

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20184/2015

ACJC/1700/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 DECEMBRE 2016

Entre

A _____, sise _____, _____ Zurich, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2016, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B _____ et Madame C _____, domiciliés _____, _____ (GE), 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 21.12.2016.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/507/2016 du 30 mai 2016, reçu par les parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a dit que la hausse de loyer notifiée par courrier le 7 septembre 2015 par A_____ à B_____ en lien avec le box n° 1_____ situé au premier sous-sol de l'immeuble sis _____, _____ (GE), était nulle (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 30 juin 2016, A_____ a formé recours contre ce jugement, concluant à son annulation et à ce que la Cour fixe le loyer annuel du box précité à 1'800 fr. par an, TVA en sus, dès le 1^{er} janvier 2016.

Elle a produit deux pièces nouvelles.

b. Le 5 septembre 2016, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

Ils ont produit deux pièces nouvelles.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué les 27 septembre 2016 et 19 octobre 2016, persistant dans leurs conclusions.

d. Elles ont été informées le 20 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Le 1^{er} juillet 1979, D_____, propriétaire de l'immeuble sis _____ au _____, à Genève, a conclu avec B_____, domicilié _____ (GE), un contrat de bail portant sur la location d'un box n° 1_____ destiné au garage d'un véhicule à moteur.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} juillet 1979 au 30 juin 1980, renouvelable tacitement d'année en année.

Par la suite, deux avis de modification de loyer sur formules officielles ont été notifiés au locataire les 28 mai 1982 et 24 août 1987.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 135 fr. par mois.

b. En date du 20 février 1986, la E_____ d'une part, en qualité de propriétaire, et B_____ d'autre part, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de sept pièces situé au _____ étage de l'immeuble sis _____ (GE).

B_____ était alors déjà domicilié dans l'immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} mars 1986 au 28 février 1987, renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé initialement à 9'648 fr. par an et les charges à 1'740 fr. par an.

c. L'immeuble était soumis au régime HLM et fait partie du complexe " _____ ", appartenant à plusieurs propriétaires.

Il n'y a qu'une seule entrée pour tout le parking souterrain du complexe.

Les loyers de l'appartement et celui du box sont versés en mains de la même régie.

d. Par courrier du 24 août 1987, la régie en charge des immeubles à l'époque a averti les locataires que les immeubles ne seraient bientôt plus soumis au contrôle de l'Etat et que les loyers tant de l'appartement que du box allaient être augmentés. Il était précisé que les garages souterrains seraient redistribués entre les différents propriétaires des immeubles du complexe " _____ ".

e. Par courrier du 13 mai 2014, F_____ a averti les époux B_____ et C_____ de ce que l'immeuble sis _____ (GE), dans lequel se trouvait leur appartement, avait été acquis par G_____, société qui remplaçait le bailleur dans le contrat de bail, dont les autres clauses et conditions restaient inchangées.

f. Par courrier du 15 mai 2014, cette même régie a indiqué à B_____ que le bâtiment sis _____ (GE), dans lequel se situait le box, avait été acquis par la société H_____, société qui remplaçait le bailleur dans le contrat de bail, dont les autres clauses et conditions restaient inchangées.

La raison sociale de cette société a ensuite été modifiée en A_____ en avril 2015, ce dont les locataires concernés ont été avertis par un courrier du 9 juillet 2015.

g. Par courrier du 8 septembre 2015, la régie a informé les locataires du fait que la bailleuse souhaitait uniformiser le prix des locations des boxes.

Un avenant était joint au courrier indiquant un loyer de 150 fr. par mois (+ TVA) dès le 1^{er} janvier 2016, toutes les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

h. B_____ et C_____ se sont opposés à cette augmentation par requête du 30 septembre 2015, déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 2 décembre 2015 et portée devant le Tribunal le 18 janvier 2016.

Ils ont conclu à ce que le Tribunal constate la nullité de la hausse de loyer du 8 septembre 2015 et condamne la bailleresse à rembourser l'éventuel trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% dès la date de la hausse.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont fait valoir que la place de stationnement était un accessoire de l'appartement et que, dès lors, toute hausse devait être motivée au moyen de la formule agréée. De plus, la bailleresse n'était pas en droit de soumettre la place de stationnement à la TVA.

i. Dans ses écritures responsives du 23 mars 2016, A_____ a conclu à ce que le Tribunal déboute ses parties adverses de toutes leurs conclusions.

