



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13387/2021

ACJC/1406/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 OCTOBRE 2024

Entre

A_____, sise _____ [ZH], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 janvier 2024, comparant d'abord par Me Serge PATEK puis par Me Philippe PROST, avocat, rue du Rhône 65, case postale 3199, 1211 Genève 3,

Et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____ [GE], intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 novembre 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/104/2024 du 23 janvier 2024, expédié pour notification aux parties le 30 janvier 2024, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité de l'échelon de loyer fixé dès le 1^{er} juillet 2024 concernant l'appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1 _____ no. _____ à D _____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a constaté que le loyer fixé à 1'192 fr. par l'avis de fixation officiel du 31 mai 2021 n'était pas abusif (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 29 février 2024 à la Cour de justice, A _____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation et le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire dans le sens des considérants. Subsidièrement, elle conclut à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement de 4 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1 _____ no. _____ à D _____ a été conclu pour une durée initiale de quatre ans et quatorze jours, soit du 16 juin 2021 au 30 juin 2025 et que le loyer annuel dudit appartement soit fixé à 14'304 fr., charges et frais accessoires non compris, du 16 juin 2021 au 30 juin 2024 puis à 23'400 fr., charges et frais accessoires non compris, dès le 1^{er} juillet 2024.
- b.** Dans leur réponse du 18 avril 2024, B _____ et C _____ ont conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et, subsidièrement, à ce qu'il soit ordonné l'établissement d'un calcul de rendement, à la fixation du loyer à 7'464 fr., hors charges et frais accessoires, et, à défaut, à la fixation du loyer à 13'664 fr., charges et frais accessoires non compris, dès le 16 juin 2021.
- c.** A _____ a répliqué le 24 mai 2024, persistant dans ses conclusions et contestant la validité des conclusions subsidiaires de B _____ et C _____.
- d.** B _____ et C _____ ont dupliqué le 28 juin 2024, retirant leurs conclusions subsidiaires et maintenant uniquement les conclusions principales.
- e.** Les parties ont été avisées le 26 août 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Par contrat du 31 mai 2021, C _____ et B _____ ont pris à bail un appartement de 4 pièces, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1 _____ no. _____ à D _____ (commune de E _____).
- b.** A _____, représentée par F _____ (ci-après : la régie), est propriétaire de cet immeuble depuis 2014.
- c.** Le bail a été conclu pour une durée indéterminée, avec une échéance à la fin du mois de juin de chaque année, le délai de résiliation étant de 3 mois.

d. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 14'304 fr. (soit 1'192 fr. par mois) pour une durée de trois ans, soit du 15 juin 2021 au 30 juin 2024.

Une clause d'échelonnement le porte à 23'400 fr. (soit 1'950 fr. par mois) dès le 1^{er} juillet 2024.

Les acomptes pour charges se composent de 1'380 fr. par an pour le chauffage et l'eau chaude et de 2'580 fr. par an pour d'autres frais accessoires.

Le contrat comporte la clause suivante : *"Le loyer annuel, charges non comprises, de Fr. 14'304.00 est bloqué pour une durée de trois ans, soit du 15 juin 2021 au 30 juin 2024. Le loyer annuel de Fr. 23'400.00 charges non comprises avec effet au 1^{er} juillet 2024, correspond aux loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a CO). Le loyer appliqué du 15 juin 2021 au 30 juin 2024 est fixé en application de la LDTR. Ce loyer n'assure pas au propriétaire une rentabilité normale des fonds propres investis"*.

L'avis de fixation du loyer initial comporte l'indication des loyers de 14'304 fr. du 15 juin 2021 au 30 juin 2024 et de 23'400 fr. dès le 1^{er} juillet 2024. Il présente la motivation suivante : *"Le loyer proposé se situera dans les limites des loyers usuels du quartier (...) introduction du système de coûts effectifs avec paiement d'acomptes pour la perception séparée des frais accessoires (...) relevant : salaire concierge, matériel nettoyage, entretien extérieur, consommation d'eau et épuration, contrats machine à laver, sèche-linge, extincteurs, pompes relevage, vidange canalisations, toiture, ascenseur avec ligne de service, énergie des communs, redevance et taxes radio TV et téléseuil, honoraires régie + TVA"*.

Selon ledit avis, le précédent locataire s'était acquitté, depuis le 1^{er} juin 1993, d'un loyer annuel de 16'884 fr., auquel s'ajoutait un montant de 1'380 fr. pour les charges de chauffage et d'eau chaude.

e. L'immeuble a été construit en 1986.

f. L'appartement a été entièrement rénové avant l'entrée des locataires, une autorisation de construire à cette fin ayant été délivrée le 19 avril 2021.

