

# **GE\_GERICHTE ACJC/732/2019 vom 20. Mai 2019**

GE Cour de justice, 2019-05-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_732\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_732_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/732/2019 du 20 mai 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/732/2019 del 20 maggio 2019

## **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). Le recours est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le litige porte sur l'intégration du Règlement 2009 au bail liant les parties. Il est soutenu que si ce règlement est appliqué, le locataire risque de ne plus remplir les conditions pour bénéficier d'un logement social et de voir ainsi

- 8/12 -

C/11558/2017 son bail résilié pour ce motif. Dès lors, la valeur litigieuse peut être fixée sur la base de l'art. 271a al. 1 let. e CO au loyer de la période minimum de protection de trois ans dès la fin de la procédure (cf. ATF 137 III 389 consid. 1.1).

Le loyer annuel, sans les charges, étant de 19'800 fr., la valeur litigieuse peut être estimée à 59'400 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel du locataire est recevable. En revanche, l'appel de la fille du locataire, dont il est acquis qu'elle n'est pas titulaire du bail, est irrecevable pour défaut d'intérêt digne de protection (cf. art. 59 al. 2 let. a et 60 CPC).

Contrairement à ce que soutient l'intimée, même si la valeur litigieuse était inférieure à 10'000 fr., l'acte du 17 décembre 2018 serait recevable en tant que recours. En effet, ledit acte est écrit et motivé conformément à l'art. 320 al. 1 CPC.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

### **E. 2**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 269d CO et 19 OBLF. Il soutient que l'avis du 26 avril 2017 de modification du bail est nul, au motif qu'il ne comprend pas de motivation suffisante. L'appelant prétend ne pas avoir compris le contenu de l'avis et avoir dû se renseigner auprès d'un mandataire professionnellement qualifié. Par ailleurs, il

conteste être lié à l'intimée par un bail à caractère social. De plus, l'introduction du Règlement 2009 engendrerait pour lui des inconvénients devant l'emporter sur l'intérêt public invoqué par la bailleuse. Enfin, l'intimée ne s'est "jamais souciée" de la situation du locataire en plus de 20 ans.

### **E. 2.1**

En cours de contrat, le bailleur peut décider de le modifier unilatéralement. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b al. 2 CO).

Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO et ATF 121 III 460 consid. 4a).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions

- 9/12 -

C/11558/2017 (al. 1 let. b), 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).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc; 117 II 458 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_409/2009 du 1er février 2010 consid. 2.1).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur (ATF 118 II 130 consid. 2b). Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte toutes les circonstances du cas particulier (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc). La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A/571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2).

La loi est muette quant aux critères en vertu desquels le juge se prononcera sur le bien-fondé de la modification du contrat. Si celle-ci est appréciable économiquement, le

juge s'inspirera des règles des art. 269 et 269a CO. Dans les autres cas, il tranchera en équité, en mettant en balance les intérêts en présence. En particulier, comme en matière de rénovation, le juge se demandera si l'autre prétention peut être raisonnablement imposée au locataire. Il examinera aussi si la modification intervient au détriment du locataire. Enfin, le juge pourra s'inspirer des règles relatives à l'annulation des résiliations abusives (art. 271 et 271a CO). En d'autres termes, le juge tiendra compte des inconvénients que la modification du contrat engendre pour le locataire, ainsi que des motifs invoqués par le bailleur. La limite des prétentions que le bailleur peut formuler résulte du caractère impératif de la plupart des dispositions des art. 253 ss CO, du respect des règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de la nécessité d'éviter que la prétention équivaille dans ses effets à une résiliation. En cas de doute, le juge refusera la modification sollicitée en s'appuyant sur le principe de la fidélité au contrat (LACHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, 2ème éd. 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5).

