

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2962/2014

ACJC/1355/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, (Brésil), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 février 2015, représentée par CGI CONSEILS, rue de la Rôtisserie 4, case postale 3344, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B _____, domicilié _____, (GE), intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 novembre 2015.

EN FAIT

A. a. A _____ est propriétaire d'une villa sise 1 _____ à _____ (GE).

Par acte du 16 mai 2013, elle a remis à bail à B _____, locataire, une chambre meublée de la villa susvisée.

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale de six mois, du 1^{er} juillet 2013 au 31 décembre 2013. Il se renouvelait ensuite tacitement de mois en mois, sauf résiliation signifiée deux semaines avant l'échéance.

Le contrat prévoyait que le locataire avait la jouissance en colocation de la salle de bains, de la cuisine, du salon, de la buanderie, de la cave et du jardin.

c. Le loyer était fixé par le contrat à 1'300 fr. par mois, charges comprises.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été adressé à B _____.

d. La sœur de B _____, C _____, était alors locataire d'une autre chambre dans la villa susvisée.

Par avis du 14 janvier 2014, A _____ a résilié le bail de celle-ci pour le 28 février 2014, au motif qu'elle avait un besoin propre de récupérer la chambre louée. C _____ a agi en contestation de ce congé.

e. Par requête du 14 février 2014, déclarée non conciliée le 8 juillet 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 1^{er} septembre 2014, B _____ a agi contre A _____ en fixation judiciaire du loyer, concluant notamment à ce que le Tribunal fixe à 300 fr. par mois, charges comprises, le loyer de la chambre louée dès le 1^{er} juillet 2013 et ordonne à A _____ de lui rembourser le trop-perçu avec intérêts à 5% l'an.

A l'appui de ses conclusions, B _____ indiquait que notamment le loyer initial était nul, faute de notification d'un avis officiel.

f. A _____ s'est opposée à la demande, concluant notamment à ce que le Tribunal dise que la remise du formulaire officiel de fixation du loyer n'était pas obligatoire s'agissant d'une chambre meublée et dise que le locataire commettait un abus de droit en agissant en fixation du loyer et en restitution de sommes payées en trop.

A _____ a conclu à ce que le Tribunal limite la procédure à l'examen de ces questions préjudicielles. Elle a par ailleurs conclu à ce que le Tribunal constate que le loyer avait été valablement fixé lors de la signature du contrat de bail du 16 mai 2013.

g. Devant le Tribunal, B_____ ne s'est pas opposé à la limitation préalable de la procédure aux questions préjudicielles évoquées par A_____. Il a persisté dans ses conclusions pour le surplus.

h. Parallèlement à la procédure, les relations entre les parties se sont dégradées.

Dès le mois de juin 2014, agissant par le biais de son conseil, A_____ a reproché à B_____ divers manquements à ses obligations, notamment avoir changé les serrures de la villa avec l'aide de C_____, entasser des vélos dans les parties communes, écouter de la musique à volume excessif, lui refuser l'accès à sa chambre et adopter un comportement désagréable envers les visiteurs. B_____ a contesté les manquements qui lui étaient reprochés.

i. Le 18 juin 2014, A_____ a résilié le bail de B_____ pour le 31 juillet suivant.

Par acte du 28 octobre 2014, les parties se sont accordées à considérer que le bail prendrait fin le 3 novembre 2014, les clés étant restituées à la bailleuse à cette date.

B. Par jugement du 23 février 2015, notifié à A_____ le 26 février 2015 et à B_____ le 27 février 2015, le Tribunal a préalablement limité la procédure aux questions de l'obligation de notifier l'avis de fixation du loyer initial pour une chambre meublée, de l'éventuelle nullité du loyer initial du fait de l'absence d'avis de fixation du loyer initial et de l'abus de droit à invoquer la nullité du loyer initial (chiffre 1 du dispositif).

