

# Mémoire de recours

adressé à

la Ière Cour de droit civil du Tribunal fédéral

par

**Johannes Bluntschli**

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

contre

**Mathilde de Certoux**

Représentée par l'équipe X

concernant

le jugement du 1<sup>er</sup> avril 2016 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 26 octobre 2016

Madame la Présidente,  
Mesdames et Monsieur les Juges,

Au nom et par mandat de M. Johannes BLUNTSCHLI, recourant, nous avons l'honneur de vous adresser le présent mémoire de **recours 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 à Mme Mathilde DE CERTOUX, représentée par Me X.

## **I. Recevabilité**

1. Le présent recours, déposé en ce jour, intervient dans le délai légal de 30 jours prévu par l'art. 100 de la Loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110), la notification complète étant intervenue le 26 septembre 2016.
2. Le jugement contesté est une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par la Cour de justice du canton de Genève, autorité suprême en procédure civile genevoise, en vertu de l'art. 122 de la Loi sur l'organisation judiciaire du canton de Genève (art. 75 al. 1 LTF). Le jugement est joint au présent recours.
3. Le recourant ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, il a la qualité pour recourir devant la Cour (art. 76 al. 1 let. a LTF).
4. En vertu de l'art. 51 al. 1 let. a LTF, la valeur litigieuse est déterminée en cas de recours contre une décision finale par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente. Conformément à l'art. 74 al. 1 let. a LTF, la valeur litigieuse de CHF 15'000.- ouvrant la voie du recours en matière civile est atteinte puisque les conclusions de l'intimée portées devant la Cour de justice du canton de Genève s'élevaient à CHF 391'200.- à titre de remboursement de la différence payée pour loyer durant les dix dernières années. Outre le remboursement du loyer, s'ajoutaient les conclusions concernant

l'annulation du congé et la nullité du contrat conclu avec la société de sécurité. Lorsqu'un locataire conteste la résiliation d'un bail de durée indéterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer dû jusqu'à la première date pour laquelle un nouveau congé pourra être donné dans l'hypothèse où la résiliation litigieuse serait annulée, à savoir au loyer pour trois ans au moins (ATF 137 III 389 c. 1.1). Comme le loyer annuel de la villa louée par l'intimée s'élevait à CHF 156'000.-, la valeur litigieuse ouvrant la voie du recours en matière civile (art. 74 al. 1 let. a LTF) est manifestement atteinte. La condition *ratione valoris* est par conséquent largement remplie, en y additionnant encore la valeur X (faute de date pour la conclusion du contrat, le montant exact ne peut être établi) due pour le contrat conclu avec la société de sécurité.

5. Le recourant invoque à titre de motif la violation du droit fédéral (art. 95 LTF), notamment des art. 270, 253b al. 2, 269ss de la Loi fédérale complétant le Code civil suisse (CO ; RS 220).
6. Le présent mémoire de recours respecte les conditions posées par l'art. 42 LTF. Il est notamment signé par le conseil du recourant et muni d'une procuration, laquelle est jointe au mémoire.
7. Vu ce qui précède, le recours est recevable.

## **II. En fait**

M. Johannes BLUNTSCHLI, ci-après « le recourant », est domicilié à Richterswil (ZH). Il est actif dans l'immobilier d'exception et est en outre propriétaire d'une entreprise de sécurité. Il est lié depuis le 15 juin 1990 par un contrat de bail conclu avec Mme Mathilde DE CERTOUX, ci-après « l'intimée », domiciliée depuis à Chêne-Bougeries (GE).

L'objet du bail en question est composé d'une villa principale de cinq pièces d'une surface de 155 m<sup>2</sup>, et d'une dépendance autonome de deux pièces et demie d'une surface de 75 m<sup>2</sup>. Le tout s'étend sur un terrain de 2500 m<sup>2</sup> en partie arborisé, avec vue sur le lac Léman. Le loyer mensuel net se portait à la conclusion du contrat à CHF 10'000.-.

En 1992, des travaux ont été effectués par le recourant ; la villa a été entièrement rénovée, équipée d'un système audio hi-fi avec un juke-box et d'un home-cinema construit sur mesure. Le loyer mensuel a été suite à cela fixé à CHF 12'000.-. La dépendance a quant à elle été rénovée en 2011. Un système domotique y a été intégré. Le 1<sup>er</sup> avril 2011, le loyer mensuel net s'est porté à CHF 13'000.-. Par ailleurs, la dépendance a été présentée dans le journal « Schöner Wohnen » en juillet 2012.

Parallèlement, il y a une dizaine d'années, un contrat d'abonnement a été conclu par la locataire et le bailleur, agissant pour le compte de son entreprise de sécurité. Il avait pour objet la mise en place

d'un système d'alarme visant à assurer la sécurité de la propriété. Le total des charges afférentes à ce contrat se portait à CHF 220.- par mois. Vivant seule dans la maison, l'intimée était également propriétaire de deux animaux de compagnie, malgré l'interdiction prévue dans leur contrat de bail que le recourant lui a à maintes reprises rappelée.

Le 10 mars 2014, le recourant a résilié le contrat de bail le liant à l'intimée. La résiliation est parvenue le lendemain à celle-ci et indiquait que les rapports prendraient fin le 30 juin de la même année. Le bailleur invoquait pour motif le non-respect du contrat par la locataire, qui détenait des animaux malgré les interdictions qui lui avaient été signifiées. Par ailleurs, il avait auparavant expressément fait part à la locataire de son intention de reprendre la propriété un jour pour lui-même.

