

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2760/2017

ACJC/420/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 9 AVRIL 2018**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1<sup>er</sup> septembre 2017, comparant par Me Hervé CRAUSAZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale 1363, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.04.2018.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/826/2017 du 1<sup>er</sup> septembre 2017, expédié pour notification aux parties le 14 septembre 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) du 8 février 2017 à l'encontre de la B\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire) (ch. 1), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que la question de savoir si l'objet mis en location constituait, ou non, un logement de luxe était une question litigieuse qui ne pouvait pas être tranchée sans instruction approfondie et que, par conséquent, la situation n'était pas claire, de sorte que le cas ne pouvait pas être tranché en procédure sommaire, que le bailleur avait choisie en déposant une « requête en paiement cas clair ».

- B.**
- a.** Par acte expédié le 25 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, la bailleuse a formé appel contre ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif. Elle a conclu à la condamnation de la locataire à lui verser les sommes de 14'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2016, 14'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et 14'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> février 2017, à titre d'arriérés de loyers, sous suite de frais et dépens.
- b.** Par courrier du 9 octobre 2017, la Cour de justice a imparti un délai de dix jours à la locataire pour répondre à l'appel. Ce courrier a été expédié à la locataire, c/o D\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE).
- c.** Par courrier du 6 novembre 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit de réponse.
- d.** Par courrier daté du 8 octobre 2017 mais parvenu au greffe de la Cour de justice le 10 novembre 2017, la locataire a indiqué que l'adresse, à savoir c/o D\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), n'était valable que pour le suivi de la requête de la bailleuse. Puisque la requête de la bailleuse avait été déclarée irrecevable le 14 septembre 2017 et en l'absence de recours dans le délai de dix jours, elle a considéré le dossier comme clos et repris son adresse habituelle à \_\_\_\_\_ (GE), d'où la raison du retard probable occasionné dans l'acheminement de ce courrier. La locataire a dès lors sollicité de la Cour un délai supplémentaire afin de déposer sa réponse.
- e.** Par courrier du 10 novembre 2017, la Cour a rappelé que les délais légaux n'étaient pas prolongeables.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** A\_\_\_\_\_ et la B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail d'une durée de deux ans, renouvelable d'année en année après la deuxième année, du 15 décembre 2015 au 14 décembre 2017, portant sur une villa individuelle sise au 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE), ainsi que ses dépendances, comprenant une piscine, un garage pour deux voitures et une annexe comportant une chambre et une salle de bain.

La villa, d'une surface d'environ 340 m<sup>2</sup>, est construite sur une parcelle de 1219 m<sup>2</sup>.

Il était précisé que la propriété était occupée par E\_\_\_\_\_ et sa famille. Le bail comprenait, en outre, la clause diplomatique permettant une résiliation anticipée en cas de départ du locataire (sic) à l'étranger.

Le loyer annuel a été fixé à 168'000 fr., frais accessoires, notamment chauffage et eau chaude, non compris.

Une garantie de loyer de 42'000 fr. a été requise et constituée.

Le 10 décembre 2015, un avis de fixation du loyer a été remis à la locataire, daté et signé par les parties, mais ne comportant toutefois aucune autre indication, soit celles relatives à l'identité du bailleur, du locataire et de l'ancien locataire, montant du loyer et motif des prétentions, notamment.

Le montant du loyer n'a pas fait l'objet d'une contestation judiciaire.

**b.** Par courrier du 15 août 2016, A\_\_\_\_\_ a réclamé à la B\_\_\_\_\_ les arriérés de loyers à compter du mois de juin 2016, la mettant, en même temps, en demeure au sens de l'art. 257d CO.

**c.** Par courrier du 25 août 2016, B\_\_\_\_\_ a reproché à A\_\_\_\_\_ le défaut de fixation du loyer lors de la conclusion du bail et le fait d'avoir fait signer à B\_\_\_\_\_ un avis de fixation du loyer non rempli et sans aucune référence à l'estimation réalisée le 1<sup>er</sup> octobre 2014 par F\_\_\_\_\_. Elle a également manifesté son mécontentement quant à l'état du bien loué, précisant qu'elle quitterait la villa le 15 septembre 2016.

