

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25222/2013

ACJC/625/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} JUIN 2015

Entre

A_____, sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2014, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____, Zurich, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.06.2015.

EN FAIT

- A. a.** Le 6 novembre 2001, C _____, respectivement B _____ qui lui a succédé, et A _____ ont conclu un contrat de bail à loyer d'une surface d'environ 86 m² destinée à l'usage exclusif de bureaux et située au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} décembre 2001 au 30 novembre 2006, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans. Le préavis de résiliation était de six mois avant la fin du bail.

Le loyer annuel (charges non comprises), a été échelonné durant les trois premières années, puis indexé à l'Indice Suisse des Prix à la Consommation (ci-après : ISPC) dès le 1^{er} décembre 2004.

Le bail signé par les parties indique que les conditions générales pour les locaux commerciaux, édition 1996, établies par la Société des Régisseurs de Genève et la Chambre Genevoise Immobilière (ci-après : CG) sont annexées au bail.

Au chapitre III de ces CG, intitulé "*TRAVAUX-ENSEIGNES*", l'art. 21 al. 4, sous-titré "*Majoration de loyer*", dispose ce qui suit : "*Lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure ou égale à cinq ans, le bailleur est en droit, s'il exécute des travaux qui apportent une plus-value aux locaux loués, de majorer le loyer conformément à la loi en tout temps, moyennant le respect d'un préavis de six mois dès l'achèvement des travaux*".

b. Par avis de majoration de loyer du 20 octobre 2005, le loyer indexé à l'ISPC a été fixé à 26'280 fr. à partir du 1^{er} janvier 2006.

c. Par courrier du 27 novembre 2012, B _____ a informé les locataires de l'immeuble en question qu'à la suite du remplacement à fin 2011 de 550 fenêtres pourvues d'un triple vitrage pour une meilleure isolation thermique et phonique au prix de 1'089'900 fr. TTC, elle répercutait la moitié de cet investissement sur les loyers à titre de prestations supplémentaires.

d. Par avis de majoration de loyer du 10 novembre 2013, lequel faisait suite à un précédent avis de majoration déclaré nul (JTBL/_____), B _____ a porté le loyer à 27'958 fr. dès le 1^{er} janvier 2014, en précisant la répartition de cette hausse entre ses prestations supplémentaires et la variation de l'indice.

- B.** B _____ ayant contesté cette hausse en temps utile, B _____ l'a, par demande du 17 février 2014, assignée par devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) en constatation de la validité de cette hausse.

B_____ a conclu au déboulement de B_____, au motif que l'art. 21 al. 4 CG ne lui était pas opposable et, subsidiairement, qu'il ne précisait pas avoir vocation à s'appliquer à un bail à loyer indexé.

- C. Par jugement du 30 octobre 2014, reçu le 4 novembre 2014 par B_____, le Tribunal a fixé à 27'792 fr., charges non comprises, et dès le 1^{er} juin 2014, le loyer annuel des locaux loués par A_____.

Selon le Tribunal, l'adaptation à l'ISPC justifiait une hausse de loyer de 3,82%. Considérant que l'art. 21 al. 4 CG avait été valablement incorporé au contrat de bail des parties et qu'il était dépourvu de caractère insolite, les prestations supplémentaires de la bailleuse autorisaient une augmentation du loyer annuel de 1,95%, soit une hausse de loyer totale de 5,77%.

- D. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 4 décembre 2014, B_____ (ci-après : l'appelante) appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation et le déboulement de B_____ de sa demande en validation de hausse de loyer.

L'appelante, qui ne remet pas en cause le montant de la hausse calculée par le Tribunal, circonscrit son appel à la contestation de l'intégration des CG au contrat, qu'elle n'a pas signé et au sujet desquelles la bailleuse n'a pas attiré son attention. En tant qu'annexe au contrat de bail, leur portée devait se limiter à expliciter celui-là, mais non à introduire une clause de majoration de loyer. En tout état de cause, en tant qu'il avait vocation à s'appliquer aux baux de plus de cinq ans, l'art. 21 al. 4 CG ne mentionnait pas les baux indexés. Or, sa teneur s'interprétait *contra stipulatorem* au vu de sa rédaction par une association de bailleurs. Enfin, cette disposition figurait de manière insolite dans le chapitre relatif aux "TRAVAUX - ENSEIGNES".

b. B_____ (ci-après : l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboulement de l'appelante de toutes ses conclusions.

c. Les parties ont été informées par la Cour le 2 mars 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

EN DROIT

1. 1.1. Dans les affaires patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins au dernier état des conclusions (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Pour le calcul de la valeur litigieuse de prestations périodiques illimitées, il faut considérer le montant annuel de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte sur le montant du loyer, la valeur litigieuse est égale au loyer annuel qui reste contesté, multipliée par vingt si le bail est à durée indéterminée (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 47-48).

1.2. En l'espèce, le loyer annuel antérieur à la majoration litigieuse s'élève à 26'280 fr., alors que l'intimée avait conclu en première instance à un loyer annuel de 27'958 fr., de sorte que la différence annuelle de 1'678 fr., multipliée par vingt, représente une valeur litigieuse de 33'560 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

Interjeté dans la forme et le délai prescrits par la loi, l'appel est recevable (art. 311 CPC).

2.

2.1.

2.1.1. Selon l'art. 269b CO relatif aux loyers indexés, les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'ISPC.

Lorsque le bail se renouvelle pour cinq ans par tacite reconduction, la clause d'indexation peut être invoquée (ATF 124 III 57 = JdT 1999 I 19 consid. 3b).

L'indexation du loyer à l'ISPC a pour but d'assurer au bailleur le maintien de la valeur de la chose louée (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 1 ad art. 269b CO).