Une procédure de conciliation a été entamée par l'intimée le 1<sup>er</sup> avril 2014. Elle y a contesté la résiliation, soulevé la nullité du loyer initial, qu'elle estimait devoir être fixé à CHF 9'700.-, et réclamé le remboursement du trop-payé. En sus, estimant avoir été contrainte à conclure l'abonnement avec l'entreprise du recourant, elle en a invoqué « l'annulation » ainsi que le remboursement de la somme payée jusqu'à présent. En l'absence de consensus, l'intimée s'est vue délivrer une autorisation de procéder le 2 novembre 2014. Elle a introduit une action contre le bailleur le 28 novembre 2014 devant le Tribunal des baux et loyers. Celui-ci l'a entièrement déboutée par décision du 4 mai 2015, mais lui a octroyé une prolongation de son bail de trois ans. Elle a fait appel devant la Cour de justice du canton de Genève. Réformant la décision de première instance, il lui a été donné raison sur le tout.

### **III. En droit**

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

##### **1.1 Fin des rapports contractuels**

L'intimée conteste la fin des rapports contractuels, qui lui a été notifiée le 10 mars 2014. Afin de savoir si elle était en mesure de le faire ou non, il convient tout d'abord d'analyser la forme du congé. En effet, si le congé n'est entaché d'aucun vice de forme, la nullité est exclue. Par la suite, il sera alors question d'annulabilité du congé.

En vertu de l'art. 266a al. 1 CO, « lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus ». Un congé ordinaire au sens de cette disposition ne suppose pas un motif de résiliation particulier (ATF 138 III 59 c. 2.1). Toutefois, à la demande d'une partie, le congé devra être motivé (art. 271 al. 2 CO). La loi n'impose aucune forme à cette communication qui

peut être donnée en tout temps, chaque partie étant libre de résilier le contrat pour son échéance en respectant le délai de congé. Selon l'al. 2 de l'art. 266a CO, « lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent ». Dès lors, la résiliation du bail qui ne respecte pas le délai ou le terme n'est pas nulle, mais son effet est simplement reporté. En ce qui concerne les habitations, le délai de congé légal est de trois mois pour la fin d'un trimestre de bail, à défaut d'un terme fixé par l'usage local, au sens de l'art. 266c CO.

Le bailleur qui entend mettre fin aux rapports contractuels doit donner le congé par écrit, au moyen d'une formule agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble, énoncée à l'art. 266l al. 2 CO. Finalement, la signature du bailleur ou de son représentant est indispensable pour satisfaire à l'exigence de la forme écrite requise par l'art. 266l CO (ATF 138 III 401 c. 2.4.2). Le congé qui ne satisfait pas aux règles de forme prévues par la loi est nul, en vertu de l'art. 266o CO. Un tel congé ne déploie alors aucun effet juridique.

En l'occurrence, la forme de la résiliation n'est pas litigieuse. En effet, les parties sont conscientes que le contrat a été résilié en bonne et due forme. Premièrement, le recourant a respecté les délais et termes légaux de trois mois pour la fin d'un trimestre de bail, en résiliant le contrat de bail le 11 mars 2014 pour le 30 juin 2014. Par ailleurs, il a pris le soin d'utiliser la formule agréée par le canton de Genève, nécessaire pour la résiliation des baux. Il a en outre motivé la résiliation, alors même qu'il ne s'agit pas d'une condition de validité. Partant, le congé n'est pas nul.

## **1.2 Règles de la bonne foi**

A ce stade, il se pose alors la question de savoir si l'autorité cantonale pouvait annuler le congé valable à la forme. Effectivement, un tel congé pourrait être annulé, s'il ne satisfait pas aux règles de la bonne foi.

Les parties au contrat sont fondamentalement libres d'y mettre fin. Sur le principe, il n'y a pas d'abus à résilier un contrat de bail pour son échéance. En effet, le bailleur et le locataire ne sont pas soumis à une obligation de fidélité (CONOD/BOHNET, *Droit du bail – Fond et procédure*, Bâle 2014, p. 194). L'art. 271 CO dispose qu'une résiliation ordinaire valable à la forme est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi. De manière générale, tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, en particulier lorsqu'il est purement chicanier ou qu'il y a une disproportion manifeste entre les intérêts des parties. À cet égard, il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 138 III 59 c. 2.1). Le caractère pénible n'entre en considération que dans le cadre d'une prolongation du contrat de bail, au sens de l'art. 272 al. 1 CO. Quant à l'art. 271a CO, il expose diverses hypothèses dans lesquelles un congé est annulable. Malgré la référence aux règles

de la bonne foi, les art. 271 et 271a CO sont considérés comme *lex specialis* (ATF 139 III 353 c. 2.2 ; ATF 133 III 175 c. 3.3.4) de l'art. 2 al. 2 du Code civil suisse (CC ; RS 210). Il est exclu que le congé donné en violation des règles de la bonne foi soit sanctionné de nullité absolue. Par conséquent, un tel congé est annulable et soumis à un délai de péremption de trente jours dès sa réception. En accord avec la doctrine dominante, le Tribunal fédéral a en effet considéré qu'il n'existe pas de place pour une application autonome de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 133 III 175 c. 3.1). Ainsi, même si le congé apparaît comme manifestement abusif par la suite, le locataire qui n'a pas agi dans le délai de trente jours est forclos (ATF 133 III 175 c. 3.3.4). Finalement, il est encore important de souligner que le législateur ne voulait admettre la nullité d'un congé qu'en cas d'abus de droit ou de violation des règles de la bonne foi, si bien qu'il faut admettre que le principe de la validité du congé reste la règle (HIGI P., *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 645). Par conséquent, une application restrictive des art. 271 et 271a CO s'impose en rapport avec la question de savoir si la résiliation répond ou non à un motif légitime (BARBEY R., *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 645).

