

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_257/2015

Arrêt du 11 janvier 2016

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, Présidente,
Klett, Kolly, Hohl et Niquille.
Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure

1. A.X. _____,
2. B.X. _____,
tous les deux représentés par
Me Antoine Kohler, avocat,
recourants,

contre

1. C.Y. _____,
2. D.Y. _____,
tous les deux représentés par
Me Marc Oederlin, avocat,
intimés.

Objet

Logement de luxe (art. 253b al. 2 CO);

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 30 mars 2015.

Faits :

A.

A.a. Afin de trouver un logement correspondant à leurs attentes, C.Y. _____ et D.Y. _____ ont mandaté l'agence de relations E. _____ SA, spécialisée dans la recherche d'habitations de standing supérieur. Selon la directrice de l'agence, ils cherchaient une belle maison, formulant des exigences très précises, pour un loyer compris entre 18'000 et 19'000 fr. et ont eu un coup de coeur pour la villa appartenant à A.X. _____ et B.X. _____, à U. _____.

Par deux contrats du 16 juin 2008, l'un fixant le loyer en francs suisses et l'autre en euros, les époux A.X. _____ et B.X. _____ leur ont loué la villa, qu'ils avaient habitée jusqu'ici, pour un loyer mensuel de 9'000 fr. et de 3'500 euros, soit au total 14'645 fr. par mois, charges non comprises. L'entretien du jardin, à raison de deux fois par an, ainsi que l'ouverture et la fermeture de la piscine par un spécialiste au début et à la fin de la saison restaient à la charge des bailleurs. Le bail était conclu pour la durée initiale du 23 juillet 2008 au 31 juillet 2011 (36 mois et 9 jours) et était renouvelable d'année en année, sauf résiliation par l'une des parties trois mois au moins avant l'échéance.

Aucune formule officielle d'avis de fixation du loyer initial n'a été remise aux locataires.

A.b. La villa, construite en 1988 sur une parcelle de 1'026 m², sise au chemin xxx à U. _____, avait été achetée en 2000 par les bailleurs pour le prix de 1'250'000 fr., un prix, selon eux, faible en raison de la faillite du précédent propriétaire.

Elle comprend 7,5 pièces, cuisine non comprise, soit notamment un salon avec cheminée, deux

toilettes, trois salles de bains, un jacuzzi, une piscine munie d'une couverture chauffante, un abri " pool house ", un portail, des stores électriques et une alarme.

La conception de la maison en demi-niveaux confère un sentiment d'espace et donne du volume. La demeure est entourée d'un jardin agréablement arborisé dans lequel se trouvent la piscine de 12 m sur 6 m et la " pool house ". Elle se situe dans un quartier tranquille, proche des rives du lac Léman, densifié, mais très recherché.

La propriété a été estimée en avril 2007 à 2'930'000 fr., une mise en vente pour 3'100'000 fr. étant proposée en raison de la bonne conjoncture et de la situation idyllique de la propriété. La société privée de gérance estimait que le prix de location pourrait être compris entre 16'000 et 18'000 fr. par mois.

L'agence de location des locataires a recommandé et cautionné un loyer de l'ordre de 14'000 francs.

Selon la directrice de cette agence, les bailleurs ont mandaté une entreprise générale pour procéder aux travaux et aux contrôles techniques nécessaires avant la venue des locataires, afin que les lieux soient impeccables, dont le coût s'est élevé à environ 40'000 fr.; la villa était en parfait état, sous réserve de travaux électriques qui n'avaient pas pu être terminés et n'ont pu l'être en raison du comportement des locataires.

Un état des lieux d'entrée a été dressé le 22 juillet 2008. Il en ressort que la villa se trouve dans un bon état général, mais présente quelques altérations.

A.c. Ayant appris, en mars 2009, après avoir consulté l'Asloca à la suite du refus des bailleurs de transférer, sur un compte spécifique, la garantie de loyer de 36'000 fr. qu'ils avaient fournie en espèces, qu'ils avaient la possibilité d'invoquer la nullité du loyer initial, les locataires ont informé de ce fait les bailleurs et de ce qu'ils estimaient que le loyer devait se situer entre 3'000 et 4'000 fr. par mois, n'étant pas opposés à une discussion à l'amiable. Les bailleurs ont refusé d'entrer en matière.

