

# Mémoire de réponse

adressé à

la Ière Cour de droit civil du Tribunal fédéral

par

**Mathilde de Certoux**

Représentée par l'équipe n° 40 du Swiss Moot Court

contre

**Johannes Bluntschli**

Représenté par l'équipe X

concernant

le jugement de 1<sup>er</sup> avril 2014 de la Cour de justice du canton de  
Genève

**Team 40**

(de langue maternelle française)

**RECOMMANDÉ**  
**Tribunal fédéral**  
**1<sup>ère</sup> Cour de droit civil**  
**29, Av. du Tribunal fédéral**  
**Case postale 1000, LAUSANNE 14**

(lieu), le 3 novembre 2016

Madame la Présidente,  
Mesdames et Monsieur les Juges,

Au nom et par mandat de Mme Mathilde DE CERTOUX, domiciliée à dans la commune de Chênes-Bougerie (GE), nous avons l'honneur de vous adresser le présent **mémoire de réponse en matière civile**, à l'encontre du jugement rendu le 1<sup>er</sup> avril 2016 par la Cour de justice du canton de Genève, dans la cause opposant le recourant, M. Johannes BLUNTSCHLI, représenté par Me X., à Mme Mathilde DE CERTOUX.

## **I. Recevabilité**

1. Le présent mémoire de réponse, ayant été remis dans les délais légaux, respecte les conditions posées par l'art. 42 LTF. Il est notamment signé par le conseil de l'intimée et muni d'une procuration, laquelle est jointe au mémoire.
2. Au surplus, l'intimée ne conteste pas la recevabilité du recours en ce sens qu'il en remplit toutes les conditions.
3. Vu ce qui précède, l'intimée laisse au Tribunal fédéral l'appréciation de la recevabilité du recours.

## **II. En fait**

En vertu de l'art. 105 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente. Puisque les faits établis dans la procédure en cause ne semblent pas avoir été retenus de manière manifestement inexacte ou en violation du droit (l'art. 97 LTF), le Tribunal fédéral ne les revoit pas. Il sera toutefois fait rappel des faits établis dans la procédure devant la Cour de justice du canton de Genève.

Depuis le 15 juin 1990, l'intimée loue une habitation au recourant dans la commune de Chênes-Bougeries (GE). L'objet du bail est composé d'une villa de cinq pièces et d'une dépendance autonome de deux pièces et demie. Le loyer mensuel net initial a été fixé à CHF 10'000.-. La villa a été rénovée en 1992, le nouveau loyer mensuel net a alors été réhaussé à CHF 12'000.-. En 2011, la dépendance a également fait l'objet d'une rénovation, portant le loyer du tout à CHF 13'000.- dès le 1<sup>er</sup> avril.

Outre le contrat de bail, le recourant (agissant pour le compte de son entreprise) et l'intimée ont conclu un contrat prévoyant un abonnement à un système d'alarme. Le montant mensuel a été fixé à CHF 220.-.

Par formule officielle du 10 mars 2014, parvenue le 11 mars 2014, le recourant a résilié le contrat de bail le liant à l'intimée, invoquant pour motif la détention des animaux par celle-ci, qui était contraire à ce qui avait été prévu dans le contrat.

L'intimée a déposé une contestation du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 1<sup>er</sup> avril 2014. En outre, elle a soulevé que le montant du loyer était bien trop élevé, qu'il devait être fixé à CHF 9'700.- par mois, et elle a réclamé le paiement de la différence. S'agissant du contrat d'abonnement, estimant avoir été contrainte à le conclure, elle en a invoqué la nullité et, de ce fait, le remboursement des sommes payées jusqu'à présent. Faute de conciliation entre les parties, l'intimée s'est vue délivrer une autorisation de procéder le 2 novembre 2014. Elle a ouvert action devant le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre, qui l'a intégralement déboutée par décision du 4 mai 2015, en lui octroyant une prolongation de son bail de trois ans. Après appel devant la Cour de justice du canton de Genève toutefois, la décision de première instance a été réformée, et il lui a été donné raison sur le tout par décision du 1<sup>er</sup> avril 2016, dont la motivation est parvenue aux parties le 26 septembre 2016.

### **III. En droit**

#### **1. Prétentions en matière d'annulabilité du congé**

##### **1.1 Forme du congé**

L'annulation du congé présuppose un congé valablement donné. Dès lors, se pose la question des conditions de forme auxquelles il y est soumis. En effet, l'art. 266o CO prévoit la nullité du congé qui ne satisfait pas à certaines de ces conditions. En l'espèce, l'intimée ne conteste pas l'aspect formel du congé, en ce sens qu'il respecte toutes les conditions légales. Par conséquent, le congé n'est pas nul et la question de l'annulabilité se pose.

À teneur de l'art. 273 al. 1 CO, la partie qui entend contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception du congé. En effet, même infondé, un congé reste valable s'il n'est pas contesté dans le délai prévu. En l'occurrence, l'intimée a pris le soin d'agir dans les trente jours. Partant, la voie de la contestation est ouverte.

## **1.2 Règles de la bonne foi**

En vertu de l'art. 271 CO, « le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi ». Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 2 al. 2 du Code civil suisse (CC ; RS 210). Selon la jurisprudence, il n'y a pas eu de volonté du législateur de distinguer ces deux notions (ATF 120 II 31). Cependant, pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie le bail puisse être qualifiée d'abus « manifeste » de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 135 II 112 c. 4.1 ; ATF 133 III 175 c. 3.3.2). En effet, la condition d'un congé « manifestement » contraire à la bonne foi a été à dessein abandonnée par le législateur afin d'inciter les tribunaux à faire preuve de moins de retenue que par le passé pour sanctionner la dénonciation d'un bail (BARBEY R., *Commentaire du droit du bail, chap. III.1, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et les locaux commerciaux*, Genève 1991, p. 177). Certes, cette protection contre le congé abusif n'a pas pour but d'instaurer un « bail éternel » comme le soulève le recourant ; il n'en demeure pas moins qu'un abus doit être sanctionné. C'est pourquoi l'intimée conteste la résiliation. En effet, il n'est pas question d'un « bail éternel » voulu par la locataire, en l'espèce. Simplement, l'intimée souhaite une application correcte du droit qui la protège en tant que partie faible au contrat.