En l'espèce, le congé étant valable à la forme et le délai de péremption de trente jours ayant été respecté, il convient de déterminer si ledit congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi.

Premièrement, le recourant avait comme motif majeur de résiliation le souhait de reprendre sa villa d'exception afin d'y vivre, ce que l'intimée ne pouvait ignorer. Heureusement, nous ne sommes pas encore dans un système qui interdirait à un propriétaire de reprendre sa propriété, après tant d'années de travail, dans la perspective de s'y établir et de profiter pleinement de l'objet qui est le sien. Cette volonté se concrétise aujourd'hui avec l'âge du recourant qui, par ailleurs, arrêtera de travailler prochainement. Au vu des faits exposés, le motif de récupérer la villa revêt objectivement une certaine importance. Selon la jurisprudence, n'est en règle générale pas contraire à la bonne foi la résiliation donnée en raison du besoin d'utilisation du bailleur pour lui-même, ses proches ou des tiers (TF, arrêt 4A\_623/2010 du 2 février 2011 ; TF, arrêt 4A\_241/2010 du 10 août 2010). La doctrine considère également que le besoin propre du bailleur fait partie des motifs de congé admissibles (CALAMO C., *Die missbräuliche Kündigung der Miete von Wohnräume*, Berne 1994, p. 305ss ; BARBEY R., *Commentaire du droit du bail, Chapitre III, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, Genève 1991, p. 170s). Celui-ci doit demeurer libre d'adopter la solution qui lui convient concernant sa propriété (ZWICKER S., *Die Anfechtung der Kündigung nach dem neuen Schweizerischen Mietrecht*, in : *Der Schweizer Treuhänder*, Zurich 1990, p. 270s.). Partant, il serait impensable de retenir une violation des règles de la bonne foi, étant donné que rien ne semble faire obstacle à la liberté de résiliation du recourant. Dès lors, le besoin du bailleur d'occuper lui-même sa villa est un motif pertinent qui permet bien de résilier le contrat de bail, ce qui exclut l'application de l'art. 271 CO.

Deuxièmement, la jurisprudence considère qu'un congé n'est pas non plus annulable, lorsqu'il est notifié dans la perspective de vastes travaux d'assainissement, le maintien du locataire dans les locaux étant susceptible d'en gêner l'exécution (ATF 136 III 190 ; ATF 135 III 112). En l'espèce, le recourant entendait effectuer une rénovation complète de la villa, ce qui lui permettrait de finir ses jours confortablement. Étant donné que ces travaux entraveraient de manière considérable l'usage de l'objet loué, le recourant a bel et bien un intérêt digne de protection à résilier le bail pour procéder plus rapidement et à moindre coût à ces travaux. En effet, le maintien de l'intimée dans la villa rendrait difficile l'aboutissement du projet. Jusque là, le recourant a toujours pondéré les travaux, afin de permettre la continuation du bail, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui en raison de l'ampleur de la rénovation. Outre les travaux, les parties ont toujours entretenu des rapports très cordiaux, raison pour laquelle le recourant n'agit en aucun cas dans un esprit chicanier. En définitive, au vu de ce qui précède, le congé abusif ne peut être retenu sur cette base.

Troisièmement, le Tribunal fédéral a reconnu que le congé donné en raison du non respect de l'interdiction de détenir des animaux était admissible (DELL'OLIVIO-WYSS G., *Commentaire de l'arrêt du TF du 21 février 1994*, in : MRA 2/95, p. 93). Ainsi, le bailleur pourrait résilier le bail suite à des violations continues du contrat (BARBEY R., *Commentaire SVIT du droit du bail*, p. 646). Selon la doctrine, ne sont d'ordinaire pas abusifs les congés qui visent à sanctionner une violation du contrat par le locataire (LACHAT D., *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 737 ; ZIHLMANN P., *Das Mietrecht*, Zurich 2005, p. 211). Concrètement, le locataire est tenu d'utiliser la chose louée avec le soin nécessaire et de se conformer aux obligations contractuelles que lui sont imposées. En effet, c'est essentiellement le contrat qui régit l'usage que peut et éventuellement doit faire le locataire. En l'occurrence, il existe une stipulation expresse interdisant la détention d'animaux, que l'intimée est tenue de respecter. Contrairement à ce qui a été prévu par les parties à la conclusion du contrat de bail, l'intimée insistait à héberger des animaux à l'intérieur de la villa malgré les avertissements constants du recourant. Par ce moyen, le recourant visait à empêcher les dégâts liés à cette détention, notamment la déprédation des murs et des parquets, soigneusement choisis, ce qui lui avait coûté une somme considérable. Sur cette base, le recourant a de bonne foi estimé que l'intimée ne respectait pas ses obligations contractuelles, ce qui lui permet de mettre fin au bail. Il est alors pertinent d'exclure le caractère abusif du congé, d'autant plus qu'un congé qui respecte les délais et termes légaux ou contractuels est a fortiori admissible si les circonstances qui le motivent justifient un congé extraordinaire, et ce même si toutes les conditions particulières ne sont pas réunies au sens de l'art. 257f CO (LACHAT, *op. cit.* p. 737).

Finalement, il existe diverses hypothèses dans lesquelles le congé donné par le bailleur est annulable, en vertu de l'art. 271a CO. En tout état de cause, un congé qui n'est pas dans le cadre de l'art. 271a CO pourrait, cas échéant, être annulé en vertu de l'art. 271 CO. En l'espèce, le congé

litigieux n'entrant dans aucune des hypothèses prévues par ces dispositions, leur application doit être écartée.