Le 9 septembre 2009, D.Y. _____ a acquis un bien immobilier à V. _____ pour le prix de 3'000'000 francs.

A.d. Les parties divergent sur la question de savoir si la villa louée est un objet de luxe ou non et, partant, si le bail est soumis ou non aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs des art. 269 ss CO (art. 253b al. 2 CO).

B.

B.a. Le 2 juillet 2009, les locataires ont ouvert action en fixation du loyer initial, par requête adressée à l'autorité de conciliation, puis, le 6 mai 2010, après l'échec de la conciliation, ils ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, concluant notamment à ce que leur loyer annuel soit fixé à 50'000 fr., charges comprises, dès le 23 juin 2008 et à ce que les bailleurs soient condamnés à leur restituer le trop-perçu. Ils ont invoqué la nullité du loyer initial en raison de l'absence de remise de la formule officielle de fixation du loyer initial et ont demandé qu'un calcul de rendement soit effectué.

Parallèlement, dès le mois de novembre 2009, ils ont réduit unilatéralement leurs versements dus au titre de loyers à 4'000 fr. par mois.

Au début 2011, les bailleurs ont fait procéder à la vérification des installations électriques et les défauts, qualifiés de problèmes fréquents, ont été éliminés.

Les bailleurs ont conclu au rejet de la demande et à la condamnation des locataires à leur payer " le trop peu " de loyer versé. Ils ont soutenu que la villa était un objet luxueux au sens de l'art. 253b al. 2 CO, ce qui les dispensait de fournir un avis de fixation du loyer initial sur formule officielle; subsidiairement, ils ont invoqué l'abus de droit des locataires.

B.b. Dans un premier arrêt incident du 14 mars 2011, la Cour de justice a annulé le premier jugement du tribunal des baux du 14 octobre 2010, lequel avait considéré que la villa était exclue du champ d'application du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux (ci-après: RPHLC) et qu'il n'y avait donc pas à examiner si elle constituait un objet de luxe, ni s'il y avait abus de droit de la part des locataires. Elle lui a renvoyé la cause pour qu'il examine si la villa constituait un objet de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO, ce qui exclurait la protection contre les loyers abusifs, respectivement si les locataires abusaient de leur droit en invoquant l'absence de notification de la formule officielle (art. 270 al. 2 CO).

Le tribunal des baux a procédé à une inspection des lieux le 23 septembre 2011.

Les locataires ont produit un constat des lieux établi à leur demande par un architecte le 3 octobre 2011. Dans leurs conclusions finales, les locataires ont conclu à la fixation du loyer au montant de 4'479 fr. 65 par mois, charges non comprises, dès le 23 juin 2008.

Par jugement du 27 août 2012, le tribunal des baux a admis le caractère luxueux de la villa.

B.c. Dans son second arrêt incident du 27 mai 2013, la Cour de justice a considéré que la villa de 7,5 pièces, cuisine non comprise, ne présentait pas un caractère luxueux et que les locataires ne commettaient pas d'abus de droit à agir en fixation du loyer initial. Elle a donc annulé le jugement du 27 août 2012 et renvoyé la cause au tribunal pour qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires à la fixation du loyer initial et rende une nouvelle décision.

B.d. Dans l'intervalle, les locataires ont quitté la villa, le 30 septembre 2011, et les époux X. _____ ont vendu leur propriété le 5 juillet 2012 pour le prix de 3'580'000 francs.

B.e. Le 8 mai 2014, le tribunal des baux a fixé le loyer initial de la villa à 7'000 fr. par mois, charges non comprises, du 23 juillet 2008 au 30 septembre 2011 et a condamné les bailleurs à rembourser aux locataires le trop-perçu de loyer en décaissant.

Statuant sur appel des bailleurs le 30 mars 2015, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève n'a modifié le jugement du 8 mai 2014 qu'en ce qui concerne la durée pour laquelle le loyer a été fixé et l'a réformé en ce sens que le loyer initial est fixé à 7'000 fr. par mois, charges non comprises, dès le 23 juillet 2008; il a confirmé le jugement attaqué pour le surplus.