En principe, un congé contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (TF, arrêt 4A\_399/2008 du 12 novembre 2008 c. 4.1 ; TF, arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.1 ; TF, arrêt 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 c. 2.2 ; ATF 120 II 105 c. 3a). En particulier, le congé dont le motif est manifestement un prétexte contrevient aux règles de la bonne foi (TF, arrêt 4C.116/2005 du 20 juin 2005 c. 2).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci repose sur un motif qui n'est pas admissible ou digne de protection. Cependant le bailleur doit contribuer loyalement à l'établissement de la vérité et, en cas de contestation, il doit fournir tous les éléments en sa possession qui sont nécessaires à l'examen du motif allégué (ATF 120 II 105, c. 3c ; TF, arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1). Une motivation insuffisante ou erronée peut constituer un indice du fait qu'il n'existe pas d'intérêt à protéger s'agissant de la résiliation. En effet, la résiliation est considérée comme contraire à la bonne foi lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte et que le motif véritable ne peut être constaté (ATF 136 III 190 c. 2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.2 ; TF, arrêt 4A\_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.3). Éclaircir le motif d'un congé relève de la constatation des faits

(ATF 136 III 190 c. 2 ; ATF 115 II 484 c. 2b ; TF, arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.1), de sorte que, en principe, ce point échappe au contrôle du Tribunal fédéral.

La Cour de justice du canton de Genève a retenu tout d'abord que le bailleur avait adopté une attitude contradictoire, incompatible avec les règles de la bonne foi, lorsqu'il a résilié le bail en raison de faits qu'il a tolérés durant une longue période (ATF 136 III 190 c. 2 ; TF, arrêt 4A\_583/2008 du 23 mars 2009 c. 5.1). En l'espèce, le recourant reproche à l'intimée d'avoir violé le contrat en détenant des animaux et s'appuie sur ce motif pour résilier le contrat de bail les liant. Or, comme l'a constaté l'autorité précédente, le recourant savait depuis dix ans que l'intimée détenait les deux animaux. Par ailleurs, l'usage normal des locaux d'habitation englobe en règle générale le droit d'y héberger des animaux domestiques. Il est vrai que le contrat peut valablement interdire la détention d'animaux aussi longtemps qu'il existe un juste motif, par exemple dans le cas d'une allergie du bailleur habitant dans l'immeuble. En l'occurrence, le recourant était certes allergique, mais la détention ne pouvait guère le gêner, étant donné qu'il n'habitait pas dans la villa. En outre, il a toléré les deux animaux pendant une longue période (dix ans), ce qui prouve que la détention n'était en aucun cas gênante. Par conséquent, l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que le recourant est réputé avoir implicitement renoncé à se prévaloir d'une clause du contrat interdisant la détention d'animaux, en raison des nombreuses années de détention, sous la connaissance du recourant. Au surplus, le congé devant être l'ultime recours, il aurait été plus judicieux d'impartir à l'intimée un délai pour se séparer de ses animaux. Le recourant a encore fait valoir qu'il craignant les dégâts liés à cette détention, notamment la dépréciation des murs et des parquets, soigneusement choisis et qui lui avaient coûté une somme considérable. Or, comme il pouvait le constater à chaque visite, les animaux se comportaient de manière excellente et l'état de la villa était impeccable. Malgré la taille du labrador, il s'agit d'un chien calme et posé qui ne cause aucun problème, particulièrement lorsqu'il vit à l'intérieur. C'est donc à juste titre que l'autorité cantonale a rejeté cet argument, en considérant que le congé résultait d'une disproportion évidente des intérêts en présence.

Deuxièmement, le recourant reproche à l'autorité précédente d'avoir mal appliqué le droit, en retenant un motif abusif dans la résiliation en vue de travaux de rénovation. Selon la jurisprudence, une résiliation d'un bail en vue de vastes travaux d'assainissement ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque ces travaux entravent de manière considérable l'usage de l'objet loué. En effet, le bailleur a un intérêt digne de protection à résilier le bail pour procéder plus rapidement et à moindre coût à ces travaux, plutôt que d'attendre que la rénovation s'étende sur une longue durée et au prix de réductions de loyer (ATF 135 III 112 c. 3.3 et 4). Toutefois, la validité d'un congé en vue de travaux de rénovation suppose qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour constater concrètement que la présence du locataire entraverait ces travaux (TF, arrêt 4A\_31/2014 du 27 août 2014). En effet, le locataire doit pouvoir être renseigné sur l'importance des travaux envisagés et se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et

sur la gêne que sa présence entraînerait pour leur exécution afin de décider en toute connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception du congé, s'il entend le contester.

D'après les faits établis par l'autorité cantonale qui lie le Tribunal fédéral (105 al. 1 LTF), il est admis que, en l'espèce, un assainissement complet de la villa n'avait pas été planifié. Effectivement, au moment où le congé a été donné, il n'a pas été établi que le recourant disposait d'un projet un tant soit peu élaboré. Au surplus, rien ne permettait même de retenir qu'il existait une simple ébauche des travaux futurs. La seule ferme intention générale de transformer et de rénover la villa ne pouvant être considérée comme déterminante, le congé doit être annulé.

