REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16085/2018 **ACJC/1135/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 SEPTEMBRE 2021

Entre

SI A_____ SA, c/o B_____ [régie immobilière], sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 octobre 2020, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame C_____, Monsieur D_____ et Monsieur E_____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/717/2020, rendu le 8 octobre 2020, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer annuel, hors charges, de l'appartement de 4 pièces, situé au 9ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, [code postal] F_____, à 14'400 fr. dès le 15 juillet 2020 (ch. 1 du dispositif), condamné SI A_____ SA à rembourser à C_____, E_____ et D_____ le trop-perçu de loyer dès le 15 juillet 2020, avec intérêts à 5% l'an calculés à la date moyenne (ch. 2), réduit la garantie de loyer à 3'600 fr. et ordonné la libération immédiate du surplus en faveur de C_____, E_____ et D_____ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Ce jugement a été notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 12 octobre 2020.

Les premiers juges ont considéré que le contrat de bail initial ne prévoyait pas d'échelon pour la période postérieure au contrôle de l'Etat et que le loyer postérieur à ladite période n'était pas régi par l'avis officiel de loyer initial contesté, de sorte que rien ne justifiait, en l'absence d'une hausse de loyer valable, que le loyer à l'échéance du contrôle soit différent de celui des années précédentes, fixé après dénonciation en fonction de la décision du département compétent. Le loyer fixé initialement ne pouvait ainsi être à nouveau appliqué à la sortie du contrôle, faute de volonté hypothétique des parties établie dans ce sens.

B. **a.** Par acte adressé au greffe de la Cour de justice le 12 novembre 2020, SI A_____ SA (ci-après : l'appelante ou la bailleresse) a formé appel contre le jugement précité, dont elle sollicite qu'il soit annulé et, principalement, réformé en ce sens que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 23'400 fr. dès le 16 juin 2020. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour décision conforme aux considérants.

Elle fait valoir une violation du droit s'agissant de la volonté hypothétique des parties portant sur le loyer à compter du 16 juin 2020, telle que retenue par les premiers juges.

b. Le 15 décembre 2020, les intimés ont répondu au recours et concluent à la confirmation du jugement attaqué.

c. Le 22 janvier 2021, l'appelante a répliqué et persisté dans ses conclusions.

d. Par écriture du 10 février 2021, les intimés ont dupliqué et persisté dans leurs conclusions.

e. Par pli du 11 février 2021, le greffe de la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Les parties sont liées par contrat de bail du 30 juin 2017 portant sur un appartement de quatre pièces, situé au 9ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, à F_____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 15 juillet 2017 au 31 juillet 2022, renouvelable ensuite tacitement, de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 23'400 fr. et soumis à l'indexation sur la base de l'ISPC, et les charges à 1'800 fr. par an, dès le 15 juillet 2017. L'avis de fixation du loyer initial indique que le loyer payé par l'ancien locataire s'élevait à 14'400 fr. par an dès le 1er novembre 2012 et que le motif de fixation du nouveau loyer était l'adaptation aux loyers usuels du quartier.

Une garantie de loyer a été constituée par les locataires en 5'850 fr.

b. Avant l'entrée en possession des lieux par les locataires, l'appartement a fait l'objet d'importants travaux, sans autorisation.

c. Par avis de majoration du 8 juin 2018, la bailleresse a manifesté son intention de porter le loyer annuel à 23'640 fr. dès le 1er août 2018, la hausse étant fondée sur la variation de l'ISPC.

d. Par requête déposée le 9 juillet 2018 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu principalement à la constatation de la nullité du loyer initial et à ce que ce loyer soit fixé à 14'400 fr. par an, hors charges, dès le 15 juillet 2017, sous réserve d'amplification, au remboursement du trop-perçu en conséquence, avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne, à ce que la garantie de loyer soit réduite à 3'600 fr., le solde devant être libéré en leur faveur immédiatement. Ils ont également conclu à ce que la nullité de la majoration de loyer du 8 juin 2018 soit constatée, faute d'avoir été notifiée à tous les locataires, subsidiairement à son annulation.