Selon la jurisprudence, le bailleur peut invoquer plusieurs motifs à l'appui de la résiliation pour autant que ces motifs soient compatibles. Il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé (TF, arrêt 4C.365/2006 du 16.01.2007 c. 3.2). En l'espèce, plusieurs motifs sont invoqués par le recourant, de sorte que si l'un devait être considéré comme abusif, le congé ne pourrait pas être annulé en raison d'autres motifs légitimes. Partant, le seul besoin du bailleur de reprendre sa propriété afin d'y vivre ses derniers jours, suffirait à mettre fin au contrat de bail sans que l'on puisse lui opposer la violation des règles de la bonne foi. Par conséquent, le congé doit être validé. À cet égard, il est important de préciser que la protection contre le congé donné en violation des règles de la bonne foi, telle que voulue par le législateur, n'a pas pour objectif d'instaurer une sorte de « bail éternel » (CONOD/BOHNET, op. cit., p. 193), le but étant plutôt de protéger le locataire en lui permettant d'obtenir la prolongation du bail, ce qui n'est pas l'objet du présent recours.

Vu ce qui précède, l'autorité précédente a violé le droit fédéral en considérant que le congé était abusif.

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

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

En vertu des art. 269ss CO, le locataire bénéficie en principe d'une protection contre les loyers abusifs. 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'espèce, l'intimée considère que son loyer est abusif et s'estime, à tort, fondée à le contester en tout temps. Elle estime que le loyer devrait être fixé à CHF 9'700.- et réclame en outre le paiement de la différence. Le présent chapitre portera alors sur une analyse des conditions et modalités que l'intimée était tenue de satisfaire afin de pouvoir contester le loyer litigieux.

### **2.2 Absence de protection pour les habitations de luxe**

En vertu des art. 253b al. 2 CO et 2 al. 1 OBLF, les habitations de luxe ne bénéficient pas de la protection contre les loyers abusifs. Ces dispositions posent deux conditions cumulatives pour qu'une habitation soit considérée comme luxueuse. La première condition se rapporte au nombre minimal de pièces (critère quantitatif), alors que la deuxième condition se rapporte au caractère



luxueux du logement (critère qualitatif) (BLASER P., *Le logement de luxe*, CdB 2004, p. 68 ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, Bâle 2010, art. 253b CO, N 12). 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.

### **2.2.1 Critère quantitatif**

L'art. 253b al. 2 CO dispose que la protection contre les loyers abusifs ne s'étend pas aux habitations de luxe comprenant six pièces ou plus, cuisine non comprise. En l'occurrence, l'habitation remise en bail à l'intimée est composée d'une villa principale de cinq pièces d'une surface totale de 155 m<sup>2</sup> et d'une dépendance autonome de deux pièces et demie d'une surface de 75 m<sup>2</sup>, cuisine non comprise, dans la mesure où, en parlant des pièces de la dépendance, sont entendus le salon et la chambre, qui forment les deux pièces pertinentes. Ainsi, le décompte des cinq pièces de la villa principale ne comprend logiquement pas la cuisine, mais uniquement les pièces habitables. Les deux objets ont été bâtis en 1976 et forment un tout, comprenant alors un total de sept pièces et demie. Le fait que la dépendance soit accessible par une entrée distincte de la villa principale n'affecte pas le calcul du nombre de pièces au sens de l'art. 253 al. 2 CO. À cet effet, les pièces annexes habitables qui disposent d'une entrée séparée, comme les chambres des femmes de ménage, sont également comptées parmi les pièces de l'habitation (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 42 ; ZK-HIGI, art. 253a-253b CO, p. 113 N 67 ; LCHAT, op. cit., p. 117). Tant qu'elles sont incluses dans le contrat de bail, les pièces séparées du logement entrent en considération, même si elles sont pourvues d'une entrée individuelle (SJ 1979, p. 571 N 19 ; BLASER P., op. cit., p. 69). Par conséquent, l'habitation du recourant comportant les sept pièces et demie nécessaires, le critère quantitatif est satisfait.

Entre parenthèses, il est important de relever que le projet des Chambres fédérales de modification du CO du 13 décembre 2002 (FF 2002 7652), rejeté en votation populaire le 8 février 2004 (FF 2004 2045), prévoyait d'intégrer le critère de surface nette habitable du logement à l'art. 253b al. 2 CO. Selon le projet, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs ne s'appliquaient pas « aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe d'une surface nette habitable de plus de 150 m<sup>2</sup>. » Dans son message, le Conseil fédéral expliquait que le nombre de pièces ne constituait pas un critère fiable pour les logements de luxe et que l'élément déterminant devait être la surface du logement, et qu'un logement offrant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface nette habitable pouvait

sans aucun doute être considéré comme étant spacieux (FF 1999 9152). Le critère des mètres carrés est effectivement plus objectif que celui du nombre de pièces, dont les dimensions peuvent considérablement varier (BLASER P., op. cit., p. 67 ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO N 11). En effet, dans l'état actuel du droit, une pièce au sens de l'art. 253b al. 2 CO doit mesurer au minimum 9-12 m<sup>2</sup> (CR CO I-LACHAT, art. 253b, N 5), mais une pièce particulièrement vaste peut compter pour plus d'une pièce (CJ GE, DB 1990 N 30 ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO N 11). Si l'on avait pu tenir compte du critère proposé par le projet, qui est en évidence plus précis, l'habitation du recourant, comportant une surface nette de 230 m<sup>2</sup>, satisfierait largement à l'exigence.

### **2.2.2 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. Pour 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 un logement dont la taille globale et la surface des pièces sont particulièrement grandes, la présence géographique, l'utilisation de matériel de haute qualité pour les installations intérieures, des équipements électriques, en particulier des stores électriques ou un système d'alarme performant, des sanitaires modernes et onéreux, des sanitaires en surnombre, la présence d'une cheminée, un environnement très protégé, un jardin bien aménagé, une vue particulière, une situation au centre-ville mais dans un endroit tranquille parmi les arbres (TF, arrêt 4A\_257/2015 du 11.1.2016 c. 3.1, TF, arrêt 4C.5/2004 du 16.3.2004 c. 4.2 ; BLASER P., op. cit., p. 70 ; ZK-HIGI, art. 253a-253b, p. 115 N 76 ; JEANNIN P., op. cit.; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO N 10).