Si le souhait du recourant avait été de rénover la villa, il avait l'occasion de le faire comme par le passé, sans que l'usage par l'intimée n'entraîne des complications techniques et organisationnelles importantes, et sans que cela ne conduise à une prolongation de la durée des travaux. Comme l'a retenu à juste titre l'autorité précédente, le congé donné par le bailleur pour des travaux de modernisation ne repose pas sur un motif digne de protection lorsque, pendant leur exécution, le maintien du locataire dans l'objet loué n'est pas rendu plus difficile ou empêché, ou du moins pas dans une mesure importante. Par conséquent, et contrairement à ce que soutient le recourant, la Cour de justice du canton de Genève n'a pas violé le droit fédéral en considérant que le congé donné en raison de simples travaux de modernisation contrevenait aux règles de la bonne foi.

Finalement, le recourant invoque son souhait de reprendre la villa, afin d'y vivre et d'arrêter de travailler. Selon la jurisprudence, lorsque le motif de résiliation invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte et qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou, en tout cas, sur aucun motif légitime et digne de protection (TF, arrêt 4A\_623/2010 du 2 février 2011). En l'espèce, l'autorité précédente n'a pas pu établir que le recourant arrêterait le travail prochainement. En effet, aucun indice ne laissait croire à une telle intention de sa part. En outre, le souhait du recourant d'habiter dans la villa n'a pas pu, non plus, être prouvé, de sorte qu'aucun motif valable ne justifie le congé litigieux. Par conséquent, la Cour de justice du canton de Genève n'a pas violé le droit en considérant qu'il s'agissait en réalité d'un congé prétexte qui viole les règles de la bonne foi, dans le cas d'espèce.

## **2. Prétentions en matière de contestation du loyer**

### **2.1 Protection contre les loyers abusifs**

Les art. 269 à 270e CO confèrent au locataire une protection contre les abus du bailleur en lui offrant la possibilité de contester les loyers abusifs. Toutefois, les logements de luxe comprenant six pièces ou plus sont exclus de la protection. Pour exclure l'application des dispositions sur la protection

contre les loyers abusifs, les art. 253b al. 2 CO et 2 al. 1 OBLF posent les deux conditions cumulatives suivantes : le nombre minimal de pièces (critère quantitatif) et le caractère luxueux du logement (critère qualitatif) (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, Bâle 2010, art. 253b CO, N 12 ; cf. ég. BLASER P., *Le logement de luxe*, CdB 2004, p. 68). Pour procéder à l'analyse de ces conditions, il faut se placer au moment où le loyer litigieux doit être fixé et non au début du bail. En effet, le moment pertinent est celui où le caractère luxueux était propre à exercer une influence (TF, arrêt 4C.5/2004 du 16.3.2004 c. 4.2). Il s'agira donc d'analyser les conditions de l'art. 253b al. 2 CO dans l'état de l'habitation au 1<sup>er</sup> avril 2011, seul moment pertinent dans le cas d'espèce. En effet, c'est à cette date que la dernière augmentation de loyer a eu lieu et que le loyer litigieux a été fixé.

### **2.1.1 Critère quantitatif**

L'art. 253b al. 2 CO dispose que la protection contre les loyers abusifs ne s'étend pas aux logements de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise.

En l'occurrence, l'objet remis en bail à l'intimée est divisé en une villa principale de cinq pièces et une dépendance autonome de deux pièces et demie. Il est vrai que des chambres séparées du logement et pourvues d'une entrée individuelle peuvent entrer en considération lorsqu'elles sont incluses dans le contrat de bail (BLASER, op. cit., p. 69). Toutefois, ce n'est pas obligatoirement le cas. En l'espèce, les deux objets constituent deux logements bien distincts; ils ne forment pas un tout. La dépendance autonome n'est pas une extension de la villa, il semble manifeste qu'elle a davantage été construite pour recevoir des amis en visite et non pas pour agrandir le logement principal. La dépendance a également été rénovée dans un style très moderne, au contraire de la villa, ce qui démontre une fois de plus que les deux logements sont distincts, cette fois en raison de leurs styles différents. Pour ces motifs, les pièces de la dépendance ne doivent pas être additionnées dans le décompte des pièces de l'habitation remise en bail. On retient donc un total de cinq pièces. Par conséquent, la condition du nombre minimal de six pièces n'est pas respectée et l'habitation ne doit donc ne pas être considérée comme luxueuse au sens de l'art. 253b al. 2 CO.

Toutefois, dans le cas où le critère quantitatif serait tout de même retenu, il y a lieu d'analyser le critère qualitatif.

### **2.1.2 Critère qualitatif**

En sus du critère quantitatif, selon l'art. 253b al. 2 CO, l'habitation doit revêtir un caractère luxueux. La notion de « luxe » du logement suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée. Afin d'évaluer le caractère luxueux, il ne faut pas prendre les éléments de luxe isolément, l'impression générale étant décisive (TF, arrêt 4A\_257/2015 du 11.1.2016 c. 3.1 ; TF, arrêt 4C.5/2004 du 16.3.2004 c. 4.2 ; JEANNIN P., *Caractère luxueux d'un logement - petite mise au point* (TF, arrêt 4A\_257/2015), Newsletter Bail.ch ; CR CO I-LACHAT art. 253b, N 5). L'impression

générale se détermine sur la base d'indices, notamment l'utilisation de matériel de haute qualité pour les installations intérieures, des équipements électriques, ainsi que des équipements de haute gamme, la présence d'une cheminée, un hall d'entrée impressionnant, des sanitaires en surnombre, un environnement très protégé, un jardin bien aménagé, une vue particulière, ou même de grandes terrasses (TF, arrêt 4A\_257/2015 du 11.1.2016 c. 3.1 ; TF 4C.5/2004 au 16.3.2004 c. 4.2 ; cf. ég. BLASER, op. cit., p. 70 ; ZK-HIGI, art. 253a-253b CO, p. 115 N 76 ; JEANNIN, op. cit. ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO, N 10). De surcroît, la notion de luxe doit être interprétée de manière restrictive (TF, SJ 2004 I 385 c. 4.2 ; CR CO I-LACHAT, art. 253b, N 5).