Il est composé d'un séjour de 35 m², de deux chambres de 9 et de 13.5 m², d'une cuisine de 11.5 m², d'une salle de bains et toilettes séparés, de deux réduits et d'une terrasse.

Il résulte de l'état des lieux d'entrée établi le 11 juin 2021 que de nombreuses installations étaient neuves (notamment stores, carrelages, porte palière, équipement complet de la cuisine et de la salle de bain et les murs, plafonds et boiserie repeints, parquets poncés et vitrifiés).

g. Par requête du 12 juillet 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 17 janvier 2022 et portée devant le Tribunal le 11 février 2022, les locataires ont conclu à ce que la

clause d'échelonnement soit déclarée nulle faute de motivation, à ce que le loyer net soit fixé à 13'224 fr. par année, au remboursement du trop-perçu, à la réduction de la garantie à 3'306 fr. et à la libération de celle-ci en leur faveur pour le surplus.

Ils ont conclu préalablement à la production par la bailleresse de documents nécessaires pour effectuer un calcul de rendement.

h. Dans sa réponse du 20 mai 2022, A_____ a conclu au déboutement des locataires. Elle a allégué que l'appartement litigieux faisait partie d'un ensemble d'immeubles présentant des typologies complètement différentes, de sorte qu'un calcul de rendement pour ce seul appartement ne pouvait pas être effectué.

Elle a produit les extraits fonciers des immeubles lui appartenant sis chemin 1_____ no. _____ à no. _____, chemin 2_____ no. _____ à no. _____ et chemin 3_____ no. _____ à no. _____, formant un ensemble. Elle a également produit l'acte d'achat des immeubles précités, leurs état locatifs et l'autorisation de construire du 19 avril 2021, accompagnés des factures y relatives.

i. Le Tribunal a procédé à une inspection locale le 30 mai 2023, dont il résulte que l'appartement, traversant, a été entièrement refait et que la cuisine est complètement équipée, y compris d'un lave-vaisselle. Les locataires ont relevé que les chambres donnaient sur le local à poubelles dans la cour, de sorte qu'ils étaient réveillés le matin lorsque celles-ci étaient vidées. Une ventilation du parking était également audible lorsque les fenêtres des chambres étaient ouvertes et certains voisins fumaient sous leurs fenêtres. Ils ont également signalé des dalles cassées dans la cour végétalisée, le fait que les chiens faisaient leurs besoins contre les colonnes de l'immeuble, l'exigüité du local à vélo, ainsi que les nuisances sonores émanant du parc.

j. Par ordonnance du 6 juillet 2023, le Tribunal a considéré que les documents remis par la bailleresse n'étaient pas suffisants pour procéder à un calcul de rendement.

k. Par plaidoiries finales du 22 août 2023, A_____ a persisté dans ses conclusions.

l. Par plaidoiries finales du 4 septembre 2023, les locataires ont nouvellement conclu à la fixation du loyer initial net à 7'464 fr. par année, montant résultant d'un calcul de rendement sur la base des pièces disponibles. Ils ont également conclu à la nullité de la clause d'échelonnement, arguant cette fois que le texte de sa motivation serait "*incompréhensible*". Ils ont persisté dans leurs conclusions à titre subsidiaire.

m. A_____ a persisté dans ses conclusions en déboutement des locataires par écriture du 15 septembre 2023.

n. La cause a ensuite été gardée à juger.

EN DROIT

- 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).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le litige porte sur la validité de l'échelon de loyer portant le loyer annuel de 14'304 fr. à 23'400 fr., charges et frais accessoires non compris. Ainsi, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en retenant que la clause d'échelonnement était nulle, le bail n'ayant pas été conclu pour une durée minimale de trois ans conformément à l'art. 269c CO.

2.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

2.2 Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (ACJC/195/2021 du 15 février 2021 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu

d'annuler la décision attaquée (parmi d'autres ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1; 141 V 495 consid. 2.2; 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêts du Tribunal fédéral 1C_229/2020 du 27 août 2020 consid. 2.1; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1; 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2).