**d.** Par courrier du 30 août 2016, E\_\_\_\_\_ a adressé au conseil de A\_\_\_\_\_ une copie du courrier du 25 août 2016, adressé initialement à G\_\_\_\_\_, administrateur de A\_\_\_\_\_. Elle a exposé que B\_\_\_\_\_ n'avait pas contesté le loyer dans le délai de trente jours à cause de divers contretemps. Elle a également indiqué qu'elle serait disposée à procéder au règlement des sommes dues immédiatement, puisqu'elles étaient disponibles sur un compte spécialement ouvert à cet effet, mais seulement en contrepartie d'une acceptation de résiliation du bail pour le 15 septembre 2016, date à laquelle elle quitterait la villa.

**e.** Par courrier du 8 septembre 2016, A\_\_\_\_\_ a notamment indiqué à E\_\_\_\_\_ que la bailleresse considérait que les conditions tant formelles que matérielles d'une résiliation anticipée n'étaient pas réalisées et que l'état des lieux et la remise anticipée ne valaient pas acceptation de la résiliation anticipée et du terme, étant précisé que la bailleresse considérait que la résiliation était frappée d'inefficacité, et ce jusqu'au terme du 14 décembre 2017. Par ailleurs, la bailleresse refusait la restitution de la garantie de loyer en faveur de la locataire.

**f.** Par courrier du 12 septembre 2016, E\_\_\_\_\_ a fait état auprès de A\_\_\_\_\_ des multiples défauts que comportait l'objet loué, précisant que la valeur locative de celui-ci ne pouvait être estimée à plus de 10'500 fr.

**g.** Par courrier du 26 septembre 2016, E\_\_\_\_\_ a proposé une réduction du loyer à 11'000 fr. à partir d'octobre 2016, ce qui permettrait à B\_\_\_\_\_ d'aller au terme du contrat prévu au 15 décembre 2016.

**h.** Le 4 octobre 2016, le conseil de A\_\_\_\_\_ a répondu qu'elle refusait la baisse de loyer, précisant que les loyers étaient à jour jusqu'au 31 août 2016, et mis B\_\_\_\_\_ en demeure d'acquitter le loyer du mois de septembre 2016, à défaut de quoi elle se réservait le droit de faire usage de l'art. 257d CO.

**i.** Le 6 octobre 2016, E\_\_\_\_\_ a notamment proposé de quitter la maison à la fin du mois d'octobre 2016, ajoutant que la bailleresse recevrait prochainement l'entièreté du loyer comptant pour le mois d'octobre 2016. Concernant le loyer de septembre 2016, elle a reconfirmé son règlement intégral.

**j.** Le 24 octobre 2016, E\_\_\_\_\_ s'est adressée à la bailleresse en vue de convenir d'une date pour l'état des lieux de sortie.

**k.** Par réponse du 11 novembre 2016, la bailleresse a proposé d'autres dates pour l'état des lieux de sortie, celle d'E\_\_\_\_\_ ne convenant pas.

**l.** Le 15 novembre 2016, E\_\_\_\_\_ a indiqué que la bailleresse pouvait librement choisir parmi les dates proposées pour effectuer l'état des lieux de sortie.

**m.** Le 12 décembre 2016, la bailleresse a informé E\_\_\_\_\_ qu'un rendez-vous avait été convenu avec un réparateur pour les traces sur le parquet dues au déménagement.

**n.** Par requête en paiement en cas clair déposée le 9 février 2017, A\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui verser la somme de 56'000 fr. avec intérêts moratoires moyens à 5% dès le 31 décembre 2016. Elle a conclu à la libération en sa faveur du compte garantie-loyer constituée par B\_\_\_\_\_ auprès de la banque, ainsi qu'à la condamnation de B\_\_\_\_\_ en tous les frais et dépens. Elle

a également conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes autres ou contraires conclusions.

**o.** Lors de l'audience du 1<sup>er</sup> septembre 2017 du Tribunal, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Elle a exposé qu'il s'agissait d'un objet de luxe et qu'un avis de fixation du loyer signé par la locataire existait. Il n'y avait pas de précédent locataire, car c'était une première location et tous les éléments de loyers étaient connus de B\_\_\_\_\_. L'entretien du jardin et de la piscine étaient compris dans le loyer, celui-ci ne pouvant dès lors pas être comparé aux exemples produits par la locataire. Par ailleurs, la clause diplomatique n'était pas applicable en l'espèce. La villa avait été relouée fin mai 2017 pour un loyer équivalent.