L'objet remis en bail à l'intimée est divisé en une villa principale et une dépendance autonome. Étant donné que la notion de luxe est relative, qu'elle évolue avec le temps (CR CO I-LACHAT, art. 253b, N 5 ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO, N 10), il est important d'analyser le logement en question dans son état au 1<sup>er</sup> avril 2011. En effet, avec l'évolution du progrès, certaines installations deviennent courantes et ne constituent plus un indice de luxe, de même que l'outrage des ans déclassé un appartement luxueux (CR CO I-LACHAT, art. 253b, N 5 ; CPra-Bail-MONTINI-WAHLEN, art. 253b CO, N 10).

En l'occurrence, la dernière rénovation entière de la villa principale a eu lieu en 1992. N'ayant plus été rénovée depuis une vingtaine d'années, la villa a naturellement perdu sa nouveauté et par conséquent son caractère luxueux, notamment en raison de l'évolution du progrès technique.

Lors de la rénovation de 1992, la villa a été équipée d'un système audio hi-fi avec un juke-box et d'un système « home-cinema » construit sur mesure dans l'une des pièces et fonctionnant uniquement avec des cassettes VHS. Cet ajout à la villa aurait éventuellement pu constituer un indice de luxe lorsqu'il a été installé en 1992. Toutefois, puisque l'analyse du caractère luxueux doit se faire dans l'état du logement au 1<sup>er</sup> avril 2011, il est important de relever que le « home-cinema » ne constitue en tout cas désormais plus un indice de luxe. En effet, il ne fonctionne qu'avec des cassettes VHS. En 2011, le fonctionnement avec des cassettes VHS, qui ont entre-temps été remplacées par les DVD, constitue davantage un inconvénient qu'un indice de luxe. De plus, le système audio hi-fi avec le juke-box ne présente aucune caractéristique luxueuse dans l'état de la technologie du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Depuis une dizaine d'années, la sécurité de la propriété est assurée par un système d'alarme. Toutefois, il ne faut pas considérer cela comme un indice de luxe, étant donné qu'aujourd'hui ces installations sont devenues courantes.

La dépendance, en revanche, a été rénovée en 2011 dans un style très moderne et intègre depuis un système domotique permettant, à l'aide d'une console électronique, de régler le thermostat, l'air conditionné, les stores et les fenêtres. Ces nouvelles technologies peuvent donc bel et bien constituer

un indice de luxe pour la dépendance. Cependant, ces technologies modernes n'ont pas été intégrées dans la villa, partie principale de l'objet remis en bail.

De surcroît, bien que la dépendance ait été présentée dans l'édition du mois de juillet 2012 du journal « Schöner Wohnen », l'article ne portait pas sur l'entier de la propriété. Seule la dépendance a été présentée dans le journal, la villa n'ayant pas été exposée. Ce fait constitue un indice de plus que seule la dépendance présente un caractère luxueux, au contraire de la villa.

Le recourant prévoyait en outre de rénover la propriété, ce qui confirme qu'elle a perdu sa nouveauté et, par conséquent, son caractère luxueux, puisque l'outrage des ans décline un appartement luxueux.

Étant donné que la condition du caractère luxueux du logement posée par l'art. 253b al. 2 CO suppose que l'impression générale du logement est déterminante, à savoir que le luxe doit se dégager de l'ensemble du logement, il est nécessaire de procéder à une pondération des indices en fonction de leur importance respective (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO, N 10). En somme, la villa dans son état actuel ne présente rien d'extraordinaire et certainement pas un caractère luxueux. Par définition le luxe présuppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée et exige donc un confort et un raffinement certains, hors du commun (CR CO I-LACHAT, art. 253b CO, N 5). En l'espèce, la villa ne présente rien de la sorte. Ainsi, même si la dépendance présente un caractère luxueux, il faut tenir compte du fait que la villa constitue la partie principale de l'objet remis en bail, la dépendance autonome (et accessoire) servant à recevoir des amis en visite. Le luxe doit se dégager de l'ensemble de l'habitation et non pas seulement de l'un des deux objets qui la constituent, encore moins si le caractère luxueux semble ne concerner que la partie accessoire. En définitive, le caractère luxueux ne se dégage pas de l'habitation dans son ensemble et le critère qualitatif n'est donc pas rempli.

Finalement, même si la condition du nombre minimal de pièces (critère quantitatif) avait été respectée, le logement ne pourrait être qualifié de luxueux au sens de l'art. 253b al. 2 CO, la condition du caractère luxueux (critère qualitatif) faisant clairement défaut. En effet, les deux conditions sont cumulatives (TF, CdB 1997 113 ; cf. ég. BLASER, op. cit., p. 68 ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO, N 12 ; CR CO I-LACHAT, art. 253b, N 5 ; ZK-HIGI, art. 253a-253b CO, p. 113 N 66). Par conséquent, l'habitation en l'espèce ne peut être exclue de l'application des dispositions concernant les loyers abusifs. Le recourant invoque donc à tort le caractère luxueux de l'habitation puisque, en réalité, elle bénéficie de la protection contre les loyers abusifs des art. 269ss CO.

