

# **GE\_GERICHTE ACJC/655/2013 vom 27. August 2012**

GE Cour de justice, 2012-08-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_655\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_655_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/655/2013 du 27 août 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/655/2013 del 27 agosto 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'occurrence, le jugement querellé a été notifié aux parties après le 1er janvier 2011, de sorte que le nouveau droit de procédure est applicable en seconde instance. En revanche, la demande à l'origine du présent contentieux ayant été introduite avant le 1er janvier 2011, la procédure de première instance était régie par l'ancien droit de procédure genevois (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

### **E. 1.2**

L'appel formé par les locataires est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), qui statue sur des prestations pécuniaires, dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC; [14'645 fr. 15 (loyer mensuel convenu) - 4'479 fr. 65 (loyer requis)] x 38.33 mois (durée du bail) + 22'561 fr. 05 (réduction de la garantie de loyer sollicitée) = 412'204 fr. 65).

### **E. 1.3**

En procédure d'appel, la prise de conclusions nouvelles est possible pour autant qu'elle respecte les conditions de l'art. 227 al. 1 CPC - ce qui implique que la prétention nouvelle ou modifiée relève de la procédure applicable en appel et qu'elle présente, sauf renonciation de la partie adverse à cette condition, un lien de connexité avec l'objet de l'appel - et qu'elle repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux remplissant les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC (art. 317 al. 2 CPC; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 10 et ss ad art. 317 CPC). Les conclusions nouvelles présentées tardivement doivent être déclarées irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC).

### **E. 1.4**

En l'espèce, les appelants ont, au stade de l'appel, amplifié leurs conclusions, en requérant la restitution de l'intégralité de la garantie de loyer versée alors qu'ils ne sollicitaient, aux termes de leurs dernières écritures de première instance, que la réduction de cette garantie. Ils ne se prévalent toutefois, pour justifier la modification de leurs conclusions, d'aucun fait ou moyen de preuve nouveau qui serait

- 11/17 -

C/16557/2009 survenu postérieurement auxdites écritures et il ne ressort pas de la procédure que de tels éléments existeraient. Partant, leur conclusion nouvelle tendant à la

restitution de la garantie de loyer sera déclarée irrecevable, ce que la Chambre de céans doit constater d'office (art. 60 CPC).

### **E. 1.5**

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). La maxime inquisitoire sociale (art. 274 al. a CO) est applicable.

### **E. 2.1**

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir retenu que les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquaient pas dans le cas d'es- pèce au motif que la villa qu'ils louaient revêtait un caractère luxueux et compor- tait sept pièces et demie.

### **E. 2.2**

Aux termes de l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 et ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non com- prise. Les loyers de ces logements suivent les seules lois du marché. Le nombre minimal de pièces (critère quantitatif) et le caractère luxueux du logement (critère qualitatif) constituent des conditions cumulatives pour l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2004 du 16 mars 2004, consid. 4.1).

#### **E. 2.2.1**

Le nombre de pièces que comporte un logement se détermine notamment au regard des dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et de celles de son règlement d'application (RCI; ACJC/1640/2012 du 19 novembre 2012, consid. 7.1; ACJC/1312/2010 du 15 novembre 2010, consid. 7; ACJC/180/2010 du 15 février 2010, consid. 2; ACJC/186/2010 du 15 février 2010, consid. 2.1). Une pièce doit comporter au minimum une surface de 9m<sup>2</sup> et disposer d'un jour vertical vers l'extérieur (52 al. 1 LCI; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 117). Les espaces dont la surface est comprise entre 6 et 9 m<sup>2</sup> ne comptent que pour une demi-pièce (MONTINI/WAHLEN, in *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 11 ad art. 253b CO). Les cuisines, les salles de bains, les toilettes, les caves, les halls, les corridors et les terrasses ne sont pas pris en considération (LACHAT, *op. cit.*, p. 117; MONTINI/WAHLEN, *op. cit.*, n. 11 ad art. 253b CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *SVIT Commentaire, Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 10 ad art. 253b CO). Dans les zones résidentielles destinées aux villas, les pièces servant à l'habitation doivent, entre autres, être pourvues de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite, les planchers doivent se

