

GE_GERICHTE C/27406/2017 vom 16. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27406_2017

FR: GE_GERICHTE C/27406/2017 du 16 janvier 2023

IT: GE_GERICHTE C/27406/2017 del 16 gennaio 2023

Regeste

CO.6; CO.270a; CO.269d.al1; CO.269d.al3

Erwägungen

E. 1

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). 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). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/2002 du 16 octobre 2002). En l'espèce, le Tribunal a constaté que le loyer annuel applicable à l'appartement s'élevait à 23'184 fr. et celui du parking à 2'112 fr. De son côté, l'appelante soutient que le loyer annuel est resté fixé à 27'360 fr. pour l'appartement et à 2'496 fr. pour le parking, soit une différence de 4'560 fr. par an. La valeur litigieuse s'élève donc à 91'200 fr. (4'560 fr. x 20), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.4

Le présent litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), dans la mesure où il relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4). La maxime inquisitoire sociale ou simple est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré, en violation des art. 269d, 270a et 270b CO, que les avis officiels notifiant des baisses de loyer aux locataires étaient entrés en force et ne pouvaient plus être contestés. En particulier, elle lui reproche d'avoir retenu qu'elle avait délibérément choisi de notifier les baisses de loyer litigieuses sur avis officiels. Ce faisant, le Tribunal avait méconnu le fait qu'elle se devait, conformément à l'art. 269d al. 3 CO, de communiquer aux locataires les modifications du bail à la sortie du régime HLM - à savoir l'introduction de nouvelles conditions générales et la modification de l'échéance contractuelle - en faisant usage de la formule officielle. Selon elle, le Tribunal aurait dû opérer une distinction entre ces modifications (nécessitant qu'il soit fait usage d'une formule officielle), d'une part, et les baisses de loyer proposées (ne nécessitant pas qu'il soit fait usage d'une formule officielle), d'autre part. Les premières étaient entrées en force, faute d'avoir été contestées dans les 30 jours; les secondes avaient été refusées par les locataires qui avaient demandé à bénéficier de baisses de loyer plus importantes. La recevabilité des conclusions subsidiaires des locataires n'est, à juste titre, plus litigieuse devant la Cour.

E. 2.1.1

Aux termes de l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. 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 (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsque : a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle; b. les motifs ne sont pas indiqués; c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (al. 2). Les al. 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (al. 3). L'art. 270a CO prévoit que le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (al. 1). Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours (al. 2). L'al. 2 n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution (al. 3). Selon l'art. 270b CO, si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (al. 1). L'al. 1 est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (al. 2).

E. 2.1.2

Seules des augmentations de loyer ou des modifications du contrat au détriment du locataire peuvent être contestées devant l'autorité de conciliation (art. 269d al. 1 et 3 CO, art. 270b CO). Le locataire n'a donc pas la possibilité de contester un acte ne touchant pas au montant de son loyer et ne tombant pas sous le coup de l'art. 269d al. 3 CO, telle la mesure qui consiste à lui notifier une pseudo-majoration de loyer en compensation d'une baisse du taux hypothécaire. Par ailleurs, selon la jurisprudence, l'acceptation tacite d'une diminution de

loyer signifiée par le bailleur ne prive pas le locataire du droit d'exiger, le cas échéant, une baisse plus étendue. Cette jurisprudence est fondée sur la considération que, si la réduction de loyer lui est notifiée sur formule officielle, le locataire n'est pas tenu de la contester s'il l'estime insuffisante; en effet, un avis favorable au locataire n'est pas, en tant que tel, soumis à contestation (ATF 126 III 124 consid. 2a; cf. infra consid. 2.1.3). Constitue une modification unilatérale du contrat au sens des art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO la modification du préavis de résiliation, de l'échéance du bail, de sa durée ou de la période de tacite reconduction. Il en va de même de l'introduction de nouvelles conclusions générales au contrat (LACHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 709-710). En vertu des art. 269d al. 3 CO et 19 al. 1 OBLF, la modification du contrat doit être notifiée au locataire sur la formule officielle, au même titre que le serait une hausse de loyer. A réception de l'avis officiel modifiant unilatéralement le contrat, le locataire peut résilier le bail, contester la modification ou l'accepter; l'absence de contestation équivaut à l'acceptation de la modification unilatérale du contrat (LACHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, pp. 713-714).

E. 2.1.3

Lorsque le bailleur accorde une diminution de loyer au locataire, ce qu'il peut faire sans observer aucune forme (art. 269d CO), il lui fait une offre avantageuse que le locataire accepte au sens de l'art. 6 CO s'il ne la refuse pas. L'acceptation tacite ne s'étend cependant pas au-delà de l'offre qui a été faite. En l'absence de circonstances particulières, elle ne saurait notamment être tenue pour l'expression de la volonté tacite du locataire de renoncer au droit de réclamer, le cas échéant, une diminution plus importante du montant du loyer. Une telle acceptation tacite contredirait d'abord le principe selon lequel seule une offre en tous points favorable à l'autre partie peut être acceptée tacitement par celle-ci et, également, le principe selon lequel la volonté fictive se limite à l'acceptation de l'avantage offert. Autant l'acceptation d'une prestation partielle n'a pas d'incidence sur le solde de la créance, autant le locataire, par l'acceptation tacite d'une simple offre de diminuer en partie un loyer abusif, ne renonce pas, de manière fictive ou présumée, à faire valoir le reste des droits que lui confère la loi. Cela vaut d'autant plus qu'en droit du bail, en règle générale, seul le bailleur dispose des bases de calcul du loyer et que le locataire ne peut supporter le risque de ne les obtenir qu'en partie. On ne peut donc partir de l'idée d'une modification du contrat liant les parties, dans le sens précité, que si celles-ci se sont mises d'accord, en commun et de leur plein gré, sur une nouvelle fixation du loyer, en envisageant également la question de son caractère abusif. En revanche, l'acceptation tacite, par le locataire, de l'offre du bailleur de réduire partiellement le loyer n'emporte pas renonciation par celui-là de réclamer à celui-ci une réduction plus importante (ATF 124 III 67 consid. 3a, JdT 1999 I 111, p. 114). En dehors du principe de la confiance, la péremption d'un droit ne se produit que si la loi le prévoit expressément. Il en va ainsi, par exemple, d'une majoration de loyer non contestée (art. 270b al. 1 CO) ou d'une réserve de hausse de loyer qui n'est pas indiquée expressément (art. 18 OBLF), mais pas d'une demande de baisse de loyer supérieure à celle déjà octroyée par le bailleur. Indépendamment de la question de savoir si la diminution du loyer lui a été signifiée sur formule officielle ou non, le locataire n'a pas l'obligation de la contester s'il l'estime insuffisante. A cela s'ajoute qu'il n'est en général pas dans la situation de le faire, d'abord parce qu'un avis, qui lui est favorable, n'est pas soumis en tant que tel à contestation et ensuite, parce qu'en dehors d'une procédure de hausse (art. 270a al. 3 CO), le locataire ne peut prétendre à une baisse supplémentaire que lorsqu'il l'a préalablement demandée pour un terme de résiliation, en respectant le délai de congé (art. 270a CO). Si le

locataire n'a pas eu la possibilité de contester, comme étant insuffisante, la diminution de loyer qui lui a été communiquée par le bailleur, parce qu'il n'avait pas lui-même introduit à temps une procédure en réduction du loyer, il n'a pas perdu pour autant son droit d'exiger par la suite une réduction plus étendue (ATF 124 III 67 consid. 3b, JdT 1999 I 111, p. 115).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante a notifié les baisses de loyer litigieuses sur avis officiels du 28 septembre 2016, ceux-ci ayant annulé et remplacé les avis du 29 août 2016. Elle critique, à cet égard, l'appréciation du Tribunal, selon laquelle cette notification sur avis officiels relèverait d'un choix personnel. L'appelante soutient avoir été contrainte d'agir de la sorte du fait qu'elle entendait, par ces mêmes avis, communiquer aux locataires l'introduction de nouvelles conditions générales applicables aux contrats. L'échéance annuelle des baux s'en trouvant modifiée, cette modification devait être notifiée aux locataires par le biais de la formule officielle, conformément à l'art. 269d al. 1 et 3 CO. Cet argument n'est pas concluant. En effet, l'appelante demeurait libre de notifier ces modifications sur formule officielle et de communiquer les baisses de loyer aux intimés dans un courrier séparé. Ayant décidé de notifier les baisses litigieuses sur avis officiels du 28 septembre 2016, l'appelante doit se voir opposer le fait que ces avis sont réputés avoir été acceptés par les intimés, dans leur intégralité, faute d'avoir été contestés dans les 30 jours. Quoi qu'il en soit, une baisse de loyer peut, comme en l'espèce, être octroyée unilatéralement par la bailleuse, sur formule officielle ou non, sans que les locataires - réputés l'accepter tacitement (art. 6 CO) - ne soient tenus d'y réagir. En revanche, conformément à la jurisprudence citée supra, l'acceptation tacite des locataires concernant cette baisse ne signifie pas qu'ils renoncent à une éventuelle prétention ultérieure en diminution d'un loyer abusif au sens de l'art. 270a CO. Les locataires demeurent libres, s'ils considèrent la baisse octroyée comme étant insuffisante, d'en solliciter une plus importante par la suite. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne ressort nullement du dossier que les locataires auraient, suite à l'audience de conciliation, expressément refusé les baisses de loyer communiquées le 28 septembre 2016. Il résulte à l'inverse de leurs courriers des 26 septembre 2017 et 3 mai 2018 (cf. supra EN FAIT, let. C.g et C.k) que les intimés ont accepté ces baisses de loyer à titre d'acompte, dans l'attente que le Tribunal statue sur leurs prétentions visant à l'octroi de baisses plus substantielles (n'ayant pas eu la possibilité, à réception des avis du 28 septembre 2016, de solliciter des baisses plus étendues, faute d'avoir introduit à temps une procédure en réduction de loyer selon l'art. 270a CO). Ils ont ainsi manifesté leur accord avec les baisses octroyées avant que la bailleuse ne déclare formellement les retirer par courrier du 7 mai 2018. Le fait que les locataires ne se sont pas immédiatement manifestés auprès de la bailleuse pour réclamer de nouveaux bulletins de versement (tenant compte d'un loyer réduit de 15% pour l'appartement et le parking) ne change rien à ce qui précède. Au surplus, la Cour ne discerne pas d'abus de droit de la part des locataires à exiger de la bailleuse qu'elle applique les baisses de loyer auxquelles elle a elle-même consenti. En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les réductions de loyer octroyées par la bailleuse devaient être appliquées. Au vu des motifs qui précèdent, l'appel sera rejeté.

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 (art. 116 al. 1 CPC; ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 mars 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/129/2022 rendu le 23

février 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27406/2017. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie RAPP 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 à 15'000 fr.

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