En l'espèce, l'habitation présente de nombreux indices de luxe. Premièrement, suite à sa rénovation en 2011, la dépendance a été présentée dans l'édition du mois de juillet 2012 du journal « Schöner Wohnen », ce qui nous démontre que l'habitation n'a rien d'ordinaire. Après les avoir contactés, il a pu être constaté que le journal en question travaille de manière très sérieuse et singulière. Afin de choisir la maison qui sera présentée dans l'édition, le jury (composé notamment d'architectes de haute renommée ainsi que de spécialistes de design et de construction) se réunit. Un des éléments clé pour leur choix est l'architecture et l'aménagement de la maison. Ainsi, ce journal met en avant les pièces spacieuses, tendances, lumineuses et « très confort ». Autrement dit, seules les habitations « dépassant le standard » (selon les dires du journal) ont l'honneur d'être choisies. En l'occurrence, la rénovation lui a apporté un style très moderne, intégrant un système domotique

permettant de régler le thermostat, l'air conditionné, les stores et les fenêtres électriques à l'aide d'une console électronique. Le salon bien éclairé, ainsi que la grande chambre faisant partie de la dépendance, donnent accès tous deux à une belle terrasse surplombée d'une pergola. Deuxièmement, l'habitation contient une cheminée et des baies vitrées, qui constituent clairement des indices d'un caractère luxueux. Troisièmement, la villa principale est spacieuse et contient, en particulier depuis sa rénovation complète en 1992, un magnifique système « home-cinéma » construit sur mesure dans l'une des pièces et un système audio hi-fi avec un juke-box. De plus, la sécurité de la propriété est assurée par un système d'alarme permettant à son utilisateur d'avertir la centrale à la simple pression d'un interrupteur caché dans la maison, ce qui, à nouveau, n'a rien d'ordinaire. Finalement, les alentours de la maison influencent de surcroît l'impression d'ensemble d'une façon non négligeable. Un jardin spacieux et une surface totale particulièrement grande constituent des indices de luxe, ainsi qu'une vue particulière et un jardin bien aménagé (TF, arrêt 4A\_257/2015 du 11.1.2016 c. 3.1 ; BLASER P., op. cit., p. 70). En l'espèce, l'habitation du recourant est située sur un terrain de 2500 m<sup>2</sup>, en partie arborisé et avec vue sur le lac Léman.

En procédant à une pondération des indices de luxe présents dans le cas d'espèce, nous considérons que le caractère luxueux des alentours et de la dépendance est manifestement donné. Seul le caractère luxueux de la villa principale est discutable en raison de la dernière rénovation entière qui a eu lieu en 1992. On peut toutefois se montrer moins rigoureux quant aux aménagements intérieurs d'une villa si elle bénéficie d'un cadre exceptionnel. En effet, des éléments purement extérieurs, tels un jardin avec des arbres anciens, un environnement soigné, ou une magnifique vue dégagée peuvent être déterminants dans la mesure où une impression générale de luxe en découle (BLASER P., op. cit., p. 71 s. ; CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO, N 10). En l'occurrence, en tenant compte de l'habitation dans son ensemble, comprenant donc la dépendance et les alentours qui dépassent clairement l'ordinaire, il y a une impression générale de luxe qui se dégage de l'ensemble de la propriété.

Par ailleurs, il est important de relever que l'intimée a conclu un contrat avec Johannes Bluntschli qui est actif dans l'immobilier d'exception. Elle pouvait donc se rendre compte qu'elle concluait un bail sur une habitation d'exception dont les caractéristiques étaient propres à qualifier la propriété de luxueuse.

Au vu de ce qui précède, l'impression générale de luxe se dégage de la propriété dans son ensemble et la mesure habituelle du confort est clairement dépassée. Partant, le caractère luxueux de l'habitation est donné. La propriété remplit alors les critères quantitatif et qualitatif des habitations de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO et, de ce fait, ne bénéficie pas de la protection contre les loyers abusifs, ainsi qu'il a été retenu par le Tribunal des baux et loyers dans sa décision du 28 novembre 2014. La locataire ne dispose donc d'aucun moyen pour contester son loyer, puisqu'elle ne bénéficie pas de la protection contre les loyers abusifs des art. 269ss CO. Partant,

elle ne peut prétendre au remboursement du montant du loyer qu'elle estime avoir payé en trop, le bailleur d'une habitation de luxe étant en outre libre d'augmenter les loyers en cours de bail (BLASER P., op. cit., p. 77). En retenant qu'il ne s'agissait pas d'un logement luxueux, la Cour de justice du canton de Genève a violé le droit fédéral en appliquant les art. 269ss CO au loyer en question.