Elle a relevé qu'avant le 1^{er} juin 2014 l'appartement et le box des locataires appartenaient au même propriétaire. Par la suite, les deux immeubles avaient été vendus en même temps à deux entités distinctes.

Dans la mesure où les bâtiments abritant l'appartement et le box étaient détenus par des propriétaires différents, la place de stationnement ne pouvait pas être considérée comme un accessoire de l'appartement et son loyer devait être soumis à la TVA, la société propriétaire étant elle-même soumise à l'impôt.

j. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 26 avril 2016, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions.

D. Les arguments des parties devant la Cour seront examinés ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. 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).

Les revenus périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (art. 92 al. 1 CPC). Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

En l'espèce, la hausse de loyer litigieuse est de 27 fr. par mois (162 fr. moins 135 fr.), soit un montant annuel de 324 fr. La valeur litigieuse est ainsi de 6'480 fr. (324 fr. x 20), de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), le recours est recevable.

1.3 L'instance de recours peut connaître de la violation du droit et de la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

1.4 Les conclusions, allégations de fait et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

Les pièces nouvelles déposées par les parties et les allégations qu'elles contiennent sont par conséquent irrecevables.

En particulier, les allégations de la recourante, formulées pour la première fois devant la Cour, selon lesquelles, le box litigieux et l'appartement occupé par les intimés n'avaient jamais appartenu au même propriétaire sont tardives et irrecevables.

- 2.** Le Tribunal a considéré que de 1979 à 2014, année de la vente à la recourante de l'immeuble dans lequel se trouve le box litigieux, celui-ci était un accessoire du logement occupé par les intimés, de sorte qu'il était soumis aux dispositions protectrices du CO concernant les baux d'habitation, en application de l'art. 253a al. 1 CO. Le changement de propriétaire du box, qui était susceptible de faire perdre à celui-ci sa qualité d'accessoire du logement, constituait une modification du contrat au détriment du locataire. Cette modification aurait dû être notifiée au moyen de la formule officielle prévue par l'art. 269d CO et 1 OBLF, ce qui aurait donné au locataire la possibilité de la contester en justice. A défaut, la modification était nulle, de sorte que le box n'avait pas perdu sa qualité d'accessoire du logement. La hausse de loyer notifiée le 8 septembre 2015 était également nulle, faute d'avoir été notifiée au moyen de la formule officielle.

La recourante fait valoir que, même à supposer que le box était un accessoire de l'appartement jusqu'à ce qu'elle l'acquière, le changement de propriétaire ne constituait pas une modification du contrat devant être notifiée sur la formule officielle au sens de l'art. 269d CO. En effet, un transfert de propriété n'était pas une modification du bail à laquelle le locataire pouvait s'opposer et qu'il pouvait contester en justice. La vente de l'immeuble avait fait perdre au box sa qualité d'accessoire, puisque le propriétaire du logement et du box étaient dorénavant différents, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de notifier la hausse de loyer sur la formule officielle.

2.1 Selon l'art. 253a al. 1 CO, les dispositions concernant les baux d'habitation s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations. Ce qui précède vise notamment les places de stationnement souterraines dont le bailleur cède l'usage au locataire avec une habitation (art. 1 OBLF).

Le message du Conseil fédéral précise que, dans le cadre de l'application de l'art. 253a al. 1 CO, il importe peu qu'un seul ou deux contrats aient été conclus. Est déterminant le fait que les choses soient louées par le bailleur au même

locataire et que leur usage soit en rapport avec l'usage de la chose principale. C'est pourquoi le moment de la conclusion du contrat ne joue aucun rôle. Ainsi, le locataire d'un appartement peut, par exemple, s'intéresser dès le début à une mansarde ou à un garage qui n'est pas encore libre et qui ne peut lui être loué qu'au cours du bail. Dans des cas de ce genre, il ne serait guère logique que l'on applique, pour la résiliation de la mansarde ou du garage, d'autres dispositions que celles valables pour la résiliation de l'appartement (FF 1985 I 1402).

A teneur de la jurisprudence, de tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale. La date de conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard, mais il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes (ATF 125 III 231 consid. 2, JdT 2000 I 194).

