

GE_GERICHTE ACJC/602/2018 vom 14. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_602_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/602/2018 du 14 mai 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/602/2018 del 14 maggio 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).

En matière de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant du loyer annuel tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par 20 (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, l'action déposée par les appelants porte notamment sur le paiement de sommes d'argent déterminées, à savoir 112'100 fr. réclamés à titre de remboursement du trop-perçu de loyer ainsi que 3'067 fr. à titre de frais et honoraires d'avocat.

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 7/14 -

C/4066/2017

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

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

Les appelants soutiennent que la convention qui lie le montant du loyer au prix de vente constituerait une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO, de sorte que le loyer initial serait nul.

E. 2.1

L'art. 254 CO prévoit qu'une transaction couplée avec le bail d'habitations ou de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation directe avec l'usage de la chose louée.

L'art. 254 CO est impératif (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 556).

La transaction couplée n'est réalisée que si elle constitue la condition sine qua non de la conclusion ou de la continuation du bail. Le législateur a voulu sanctionner un abus du bailleur ou d'un tiers qui profite de sa position dominante sur le marché pour imposer ou faire imposer par un tiers une prétention à laquelle normalement le locataire n'aurait pas souscrit. Pour juger de l'existence d'une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO, il faut se demander quel contrat le locataire voulait conclure à l'origine; il n'y a de transaction couplée en principe que si le locataire ne voulait conclure que le bail. Autrement dit, la volonté originaire du locataire de conclure également le contrat jumelé, de même que sa volonté de conclure les deux contrats sont des éléments qui ne permettent plus l'application de l'art. 254 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.161/2001 du 26 septembre 2001 consid. 3; BOHNET/CARRON/MONTINI, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle, 2017, 2ème éd., n. 11 ss ad art. 254; MICHELI, *Les transactions couplées avec le bail*, 13ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2004, p. 14; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, 2011, n. 14 ss ad art. 254; LACHAT, op. cit., p. 551).

On ne peut parler de transaction couplée illicite au sens de l'art. 254 CO que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail et que le bailleur fait dépendre sa conclusion ou sa continuité d'une autre transaction (ATF 118 II 157 consid. 3c). La conclusion de la transaction couplée doit constituer en quelque sorte le "prix à payer" par le locataire pour obtenir le bail ou son renouvellement (ACJC/981/2016 du 13 juillet 2016 consid. 6.1; MICHELI, op. cit., p. 14).

- 8/14 -

C/4066/2017

Parmi les opérations réputées constituer des transactions couplées au sens de l'art. 254 CO visées par l'art. 3 OBLF, figure l'obligation pour le locataire d'acheter la chose louée. Ainsi, si le locataire est placé devant le choix d'acquérir la chose, alors qu'il n'en avait aucunement l'intention, ou d'y renoncer, il y a transaction couplée au sens de l'art. 254 CO. Tel n'est en revanche pas le cas si les parties ont d'emblée convenu la combinaison entre la location et la vente. Ainsi, un contrat de bail prévoyant, en vertu d'un accord commun, librement consenti, l'acquisition ultérieure d'un logement, ne tombe pas sous le coup de l'art. 254 CO (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 24 ad art. 254; LACHAT, op. cit., p. 553; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 20 art 254 CO).

Lorsque toutes les conditions de l'art. 254 CO sont remplies, la transaction couplée est nulle. Il s'agit d'une nullité absolue et irrémédiable, avec effet ex tunc, que le juge examine d'office (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 40 ad art. 254; ACJC/52/2012 du 16 janvier 2012 consid. 5.4.1). Si les conditions ne sont pas remplies, la transaction couplée est en principe admissible. Elle peut toutefois revêtir un caractère abusif et donc être nulle, si le prix imposé au locataire est nettement supérieur à la valeur réelle des prestations qu'il reçoit : dans ce cas, en effet, on peut déduire que le locataire n'a contracté cette obligation que

pour obtenir la conclusion du bail (LACHAT, op. cit., p. 552).

La nullité de la transaction couplée n'affecte pas le bail. Celui-ci demeure pleinement valable. Lorsque la transaction couplée figure dans un contrat distinct, celui-ci est nul. En cas de prix surfait, le montant imposé au locataire est réduit (LACHAT, op. cit., p. 555; MICHELI, op. cit., p. 27).

Le locataire dispose, à concurrence du montant versé en vertu de cette transaction, d'un droit de répétition fondé sur l'enrichissement illégitime (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 28 ad art. 254 CO).

E. 2.2

En l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas retenu la transaction couplée au sens de l'art. 254 CO.

De manière générale, un contrat de bail prévoyant l'acquisition ultérieure d'un logement, comme c'est le cas en l'espèce, ne tombe pas sous le coup de l'art. 254 CO et n'est donc pas nul.