## **2.2 Contestation du loyer**

Bénéficiant de la protection contre les loyers abusifs, l'intimée est en mesure de contester son loyer sur la base des art. 270ss CO. Est considéré comme abusif au sens de l'art. 269 CO tout loyer qui

procure au bailleur des revenus excessifs par rapport à l'investissement auquel il a consenti, ou lorsque ce loyer résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré. En l'occurrence, l'intimée considère que son loyer est abusif et le conteste. Comme l'a retenu la Cour de justice dans sa décision du 1<sup>er</sup> avril 2016, le loyer doit être fixé à CHF 9'700.-. Dès lors, l'intimée réclame le paiement de la différence.

### **2.2.1 Nullité des augmentations de loyer**

Premièrement, il y a lieu de considérer les deux augmentations de loyer intervenues en cours de bail. Depuis la conclusion du bail en 1990, le bailleur a une augmenté une première fois le loyer à CHF 12'000.- par mois (le 1<sup>er</sup> septembre 1992) et une deuxième fois à CHF 13'000.- par mois (le 1<sup>er</sup> avril 2011). Ces deux augmentations sont cependant nulles, faute d'utilisation de la formule officielle.

En effet, l'art. 269d al. 2 let. a CO (et 19 OBLF pour le contenu) prévoit la nullité d'une majoration de loyer qui n'a pas été notifiée au moyen de la formule officielle agréée par le canton (législation genevoise : art. 42 al. 7 et 8 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL ; RS/GE I 4 05) et art. 4 des règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou à la LGZD). La condition de forme prévue par l'article 269d CO n'est pas remplie lorsque bailleur utilise une formule privée dont le contenu correspond à l'art. 19 OBLF mais qui n'a pas été agréée par le canton (ATF 121 III 214 c. 2, JdT 1996 I 38 ; DB 1995 N 21 ; cf. ég. CPra Bail-MARCHAND, art. 269d CO, N 17-18).

En l'occurrence, le recourant n'a pas fait usage de la formule officielle agréée pour notifier l'augmentation de loyer du 1<sup>er</sup> septembre 1992 à l'intimée. De même, il a signifié l'augmentation du loyer du 1<sup>er</sup> avril 2011 à l'intimée par simple lettre ; il n'a donc, une fois de plus, pas utilisé la formule officielle agréée. Par conséquent, les deux majorations de loyer sont nulles. La nullité de la majoration de loyer peut être invoquée en tout temps (LCHAT D., *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, 407 N 3.2.4 ; CPra Bail-MARCHAND, art. 269d CO, N 36). Le locataire qui paie le nouveau loyer malgré le fait que l'augmentation de loyer ne lui a pas été valablement notifiée a droit à la répétition aux conditions de l'action en enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (CPra Bail-MARCHAND, art. 269d CO, N 40). Il s'agit en effet de paiements effectués sans cause valable (MORIN A., *La restitution des paiements en matière de bail*, in : 15e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, p. 167).

L'intimée est donc fondée à contester les augmentations de loyer nulles en tout temps, sous réserve des limites de la prescription pour en demander le remboursement. En effet, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par dix ans dès la naissance du droit en vertu de l'art. 67 al. 1 CO. Dès lors, l'intimée réclame le remboursement du trop-payé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2004 jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2014, le droit au remboursement du trop-payé avant le 1<sup>er</sup> avril 2004 étant prescrit. Ainsi,

l'intimée réclame le paiement de CHF 276'000.- pour le trop-payé en raison des augmentations de loyers nulles.

### **2.2.2 Contestation du loyer abusif**

Étant donné que les deux augmentations sont nulles, on revient sur le loyer mensuel net initial de CHF 10'000.-. L'intimée considère que le loyer en question est abusif au sens de l'art. 269 CO. En vertu de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. L'art. 270a al. 1 CO pose ainsi trois conditions cumulatives, à savoir, premièrement, une demande de baisse de la part du locataire, deuxièmement une modification notable des bases de calcul, et, troisièmement un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO (CONOD/BOHNET, *Droit du bail - Fond et procédure*, Bâle 2014, p. 127).

#### **2.2.2.1 Demande de baisse de la part du locataire**

Le locataire est en principe tenu de procéder à une prise de contact préalable avec le bailleur selon l'art. 270a al. 2 CO. Toutefois, une telle prise de contact préalable apparaît comme superflue si le bailleur a fait savoir précédemment qu'il s'opposerait à toute demande de diminution de loyer. En effet, selon la jurisprudence et la doctrine, la condition d'une demande préalable de baisse n'est qu'une pure règle d'ordre n'ayant pour but que d'amener les parties à un échange de points de vue dans lequel elles n'ont pas à se déterminer de manière définitive (ATF 132 III 702 c. 4, JdT 2007 I 47 ; ATF 122 III 20 c. 4c, JdT 1996 I 601 ; BSK OR I-WEBER, art. 270a CO, N 6a ; LACHAT, op. cit., p. 415 ; ZK-HIGI, art. 270a CO, N 7 ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 270a CO, N 8 ss). Ainsi, le droit du locataire de demander une baisse ne se périmé pas, même s'il renonce à l'exercer dans les délais prescrits par l'art. 270a al. 2 CO (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 270a CO, N 10). *In casu*, une telle prise de contact préalable est effectivement superflue, car le bailleur n'avait aucune volonté de diminuer le loyer, puisqu'il souhaitait résilier le bail dans le but de reprendre l'habitation pour lui-même. La condition de la demande préalable de baisse de la part du locataire n'a donc pas à être respectée dans le cas d'espèce.