- 12/17 -

C/16557/2009 situer au-dessus du niveau général du sol adjacent et les vides d'étages (soit la hauteur entre les planchers et plafonds) ne doivent pas, en règle générale, être inférieurs à 2 mètres 40 (art. 72, 76 al. 1, 77 al. 1 et 127 al. 1 LCI, art. 115 RCI). Les locaux existant ayant moins de 2.20 mètres de hauteur sur la moitié ou plus de leur surface ne peuvent en aucun cas être utilisés pour l'habitation (art. 124 RCI). Le terme "habitation" doit être interprété restrictivement. Il comprend l'instal- lation d'une chambre à coucher de manière permanente, d'un bureau ou d'une salle de séjour . En revanche, l'aménagement d'une salle de bain, d'un atelier de poterie, d'un local pour la buanderie ou le repassage ou d'une salle de jeux n'est pas compris dans cette notion (ACJC/180/2010 du 15 février 2010, consid. 2 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_173/2010 du 22 juin 2010).

### **E. 2.2.2**

La notion de "luxe" 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2004 du 16 mars 2004, consid. 4.2). Elle s'apprécie objectivement et concrètement, par rapport aux locaux loués, et non en regard de la personne du locataire et du montant du loyer (LACHAT, op. cit., p. 117; MONTINI/WAHLEN, op. cit., n. 9 ad art. 253b CO). Elle suppose un excellent état d'entretien ainsi qu'un confort et un raffinement certains (LACHAT, op. cit., p. 117; MONTINI/WAHLEN, op. cit., n. 10 ad art. 253b CO). Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, des revêtements de sol, des tapisseries ou des portes de qualité, des stores ou un portail électriques, des équipements haut de gamme, des pièces avec cheminée, une piscine et/ou un jacuzzi, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un système d'alarme performant, un jardin spacieux ou 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.5/2004 du 16 mars 2004, consid. 4.2; MONTINI/WAHLEN, op. cit., n. 10 ad art. 253b CO).

### **E. 2.3**

En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que la villa concernée comporte au minimum quatre pièces et demie, cuisine non comprise, à savoir un salon, une salle à manger, un bureau équivalent, compte tenu de sa surface, à une demi-pièce et deux chambres au deuxième demi-étage. Seule est litigieuse la question de savoir si la chambre au premier demi-étage ainsi que celles situées à l'entresol doivent être comptabilisées au titre de pièces. En ce qui concerne la première de ces chambres, elle dispose d'une surface d'environ 14m<sup>2</sup> et comporte une fenêtre ainsi qu'un Velux. Si elle n'est pas équipée d'un radiateur, il ne ressort pas du dossier, et cela n'est pas allégué, que les autres installations de chauffage, notamment celle se situant sur le palier, ne permettraient pas à la pièce d'atteindre une température ambiante acceptable. Au

- 13/17 -

C/16557/2009 contraire, tant les premiers juges que l'architecte K\_\_\_\_\_, lesquels se sont rendus sur place, ont considéré que cette pièce était habitable. Il convient, par conséquent, d'admettre que la chambre concernée peut être qualifiée de pièce, étant précisé que le fait que celle-ci ait ou non fait l'objet d'une autorisation de construire ne saurait jouer un rôle dans cette appréciation, seules les caractéristiques techniques du local (surface, fenêtre, affectation, etc.) entrant en ligne de compte. S'agissant des deux autres chambres, leur surface est, selon les allégués concordants des parties, supérieure à 9m<sup>2</sup>. Elles sont pourvues de fenêtres, sont chauffées et sont revêtues d'un parquet. Si leur configuration, soit notamment un plancher se situant au-dessous du niveau général du sol adjacent et la présence d'un vide d'étage inférieur à 2 mètres 40, ne permet pas, selon la LCI et son règlement d'application, qu'elles soient utilisées à des fins de chambre à coucher, de bureau ou de salle de séjour, tout usage inhérent à l'habitation n'est en revanche pas proscrit. Ainsi, l'aménagement d'une salle de jeux, d'un dressing ou d'un local pour le repassage est admissible. Les plans de la villa versés par les parties à la procédure qualifient d'ailleurs l'une de ces pièces de salle de jeux. Il semblerait au demeurant à la lecture du "constat des lieux" établi par K\_\_\_\_\_ que les appelants avaient aménagé lesdites chambres en dressing, respectivement en salle de jeux. Il convient ainsi de retenir que ces dernières doivent être