C.

Contre l'arrêt du 30 mars 2015 et contre les arrêts incidents des 14 mars 2011 et 27 mai 2013 qui l'ont précédé, les bailleurs ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 11 mai 2015, concluant à sa réforme en ce sens que la demande est rejetée et que les locataires soient condamnés à leur payer " le trop peu versé du loyer "; subsidiairement, ils concluent à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils invoquent la violation de l'art. 253b al. 2 CO et l'appréciation arbitraire des faits, la violation de l'art. 2 CC, l'application arbitraire de l'art. 1 RPHLC, ainsi que l'appréciation arbitraire des preuves dans le cadre de la fixation du loyer ex aequo et bono.

Les locataires intimés concluent au rejet du recours. Les bailleurs ont encore déposé de brèves observations.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté par les bailleurs défendeurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) tendant au rejet de l'action en fixation judiciaire du loyer initial déposée par les locataires demandeurs (art. 72 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

Conformément à l'art. 93 al. 3 LTF, les recourants s'en prennent aussi à l'arrêt incident du 27 mai 2013, lequel influe sur le contenu de l'arrêt final du 30 mars 2015, puisqu'il a tranché définitivement en instance cantonale la question du caractère luxueux de la villa louée et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers uniquement pour qu'il procède aux mesures d'instruction nécessaires à la fixation du loyer initial.

Dès lors que, dans leur appel précédent du 12 juin 2014 contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 8 mai 2014, les recourants ont remis en cause les points nouvellement tranchés sur renvoi par ledit tribunal, le présent recours interjeté contre l'arrêt 30 mars 2015 a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF; cf. arrêt 4A_542/2014 du 17 février 2015 consid. 1.1).

1.2. En tant que les recourants bailleurs concluaient, dans leur réponse à l'appel des locataires contre le jugement du Tribunal des baux et loyers du 27 août 2012, à la confirmation de ce jugement, lequel avait rejeté la demande des locataires en fixation judiciaire du loyer et avait débouté les parties de toutes autres conclusions, leurs conclusions en condamnation des locataires à leur payer le " trop-peu " perçu sont irrecevables parce que nouvelles (art. 99 al. 2 LTF); au demeurant, elles sont aussi irrecevables parce que non chiffrées.

1.3. Dans la mesure où, comme ils le précisent, les recourants ne font que rappeler les faits aux fins de faciliter la tâche du Tribunal fédéral, il n'y a pas lieu d'y voir une quelconque critique de l'état de fait de l'arrêt attaqué.

2.

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 133 III 545 consid. 2.2).

3.

Dans son arrêt incident du 27 mai 2013, la Cour de justice a considéré que la villa de 7,5 pièces (cuisine non comprise) que les recourants bailleurs ont louée à leurs locataires ne présentait pas un caractère luxueux et que ceux-ci ne commettaient pas d'abus de droit à agir en fixation du loyer initial. Les bailleurs soutiennent au contraire que leur villa est un logement de luxe et invoquent la violation de l'art. 253b al. 2 CO.

3.1. 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 (arrêt 4C.5/2004 du 16 mars 2004 consid. 4.1, publié in SJ 2004 I 385 avec références à DAVID LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, no 5 ad art. 253b CO; ROGER WEBER, in Basler Kommentar, no 7 ad art. 253a/253b CO; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, no 66 ad art. 253a-253b CO; arrêt 4C.35/1997 du 7 juillet 1997 consid. 3, non publié aux ATF 123 III 317).

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 (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2; 4C.35/1997 déjà cité consid. 3, non publié à l'ATF 123 III 317; cf. aussi LACHAT, op. cit., no 5 ad art. 253b CO; WEBER, op. cit., no 7 ad art. 253a/253b CO; HIGI, op. cit., no 75 ad art. 253a-253b CO). 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 (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2 avec références à LACHAT, Le bail à loyer, p. 80 n. 4.2.6; HIGI, op. cit., no 76 ad art. 253a-253b CO).

La notion d'objet de luxe est, par définition, indépendante de l'existence de défauts, susceptibles d'affecter cet objet et qui peuvent être réparés (cf. art. 258 al. 3 CO pour les défauts originels et art. 259a ss CO pour les défauts subséquents).