#### **2.2.2.2 Modification notable des bases de calcul et rendement excessif**

L'article 270a CO précise que la prétention du locataire en diminution du loyer nécessite une notable modification des bases de calcul depuis la dernière fixation du loyer, ainsi qu'un rendement excessif de la chose louée en conséquence (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 270a CO, N 12). Par dernière fixation du loyer, il faut entendre la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul (ATF 126 III 124 c. 2a). Par bases de calcul, il est précisément fait référence

aux critères des art. 269 et 269a CO. La baisse du taux hypothécaire en particulier constitue un cas notoire de modification des bases de calcul (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 13). Une baisse d'un quart de pourcent est notamment considérée comme notable (*cf.* art. 13 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase OBLF ; LACHAT, *op. cit.*, p. 413). De surcroît, la baisse du taux hypothécaire de référence est un fait notoire que le locataire n'a pas à prouver (CONOD/BOHNET, *op. cit.*, p. 128 N 530).

En l'espèce, le loyer de l'intimée (CHF 10'000.-) n'a pas été adapté aux modifications des bases de calcul depuis la conclusion du bail en 1990. Effectivement, depuis 1990, le taux hypothécaire est passé de 6% à 1.75% ; ainsi la modification est de toute évidence notable. Il n'est pas nécessaire de s'attarder davantage sur le calcul de la baisse (le calcul précis du loyer ne faisant pas partie des mémoires des parties), les chiffres retenus par l'autorité précédente étant les seuls pertinents. La condition d'une modification notable des bases de calcul est dès lors respectée.

Enfin, la modification notable des bases de calcul doit avoir pour conséquence de procurer au bailleur un rendement excessif de la chose louée au sens des art. 269 et 269a CO. Le principe du rendement excessif est fondé sur les coûts. N'est donc pas considéré comme excessif un loyer qui permet au bailleur de couvrir ses charges et d'obtenir un rendement convenable des locaux loués (ATF 116 II 184 c. 3a, SJ 1990 578 ; LACHAT, *op. cit.*, p. 425 ; TERCIER/FAVRE/BUGNON, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> éd., Genève 2009, N 2588). En l'espèce, malgré la baisse notable du taux hypothécaire au cours des vingt dernières années, le loyer n'a jamais été adapté à la modification des bases de calcul et, par conséquent, s'élève au montant de CHF 10'000.- depuis 1990. De ce fait, il a nécessairement procuré un rendement excessif de la chose louée au recourant en 2014.

Par conséquent, les conditions de l'art. 270a CO étant remplies, l'intimée est fondée à contester le montant du loyer et à en demander la diminution. Toujours en se tenant aux chiffres retenus par l'autorité précédente, le loyer devrait alors s'élever à CHF 9'700.- par mois pour être conforme aux bases de calcul et donc pas abusif.

La locataire peut ainsi prétendre au remboursement du trop-payé en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 270a, N 38). La restitution des loyers versés avant l'entrée en force d'une baisse fait en effet office de paiements effectués en vertu d'une cause qui a cessé d'exister (MORIN, *op. cit.*, p. 167). En l'occurrence, l'intimée prétend au remboursement du trop-payé versé du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 1<sup>er</sup> avril 2014 ; le droit de demander les montants versés avant le 1<sup>er</sup> avril 2004 est, quant à lui, désormais prescrit en vertu du délai absolu de l'art. 67 al. 1 CO. Elle demande donc le remboursement CHF 36'000.- (le montant est approximatif, car on ne fait pas le calcul précis sur la base des variations annuelles du taux hypothécaire, le calcul précis du loyer ne faisant pas partie des mémoires des parties).

En définitive, l'intimée réclame à juste titre le remboursement d'un montant total de CHF 312'000.- pour le trop-payé en raison des augmentations de loyer nulles d'une part, et du loyer abusif d'autre part.

### **3. Prétentions en matière de nullité du contrat avec la société de sécurité**

Ainsi que retenu à juste titre par la Cour de justice du canton de Genève, il est possible de rendre nul le contrat conclu par la locataire avec l'entreprise de sécurité du bailleur dès lors que l'on retient que certaines circonstances particulières sont remplies.

#### **3.1 Nullité au travers de la transaction couplée abusive**

La première possibilité qui s'offre à la locataire est celle d'invoquer la nullité du contrat par le biais de l'art. 254 CO, c'est-à-dire en qualifiant celui-ci de transaction couplée abusive. Selon ce que dit la loi, pour que le contrat d'abonnement tombe dans le champ d'application de l'article et puisse alors être susceptible de nullité, il est nécessaire que deux conditions soient remplies, à savoir la subordination de la conclusion ou de la continuation du bail à l'acceptation de la convention d'une part et, d'autre part, l'absence de lien direct entre la convention et l'usage de l'objet du bail.

##### **3.1.1 Subordination**

La subordination à l'acceptation de la convention signifie, en d'autres termes, que celle-ci doit être la condition *sine qua non* du bail (SJ 1999 I p. 167 ; cf. ég. ZK-HIGI, art. 254 CO, N 17 ; cf. ég. TRACHSEL A., *Leitfaden zum Mietrecht*, Zurich 2011, p. 32 ; ZIHLMANN P., *Das neue Mietrecht*, Zurich 1990, p. 43). C'est le cas, par exemple, lorsque l'on peut démontrer que la conclusion d'un contrat de bail portant sur les locaux d'un bar dépend étroitement de la conclusion d'un contrat de remise de commerce ayant pour objet ce même bar (SJ 1999 I p. 167). Vraisemblablement, le couplage doit être en défaveur du locataire, qui doit renoncer au bail s'il ne conclut pas l'autre affaire (SVIT-K, art. 254 CO, N 15).

