

GE_GERICHTE ACJC/742/2020 vom 29. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_742_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/742/2020 du 29 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/742/2020 del 29 maggio 2020

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. Les appelants soutiennent que ce règlement contient une menace de résiliation du bail et que, s'il était appliqué, les locataires risqueraient à l'avenir de ne plus remplir les conditions pour bénéficier d'un logement social et de voir leur 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En retenant que le loyer annuel, sans les charges, s'élève à 13'440 fr., la valeur litigieuse peut être estimée à 40'320 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Les appelants ont reçu le jugement litigieux le 20 septembre 2018. Le 30ème jour à compter de cette notification tombant un samedi, l'appel est recevable dès lors qu'il a été déposé le premier jour ouvrable qui suit, soit le lundi 22 octobre 2018 (art. 142 al. 3 CPC).

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour revoit la cause avec

- 8/12 -

C/22315/2017 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 se plaignent d'une constatation inexacte des faits par le Tribunal. Ils soutiennent que les premiers juges n'auraient pas dû retenir que l'ensemble des autres logements du même immeuble étaient déjà soumis au Règlement 2009, en se basant sur une pièce produite par l'intimée. En effet, à leur connaissance au moins un locataire n'aurait pas reçu d'avis de modification de son bail. Selon eux, le Tribunal aurait par conséquent dû

donner suite à leur requête de mesure d'instruction tendant à la production, par l'intimée, de tous les avis de modification de bail introduisant le Règlement de 2009 dans l'immeuble. Les appelants font également valoir qu'à l'époque de la conclusion du bail, ils n'auraient pas eu l'intention de conclure un bail à caractère social. Enfin le jugement ne mentionnerait pas que l'avis litigieux ne fait pas référence au courrier accompagnateur de l'intimée ni que le contrat de 1997 incorporait les Conditions générales et règles et usages locatifs en vigueur à l'époque. De même, selon les appelants, leur profession aurait dû être mentionnée.

Entendus par le Tribunal, les représentants de l'intimée ont indiqué que l'immeuble dans lequel se trouve le logement litigieux est entièrement soumis au Règlement 2009, à l'exception dudit logement. Ils ont produit une liste de tous les locataires de cet immeuble, sur laquelle apparaît la catégorie à laquelle chaque logement appartient, sous l'angle dudit Règlement 2009. Les appelants ont affirmé que, d'après eux, «en tout cas un locataire de l'immeuble n'aurait pas reçu de modification de bail». Ces quelques éléments sont suffisants pour retenir que, au regard de l'application du Règlement 2009, le logement des appelants est le seul du même immeuble à continuer à être soumis à l'ancienne réglementation. En effet, on ne voit pas quel intérêt les représentants de l'intimée auraient eu à fournir de fausses informations sur ce point, les appelants ne l'expliquant d'ailleurs pas. Quoi qu'il en soit, la question de savoir si plusieurs logements de cet immeuble ne seraient actuellement pas encore soumis au nouveau règlement est sans pertinence pour statuer dans la présente cause, ainsi qu'on le verra ci-après. Pour ce même motif, il est inutile d'obtenir la production de tous les avis de modification de bail qui auraient été notifiés aux autres locataires de logements situés à la même adresse.

Les autres circonstances de fait mentionnées par les appelants sont également sans pertinence dans la présente cause, compte tenu notamment de la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral en 2019 dont il sera question plus bas.

E. 3

Les appelants soutiennent que l'avis de modification du bail serait frappé de nullité. Selon eux, cette nullité serait causée par l'absence de date d'entrée en vigueur mentionnée dans l'avis lui-même, contrairement à ce que prescrit

- 9/12 -

C/22315/2017 l'art. 19 al. 1 let. b OBLF. De plus, selon les appelants la motivation indiquée serait insuffisante, compte tenu notamment de l'importance des changements découlant de l'introduction du Règlement 2009.

Ce grief est mal fondé. En effet, l'avis de modification du bail du 31 août 2017 mentionne dans sa rubrique «B» que l'entrée en vigueur des dispositions contractuelles modifiées est fixée au 1er mars 2018. De plus ce même avis indique les motifs de la modification voulue par l'intimée, à savoir d'appliquer à l'ensemble de ses locataires une réglementation uniforme visant une meilleure équité entre les locataires de logements à caractère social. Le courrier accompagnateur permet de compléter et de préciser partiellement cette motivation, sans que son contenu n'influe sur la validité de l'avis litigieux.

Sous l'angle des art. 269d al. 2 CO et 19 al. 1 let. b OBLF, l'avis en cause est par conséquent conforme au droit applicable et ne saurait être considéré comme nul.