Dans un contrat à loyer indexé, il est exclu de prévoir d'autres facteurs de majoration que la hausse de l'ISPC, à moins que la majoration soit justifiée par des prestations supplémentaires correspondantes du bailleur et que le contrat de bail ait envisagé expressément cette possibilité (ATF 124 III 57 = JdT 1999 I 19 consid. 3b et arrêt du Tribunal fédéral du 16 février 1994, publié in SJ 1994 p. 487).

2.1.2. Aux termes de l'art. 1^{er} CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et de manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite. Selon la jurisprudence, celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié, au sens de l'art. 1^{er} CO, au même titre que celui qui appose sa signature sur le texte même des conditions générales. Il importe peu à cet égard qu'il ait réellement lu les conditions générales en question (ATF 119 II 443 consid. 1a, 109 II 452 consid. 4, 108 II 416 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_511/2012 du 8 octobre 2012 consid. 5.1 et les références citées). Lorsqu'elles ont été incorporées au contrat, les conditions générales en font partie intégrante et s'interprètent comme les autres

dispositions contractuelles (ATF 133 III 675 consid. 3.3; 135 III 410 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_511/2012 du 8 octobre 2012 consid. 5.1).

Selon la règle dite de l'insolite, sont soustraites de l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée. Pour déterminer si une clause est insolite, il faut se placer du point de vue de celui qui y consent, au moment de la conclusion du contrat. En plus de ce critère subjectif, il faut que, par son objet, la clause considérée soit étrangère à l'affaire, c'est-à-dire qu'elle en modifie de manière essentielle la nature ou sorte notablement du cadre légal d'un type de contrat (ATF 138 III 411 consid. 3.1, 135 III 1 consid. 2.1, 119 II 443 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1.1).

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable 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. 3.2.1 188, 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2.1). Lorsqu'un cocontractant, au moment de conclure, présente des conditions générales, il manifeste la volonté de s'engager selon les termes de ces conditions. Si une volonté réelle concordante n'a pas été constatée, il faut donc se demander comment le destinataire de cette manifestation de volonté pouvait la comprendre de bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_166/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2.1).

L'interprétation purement littérale d'un texte est prohibée (art. 18 al. 1 CO); même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances, que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2010 du 22 février 2011 consid. 5.2.2).

2.1.3. En règle générale, ne sont pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO).

Sont réputées prestations supplémentaires des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. Les frais causés par d'importantes réparations sont, d'une manière générale, considérés à raison de 50 à 70% comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF). Enfin, des augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêt, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (art. 14 al. 2 OBLF).

2.2. En l'espèce, l'appelante allègue n'avoir pas pris connaissance des conditions générales mais elle ne conteste pas avoir signé le contrat de bail qui mentionne que ces dernières y sont annexées.

Conformément à la jurisprudence précitée, en signant le contrat de bail comportant une référence expresse aux conditions générales, l'appelante a accepté leur incorporation au contrat. Le fait qu'elle ne les ait pas lues n'est à cet égard pas relevant.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas nécessaire, pour que les conditions générales soient intégrées au contrat de bail, qu'une clause expresse de celui-ci le prévoie, ni que les conditions générales portent la signature du locataire. En effet, il suffit que le contrat signé comporte une référence expresse à ces dernières, ce qui est le cas en l'espèce.

L'appelante pouvait d'autant moins se méprendre sur la portée de la référence aux conditions générales figurant dans le contrat qu'elle a signé qu'elle n'est pas inexpérimentée en affaires puisque, en tant que société fiduciaire, elle a notamment pour but social d'exercer des mandats en matière de fiscalité.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions générales ont été valablement intégrées au contrat.

Par ailleurs, la teneur de l'art. 21 al. 4 CG n'est pas étrangère au contrat de bail, étant précisé que son intégration à ce contrat résulte d'une exigence jurisprudentielle. Sa place dans le contrat sous la rubrique "*TRAVAUX-ENSEIGNES*" ne prête pas le flanc à la critique, dans la mesure où c'est l'exécution de travaux à plus-value qui justifie une majoration du loyer et que cette clause était explicitement mise en évidence par le sous-titre "*Majoration de loyer*".

L'art. 21 al. 4 CG a été ainsi valablement incorporé au contrat de bail des parties.

Il reste à déterminer sa portée, puisque la volonté commune et réelle des parties diverge sur la question de savoir si cette clause comprend ou non les baux indexés. Il convient par conséquent d'interpréter la déclaration de l'intimée selon le principe de la confiance.

Rien dans le texte de la clause litigieuse ne permet d'exclure son application aux baux indexés. L'art. 21 al. 4 CG ayant par ailleurs vocation à s'appliquer aux baux conclus pour une durée supérieure ou égale à cinq ans et l'appelante s'étant engagée pour cinq ans, renouvelables tacitement pour cette durée-ci, elle devait, selon le principe de la confiance, comprendre que l'art. 21 al. 4 CG était applicable au rapport contractuel en cas de réalisation de travaux à plus-value par l'intimée. En outre, l'appelante peut d'autant moins se prévaloir du fait que cette clause n'évoque pas explicitement les baux indexés puisque son bail, à l'origine, prévoyait d'abord un loyer échelonné, puis indexé. La formulation de l'art. 21 al. 4 CG englobe ainsi ces deux éventualités et représente une base contractuelle suffisante dans le contrat pour justifier la majoration de loyer pour les prestations supplémentaires de l'intimée.

L'appelante n'ayant pas remis en cause, avec raison, les calculs du Tribunal relatifs à la hausse de loyer pour cause d'indexation et de prestations supplémentaires, son appel sera rejeté et le dispositif du jugement entrepris sera ainsi 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 (ATF 139 III 182 consid. 1.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1218/2014 rendu le 30 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25222/2013-6 OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 ou égale à 15'000 fr.