comptabilisées en tant que pièces. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la villa louée par les intimés aux appelants comporte 7.5 pièces, cuisine non comprise.

#### **E. 2.4**

Reste encore à examiner si la villa concernée revêt un caractère luxueux. En l'espèce, si cette villa comprend, ainsi que le relèvent à juste titre les premiers juges, de nombreux éléments caractéristiques des logements de luxe (un salon avec cheminée, deux toilettes, trois salles de bains, un jacuzzi, une piscine munie d'une couverture chauffante, un abri "pool house", un portail et des stores électriques et une alarme), il ressort en revanche du dossier qu'elle n'était pas parfaitement entretenue. En effet, les photographies versées à la procédure par les appelants ainsi que l'état des lieux d'entrée mettent en évidence de nombreuses altérations (porte d'entrée usagée, carrelage du sol de la salle à manger, du salon, de la cuisine, de l'escalier, ainsi que de la salle de bains dans la chambre parentale présentant divers éclats et fissures, porte du frigo de la cuisine ne fermant pas correctement, lamelles de l'un des stores du salon et de ceux installés dans la chambre parentale non alignées, parquet de cette même pièce présentant quelques rayures et certaines plinthes de celle-ci étant décollées, etc.), dont la plupart ont également été constatées soit par les premiers juges lors du transport sur place soit par l'architecte K\_\_\_\_\_ lors de l'établissement de son "constat des lieux". L'autorité précédente a par ailleurs indiqué que si la villa présentait globalement un bon état

- 14/17 -

C/16557/2009 d'entretien, certaines finitions, dont notamment les installations électriques, étaient approximatives, et la pose d'une partie des boiseries n'avait pas été terminée. Or, une villa qui comporte plusieurs défauts, tels que des fissures dans les carrelages, et dont les finitions sont approximatives ne peut être considérée comme étant en excellent état d'entretien et ne saurait partant être qualifiée de luxueuse. Ainsi, les conditions fixées par l'art. 253b al. 2 CO étant cumulatives, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs sont, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, applicables. Les intimés auraient donc dû, lors de la conclusion du contrat de bail, notifier aux appelants un avis officiel de fixation du loyer initial, conformément aux art. 270 al. 2 CO et 24 aLaCC. Ce manquement entraîne la nullité partielle du bail conclu entre les parties, limitée au seul montant du loyer (cf. ATF 124 III 62 consid. 2a). Les appelants étaient donc autorisés à saisir l'autorité de conciliation, puis le juge, en vue de faire fixer le loyer admissible.

#### **E. 3.1**

Les intimés soutiennent toutefois que l'invocation par les appelants de la nullité partielle du loyer initial en raison d'un défaut de notification de la formule officielle est constitutive d'un abus de droit.

#### **E. 3.2**

La nullité peut être constatée en tout temps sauf abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2011 du 28 avril 2011, consid. 2.2). A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis

restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières qui autorisent à retenir cette exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités). S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (cf. ATF 123 III 70 consid. 3c p. 75; 113 II 187 consid. 1a p. 189) ou qu'elle a renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales relatives à l'utilisation de la formule officielle (arrêt du Tribunal fédéral 4C.134/2001 du 18 octobre 2001, consid. 3b). Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial, le juge doit toutefois se

- 15/17 -

C/16557/2009 montrer restrictif dans son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_647 du 26 janvier 2012, consid. 4.1).