### **2.3 Contestation du loyer**

Si toutefois il y a lieu d'admettre que la villa en question ne satisfait pas aux exigences voulues par l'art. 253b al. 2 CO, il est nécessaire de revenir sur les dispositions concernant la protection contre les congés abusifs (art. 269ss CO) et d'analyser les formalités que l'intimée devait respecter afin de contester son loyer, plus précisément les délais. En outre, pour mieux protéger le locataire contre les abus, le législateur a prévu que le bailleur doit informer le locataire au moyen d'une formule officielle lors d'une majoration du loyer (art. 269d CO) et lors de la conclusion d'un nouveau bail dans les cantons souffrant d'une pénurie de logements (art. 270 al. 2 CO), et pour autant que les cantons concernés aient rendu obligatoire l'utilisation d'une formule officielle (CPra Bail-BOHNET, art. 269-270e CO, N 19). L'absence d'emploi d'une formule officielle lorsque la loi l'exige est sanctionnée par la nullité partielle du contrat de bail sous l'angle de la fixation du loyer (ATF 124 III 62 c. 2a, 120 II 341 c. 5d ; CPra Bail-BOHNET, art. 269-270e CO, N 21 ; LACHAT, op. cit., p. 396). Ainsi, il sera également nécessaire de se pencher sur la question de la formule officielle pour les différentes périodes pertinentes dans le cas d'espèce.

#### **2.3.1 Contestation du loyer initial selon l'article 270 CO**

Le 15 juin 1990, les parties ont signé un contrat de bail pour un loyer initial de CHF 10'000.-. À cette date, le contrat de bail était soumis à l'Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL ; RS 221.213.1) qui s'appliquait dans tout le canton de Genève en vertu de l'art. 1 de l'Ordonnance désignant les communes soumises à la l'AMSL (RS 221.213.12). Selon l'art. 17 AMSL, l'intimée aurait dû contester le loyer initial dans les trente jours suivant la conclusion du bail. Ce délai étant écoulé depuis un certain nombre d'années, la locataire n'est plus en mesure de contester le loyer initial.

Reste encore à savoir si la fixation du loyer était nulle ou non, ce qui permettrait à l'intimée de contester le loyer en tout temps. En l'occurrence, le canton de Genève a rendu obligatoire l'utilisation d'une formule officielle pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 207 LaCC ; RS/GE E 1 05). Cependant, l'art. 270 CO conférant cette possibilité aux cantons est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1990 avec la révision du droit du bail, sans qu'il ait été prévu dans la réglementation précédente (FETTER S., *La contestation du loyer initial - Etude de l'art. 270 CO*,

Berne 2005, N 18). Par conséquent, l'utilisation d'une formule officielle dans le canton de Genève ne pouvait être prévue qu'à partir de cette date, au plus tôt.

En l'espèce, les parties ont conclu le contrat de bail le 15 juin 1990, soit avant la date d'entrée en vigueur de l'art. 270 CO. L'intimée ne peut donc pas contester le loyer initial en tout temps, faute de nécessité de formule officielle pour la conclusion du bail.

### **2.3.2 Contestation de l'augmentation de loyer du 1<sup>er</sup> septembre 1992**

En vertu de l'art. 270b CO, le locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive, peut la contester dans les trente jours suivant l'avis de majoration. En l'espèce, le délai est évidemment échu. L'augmentation de loyer à CHF 12'000.- par mois, est donc à présent incontestable.

Toutefois, selon l'art. 269d CO, le bailleur est en principe tenu d'aviser le locataire d'une majoration de loyer au moyen de la formule officielle, faute de quoi la fixation du nouveau loyer serait nulle (art. 269d al. 2 let. a CO). À ce moment, le locataire peut alors contester le loyer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (LACHAT, op. cit., p. 407). Or, il existe un délai absolu de dix ans pour demander le remboursement du trop-payé, en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62ss CO). Ainsi, même si le bailleur n'avait pas fait usage de la formule officielle (il n'y a toutefois aucune indication de la sorte dans l'état de fait) lors de l'augmentation de loyer du 1<sup>er</sup> septembre 1992, il serait désormais trop tard pour la locataire de demander le remboursement de la totalité des loyers qu'elle considère avoir payé en trop. L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un délai absolu de dix ans (art. 67 al. 1 CO), soit *in casu* le 1<sup>er</sup> avril 2004. Ainsi, la locataire n'est de toute manière pas en mesure de demander le remboursement du trop-payé des loyers du 1<sup>er</sup> septembre 1992 au 1<sup>er</sup> avril 2004. Encore faudrait-il arriver à la conclusion que le recourant a fixé le loyer de manière abusive au sens de l'art. 269 CO. Il est difficilement envisageable d'arriver à cette conclusion, étant donné que d'importants travaux de rénovation ont été effectués, et que l'augmentation était sans aucun doute justifiée, au sens de l'art. 269a CO.

### **2.3.3 Contestation de l'augmentation de loyer du 1<sup>er</sup> avril 2011**

En application de l'art. 270b CO, l'intimée aurait dû agir dans les trente jours également pour contester l'augmentation du loyer à CHF 13'000.-. Ici, le raisonnement est le même que pour la première augmentation. Faute de formule officielle, l'intimée pourrait demander le remboursement du trop-payé pendant ces dix dernières années, si le loyer était abusif au sens de l'art. 269 CO. Il y a à nouveau une rénovation de l'objet loué, ce qui entraîne des coûts non négligeables. Partant, en application de l'art. 269a CO, il faut exclure le caractère abusif du loyer en question.

En guise de rappel, il est important de relever que le bailleur a toujours augmenté le loyer suite à des rénovations majeures de l'habitation. Le nouveau loyer n'est alors pas abusif, puisqu'il est justifié par des prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a let. b CO. La loi, à

l'art. 269a let. b CO, vise en effet surtout les travaux de rénovation, au sens de l'art. 260 CO (LACHAT, op. cit., p. 477). Une prestation supplémentaire du bailleur, notamment une amélioration créant une plus-value, justifie dès lors une augmentation du loyer, même si elle ne profite pas directement au locataire (LACHAT, op. cit., p. 478 ; CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO, N 49).