En l'espèce, le contrat ayant été conclu bien après le bail, la question se pose en lien avec sa continuation. Il n'y a manifestement pas eu d'obligation expresse de conclure le contrat d'abonnement sous la menace d'une résiliation du bail. En revanche, étant donné notamment que l'art. 254 CO n'impose pas que les conditions de la crainte fondée de l'art. 29 CO ou de la contrainte pénale de l'art. 181 CP soient réunies (MICHELI J., *Les transactions couplées avec le bail*, in : 13e Séminaire sur le droit du bail, p. 15), les différentes situations doivent être examinées de manière circonstanciée. L'intention du bailleur de lier les deux contrats, et particulièrement celle de subordonner le bail à la conclusion de l'abonnement, ne peut être écartée d'office. Le fait que l'intimée n'ait pu choisir d'autre entreprise de sécurité que celle dont le bailleur est propriétaire

constitue, en plus de la violation d'un principe général en matière contractuelle, un indice très fort poussant à croire au couplage forcé, bien que quelque peu dissimulé, des deux contrats. Il est vrai que selon la jurisprudence, lorsque le locataire qui souscrit à la transaction y trouve un intérêt propre, il n'est plus question de transaction abusive (DB 2006 N 4). En l'espèce, l'intimée avait effectivement un certain intérêt qui lui était procuré par la mise en place du système d'alarme ; reste cependant à savoir s'il s'agit là d'un intérêt suffisant, particulièrement en tenant compte du fait qu'elle ne s'est même pas vu octroyer la possibilité de choisir son cocontractant. La doctrine, à ce sujet, n'exclut immédiatement l'application de l'art. 254 CO que lorsque les intérêts à la conclusion des deux contrats sont au moins de la même intensité (SVIT-K, art. 254 CO, N 16), ce qui semble difficilement pouvoir être le cas en l'espèce. Par ailleurs, d'autres indices penchent encore en faveur de l'application de l'art. 254 CO de toute manière, tels que le fait que l'initiative vienne du bailleur, ainsi que la nature particulière du contrat (l'assurance en est un exemple) (LACHAT, op. cit., p. 553). L'intimée n'ayant pas pu choisir la société de sécurité cocontractante et ayant déjà procédé de son côté à l'acquisition d'animaux de compagnie, tout porte à croire que l'initiative a été effectivement celle du bailleur. S'agissant de la nature particulière, en plus de se rapprocher d'une certaine manière du contrat d'assurance mentionné à l'art. 3 OBLF, elle semble ici peu discutable. Au vu de ce qui précède, cette première condition est donc effectivement remplie.

### **3.1.2 Absence de relation directe**

Cumulativement, pour que soit retenue l'application de l'art. 254 CO, il faut qu'il manque un lien suffisant entre la convention couplée et l'usage de l'objet du bail. Selon l'art. 3 OBLF, est une convention couplée notamment l'obligation du locataire d'acheter la chose louée, des meubles ou des actions, ou la conclusion d'un contrat d'assurance. À vrai dire, selon une opinion partagée en doctrine, obliger le locataire à s'assurer contre certains risques lui incombant, tels que les dégâts d'eau ou les bris de glace, n'est pas illicite (SVIT-K, art. 254 CO, N 22). En revanche, il est abusif de l'obliger à contracter avec une compagnie d'assurances déterminée (BÄTTIG H., *Koppelungsgeschäft: Kommentar zum Entscheid des Mietgerichts Zürich vom 5. September 1996*, in: *Mietrecht Aktuell (MRA) 3/1997*, p. 132 ss) par exemple. Micheli, quant à lui, soutient que lorsqu'il est question du bail couplé à un contrat dont l'objet se porte sur des travaux de construction et que le bailleur impose au locataire une entreprise déterminée pour effectuer les travaux en question, surtout en étant lui-même entrepreneur, cela est suffisant pour remettre en cause la validité de la transaction (MICHELI J., op. cit., p. 21). Plus précisément, selon lui, « le locataire peut remettre en cause les conditions économiques d'une telle transaction » (MICHELI J., op. cit., p. 21). En l'espèce, bien qu'il ne s'agisse pas d'un contrat d'assurance à proprement parler, le contrat avec l'entreprise de sécurité en revêt manifestement certaines caractéristiques, dans la mesure où, par exemple, son absence n'entrave nullement l'usage normal de la chose louée, et qu'il ne fait à vrai

dire office que d'une certaine protection contre des risques qui ne vont peut-être même jamais se réaliser. Aussi, dans la mesure où le bailleur a imposé l'entreprise de sécurité dont il est propriétaire, la validité de la transaction a de quoi être douteuse. La deuxième condition de l'art. 254 CO étant ainsi également remplie, le contrat d'abonnement avec l'entreprise de sécurité est une transaction couplée abusive et il est de ce fait susceptible de nullité au sens de l'art. 20 CO.

### **3.2 Subsidiatement, nullité au travers de la lésion**

À titre subsidiaire, si la Haute Cour venait par impossible à nier l'application de l'art. 254 CO, encore faudrait-il que le contrat avec l'entreprise de sécurité du recourant ne soit pas entaché d'une lésion au sens de l'art. 21 CO. Celle-ci implique que soient remplies deux conditions cumulatives, à savoir une disproportion évidente entre les prestations échangées d'une part, ainsi que l'exploitation de la gêne, de l'inexpérience, ou de la légèreté de la partie lésée par le lésant d'autre part.