B\_\_\_\_\_ s'est opposée à la requête estimant qu'en l'absence d'avis de fixation du loyer valable, celui-ci devait être fixé par un juge. Elle s'est référée à l'art. 15 du contrat de bail relatif aux cas de force majeure, ajoutant que le bail avait été résilié suite aux élections dans son pays d'origine au mois d'août 2016. La locataire a par ailleurs relevé les défauts dans la maison, même si elle n'avait pas entrepris de procédure pour obtenir la réduction de loyer. Elle a déposé un chargé de pièces. Elle a par ailleurs exposé que les SIG lui avaient adressé une facture de 17'000 fr. suite à une fuite d'eau dans le jardin, connue de la bailleuse avant l'arrivée du locataire. De ce fait, elle estimait que la prise en charge de ce montant revenait à la bailleuse. Elle a considéré que le loyer correct se situerait autour de 7'900 fr. par mois. Dès lors, elle a déclaré compenser le montant de 17'000 fr. avec les montants réclamés.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause 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 est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 56'000 fr. Elle est donc supérieure au montant de 10'000 fr. prévu à l'art. 308 al. 2 CPC. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente 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, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC).

Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours.

En l'occurrence, la décision a été rendue en procédure sommaire.

Le jugement du 1<sup>er</sup> septembre 2017 rendu par Tribunal des baux et loyers a été notifié à A\_\_\_\_\_ le 15 septembre 2017 et le mémoire d'appel a été déposé le 25 septembre 2017.

Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (article 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**1.5** 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 aux premiers juges d'avoir violé les art. 257 CPC, 253b CO et 2 al. 1 OBLF, ainsi que d'avoir constaté de façon inexacte les faits en relation avec la situation claire de l'objet loué qui est manifestement un objet de luxe.

Selon l'appelante, le Tribunal a retenu à tort que la situation juridique n'était pas claire parce qu'il n'était pas déterminé si le logement était un logement de luxe ou non conformément à l'art. 253b CO et que l'avis de fixation initial du loyer n'était pas conforme à l'art. 269 al. 2 let. b CO.

**2.1** Aux termes de l'art. 257 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

Dans les cas clairs, le demandeur dispose ainsi d'une voie particulièrement simple et rapide, en alternative aux procédures ordinaire et simplifiée normalement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 4, in SJ 2013 I 129).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés ou susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 257 CPC). Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection des cas clairs ne peut être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections ; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959). De son côté, le demandeur peut réfuter les objections qui lui sont opposées en démontrant qu'elles ne sont pas pertinentes ou qu'elles sont inexactes (SUTTER-SOMM/LOTSCHER, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n.7 ad art. 257 CPC). Ce n'est dès lors que si la partie défenderesse fait valoir des moyens - objections ou exceptions - qui n'apparaissent pas d'emblée voués à l'échec et qui supposent une administration de preuves complexe, que la protection doit être refusée. Le juge doit être convaincu que l'état de fait est suffisamment établi avec les moyens de preuve à disposition et que d'autres moyens de preuve ne changeraient rien au résultat. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 168).

Lorsque le juge considère que les conditions légales sont remplies, il accorde la protection. En revanche, si le juge considère que la protection ne peut pas être accordée, il doit refuser d'entrer en matière et déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., n. 23-24 ad art. 257 CPC). C'est alors dans une procédure complète que l'affaire doit être traitée (Message, p. 6959).

**2.2** Aux termes de l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).

Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux de ces logements constituent des conditions cumulatives. Leurs loyers suivent les seules lois du marché (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1; 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317 et la doctrine citée; ACJC/157/2015 du 16 février 2015 consid. 4.1).

La notion de "luxe" du logement doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1; 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317; ACJC/157/2015 du 16 février 2015 consid. 4.1). Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1; 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317 et la doctrine citée).

Pour décider si un logement est de luxe, le juge doit se fonder sur son impression générale, laquelle dépend de l'examen concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, au moment où cet élément doit être apprécié. Le juge du fait dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC) (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3.1; 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317).

La notion de logement de luxe n'est pas définie par la loi et ne peut pas être arrêtée de manière générale et abstraite, mais relève du pouvoir d'appréciation du juge, qui procède à un examen objectif et concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, au moment où cet élément est propre à exercer une influence (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, éd. 2010, §9, ad art. 253b CO).