E. 4

Les appelants contestent être liés à l'intimée par un bail à caractère social, alléguant que la VILLE DE GENEVE ne disposerait pas de logements sociaux. Selon eux, le Règlement 2009 modifierait de manière si conséquente le contenu du bail existant qu'il aurait dû faire l'objet d'une proposition d'avenant au bail, et non d'un avis de modification sur formule officielle. Enfin, l'avis officiel serait contraire à l'art. 269d CO en tant qu'il pourrait conduire à la résiliation du bail, en raison d'une éventuelle sous-occupation du logement à l'avenir. Son introduction engendrerait pour les appelants des inconvénients devant l'emporter sur l'intérêt public invoqué par la bailleuse.

E. 4.1

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; ATF 121 III 460 consid. 4a).

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

- 10/12 -

C/22315/2017 prétention peut être raisonnablement imposée au 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 (LCHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, 2ème éd., 2019, Lausanne, pp. 714-715, ch. 3.5).

Dans sa jurisprudence, la Cour a déjà reconnu que le but d'intérêt public poursuivi par l'intimée consistant notamment à loger des familles dans des logements sociaux adéquats est digne de protection (ACJC/693/2015 du 15 juin 2015 consid. 3.2).

Dans un arrêt rendu le 11 novembre 2019 concernant également la VILLE DE GENEVE, le Tribunal fédéral a constaté qu'un avis de modification du bail introduisant l'application du Règlement 2009 n'apportait aucun changement à la relation contractuelle existant entre les parties. Les juges fédéraux observaient ainsi qu'à teneur dudit Règlement 2009 une éventuelle majoration de loyer fondée sur les dispositions de ce règlement devrait être

précédée d'une notification conforme à l'art. 269d al. 1 CO, ouvrant la voie à l'application des normes de protection des locataires prévues par les art. 269 et 269a CO contre les loyers abusifs. Il en était de même d'une éventuelle résiliation à fonder sur l'art. 15 al. 1 du Règlement 2009, qui devrait elle aussi être notifiée conformément à l'art. 266 l CO, disposition qui permettrait aux locataires concernés de revendiquer l'application des art. 271 et 271a CO contre les congés contraires à la bonne foi. Selon les juges fédéraux, d'un point de vue plus général, aucune disposition du Règlement 2009 n'influence directement les relations contractuelles établies entre la VILLE DE GENEVE et les locataires concernés. En définitive, le Tribunal fédéral a souligné que le Règlement 2009 constituait un acte normatif communal ayant pour seul effet de restreindre la liberté contractuelle de l'intimée, à savoir de la VILLE DE GENEVE, dans la gestion de son propre patrimoine immobilier, en l'assujettissant à des règles concernant surtout le choix des locataires et le calcul des loyers. En raison de la primauté du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst. féd.), l'application des règles sur le calcul des loyers ne pouvait aboutir à un résultat contraire aux art. 269 et suivants CO portant protection contre les loyers abusifs. Les dispositions du Règlement 2009 relatives aux possibilités de résilier le bail d'un locataire qui cesserait de répondre aux critères d'attribution du logement correspondant ne pouvaient pas davantage contredire le droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_425/2019 du 11 novembre 2019 consid. 8).

- 11/12 -

C/22315/2017

E. 4.2

Dans le cas d'espèce, il ressort du contrat de bail du 11 février 1997 que les parties y ont admis certaines dérogations aux Conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève, en raison de la subvention octroyée aux appelants. Par la suite, les appelants se sont acquittés d'un loyer réduit pendant un an et demi. Pour le surplus, savoir si le logement des appelants peut ou doit entrer dans la catégorie des logements «à caractère social» au sens du Règlement 2009 est sans pertinence pour statuer sur l'appel.

Il découle de la jurisprudence rappelée ci-avant qu'en constatant que l'introduction du Règlement 2009 ne porte pas préjudice aux appelants, le Tribunal a correctement appliqué le droit en vigueur, soit en particulier l'art. 269d al. 3 CO. En effet, même en cas d'application de cette nouvelle réglementation à la relation contractuelle les liant à l'intimée, les locataires conservent en toute hypothèse tous les droits qui découlent pour eux de l'application des dispositions fédérales sur la protection des locataires.

Par ailleurs, le but visé par l'intimée avec l'introduction du Règlement 2009 est de contribuer à la lutte contre la pénurie de logements, ce qui constitue un objectif digne d'intérêt. Selon les explications fournies par l'intimée, il s'agit en effet de loger des personnes ne bénéficiant que de faibles revenus, voire en situation de précarité, ainsi que d'assurer une équité entre les locataires de logements à caractère social.

En conséquence, le jugement attaqué sera confirmé.

E. 5

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/22315/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 octobre 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/853/2018 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22315/2017-1-OSL. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.

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