#### **2.3.4 Abus de droit**

Dans l'hypothèse où le logement en question ne serait pas jugé de luxueux, et que lesdites augmentations des loyers seraient jugées nulles de par l'absence de formule officielle, se pose encore la question du comportement contradictoire de l'intimée. En effet, on trouve dans la jurisprudence des hypothèses d'abus de droit dans la contestation de l'augmentation de loyer. Ainsi, à l'aune de la jurisprudence en matière de nullité de la forme des contrats, le Tribunal fédéral a retenu parfois un abus de droit à invoquer le vice de forme de l'augmentation de loyer. Ainsi, le locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non-utilisation de la formule officielle, s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit, agit abusivement (ATF 113 II 187 c. 1a). De même, commet un abus de droit le locataire qui, en toute connaissance de cause, a expressément renoncé à la notification d'une augmentation de loyer sur formule officielle et a ensuite exécuté de son plein gré le contrat selon les termes convenus, mais fait ultérieurement valoir la nullité de l'augmentation pour non-usage de la formule officielle (ATF 123 III 70 c. 3c ; ATF 113 II 187 ; ATF 110 II 494 c. 4, JdT 1985 I 365). Finalement, a été considérée comme abusive la remise en cause de majorations viciées vieilles de quinze ans (TC [VD], CdB 2005, p. 92) ; LACHAT, op. cit., p. 406). En l'espèce, les majorations viciées ont eu lieu en 1992 et en 2011, soit vingt-deux ans, respectivement trois ans avant que l'intimée décide de les contester. Le caractère abusif de sa contestation en est d'autant plus frappant, puisqu'elle a lieu au moment de la résiliation du bail par le bailleur, qui entend finalement, après tant d'années, reprendre sa propriété afin d'y vivre ses vieux jours.

Par conséquent, l'intimée n'est en aucun cas fondée à contester le montant du loyer à ce stade: elle ne pouvait se prévaloir d'un loyer abusif, subsidiairement elle commet un abus de droit en contestant le loyer à ce stade. Partant, elle ne peut prétendre à aucun remboursement de ce qu'elle considère avoir payé en trop. La Cour de justice a donc violé le droit en condamnant le recourant au paiement de la différence. Dès lors, le recourant demande l'annulation de la condamnation à payer la différence.

#### **2.4 Demande de paiement des loyers n'ayant pas été intégralement versés**

Depuis la décision de la Cour de justice du 1<sup>er</sup> avril 2016, l'intimée verse, à tort, un loyer mensuel de CHF 9'700.-, le loyer mensuel réel s'élevant à CHF 13'000.-. Elle omet donc de verser un

montant de CHF 3'330.- par mois depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016, date à laquelle elle a commencé à s'y opposer, et ce jusqu'à la date de la décision du Tribunal fédéral. Le recourant réclame donc le paiement de la différence, à savoir le montant de CHF X.

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

Afin de savoir si, et le cas échéant par quel moyen, le contrat avec la société de sécurité peut être « annulé », il est d'abord nécessaire de le qualifier juridiquement. C'est pourquoi il sera question en premier lieu de procéder à l'analyse de la disposition spéciale qui est celle des conventions couplées visées par l'art. 254 CO. Il sera démontré pourquoi celle-ci n'est pas applicable en l'espèce, pour se rabattre ensuite sur les cas d'application généraux en matière de contrats.

#### **3.1 Non-qualification de transaction couplée**

L'art. 254 CO et l'art. 3 OBLF sont les deux dispositions auxquelles il faut se référer s'agissant des transactions couplées en matière de bail. Là où l'art. 3 OBLF cite brièvement quelques exemples de conventions couplées, l'art. 254 CO, quant à lui, vise les cas en lien avec le bail dans lesquels celles-ci sont abusives, et par conséquent susceptibles de nullité. Cette seconde disposition étant la plus pertinente *in casu*, il semble utile, afin de mieux en saisir la portée dans son entier et pouvoir déterminer si elle s'applique ou non, d'analyser l'une après l'autre les conditions cumulatives la constituant. À noter toutefois qu'il n'est pas nécessaire de s'attarder sur la condition de base, à savoir que le bail porte sur un logement (même de luxe) ou un local commercial ; celle-ci n'est de toute évidence pas contestable dans le cas en question (LACHAT, op. cit., p. 551).

La toute première condition déduite à travers l'art. 254 CO est la subordination de la conclusion du bail, ou alors de son renouvellement, à l'acceptation de la transaction par le locataire. Plus précisément, l'acceptation de la transaction couplée doit être la condition *sine qua non* de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, ou de la continuation de l'ancien (LACHAT, op. cit., p. 551 ; DB 1999 N 3). Le jumelage des deux contrats doit, par la même occasion, nécessairement relever de l'initiative du bailleur ou d'un tiers, en tous les cas jamais du locataire, ce dernier n'ayant d'intérêt que pour le bail en soi (ATF 118 II 57 c. 3c). Aussi, puisqu'il n'y trouve pas d'intérêt, il devrait pouvoir être admis que celui-ci n'aurait pas souscrit à pareille prétention si elle ne lui avait pas été imposée par cette situation de dépendance face au bailleur dans laquelle il se trouve. C'est ainsi qu'il devient possible d'affirmer que le bailleur profite de sa position de force sur le marché de façon indéniablement abusive (LACHAT, op. cit., p. 551).