Cela fait, le Tribunal a dit que l'usage d'un formulaire officiel de fixation du loyer initial était obligatoire pour le logement de B_____ (ch. 2), constaté la nullité partielle du contrat de bail limitée à la seule fixation du loyer (ch. 3), dit que la demande de B_____ en fixation judiciaire de son loyer ne contrevenait pas à l'art. 2 al. 2 CC (ch. 4), réservé la suite de la procédure (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

A l'appui de sa décision, le Tribunal a considéré que les chambres meublées n'étaient pas exclues de la protection de l'art. 270 al. 2 CO, de sorte que la bailleuse avait l'obligation d'utiliser la formule officielle pour la conclusion du bail portant sur la chambre litigieuse. Il ne ressortait par ailleurs pas de l'instruction de la cause que le locataire aurait eu d'emblée connaissance de ce vice de forme et se serait par la suite abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit, ni qu'il aurait renoncé en toute connaissance de cause au respect des exigences légales en matière de fixation du loyer initial; aucun abus de droit ne pouvait dès lors être retenu contre le locataire du seul fait qu'il avait invoqué ce vice de forme après la résiliation de son bail.

-
- C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 30 mars 2015, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 2 à 4 du dispositif.

Principalement, elle conclut à ce qu'il soit dit que la remise d'un formulaire officiel de fixation du loyer n'était pas obligatoire s'agissant d'une chambre meublée, à ce qu'il soit constaté que le loyer a été valablement fixé lors de la signature du contrat de bail du 16 mai 2013 et à ce qu'il soit dit que B_____ commet un abus de droit en agissant en fixation du loyer et en restitution de sommes payées en trop.

- b. Préalablement, A_____ a requis la restitution de l'effet suspensif à l'appel.

Par arrêt du 15 avril 2015, le président de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a déclaré cette requête sans objet, vu l'effet suspensif attaché *ex lege* à l'appel.

- c. Dans sa réponse du 12 mai 2015, B_____ a conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

- d. L'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, la cause a été gardée à juger le 9 juin 2015.

EN DROIT

1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

La limitation de la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées n'a pas d'incidence sur la valeur litigieuse (GSCHWEND/BORNATICO, *in* Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2013, n. 17 ad art. 125 CPC).

En l'espèce, devant le Tribunal, la présente cause porte sur une réduction de loyer de 900 fr. par mois du 1^{er} juillet 2013 au 3 novembre 2014, soit sur une période d'un peu plus de seize mois. La valeur litigieuse s'établit ainsi à 14'500 fr. environ, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

- 1.3 S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

2. L'appelante reproche en premier lieu au Tribunal d'avoir retenu que l'usage d'une formule officielle de fixation du loyer n'était pas nécessaire pour l'objet loué, soit une chambre meublée.

2.1

2.1.1 Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, 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.

Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 109 aLaCC (en vigueur à l'époque de la conclusion du bail - devenu l'article 207 LaCC dès le 1^{er} janvier 2013). Cette disposition énonce que, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 du Code des obligations.

2.1.2 Le législateur a institué des dispositions spéciales applicables en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux, sans toutefois définir les notions d'habitation et de local commercial (BOHNET/DIETSCHI *in* Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], Bâle 2010, n. 2 ad art. 253a CO).

Selon le Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme ayant conduit notamment à l'adoption de l'art. 253a CO, sont considérés comme habitations les locaux loués pour y habiter (appartements et chambres, meublés ou non) et comme locaux commerciaux les locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession (Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires", la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif *in* FF 1985 I 1402).