#### **3.2.1 Disproportion**

S'agissant de la disproportion, celle-ci doit être démontrée en rapport avec la valeur vénale au moment de la conclusion du contrat (ATF 123 III 292 c. 6a, JdT 1998 I 586 ; ATF 92 II 168 c. 2, JdT 1967 I 130). Il faut partir de la valeur marchande de prestations au moins comparables, à défaut de quoi l'on se rabat sur les règles d'évaluation reconnues pour des prestations correspondantes, lorsqu'une évaluation objective est encore possible (ATF 123 III 292 c. 6a, JdT 1998 I 586 ; cf. ég. BK-KRAMER, art. 21 CO, N 20 ss). En l'espèce, bien qu'il ne soit pas très aisé aujourd'hui d'obtenir un prix moyen pour le genre de prestations dont il est question, il suffit de quelques fourchettes approximatives pour s'apercevoir que, pour le même genre d'abonnement, un grand nombre d'entreprises proposent des offres dont les prix restent encore bien loin de celui du contrat avec la société du bailleur. Le pack le plus onéreux pour une alarme similaire proposée en location mensuelle aux particuliers se porte, chez Swiss Protection and Security (SPS), à CHF 149.- par mois pour une durée de 36 mois, tout en comprenant quelques améliorations et avantages supplémentaires par rapport à l'abonnement de l'intimée. Il s'agit certes de prix actuels et il n'est pas contesté que ceux-ci ont certainement subi quelques fluctuations au cours des années depuis la conclusion. Il demeure cependant évident que les CHF 220.- que représente le contrat de l'intimée constituent une somme quelque peu conséquente, et il est sans doute peu probable que la locataire, si elle avait été en mesure de le faire, n'ait pas pu trouver un prix plus raisonnable, même il y a de cela dix ans en arrière. De plus, une telle somme, quand bien même elle aurait pu rester dans les moyennes des prix au moment de la conclusion du contrat, peut et certainement doit constituer une disproportion, dans la mesure où aucune durée n'y avait été indiquée au moment de la conclusion, et que les mensualités payées n'ont pas été modifiées au cours des années, pour correspondre au moins à ce que la valeur du marché représente actuellement. La première condition est ainsi bien remplie.

### **3.2.2 Exploitation de la faiblesse**

La deuxième condition, cumulative, consiste en l'exploitation de la gêne, de la légèreté, ou de l'inexpérience de la partie lésée. Le lésant doit avoir exploité sciemment cette situation de faiblesse de la partie lésée (CR CO I-SCHMIDLIN, art. 21, N 12). C'est bien l'élément de l'inexpérience qui existe en l'espèce, l'intimée ayant vraisemblablement été tout sauf en mesure d'apprécier exactement la portée d'un tel contrat d'abonnement. L'inexpérience entendue par l'art. 21 CO existe non seulement dans une hypothèse d'ignorance générale, telle qu'elle se trouve chez les jeunes par exemple, mais aussi dans une situation particulière, lorsque l'une des parties manque des connaissances habituellement nécessaires afin de juger un cas tel que celui qui se présente à elle (ATF 92 II 168 c. 5a, JdT 1967 I 130 ; RO 61-II-36, JdT 1935 I 496). Il est ainsi question d'une définition large de la notion d'inexpérience, qui se justifie d'autant plus en prenant en compte le progrès qui rend les problèmes techniques toujours plus variés et compliqués, de sorte que l'on se voit contraint à se remettre à des spécialistes sans pour autant pouvoir se représenter exactement la valeur réelle de leurs prestations (ATF 92 II 168 c. 5a, JdT 1967 I 130). L'ensemble des circonstances existant au moment de la conclusion du contrat doit être pris en compte, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (RO 61-II-35, JdT 1935 I 495). Ce qui est décisif en l'espèce, c'est qu'il est évident que la locataire ne disposait pas de l'expérience requise, au moment de la conclusion en tout cas, afin de pouvoir réellement se représenter la portée des prestations d'un domaine commercial aussi particulier. Il est par la même occasion difficile d'imaginer que le bailleur n'en était pas conscient, ou du moins qu'il ne devait pas l'être. Le fait qu'il n'ait octroyé à la locataire que la « possibilité » de conclure avec son entreprise à lui porte manifestement à croire que l'exploitation intentionnelle de la faiblesse de la locataire ainsi qu'exigée par la loi a bien été réalisée. D'autres éléments, tels que notamment l'âge de la locataire, sa confiance certaine en la personne de son bailleur ainsi qu'en ses connaissances spécialisées, ou les bons rapports qui existaient entre eux alors, penchent encore davantage dans ce sens. Toutes les conditions prévues par l'art. 21 CO étant donc remplies, le contrat d'abonnement avec l'entreprise de sécurité, comme en cas de transaction couplée abusive et ainsi que l'a à juste titre constaté la Cour de justice du canton de Genève, ne lie pas l'intimée.

### **3.3 Conséquences de la nullité**

Que le contrat d'abonnement soit qualifié de transaction couplée abusive ou alors constitutif d'une lésion au sens de l'art. 21 CO ne change rien aux conséquences qui lui sont rattachées, à savoir la nullité telle qu'elle est comprise à l'art. 20 CO. En tant que nullité absolue, celle-ci peut être constatée en tout temps, d'office par le juge ou alors invoquée par les parties, sans qu'un abus de droit ne puisse être soulevé. Les effets que la constatation de la nullité déploie sont rétroactifs, c'est-à-dire que tout se passe comme si le contrat n'avait, depuis le début, déployé aucun effet valable. Elle entraîne alors

l'obligation de restitution des prestations exécutées en vertu du contrat. C'est pourquoi, dans le cas d'espèce, toutes les mensualités payées depuis la conclusion du contrat par l'intimée doivent lui être remboursées. Le Tribunal fédéral est invité à rejoindre la décision de la Cour de justice du canton de Genève, et ainsi à rejeter les prétentions du demandeur.

#### **IV. Conclusions**

L'intimée Mathilde DE CERTOUX conclut à ce qu'il plaise à la Haute Cour :

1. Confirmer le jugement de la Cour de justice du canton de Genève.
2. Rejeter les demandes de M. Johannes Bluntschli.
3. Condamner M. Johannes Bluntschli à tous les frais et dépens.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Monsieur les Juges fédéraux, à l'expression de notre très haute considération.

Pour l'intimée,

---

Team 40

Annexes: - Original du jugement attaqué  
- Procuration