La Cour de justice a notamment considéré qu'un appartement d'une surface de 238 m<sup>2</sup>, situé au 6<sup>ème</sup> étage d'un immeuble situé au quai Gustave-Ador à Genève, bénéficiant de plafonds d'une hauteur de l'ordre de 2,70 à 3 mètres, devait être qualifié d'appartement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO en dépit de sa situation dans un quartier populaire, dans un environnement bruyant et de l'aspect extérieur très ordinaire de l'immeuble et des locaux communs (ACJC/157/2015 du 16 février 2015 consid. 4.1).

**2.3** Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail.

Selon l'art. 207 al. 1 LaCC, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270, alinéa 2, du Code des obligations.

Selon l'art. 19 al. 3 OBLF, les al. 1 et 1bis de l'art. 19 OBLF sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270, al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Selon l'art. 19 al. 1 OBLF, la formule doit notamment contenir le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges ainsi que le nouveau montant du loyer et le nouvel état des charges.

Le formulaire officiel doit être celui « agréé par le canton ». Les informations qui doivent y figurer sont notamment le dernier montant du loyer et des frais accessoires effectivement payés par le précédent locataire ; lorsque le logement n'a jamais été mis en location, cette mention doit figurer dans la formule officielle (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, éd. 2010, §79, ad art. 270 CO).

Le Conseil d'Etat a précisé la notion de pénurie: *"Il y a pénurie [...] lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie* (al. 1). *Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement et du loyer à la pièce*" (art. 1 Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux RPHLC – I 4 45.06).

Le Tribunal fédéral a admis que la situation difficile sur le marché local du logement était établie, compte tenu des arrêtés du Conseil d'Etat genevois constatant la pénurie, qui indiquent pour tout le canton les catégories de logements par nombre de pièces et qui limitent leur validité à une année pour tenir compte de l'évolution de la situation économique et des changements pouvant intervenir dans la constatation de la pénurie (arrêt du tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002, consid. 3; ACJC/330/2011 du 14 mars 2011 consid. 3.1).

Les villas ne sont pas exclues du champ d'application du RPHLC (ACJC/330/2011 du 14 mars 2011 consid. 3.2)

**2.4** En l'occurrence, la première question à résoudre est celle de savoir si l'objet loué est, ou non, un objet de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO ou non, aucune des parties ne contestant que la pénurie frappe également les logements de sept pièces ou plus.

La résolution de cette question dépend de celle de savoir si un avis de fixation de loyer, par le biais de la formule officielle obligatoire, était indispensable ou non.

A supposer que l'avis de fixation de loyer ait été indispensable, resterait à résoudre la question de savoir si l'avis de fixation de loyer établi par la bailleresse rempli, ou non, les réquisits légaux.

La qualification de l'objet loué en un logement de luxe ou non relève du pouvoir d'appréciation du juge, qui doit procéder à un examen objectif et concret de toutes les caractéristiques du logement en cause, comprenant notamment et non exclusivement, le nombre et la taille des pièces, leur hauteur, leur aménagement et leur ordonnancement, les prestations de luxe (piscine, jacuzzi, pool house), l'environnement du logement, la vue qu'il offre. Compte tenu de sa localisation, notoirement susceptible d'impliquer des nuisances sonores (avions, voire trains et circulation routière), nonobstant certains éléments de luxe (piscine, surface habitable importante, annexe habitable), la qualification de logement de luxe aux locaux loués ne s'impose pas d'elle-même. On ignore, par exemple, comment les 340 m<sup>2</sup> habitables sont répartis; la taille de la parcelle ne plaide pas non plus a priori en faveur d'un logement de luxe, sans l'exclure pour autant.

Ainsi, l'application de la norme concernée nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge; la situation juridique ne peut dès lors pas être qualifiée de claire. En retenant que la question litigieuse ne pouvait pas être tranchée sans instruction et que la situation n'était pas claire, le Tribunal n'a donc pas violé le droit. C'est par conséquent à bon droit qu'il a déclaré la requête litigieuse irrecevable.

**2.5** Le jugement entrepris 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, 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 25 septembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/826/2017 rendu le 1<sup>er</sup> septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2760/2017.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, 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.*