Lorsque l'atteinte au droit d'être entendu n'est pas particulièrement grave et que la partie lésée a la possibilité d'exercer ce droit dans le cadre d'un appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), cette partie ne peut pas se contenter de se plaindre de la violation dudit droit. Conformément au principe de bonne foi en procédure, elle doit saisir l'opportunité d'obtenir la réparation du vice en appel et exercer son droit d'être entendue dans le cadre de celui-ci (ACJC/1194/2020 du 25 août 2020 consid. 3.1.3; ACJC/1079/2017 du 31 août 2017 consid. 8.1.2; ACJC/429/2017 du 7 avril 2017 consid. 3.1.1)

L'admission du grief de refus du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, l'appelant indique quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure cantonale et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. A défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et de prolonger inutilement la procédure. Cette jurisprudence ne signifie pas un abandon de la nature formelle du droit d'être entendu. Elle est au contraire l'expression du principe général de la bonne foi (art. 2 CC), qui limite déjà le droit d'être entendu comme tel, dès lors que les droits de participer à la procédure sont limités aux preuves importantes, respectivement aux résultats de l'administration des preuves qui sont propres à influencer la décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.3 et 4.2.4).

2.3 La loi requiert que le bail à loyer échelonné ait une durée minimale de trois ans (art. 269c let. a CO). Pour respecter cette exigence, il suffit que le bailleur soit lié pour trois ans au moins, le locataire pouvant se libérer avant terme (cf. par analogie, art. 17 al. 4 OBLF en lien avec l'art. 269b CO; DIETSCHY, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI éd., 2010, n° 9 ad art. 269c CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 662, ch. 3.2.1).

Selon la doctrine, le bail qui institue des loyers échelonnés sans respecter l'exigence d'une durée minimale de trois ans est en principe frappé de nullité partielle, limitée à la clause d'échelonnement (WEBER, in Basler Kommentar, 6e éd. 2015, n° 8 ad art. 269b et n° 5 ad art. 269c CO; DIETSCHY, op. cit., n°s 8 et 11 ad art. 269c CO). Le juge peut toutefois compléter le contrat en fixant sa durée minimale à trois ans pour le bailleur si cela correspond à la volonté hypothétique des parties (FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, p. 23 n. 48). Il y a lieu de suivre cette analyse, conforme aux art. 20 et 269c CO. Le juge s'attachera donc à déterminer si l'élément important était la durée limitée du bail, ou si l'accent a été mis sur la volonté du bailleur d'adapter le loyer en cours de bail (LCHAT, op. cit., p. 663 ch. 3.2.3).

2.4 En l'espèce, le Tribunal a jugé, s'agissant de la clause d'échelonnement, que la durée minimale du contrat de bail était insuffisante pour permettre l'application de cette clause, conformément à l'art. 269c CO. Il a retenu que le contrat impliquait une échéance annuelle, sans durée minimale imposée à la bailleuse et que la clause d'échelonnement était par conséquent nulle.

C'est à juste titre que l'appelante relève qu'aucune des parties ne s'est préalablement déterminée sur cette question et que le Tribunal n'a pas, au cours de la procédure qui a duré plus de deux ans, interrogé les parties à ce sujet, ni leur a fait observer que la question de la validité de la clause d'échelonnement sous l'angle de la durée du contrat se posait. De même, le Tribunal n'a pas ordonné d'interrogatoire ou de déposition des parties concernant ce point et n'a pas non plus accordé un délai à ces dernières pour se déterminer sur ce point.

Par requête du 12 juillet 2021, les intimés ont conclu à ce que la clause d'échelonnement soit déclarée nulle faute de motivation et par écriture de plaidoiries finales du 4 septembre 2023, ils ont à nouveau conclu à la nullité de la clause d'échelonnement, alléguant cette fois que son texte serait "incompréhensible". Ils n'ont en revanche pas fait valoir que la clause d'échelonnement serait nulle au motif que celle-ci n'aurait pas satisfait à l'exigence de la durée minimale de l'art. 269c CO.

Ainsi, en fondant exclusivement le jugement entrepris sur la question de la durée initiale du contrat de bail litigieux, le Tribunal a violé le droit d'être entendue de l'appelante. Il revenait aux premiers juges de déterminer la volonté hypothétique des parties, et d'examiner si ces dernières avaient voulu mettre l'accent sur la durée limitée du contrat ou sur le principe de l'échelonnement.

Le jugement attaqué sera annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il donne aux parties l'occasion de se déterminer par écrit ou oralement conformément à l'art. 253 CPC, puis rende une nouvelle décision.

- 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, 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 29 février 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/104/2024 rendu le 23 janvier 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13387/2021.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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. cf. consid. 1.2