Selon LACHAT, confirmé dans cette position critique par WEBER (in Commentaire bâlois, 6^{ème} éd., 2015, n. 15 ad art. 253a/253b CO), la condition de l'identité des bailleurs n'est pas satisfaisante. Dans les grands ensembles locatifs, la société propriétaire des logements n'est souvent pas la même que celles des parkings. Dès lors, outre le rapport de cause à effet (la conclusion du bail du parking n'est intervenue qu'en raison de la location de l'appartement), cet auteur estime que la proximité géographique devrait constituer un critère suffisant pour que l'on applique à l'accessoire le statut juridique du principal (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 126).

Une exception à la condition d'identité entre les bailleurs a été admise par la jurisprudence genevoise, dans un cas où les bailleurs étaient juridiquement indépendants mais représentaient une seule et même entité sur le plan économique et étaient en outre représentés par la même régie (ACJC/815/2004 du 18 juin 2004; DB n. 17/2005 n.18; CdB 10/n. 2, p. 71).

2.2 A teneur de l'article 269d al. 1 CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration de 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. 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).

L'art. 269d al. 1 et 2 CO s'applique également 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 (art. 269d al. 3 CO).

2.3 L'article 261 al. 1 CO prévoit que, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Ainsi, en cas de transfert de propriété, les baux en cours passent pour l'avenir à l'acquéreur avec tous les droits et obligations qui leur sont attachés. Cette règle est de droit impératif. Les parties au contrat ne peuvent pas en modifier la portée et le locataire ne peut pas s'opposer à ce transfert de droits et obligations, ni s'opposer au changement de propriétaire. L'acquéreur reprend les baux dans l'état où ils se trouvent (LACHAT, op. cit., p. 684 et note 147 et p. 687; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 10 ad art. 261-261a CO).

Le transfert du bail emporte transfert de tous les droits et obligations découlant du bail à l'acquéreur de l'immeuble. Il s'agit d'une continuation du bail existant, et non d'un nouveau bail (MARCHAND, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 21, ad art. 261 CO).

2.4 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que, depuis la signature du contrat de bail du box en 1979 jusqu'à la vente de celui-ci à la recourante en 2014, le box était un accessoire du logement occupé par les intimés. En effet, toutes les conditions posées par l'article 253a CO étaient réalisées. Le box est utile au locataire en raison du fait qu'il occupe un appartement dans le complexe " _____ " et il n'est pas contesté que le bail du box a été obtenu en lien avec le bail de l'appartement occupé à l'époque par les intimés dans ce complexe.

En outre, au moment de la conclusion du bail du box, celui-ci et l'appartement appartenaient au même propriétaire, comme cela résulte des allégations des intimés expressément admises par la recourante devant le Tribunal.

La qualité d'accessoire du box est qui plus est confirmée par le fait que les hausses de loyers notifiées en 1982 et 1987 par la précédente propriétaire l'ont été sur formule officielle, conformément à l'art. 269d CO.

La vente du box à la recourante n'a pas fait perdre à ce dernier sa qualité d'accessoire puisque, en application de l'art. 261 CO, le bail du box litigieux est passé à la recourante avec tous les droits et obligations qui y étaient liés, y compris la qualité d'accessoire du logement occupé par les intimés.

En effet, en cas de transfert de bail par vente de l'immeuble, le bail existant se continue, il n'y a pas conclusion d'un nouveau bail.

Cette interprétation est conforme à la *ratio legis* de l'art. 253a CO, qui vise à soumettre au même régime légal les accessoires et le logement avec lequel ils sont en lien fonctionnel, ainsi qu'à celle de l'art. 261 CO qui tend, sous réserve de certaines exceptions ne concernant pas le cas d'espèce, à permettre qu'en cas de

vente de l'immeuble, le bail soit maintenu aux mêmes conditions que celles prévalant entre le locataire et le précédent propriétaire.

Il résulte de ce qui précède que l'art. 269d CO reste applicable au box litigieux, indépendamment du changement de propriétaire de celui-ci. La majoration de loyer litigieuse aurait par conséquent dû être notifiée sur formule officielle. Dans la mesure où cela n'a pas été le cas, elle est nulle (art. 269d al. 2 let. a CO), comme l'a jugé à bon droit le Tribunal.

Par contre, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'on ne saurait considérer que le changement de propriétaire du box aurait dû être notifié au locataire sur la formule officielle afin de lui permettre de saisir les tribunaux. En effet, conformément à la doctrine précitée, le locataire n'a pas la possibilité de s'opposer à un changement de propriétaire.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé, par substitution de motifs.

3. Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 30 juin 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/507/2016 rendu le 30 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20184/2015-3-OSL.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.