Il apparaît que les appelants avaient dès le début l'intention d'acheter les biens précités. En effet, les baux litigieux d'une durée déterminée de trois ans ont uniquement été conclus par les appelants afin de respecter les exigences imposées par l'art. 39 LDTR pour acquérir ultérieurement la propriété des biens litigieux. De ce fait, il a été convenu dans le contrat de bail litigieux que les baux et la promesse d'achat-vente étaient indissociables et que les baux prendraient fin dès la conclusion par les parties de l'acte de vente définitif. Les locataires admettent d'ailleurs que l'idée était uniquement d'acheter les biens précités.

- 9/14 -

C/4066/2017

Les appelants ont par ailleurs décidé de résilier leurs baux sans respecter les échéances contractuelles, lorsqu'ils ont constaté que la pratique du DALE avait changé et que l'acquisition des biens considérés n'était plus possible. Le fait qu'il ait été convenu que les appelants pourraient quitter l'appartement litigieux sans respecter les échéances contractuelles du bail si la promesse d'achat-vente ne pouvait avoir de suite positive, corrobore ce qui précède.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

E. 3

Les appelants contestent la validité de la formule officielle de fixation du loyer initial.

E. 3.1

L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles de la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO. Le bailleur est lié par les facteurs de hausse mentionnés sur la formule officielle (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 243; arrêt 4A_491/2012 du 6 décembre 2012 consid. 3.1.1).

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, 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 en adoptant l'art. 24 aLaCC.

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 120 II 341 consid. 5d p. 349; ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 2.1).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la hausse de loyer - respectivement la fixation du loyer initial - contienne le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant la hausse (al. 1 let. a), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention, la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1bis); un tel mode de procéder était auparavant prohibé par la jurisprudence (ATF 120 II 206 consid. 3b).

La modification qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_268/2011 du 6 juillet 2011 consid. 3.2.1; 4C.330/2002 du

- 10/14 -

C/4066/2017 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39; ATF 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc).

L'avis de fixation du loyer initial n'a pas pour seule fonction d'indiquer le montant payé par le précédent locataire afin de permettre au nouveau preneur de le comparer avec le loyer nouvellement convenu, mais également celle d'informer ce dernier du motif de fixation du loyer initial, de son droit de contestation et de la procédure à suivre (FETTER, La contestation du loyer initial, Etude de l'art. 270 CO, thèse, Lausanne, 2005, n. 167; SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2008, p. 18-19).

La nullité du loyer initial intervient de plein droit et se constate d'office; le locataire peut l'invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 2.2.3; 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2, in JdT 2012 II 113).

L'interdiction de l'abus de droit est un principe général de l'ordre juridique suisse (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4; 137 V 394 consid. 7.1; 130 II 113 consid. 4.2), développé à l'origine sur la base des concepts propres au droit civil (art. 2 CC). Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3; 132 III 212 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.1).

E. 3.2

Dans le cas présent, il n'est pas contesté que le formulaire officiel de fixation du loyer initial a été notifié aux appelants. Celui-ci comporte l'indication du loyer et des frais accessoires payés par le précédent locataire, de même que le montant du nouveau loyer annuel, ainsi

que plusieurs dispositions légales comme l'art. 325bis CP. A titre de motivation, l'intimé a indiqué "conclusion d'un bail à durée déterminée et non renouvelable. Adaptation des loyers à ceux usuels d'objets comparables dans la localité ou dans le quartier (269a lit. a CO)".

Il s'ensuit que, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, la motivation des prétentions du bailleur est suffisante et emporte la validité formelle dudit avis, et, partant, du loyer initial.

Le raisonnement des appelants selon lequel la clause de dédit et celle concernant la réduction conditionnelle de loyer de 30% prévues dans la promesse d'achat-vente rendraient le formulaire officiel de fixation du loyer initial inopérant ne saurait être suivi.

- 11/14 -

C/4066/2017

L'imputation de 30% des loyers payés sur le prix de vente a en effet été prévue uniquement dans l'éventualité où la vente se réaliserait. En outre, la clause relative au dédit ne saurait être considérée comme une condition supplémentaire à la contestation de loyer, dans la mesure où la perte du dédit affecte uniquement le futur contrat de vente et non le contrat de bail.

De plus, les appelants restaient libres de contester le loyer aux conditions habituelles valablement mentionnées dans l'avis de fixation du loyer initial. Or, ils n'ont pas contesté le loyer initial dans le délai de trente jours, n'ont pas agi par la voie pénale selon l'art. 325bis CP mentionné au verso de l'avis de fixation du loyer initial, et n'ont pas contesté la validité des clauses prévues dans la promesse d'achat-vente, dont ils ont expressément admis les termes devant notaire.

