrat de bail (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.3.2, in SJ 2005 I 485 et la référence citée). Toute majoration de loyer doit être notifiée sur la formule officielle, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et doit indiquer les motifs de majoration, sous peine de nullité (art. 269d al. 1 et 2 CO). Conformément à la jurisprudence précitée, la formule officielle doit, de surcroît, indiquer le montant de l'ancien loyer (art. 19 al. 1 let. a OBLF). Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'un avis de majoration ne mentionnant pas le loyer fixé par l'autorité cantonale reposait sur une base fautive, ce qui entraînait la nullité de la majoration. En pareilles circonstances, le

- 9/12 -

C/23466/2016 loyer devait être considéré comme étant fixé à son niveau au terme de la période de contrôle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_13/2013 du 28 mai 2013 consid. 2.3).

E. 2.2.1

L'appelante reproche aux juges précédents d'avoir considéré qu'elle n'était pas autorisée à prévoir un échelonnement de loyer à la suite de la période de contrôle. Elle fait valoir que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le propriétaire est autorisé à majorer les loyers à l'expiration de la période de contrôle. Or, en refusant d'admettre que le nouveau contrat de bail et l'avis officiel de fixation de loyer initial du 11 août 2016 trouvaient application, le Tribunal aurait méconnu ces principes. Par cette argumentation, l'appelante se livre à une lecture erronée du jugement attaqué. Contrairement à ce qu'elle prétend, les premiers juges n'ont pas remis en cause le principe selon lequel le propriétaire est autorisé à prévoir un échelonnement, pas plus qu'ils n'ont contesté la possibilité de majorer le loyer à l'expiration de la période de contrôle. Le Tribunal a uniquement considéré que le nouveau contrat de bail du 11 août 2016, par lequel la bailleuse avait proposé d'échelonner le loyer, n'avait pas fait l'objet d'un accord de la part des locataires. Les juges précédents ont retenu,

en conséquence, que faute de manifestations de volonté réciproques et concordantes, le contrat du 11 août 2016 n'avait pas été conclu conformément à l'art. 1er CO, de sorte que le loyer postérieur à la période de contrôle n'était pas régi par l'avis officiel de fixation de loyer du 11 août 2016. Ce raisonnement n'est pas critiquable. Il ressort des faits de la cause que les parties étaient déjà liées par un rapport de bail conclu le 29 septembre 2011 pour une durée initiale de cinq ans, renouvelable par la suite de cinq ans en cinq ans. Le contrat prévoyait un loyer annuel net de 26'400 fr. pour la première année de bail, soit du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2012, de 28'200 fr. la deuxième année, soit du 1er octobre 2012 au 30 septembre 2013 et de 30'000 fr. pour la troisième année, soit 1er octobre 2013 au 30 septembre 2014. Dès la quatrième année, le loyer pouvait être adapté à l'ISPC, moyennant un préavis écrit d'au moins trois mois. Par décision du 8 juillet 2016, le département cantonal a fixé le loyer pour la période du 1er octobre 2011 au 30 septembre 2014 à 18'000 fr. Conformément à la jurisprudence précitée, si, dans une telle situation, le bailleur entend augmenter le loyer à la suite de la période de contrôle, il lui appartient de notifier une hausse de loyer au locataire. Une telle notification doit être adressée par le biais d'un avis de majoration sur une formule officielle correctement remplie (art. 269d CO) et dans le respect des échéances des baux (cf. GAIDE/DEFAGO GAUDIN, op. cit., n. 7.2 p. 332). Ce procédé permet ainsi au locataire, cas échéant, de contester la majoration. Or, dans le cas présent, la bailleuse a soumis aux locataires un nouveau contrat de bail, assorti d'un nouvel avis de fixation du loyer. En procédant ainsi, la bailleuse a adressé aux locataires une nouvelle offre de contrat, sujette à acceptation. Or, il n'est pas

- 10/12 -

C/23466/2016 contesté que les locataires n'ont pas signé le nouveau bail. Dans ces conditions, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'appartenait pas aux locataires de contester le nouvel avis officiel de fixation de loyer. Ainsi, faute de manifestations de volonté réciproques et concordantes, l'appelante n'est pas fondée à se prévaloir du contrat de bail et de l'avis de fixation du loyer du 11 août 2016. Le grief de l'appelante doit partant être rejeté.

E. 2.2.2

Dans une argumentation subsidiaire, l'appelante fait valoir que si la Cour devait parvenir à la conclusion que le nouveau contrat de bail n'est pas entré en vigueur, il conviendrait alors de retenir que le loyer initial, fixé dans le contrat de bail du 29 septembre 2011 et non contesté par les locataires, est applicable depuis le 1er octobre 2014. L'appelante fait valoir qu'un loyer de 30'000 fr., avec possibilité de l'adapter à l'ISPC, a été fixé pour la période postérieure au contrôle de l'autorité cantonale de sorte que le Tribunal ne saurait intervenir sur son montant. Ce raisonnement perd cependant de vue que le contrat de bail doit indiquer le loyer effectif, s'agissant d'un élément essentiel du contrat (cf. supra consid. 2.1.2). Il serait, par ailleurs, contraire à l'objectif de la LDTR en matière de contrôle des loyers que le loyer initial convenu s'applique automatiquement à l'expiration de la période de contrôle. Le but poursuivi par la loi est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, ce qui justifie, pour une éventuelle majoration subséquente, la prise en considération du loyer fixé par l'autorité cantonale. Or, si l'on permettait que le loyer initial convenu reprenne effet de plein droit, le loyer appliqué après la période de contrôle échapperait à toute contestation (cf. ACJC/_____/2012 du 19 novembre 2012 consid. 4.2). Toute majoration à l'issue de la période de contrôle doit par conséquent être faite au moyen d'une formule officielle et tenir compte du loyer fixé par le département cantonal. Faute

pour le propriétaire de respecter ces exigences, le locataire n'est pas en mesure de se déterminer sur le caractère excessif de la clause d'échelonnement. Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient l'appelante, le loyer fixé dans le contrat du 29 septembre 2011 n'est pas applicable à la fin de la période de contrôle. Pour le surplus, le fait que les locataires n'aient pas contesté le loyer initial lors de la conclusion du bail en septembre 2011 n'est d'aucun secours à la bailleresse. Ainsi que la Cour de céans a déjà eu l'occasion de préciser dans une affaire similaire (cf. ACJC/_____/2012 précité du 19 novembre 2012 consid. 4.2), lors de la conclusion du bail, les locataires ne savaient pas que leur loyer devait faire l'objet d'un contrôle étatique. Ils n'étaient dès lors pas en possession de tous les éléments qui leur auraient permis, cas échéant, de contester le loyer.

- 11/12 -

C/23466/2016 Il suit des considérants qui précèdent que le loyer reste inchangé. C'est donc à juste titre que le Tribunal a constaté que le loyer restait fixé à 18'000 fr. par an, charges non comprises, pour la période postérieure au 30 septembre 2014 et qu'il a condamné en conséquence la bailleresse à restituer aux locataires le trop-perçu de 54'600 fr., montant qui n'est pas contesté dans sa quotité.

E. 2.3

En définitive, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 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). * * * * *

- 12/12 -

C/23466/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 novembre 2017 par la A_____ contre le jugement JTBL/913/2017 rendu le 5 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23466/2016-3. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor McGREGOR, Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maité 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.