e. La cause n'ayant pas pu être conciliée lors de l'audience du 11 octobre 2018, la Commission a délivré aux locataires une autorisation de procéder pour la fixation judiciaire du loyer et à la bailleresse pour la validation de la majoration de loyer contestée.

f. Le 24 octobre 2018, les locataires ont porté l'affaire devant le Tribunal et ont dénoncé la bailleresse auprès du département cantonal compétent s'agissant des travaux non autorisés effectués avant leur entrée dans l'appartement.

g. La bailleresse n'a pas introduit de requête en validation de hausse de loyer dans le délai de 30 jours, ni déposé de mémoire-réponse dans le délai imparti par le Tribunal.

h. Lors de l'audience du 15 février 2019, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

La bailleresse a déclaré qu'elle se rallierait à la décision du département cantonal interpellé.

D'entente entre elles, les parties ont sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure administrative.

A teneur du procès-verbal, alors qu'elle était interrogée par le Tribunal, après avoir été exhortée à répondre conformément à la vérité sous peine d'amende, la locataire s'est prononcée comme suit, au sujet de l'avis de fixation du loyer initial qu'on lui soumettait : *«A l'époque, nous n'avons pas contesté la fixation du loyer initial, car nous pensions que l'augmentation était due aux travaux qui avaient été effectués dans l'appartement. Je dis aujourd'hui que si j'avais su que le loyer ne pouvait pas être augmenté sur la base des travaux, je l'aurais contesté».*

i. Le 26 septembre 2019, le département cantonal compétent a délivré l'autorisation de construire à la bailleresse (APA/2_____/1). Il y est précisé que le loyer de l'appartement ne devait pas excéder, après travaux, son niveau du 15 juin 2017, soit 14'400 fr. par an, et ce, pour une durée de trois ans à dater de la remise en location après la fin des travaux.

La bailleresse n'a pas recouru contre cette décision.

j. Par ordonnance du 9 décembre 2019, le Tribunal a ordonné la reprise de la présente procédure.

k. Lors de l'audience du 4 février 2020, le Tribunal a ordonné la clôture de la phase d'administration des preuves et a fixé un délai aux parties au 31 mars 2020 pour le dépôt de leurs plaidoiries finales.

l. Par jugement partiel JTBL/244/2020 du 19 mars 2020, le Tribunal, statuant d'entente entre les parties, a fixé le loyer annuel, hors charges, de l'appartement à 14'400 fr. pour une durée de trois ans à compter du 15 juin 2017, donné acte à la bailleresse de ce qu'elle avait remboursé le trop-perçu de loyer dès cette date aux locataires en date du 24 décembre 2019 et donné acte aux parties de ce qu'elles acceptaient la poursuite de la procédure s'agissant de la fixation du loyer pour la période postérieure au contrôle de l'Etat, soit dès le 15 juin 2020.

m. Par écritures de plaidoiries finales des 14 et 25 mai 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a 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).

L'appel étant dirigé contre une décision finale, la valeur litigieuse doit être déterminée d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente. La divergence que celle-ci devait trancher s'élevait en capital à 9'000 fr. par an (23'400 fr. - 14'400 fr.), uniquement en ce qui concerne la fixation du loyer net (sans les charges) de l'appartement. En multipliant ce seul chiffre par vingt (art. 92 al. 2 CPC), la valeur litigieuse de l'espèce dépasse nettement celle de 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

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. Selon l'appelante, la nullité partielle du contrat ne frappe que le montant convenu pour les trois premières années de bail, seules soumises au contrôle étatique des loyers, la volonté des parties devant être interprétée comme portant sur la fixation d'un loyer de 23'400 fr. dès l'issue de ce contrôle, puisque le contrat signé indiquait ce montant. Les locataires ne pouvaient pas se délier de la volonté manifestée à ce sujet lors de la signature du contrat. C'était vraisemblablement sur conseil de son mandataire que la locataire avait fait au Tribunal les déclarations figurant sous la partie "En fait" ci-dessus, let. C.h. Aussi, ces déclarations ne pouvaient avoir de valeur prépondérante pour déterminer la volonté hypothétique des parties.