### **E. 3.3**

En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les appelants auraient, dès la conclusion du contrat de bail en 2008, eu connaissance du vice de forme lié à l'absence d'usage de la formule officielle et qu'ils se seraient tus dans le but d'en tirer profit ultérieurement ni qu'ils auraient renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales relatives à l'utilisation de cette formule. En particulier, il n'apparaît pas que l'agence de relocation E\_\_\_\_\_ les aurait informés de la nécessité d'utiliser une formule officielle et de leur droit de contester le loyer initial. Il ressort au contraire de la procédure qu'ils n'ont appris l'existence de cette possibilité que lorsqu'ils ont consulté l'ASLOCA au sujet du transfert de la garantie de loyer sur un compte spécifique, soit vers la fin de l'année 2008, le transfert requis étant intervenu le 15 décembre 2008. Or, peu après, par courrier du 15 mars 2009, ils ont interpellé les intimés pour les informer de leur intention de contester le loyer fixé. Aucun arrangement à l'amiable n'ayant été possible, ils ont le 2 juillet 2009 saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en fixation judiciaire du loyer, ayant donné lieu à la présente procédure. Le fait que les appelants n'aient émis aucune protestation au sujet du montant du loyer lors de la conclusion du contrat de bail et se soient acquittés de l'intégralité de celui-ci entre les mois de juillet 2008 et d'octobre 2009 est à cet égard sans importance. En effet, seul sont déterminantes l'absence de réaction après avoir pris connaissance du vice de forme lié au défaut d'usage de la formule officielle dans le but d'en tirer profit ultérieurement ou la renonciation en toute connaissance de cause aux exigences légales relatives à l'utilisation de cette formule (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012, consid. 4.2; 4C.134/2011 du 18 octobre 2001, consid. 3b). Or, comme indiqué supra, les éléments figurant au dossier ne permettent pas de retenir que les appelants auraient adopté un tel comportement. Pour les mêmes raisons, le fait que les appelants aient décidé, de manière unilatérale, de réduire le loyer fixé deux mois après que l'un d'entre eux ait fait l'acquisition d'un bien immobilier à I\_\_\_\_\_ est sans pertinence pour juger d'un éventuel abus de droit. Au demeurant, il est douteux que cette acquisition soit à l'origine de la présente procédure dès lors que les appelants ont fait part de leur intention de contester le loyer initial au mois de mars 2009 déjà, soit plus de sept mois avant ledit achat. Partant, aucun

abus de droit de la part des appelants ne peut être retenu.

#### **E. 4**

Enfin, les intimés font valoir que les appelants sont responsables de l'absence de remise de la formule officielle dès lors que l'agence de relocation E\_\_\_\_\_, qui

- 16/17 -

C/16557/2009 représentait ces derniers lors de la conclusion du contrat de bail, leur a indiqué que l'usage d'une telle formule n'était pas nécessaire. Ils n'établissent toutefois pas qu'une telle information leur aurait effectivement été donnée par ladite agence. En effet, si la directrice de l'agence concernée a, lors de son audition, déclaré qu'elle pensait que l'usage de la formule officielle de fixation du loyer initial n'était pas nécessaire dans le cas particulier, elle n'a en revanche nullement indiqué qu'elle aurait fait part de sa réflexion aux intimés. Partant, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ce grief.

#### **E. 5**

Au vu de ce qui précède, l'appel sera admis et le jugement litigieux annulé. La cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires à la fixation du loyer initial et rende une nouvelle décision (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

#### **E. 6**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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. La conclusion des intimés en condamnation de leurs parties adverses aux dépens de seconde instance sera par conséquent rejetée. \* \* \* \* \*

- 17/17 -

C/16557/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 4 octobre 2012 contre le jugement JTBL/875/2012 rendu le 27 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16557/2009-5-L. Au fond : Annule ledit jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction au sens des considérants et nouvelle décision. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges; 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.

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