- 10/12 -

C/11558/2017

## **E. 2.2**

En l'espèce, il résulte du bail du 14 juillet 1988 que le logement remis au locataire était un logement à caractère social et non pas un logement à loyer libre de la VILLE DE GENEVE. En effet, le locataire bénéficiait d'une aide personnalisée et le loyer était fixé selon son revenu familial brut. En outre, le nombre de personnes occupant le logement ne devait pas être inférieur à deux. Cette qualification du logement s'impose même si le bail ne fait pas expressément référence au Règlement 1985. De plus, le logement n'a pas perdu son caractère social lorsque le locataire a cessé d'avoir droit à une aide personnalisée. En effet, le bail prévoit, en cas de variation de revenu brut ou de fortune survenue depuis la conclusion du bail, une adaptation du loyer selon les dispositions légales en vigueur, ce qui a été le cas, puisque le loyer actuel dépasse le loyer réel prévu contractuellement.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'avis litigieux précise les motifs de la modification. Il s'agit de la volonté de la VILLE DE GENEVE d'appliquer à l'ensemble des locataires de ses logements à caractère social une réglementation uniforme visant une plus grande équité entre les locataires. Le Règlement 2009 a été annexé à l'avis avec une brochure destinée aux locataires des logements sociaux de la VILLE DE GENEVE. Il n'est pas contesté que cette brochure contenait diverses explications relatives au contenu du Règlement 2009. Comme le relève pertinemment le Tribunal, le locataire a saisi la portée et la justification de la modification et a pu contester l'avis en faisant valoir tous ses arguments.

Ainsi, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, l'avis de modification du 26 avril 2017 n'est pas nul.

Le Tribunal a considéré que le Règlement 2009 péjorait la situation du locataire, en comparaison avec les clauses particulières contenues dans le bail. Cette conclusion n'est pas certaine, dans la mesure où le chiffre 8 du bail prévoit que celui-ci peut être résilié avant son expiration si les conditions de location fixées par la baillesse ne sont pas respectées. Les conditions particulières de location englobent notamment le nombre de personnes occupant le logement, qui ne peut pas être inférieur à deux, la situation de revenu et de fortune du locataire et l'obligation d'avertir la baillesse de toute variation de ladite situation et de toute diminution ou augmentation du nombre de personne cohabitant avec le locataire et de

lui fournir toutes attestations utiles à ce sujet. Le bail mentionne également l'interdiction de sous-louer le logement. Cette question peut cependant demeurer indécise.

En effet, même si l'on considère que la modification intervient au détriment du locataire, le Tribunal a parfaitement mis en balance l'intérêt de la bailleuse et celui du locataire. L'intérêt de la VILLE DE GENEVE est un intérêt public de lutte contre la pénurie. Il s'agit de loger des personnes en situation de précarité et d'assurer une équité entre les locataires de logement à caractère social. Le but du

- 11/12 -

C/11558/2017 Règlement 2009 est de réserver les logements sociaux aux personnes dans le besoin. D'autre part, l'intérêt du locataire est de pouvoir rester dans son logement qu'il loue depuis 1984. Toutefois, il découle de la procédure que ce dernier n'a bénéficié de l'aide personnalisée que jusqu'en 1992. L'intérêt d'une personne à habiter un logement social sans pouvoir bénéficier d'aide ne l'emporte pas face à l'intérêt social de la VILLE DE GENEVE.

Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, le locataire pourra en tant que de besoin contester en temps utile un éventuel congé selon les art. 271 ss CO. Dans ce cadre, le Tribunal pourra examiner si le congé respecte les prescriptions du Code des obligations. Enfin, la Cour fait sienne également l'argumentation du Tribunal au sujet de l'abus de droit : le fait que la bailleuse ait attendu de nombreuses années avant de soumettre le bail au règlement litigieux ne saurait aujourd'hui l'empêcher d'assurer une équité entre les occupants de logements à caractère social et reprendre la situation en main afin que sa politique sociale puisse à nouveau être appliquée. L'on ne saurait voir dans cette démarche un quelconque abus de droit.

En définitive, le jugement attaqué sera confirmé.

### **E. 3**

Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/11558/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1003/2018 rendu le 13 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11558/2017-2-OSL. Déclare irrecevable l'appel interjeté par B\_\_\_\_\_ contre le même jugement. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Madame Silvia FENIELLO, 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.