La doctrine enseigne qu'on entend par habitations tous les locaux qui, selon le contrat de bail, servent à y habiter (c'est-à-dire accomplir les actes essentiels de la vie privée), y sont adaptés et ont été loués à cet effet. La notion d'habitation pré-suppose un agencement minimum tel qu'un espace pour dormir, un coin cuisine, des installations sanitaires, le chauffage et une alimentation en électricité. Un emplacement pour dormir dans un foyer ou dans un home ne répond pas à cette définition. Il n'est toutefois pas impérativement nécessaire que le locataire bénéficie d'une utilisation individuelle de la cuisine et des installations sanitaires. Les chambres individuelles, qu'elles soient meublées ou non, sont considérées comme des locaux d'habitation et, partant, sont soumises aux dispositions de protection

contre les loyers abusifs (BURKHALTER/FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, Lausanne 2011, ad art. 253a CO n. 5; BOHNET/DIETSCHI, op. cit., ad art. 253a CO n. 4, LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 4.2.1 p. 116; cf. ég. GIGER, *Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und art. 253-255 OR*, Berner Kommentar, 2013, ad art. 253a CO n. 24 in fine; WEBER *in Obligationenrecht I*, Basler Kommentar, ad art. 253a/253b CO n. 4). Certains auteurs précisent qu'en cas de location d'une chambre individuelle, la cuisine et les installations sanitaires doivent toutefois se trouver à proximité immédiate de la chambre en question (BURKHALTER/FAVRE, op. cit., remarques préliminaires sur les art. 253-273c CO, n. 22).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante a loué à l'intimé une chambre de sa villa dans le but que celui-ci y habite, ce que ce dernier a effectivement fait. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il convient donc d'admettre que cette chambre constitue un local d'habitation et que le bail portant sur celle-ci est, partant, soumis aux dispositions de l'art. 270 al. 2 CO. Le seul fait que l'intimé ait dû partager une cuisine et des installations sanitaires avec d'autres colocataires ne fait pas obstacle à ce qui précède, la présence de telles installations au sein même de la villa litigieuse n'étant pas contestée.

Il est par ailleurs dénué de portée qu'aux termes d'un des ouvrages de doctrine précités, comme le souligne l'appelante, les maisons familiales soient considérées comme des habitations, tandis qu'une chambre meublée ne le serait pas (BURKHALTER/FAVRE, op. cit., ad art. 253 CO n. 14). Outre qu'un tel avis est clairement minoritaire, si ce n'est unique, au sein de la doctrine, ses auteurs précisent plus avant que les dispositions de protection s'appliquent néanmoins à la chambre meublée que loue un étudiant, malgré le délai de congé écourté prévu à l'art. 266e CO, dès lors que cette chambre individuelle sert d'habitation à son locataire au sens de la loi (BURKHALTER/FAVRE, op. cit., ad art. 253a CO n. 5 *in fine*).

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas non plus décisif que les statistiques sur lesquelles se fonde l'Etat de Genève pour estimer s'il y a pénurie de logements, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, ne tiennent par hypothèse pas compte des chambres individuelles disponibles sur le marché du logement. De telles statistiques ne servent qu'à évaluer s'il y a pénurie et, si celle-ci est tenue pour avérée, les dispositions de l'art. 270 al. 2 CO s'appliquent à l'ensemble des logements potentiellement concernés, que ceux-ci aient ou non été concrètement pris en compte par les statistiques en question. Cela vaut notamment pour les chambres individuelles, qui constituent des locaux d'habitation au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus. Comme l'a relevé le Tribunal, il y a également lieu d'éviter qu'un bailleur puisse contourner les dispositions de protection contre les loyers abusifs en louant son bien pièce par pièce, plutôt que comme un tout, lorsqu'il s'agit de locaux d'habitations équipés et loués comme tels.

Par conséquent, le point du jugement attaqué selon lequel l'appelante a été déboutée de ses conclusions tendant à ce qu'il soit dit que la remise du formulaire officiel de fixation du loyer n'était pas obligatoire s'agissant d'une chambre meublée sera confirmé.

3. En second lieu, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir retenu que l'intimé ne commettait pas d'abus de droit en se prévalant de l'absence de formule officielle de fixation du loyer dans le cas d'espèce.

3.1 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC).

Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a; cf. aussi ATF 123 III 70 consid. 3c). L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 consid. 2.3). En revanche, le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_38/2013 consid. 2.1 non publié aux ATF 139 III 249; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, rés. in JdT 2012 II 113).

La partie qui reproche à autrui un abus de droit doit rapporter la preuve des circonstances de fait conduisant à retenir un tel abus (ATF 134 III 52 consid. 2.1; 133 III 61 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, l'appelante n'allègue ni ne démontre que l'intimé aurait eu d'emblée connaissance de ce que l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle constituait un vice de forme, ni qu'il se serait abstenu de s'en prévaloir afin d'en tirer avantage par la suite. Il n'est notamment pas établi que l'intimé ait

eu connaissance de ce vice avant le début de l'année 2014, lorsque sa sœur a consulté des conseils en vue de contester la résiliation de son bail. L'intimé ayant derechef agi en réduction de loyer, aucun abus de droit ne peut lui être reproché de ce point de vue.

A juste titre, l'appelante ne soutient pas non plus que le fait pour l'intimé de s'être acquitté du loyer litigieux sans protester du mois de juillet 2013 au mois de février 2014, soit pendant huit mois, le priverait de la possibilité d'invoquer de bonne foi l'absence d'utilisation d'une formule officielle. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'écoulement d'un tel laps de temps ne permet pas à lui seul de retenir l'existence d'un abus de droit.

L'appelante soutient que la contestation de son loyer par l'intimé serait abusive, dans la mesure où elle constituerait uniquement une mesure de rétorsion consécutive à la résiliation de son bail et de celui de sa sœur et s'inscrirait dans le cadre d'un contexte où l'intimé et sa sœur tenteraient de lui nuire par tous les moyens. A cet égard, la Cour observe que la dégradation des relations entre les parties et les différents incidents auxquels se réfère l'appelante sont survenus en cours de procédure et sont postérieurs à la contestation de son loyer par l'intimé. Cette contestation est également antérieure à la résiliation du bail de l'intimé lui-même, de sorte qu'elle n'apparaît pas nécessairement comme une mesure de rétorsion, ni viser un autre but que l'obtention d'une diminution de loyer. On relèvera également que les parties se sont par la suite entendues sur la fin des rapports de bail et la restitution des locaux loués, sans que l'intimé ne retire sa contestation du loyer, ni que l'accord passé soit subordonné à un tel retrait. Cette circonstance tend également à montrer que la contestation du loyer n'avait pas pour seul but de sanctionner la résiliation du bail de l'intimé ou de celui de sa sœur, ni de pousser l'appelante à en accepter la prolongation. Comme indiqué ci-dessus, rien ne permet en définitive de retenir que l'intimé n'ait pas simplement pris connaissance du vice affectant la fixation du loyer initial au début de l'année 2014, par le biais de sa sœur, puis qu'il n'ait pas saisi cette occasion de faire valoir ses droits. Un tel comportement n'apparaît pas abusif, ainsi que l'a retenu à juste titre le Tribunal, dont la décision sur ce point sera confirmée.

4. 4.1 L'absence de notification du nouveau loyer sur la formule officielle prévue par le canton entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 120 II 341; 124 III 62; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005, in SJ 2006 I 19; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 396). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19).

4.2 En l'espèce, l'appelante succombe dans ses conclusions tendant à ce qu'il soit constaté que la notification du loyer sur formule officielle n'était pas obligatoire dans le cas d'espèce, ou que l'intimé ne serait pas fondé à se prévaloir du défaut

d'usage d'une telle formule. Elle ne conteste pas ce défaut en tant que tel. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur les points susvisés, ainsi qu'en tant qu'il a constaté la nullité partielle du contrat de bail limitée à la fixation du loyer (ch. 4 du dispositif).

5. A teneur de l'art. 22 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 30 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/234/2015 rendu le 23 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2962/2014-2.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.