La notion de luxe peut toutefois évoluer avec le temps; un objet luxueux à l'origine peut perdre cette qualité avec les années et, inversement, une habitation peut entrer dans la catégorie des objets de luxe selon les rénovations et les transformations qui y sont réalisées (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2).

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 (arrêt 4C.5/2004 précité consid. 4.2). Le juge du fait dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision d'équité prise par l'autorité cantonale; il n'intervient que lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionne en outre les décisions rendues en vertu du pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 138 III 669 consid. 3.1 p. 671; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279 et les arrêts cités).

3.2. En l'espèce, il n'est pas contesté que la villa louée par les bailleurs défendeurs comprenait 7,5 pièces, cuisine non comprise. Seul le caractère luxueux de la villa est donc litigieux. Dès lors que le loyer initial est remis en cause, il s'agit de se demander si, lors de la conclusion des contrats le 16 juin 2008, la villa louée pouvait être considérée comme un objet de luxe.

3.2.1. Alors que le tribunal avait estimé que la villa était un objet luxueux, son état étant globalement bon malgré certaines finitions approximatives, la cour cantonale a considéré que, bien que la villa comprenne de nombreux éléments caractéristiques des logements de luxe (un salon avec cheminée, deux toilettes, trois salles de bains, un jacuzzi, une piscine munie d'une couverture chauffante, un abri "pool house", un portail, des stores électriques et une alarme), la qualité d'objet de luxe devait lui être déniée dès lors qu'elle n'était pas parfaitement entretenue. Se fondant sur les photographies,

l'état des lieux d'entrée, les constatations des premiers juges lors de l'inspection du 23 septembre 2011 et le constat de l'architecte F. _____ du 3 octobre 2011, elle a admis que la villa présentait certes un bon état d'entretien, comme l'ont constaté les juges précédents, mais aussi plusieurs défauts, tels que des fissures dans les carrelages et des finitions approximatives (installations électriques et boiseries).

3.2.2. C'est à raison que les bailleurs recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 253b al. 2 CO. La cour cantonale a méconnu que, selon la jurisprudence, pour décider si l'on est en présence d'un logement de luxe, il faut déterminer si, sur la base du critère décisif de l'impression d'ensemble qui se dégage du logement, la mesure habituelle du confort est clairement dépassée. Au vu des nombreux éléments caractéristiques du luxe (un salon avec cheminée, deux toilettes, trois salles de bains, un jacuzzi, une piscine munie d'une couverture chauffante, un abri " pool house ", un portail, des stores électriques et une alarme) et le bon état d'entretien général de la propriété, la villa litigieuse doit être qualifiée de maison de luxe. Les quelques défauts constatés ne lui font pas perdre son caractère luxueux, au vu de son bon état d'entretien général; ces défauts ne peuvent justifier que des prétentions en réparation des locataires (art. 258 al. 3 CO pour des défauts originels et art. 259a ss CO pour les défauts subséquents).

4.

Il s'ensuit qu'il est superflu d'examiner le grief d'appréciation arbitraire des faits (art. 9 Cst.), au motif que la cour cantonale a statué " sans même avoir procédé à un transport sur place ". Quant aux griefs relatifs à l'inapplicabilité de la formule officielle de notification du loyer initial (art. 1 RPHLC), l'abus de droit des locataires à se prévaloir de ce vice de forme et l'appréciation arbitraire des preuves dans la fixation du loyer, ils sont devenus sans objet.

5.

Le recours des bailleurs doit donc être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que l'action des locataires en fixation judiciaire du loyer initial est rejetée. Les frais judiciaires et les dépens sont mis solidairement à la charge des locataires (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens dès lors que le droit genevois prévoit qu'il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens devant la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC en relation avec l'art. 116 al. 1 CPC; ATF 139 III 182 consid. 2.1 p. 185 s.).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que l'action en fixation du loyer initial intentée par C.Y. _____ et D.Y. _____ est rejetée.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 8'000 fr., sont mis solidairement à la charge des intimés.

3.

Les intimés, débiteurs solidaires, verseront aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité de 9'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 11 janvier 2016

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget