

GE_GERICHTE C/3785/2015 vom 30. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3785_2015

FR: GE_GERICHTE C/3785/2015 du 30 mai 2016

IT: GE_GERICHTE C/3785/2015 del 30 maggio 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; LOYER INITIAL ; FORMULE OFFICIELLE ; CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE | CO.270; CO.269.D; CO.18; CO.255;

Erwägungen

E. 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). 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, 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). La limitation de la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées n'a pas d'incidence sur la valeur litigieuse (Gschwend/Bornatico, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2013, n. 17 ad art. 125 CPC). En l'espèce, l'appelante concluait en première instance à la constatation de la nullité du loyer en 2'400 fr., hors frais accessoires, et à sa fixation à 1'035 fr. par mois à compter du 1^{er} novembre 2007, soit une différence de 1'365 fr. par mois. Au vu de ce qui précède, la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue.

E. 2.2

Garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au

dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 286 consid. 5.1; 135 I 187 consid. 2.20; 129 II 497 consid. 2.2). Le droit d'être entendu impose au juge de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse en saisir la portée et, le cas échéant, l'attaquer en connaissance de cause (ATF 136 I 184 consid. 2.2.1). Pour répondre à cette exigence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 138 IV 81 consid. 2.2; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 in fine et 5A_778/2012 du 24 janvier 2013 consid. 5.2). En effet, le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités). Par exception au principe de la nature formelle du droit d'être entendu, la jurisprudence admet qu'une violation de ce dernier principe est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b).

E. 2.3

En l'occurrence, l'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas expressément traité de son argumentation se rapportant à l'application de l'art. 18 CO. Or, à teneur de la jurisprudence précitée, le juge n'a pas l'obligation de discuter tous les arguments soulevés par les parties, de telle sorte que le moyen invoqué par l'appelante est infondé. En tout état de cause, la Cour de céans revoyant la cause avec un plein pouvoir d'examen, une hypothétique violation du droit d'être entendu pourrait être réparée en appel.

E. 3

L'appelante soutient que le document intitulé « Avenant No 1 » correspondrait à la conclusion d'un nouveau contrat de bail à durée indéterminée, et non à une modification consensuelle du contrat préexistant, de sorte qu'un avis officiel de fixation du loyer aurait dû lui être notifié. >[endif]>![if>

E. 3.1

En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RSG E 1 05). Le loyer initial ne concerne que des baux conclus pour la première fois. Il y a ainsi « nouveau bail » lorsque les parties ne sont pas déjà liées par un rapport de bail ou, cas échéant, lorsque le bail concerne un objet différent, qu'il a été résilié et la location interrompue pendant une certaine période, ou encore que la durée du bail a expiré et qu'un nouveau contrat a été conclu (Dietschy, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, No 4 ad art. 270 CO). 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 et réf. citées; cf. ég. Dietschy op.cit., n. 73 ad art. 270 CO). En cas de renouvellement tacite d'un bail à durée indéterminée, il n'y a pas de « nouveau bail » et le locataire ne peut pas procéder à une contestation du loyer initial. En cas de reconduction expresse avec modification de certaines clauses du bail, comme le montant du loyer ou des frais accessoires, il n'y a pas non plus « nouveau bail » aussi longtemps que les parties et l'objet loué restent identiques (Dietschy, op. cit., No 10 ad art. 270 CO). Si un bailleur propose un « nouveau contrat » à quelqu'un qui est déjà son locataire pour le même objet, en exigeant de lui soit un loyer supérieur, soit une modification des autres conditions de la location, on ne se trouve pas en présence d'une nouvelle location, mais d'une majoration de loyer ou d'une modification unilatérale du contrat (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 388). Lorsqu'un bail à durée déterminée est reconduit tacitement, il n'y a pas de place pour la contestation de l'art. 270 CO. Lorsqu'en revanche, à l'issue du bail à durée déterminée, les parties renégocient un nouveau contrat, le Tribunal fédéral admet que ce nouveau loyer puisse être contesté en vertu de la disposition précitée (ATF 121 III 397) (Lachat, op. cit., p 388, note de bas de page No 27). S'il advient que la communication de l'avis officiel de fixation du loyer initial soit omise entièrement, différée plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 548 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 2.2.1). Cette nullité partielle, limitée au loyer, 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_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2, rés. in JdT 2012 II 113). Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial (ou à la majoration de loyer), le juge doit se montrer restrictif dans son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1 et 4C.59/2003 du 26 mai 2003 consid. 7.1). Le cocontractant qui conteste le loyer après l'avoir accepté ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi, puisque la loi prévoit précisément un tel droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 cité consid. 2.4.2; Fetter, op. cit., n. 324). Lorsque le bail a été conclu sans que soit utilisée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer n'y soit motivée, le locataire peut donc agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (Arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2014 consid. 3.2.3).

E. 3.2

Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens

objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 295 consid. 5.2).

E. 3.3

Dans le cas présent, le contrat de bail du 17 novembre 2006 a été conclu par les parties à la présente procédure pour une durée déterminée d'une année, soit du 1^{er} décembre 2006 au 30 novembre 2007, l'article 7 de ses clauses particulières prévoyant qu'une éventuelle prolongation ne pourrait intervenir que moyennant la conclusion d'un avenant en la forme écrite. Par courrier du 18 septembre 2007, suite à un entretien téléphonique avec l'intimée, l'appelante a communiqué à cette dernière son intention de prolonger le bail et demandé l'établissement d'un avenant. Elle indiquait par ailleurs comprendre que le montant du loyer et des charges resterait identique et que la durée du bail ne serait plus bloquée. Le document contractuel du 31 octobre 2007, intitulé « avenant », qui a suivi ce courrier prévoit que « le contrat de bail à loyer est modifié avec effet au 1^{er} novembre 2007 », soit avant l'échéance du contrat de bail du 17 novembre 2006 fixée en date du 30 novembre 2007. L'appelante relève que n'étant pas de langue maternelle française, elle a fait rédiger son courrier du 18 septembre 2007 par une tierce personne, de telle sorte que l'utilisation des termes de prolongation et d'avenant ne devait pas être relevante. Néanmoins, selon le principe de la confiance, il sera imputé au comportement de l'appelante la volonté de procéder, non pas à la conclusion d'un nouveau contrat de bail, mais à une modification du contrat existant. En effet, outre les termes non équivoques employés par l'appelante dont l'intimée la tenait pour auteur et qui étaient par ailleurs conformes à ce qui avait été prévu par l'article 7 des clauses particulières du contrat de bail à loyer du 17 novembre 2006, les parties n'ont pas attendu l'échéance dudit contrat afin de modifier leurs relations contractuelles. Ainsi que l'ont à juste titre observé les premiers juges, la modification que l'appelante a sollicitée a pris effet le 1^{er} novembre 2007, soit alors que les parties étaient encore liées par le premier contrat qu'elles entendaient modifier, sans en attendre l'échéance. Les parties ont expressément convenu que leur accord prendrait effet le 1^{er} novembre 2007. L'appelante ne peut aujourd'hui prétendre que l'intention des parties aurait été de régler la situation postérieure à l'échéance de la durée initiale du contrat de bail à loyer du 17 novembre 2007 ou qu'elle n'aurait pas compris la portée et la signification de sa propre demande du 18 septembre 2007 en raison d'une méconnaissance de la langue française. La Cour de céans retiendra ainsi que la volonté des parties à la présente procédure consistait à modifier le contrat existant, soit en particulier la clause relative à la durée déterminée en une clause de durée indéterminée, et non pas de conclure un nouveau contrat de bail, de telle sorte que la notification d'un nouvel avis officiel de fixation du loyer n'était pas nécessaire.

E. 4

L'appelante estime qu'en ayant conclu un contrat à durée déterminée, l'intimée aurait cherché à éluder les règles impératives relatives à la protection des locataires. ![endif]>![if>

E. 4.1

En droit suisse des obligations prévaut le principe de l'autonomie de la volonté, d'après lequel l'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi (art. 19 al. 1 CO). Celle-ci exclut les conventions des parties, entre autres hypothèses, lorsqu'elle édicte une règle de droit strict (art. 19 al. 2 CO; ATF 132 III 226 consid. 3.3.1). Dans ce cas, la loi - plus précisément, le droit impératif - l'emporte sur la volonté des parties (ATF 133 III 61 consid. 3.2.1). A teneur de l'art. 255 al. 1 et 2 CO, le bail peut être conclu pour une durée

déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue. Lorsqu'un tel bail est conclu, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO). En vue de soutenir sa thèse, l'appelante cite l'ATF 139 III 145, lequel porte sur la conclusion successive de baux à durée déterminée. En substance, le Tribunal fédéral y retient qu'il est sur le principe licite d'enchaîner des baux de durée déterminée, sous réserve d'une fraude à la loi. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée successive aux seules fins de mettre en échec des règles légales impératives. S'il est vrai que le système des contrats en chaîne est susceptible de procurer des avantages importants au bailleur, l'on ne saurait postuler l'illicéité de principe d'un tel procédé, alors que la loi ne l'interdit nullement. Par ailleurs, la loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou plusieurs baux de ce type. Il s'agit bien plutôt de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives, le fardeau de la preuve incombant au locataire (ATF 139 III 145, consid. 4.3.2).

E. 4.2

La présente espèce porte sur la conclusion d'un contrat d'une durée déterminée d'un an qui a été modifié, d'entente entre les parties, en cours de bail. L'hypothèse de conclusion successive de bail n'entre pas en considération, étant par ailleurs relevé que le droit fédéral octroie la possibilité de conclure des contrats dont la durée est d'emblée déterminée. La « période test » évoquée par l'appelante ne prouve pas que la bailleuse ait tenté, par l'établissement d'un contrat de bail à durée déterminée, d'éluider les règles légales impératives. L'appelante n'a ce faisant pas été privée de la faculté de contester le loyer initial de l'appartement litigieux à sa prise de possession. Les déclarations de l'appelante sont à ce sujet contradictoires, cette dernière alléguant tantôt avoir ignoré l'existence de ce droit, tantôt avoir craint de se retrouver sans appartement en cas de contestation du loyer initial. Les baux et documents contractuels des locataires voisins ne sont pour le surplus par pertinents pour la résolution de la présente cause, car ne démontrant pas l'existence de situations identiques à celle faisant l'objet de la présente procédure. La volonté de l'intimée de contourner les règles impératives et la fraude à la loi n'ayant pas été démontrée lors de l'instruction de la présente cause, le grief de l'appelante à ce sujet est infondé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 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).
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 janvier 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1256/2015 rendu le 24 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3785/2015. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière. La Présidente : La greffière Fabienne GEISINGER- Maïte VALENTE MARIETHOZ 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.