Enfin, les pièces versées à la procédure par l'intimé démontrent que le loyer initial a été fixé au même niveau que tous les loyers des autres appartements de l'immeuble concerné et non en fonction du futur contrat de vente.

En l'absence de transaction couplée, il n'y a pas lieu d'analyser les conditions de l'enrichissement illégitime.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

E. 4

Les appelants soutiennent que les modalités de la fixation du loyer seraient illicites au sens des art. 19 et 20 CO et constitutives de contrainte au regard des art. 29 et 31 CO, compte tenu de la clause de dédit dans la promesse de vente.

E. 4.1

Selon l'art. 19 al. 2 CO, la loi n'exclut les conventions des parties que lorsqu'elle édicte une règle de droit stricte, ou lorsqu'une dérogation à son texte serait contraire aux mœurs, à l'ordre public ou aux droits attachés à la personnalité. L'art. 20 al. 1 CO déclare nul le contrat qui a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs.

Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, seules ces dernières sont nulles, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (nullité partielle; art. 20 al. 2 CO). Cette disposition est une expression du principe de la favor negotii qui vise à maintenir le contrat en restreignant la nullité à ce qui est strictement nécessaire pour supprimer le désaccord avec la loi ou les mœurs. L'art. 20 al. 2 CO autorise

le juge à réduire les engagements excessifs à la mesure permise par la loi, conformément à la volonté hypothétique des parties, cela même s'il s'agit d'un point essentiel du contrat (ATF 120 II 35 consid. 4a).

E. 4.2

Si l'une des parties a contracté sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit l'autre partie ou un tiers, elle n'est point obligée (art. 29 al. 1 CO). La crainte est réputée fondée lorsque la partie menacée devait croire,

- 12/14 -

C/4066/2017 selon les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens (art. 30 al. 1 CO).

Le contrat conclu sous l'empire de la crainte fondée est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir. Le délai court dès que la crainte s'est dissipée (art. 31 al. 1 et 2 CO).

Pour qu'un contrat soit invalidé au titre de la crainte fondée, les quatre conditions suivantes doivent être réunies : une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte fondée qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement (ATF 111 II 349 consid. 2; ACJC/581/2017 du 19 mai 2017 consid. 7.1.1).

La loi règle la nullité partielle à l'art. 20 al. 2 CO, alors que les art. 23 et 31 CO n'évoquent pas l'invalidation partielle. La doctrine et la jurisprudence se sont cependant prononcées en faveur de l'application analogique de l'art. 20 al. 2 CO à l'invalidation des contrats (ATF 130 III 49 consid. 3.2, avec réf.).

E. 4.3

En l'espèce, les appelants ne démontrent pas en quoi les modalités de la fixation du loyer seraient illicites et nulles au sens des art. 19 et 20 CO.

En outre, s'agissant du prétendu état de crainte fondée des appelants lors de la conclusion des contrats, ces derniers demeuraient libres de contester le loyer initial aux conditions habituelles valablement mentionnées dans l'avis de fixation du loyer initial, ainsi que de contester la teneur des clauses prévues dans la promesse d'achat-vente, dont ils ont expressément admis les termes devant notaire.

Contrairement à ce que font valoir les appelants, il ne saurait être retenu que ces derniers se seraient ainsi résolus à signer la transaction sous l'emprise d'une crainte fondée.

Le grief de violation des art. 19 ss. CO est donc infondé.

E. 5

Enfin, les appelants réclament à nouveau la somme de 3'067 fr. à titre d'honoraires d'avocat qu'ils ont dû payer et qui seraient antérieurs à la procédure judiciaire et non couverts par les dépens.

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).

- 13/14 -

C/4066/2017

Seuls les frais d'avocat avant procès peuvent être pris en compte, pour autant qu'ils soient nécessaires et adéquats, le sort des honoraires d'avocat en cours de procédure étant déterminé par le seul droit cantonal de procédure, lequel exclut l'allocation de dépens devant le Tribunal des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 190 consid. 4.4; ACJC/1262/2012 du 10 septembre 2012; ACJC/439/2009 du 20 avril 2009).

Le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtiendrait pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer des choses immobilières, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages-intérêts destinés à remplacer ces dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.4; ACJC/574/2014 du 19 mai 2014 consid. 7.1).

Compte tenu de ce qui précède les frais d'avocat réclamés par les appelants ne peuvent être considérés comme un dommage au sens de l'art. 97 CO. De plus, aucune violation contractuelle n'est démontrée. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont déboutés les appelants de leurs conclusions prises à ce sujet.

Le jugement entrepris sera dès lors intégralement confirmé.

E. 6

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * *

- 14/14 -

C/4066/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 novembre 2017 par A_____, C_____, B_____ et D_____ contre le jugement rendu le 4 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4066/2017. Au fond : Confirme ce jugement. 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, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.