2.1 A teneur de l'art. 20 al. 1 et 2 CO, un contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2).

Selon le Tribunal fédéral, cette disposition est une expression du principe de la *favor negotii* qui vise à maintenir le contrat en restreignant la nullité à ce qui est strictement nécessaire pour supprimer le désaccord avec la loi ou les mœurs. L'art. 20 al. 2 CO autorise le juge à réduire les engagements excessifs à la mesure

permise par la loi, conformément à la volonté hypothétique des parties, cela même s'il s'agit d'un point essentiel du contrat. Conformément à l'art. 20 al. 2 CO, le juge doit rechercher la volonté hypothétique des parties, c'est-à-dire déterminer ce que celles-ci auraient convenu de bonne foi si elles avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle (cf. GUILLOD/STEFFEN, Commentaire romand, CO I, 2ème éd. 2012, n. 101 à 105 ad. art. 19-20 CO).

2.2 Selon l'art. 9 al. 2 LDTR, le département compétent autorise les travaux de rénovation si les logements transformés répondent, notamment quant à leur loyer, aux besoins prépondérants de la population. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Les loyers maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de trois ans (art. 12 LDTR).

Selon la jurisprudence, dès lors que l'art. 12 LDTR institue un contrôle des loyers après l'exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle de rectifier des baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par l'autorité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_496/2012 du 12 février 2013 consid. 3 et arrêts cités).

2.3 En l'espèce, les parties se sont entendues sur le fait que le loyer devait être fixé en conformité avec l'autorisation de construire délivrée à posteriori par le département cantonal compétent, soit demeurer fixé à hauteur de 14'400 fr. l'an, hors charges, dès le 15 juillet 2017 et ce, pour une durée de trois ans correspondant à la période de contrôle de l'Etat. Le jugement JTBL/244/2020 du 19 mars 2020 entérine leur accord à ce sujet.

Ainsi, aucune des parties ne prétend que le contrat conclu soit entièrement nul; les parties reconnaissent au contraire sa validité partielle. Pour évaluer si la nullité partielle ne frappe que le loyer des trois premières années, selon l'opinion de la bailleresse, il faut apprécier si lors de la conclusion du bail, les parties auraient accepté un contrat hypothétique fixant un loyer de 14'400 fr. pour les trois premières années de bail, puis un loyer de 23'400 fr. dès la quatrième année (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_356/2018 du 10 décembre 2018 consid. 10).

Contrairement au cas visé par l'arrêt du Tribunal fédéral précité, la situation d'espèce ne concerne pas un loyer échelonné mais un loyer indexé. En effet, les parties ont décidé de soumettre le loyer à la variation de l'ISPC, point qui n'a pas été remis en question par la décision du 19 mars 2020 fixant le loyer initial d'entente entre les parties. Soumettre le loyer aux variations du coût de la vie permet aux parties de s'assurer que le loyer peut être modifié, mais sans grande fluctuation, au cours du bail.

Ainsi, si le montant du loyer à l'échéance de la période de contrôle pouvait être modifié, ce n'était que pour autant que la différence entre le loyer initial refixé et le nouveau montant corresponde à la variation de l'ISPC.

Aucun élément de la cause ne permet de retenir que les locataires auraient accepté un loyer porté de 14'400 fr. à 23'400 fr. après les trois premières années dans ce contexte.

Les déclarations de la locataire quant à l'intention des intimés de contester le loyer initial s'ils avaient su que ce loyer ne pouvait être fixé à une telle hauteur en raison des travaux ne sont pas déterminantes. Dès lors, il est superflu d'examiner le grief de l'appelante selon lequel la locataire aurait été préparée par son mandataire pour l'audience du 15 février 2019.

Pour le reste, la Cour fait sien le raisonnement du Tribunal.

Le jugement du Tribunal sera donc confirmé.

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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 12 novembre 2020 par SI A_____ SA contre le jugement JTBL/717/2020 rendu le 8 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16085/2018-6-OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.