La seconde condition exprimée à l'art. 254 CO est l'absence de relation directe entre la transaction couplée et l'usage de l'objet du contrat de bail. Effectivement, puisqu'en principe un contrat jumelé

qui est en rapport direct avec l'usage de la chose louée est utile au locataire, il deviendrait difficile de concevoir un abus d'une position de force de la part du bailleur dans un tel cas. Par rapport à ce qui est cité à l'art. 3 OBLF, ce manque de relation directe est susceptible d'être admis notamment dans les situations suivantes : l'obligation imposée au locataire d'acheter la chose louée lorsque celui-ci n'en avait pas l'intention au moment de la conclusion du bail ou de son renouvellement, l'obligation d'acheter des actions d'une société, l'obligation d'acheter des meubles, ou alors l'obligation de conclure un contrat d'assurance tel qu'une assurance-vie ou maladie, par exemple (LACHAT, op. cit., p. 553s). Tous ces cas étant à même d'être admissibles dès lors que la volonté de contracter du locataire n'est pas remise en cause, c'est bien le « lien inapproprié entre des intérêts divergents » (PICHONNAZ P., *L'abus de droit dans le contrat de bail à loyer*, in : 18e Séminaire sur le droit du bail, p. 161) qui constitue le caractère abusif lorsque cette volonté est absente. Le but de protection de la disposition du CO, malgré son emplacement systématique quelque peu troublant, prend alors tout son sens.

Dans le cas d'espèce, un constat s'impose : Mme de Certoux, l'intimée, ne fait que relever le fait que le contrat avec la société de sécurité dont le recourant est propriétaire lui aurait été « imposé ». Mettant de côté dans un premier lieu une analyse purement lexicale des accusations de l'intimée qui, en elle-même, suffirait à soulever quelques doutes, il suffit de reprendre la disposition pertinente. Pour qu'une convention puisse être considérée comme nulle selon l'art. 254 CO, il faut non seulement qu'elle ait été imposée, mais aussi qu'elle l'ait été par une menace de nature bien précise et sans doute peu discutable, à savoir la conclusion du bail ou son renouvellement. S'agissant de la conclusion, celle-ci n'a de toute évidence jamais fait mention d'un quelconque contrat parallèle, encore moins avec une société de sécurité ; cette première hypothèse doit être de ce fait exclue. Quant à savoir si la continuation du bail était subordonnée à la transaction, encore aurait-il fallu que le recourant adopte un certain comportement qui puisse justifier ce type d'accusations. Il aurait ainsi concrètement dû placer la locataire devant une alternative qui ne lui aurait en réalité laissé d'autre choix que de conclure le contrat avec la société de sécurité, sous peine de se voir refuser de continuer son bail (ZIHLMANN P., *Das Mietrecht*, 2. A., Zurich 1995, p. 47). La convention doit avoir été le fruit de sa propre volonté et avoir visé ses intérêts avant tout, puisqu'elle n'aurait été que le moyen par lequel la locataire se serait vu octroyer le droit de poursuivre son contrat de bail et rien de plus (ATF 118 II 157 c. 3c, JdT 1993 I 648). Manifestement, arriver à une telle conclusion en l'espèce n'aurait pas pu se produire sur la base de constatations réellement pertinentes, le comportement du recourant n'ayant à aucun moment été plus curieux que celui de toute autre personne manifestant sa volonté de conclure un contrat. Par ailleurs, la locataire ne s'est auparavant jamais montrée défavorable au contrat en question, certainement car le système d'alarme qui en est l'objet la rassurait dans son besoin apparent de se



sentir en sécurité chez elle. Sa volonté de conclure étant ainsi manifeste, il est difficile d'y voir une quelconque contrainte. Cette première condition de l'application de l'art. 254 CO est donc absente.

Si, malgré toute vraisemblance, la Cour venait à admettre la première condition, une analyse de la seconde (qui est, pour rappel, cumulative) s'avère encore nécessaire. S'agissant de celle-ci, à savoir l'absence de lien direct entre la transaction couplée et l'usage de l'objet du contrat de bail, elle doit être en l'espèce examinée en lien avec le contrat passé avec la société de sécurité. Bien que le bailleur soit propriétaire de la société en question, la relation entre le système d'alarme constituant l'objet du contrat avec le bail de l'intimée n'en demeure pas moins évidente. On ne saurait non plus nier l'intérêt procuré à la locataire. Faisant fi de son consentement manifeste à la conclusion du contrat, de simples constats objectifs concernant sa situation sont aptes à eux seuls à démontrer l'ampleur des avantages (si ce n'est de la nécessité) de l'installation d'un tel dispositif. L'apparence de la propriété, la publicité dont elle a fait l'objet, ainsi que l'âge et la situation de la locataire notamment sont des critères dont il est difficile de nier l'attrait pour toutes sortes de personnes mal intentionnées. Certes, en tant que propriétaire de la société de sécurité cocontractante, le recourant y retire un intérêt également, ceci étant à vrai dire le but de tout contrat synallagmatique. En revanche, de là à parler d'important déséquilibre entre les prestations, ou d'abus d'une position de force (CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 254 CO, N 16), semble quelque peu extravagant.

En outre, sur un marché tel que celui des entreprises de sécurité, peu réglementé et en plein essor en tout cas au moment de la conclusion du contrat, un consommateur moyen aurait difficilement pu se retrouver. Il est de ce fait compréhensible que le recourant, qui était propriétaire de la société avant même la conclusion du bail, soit en meilleure connaissance de cause et propose son entreprise en tant que cocontractante. Tout au plus pourrait-on lui reprocher une mise en avant avantageuse de celle-ci, bien que l'opportunisme ne soit pas encore prohibé dans les rapports précontractuels aux dernières nouvelles. La seconde condition posée par l'art. 254 CO ne semblant ainsi pas (non plus) remplie, il y a lieu de retenir l'absence du caractère abusif, ainsi que la non-applicabilité de la disposition.

### **3.2 Absence de vices du consentement**

La question des transactions couplées ne se posant plus, il convient à présent de se rabattre sur la théorie générale en matière de contrats. Au vu des déclarations de la locataire, qui semble remettre en cause l'existence-même du contrat et des possibilités du système juridique, la seule hypothèse qui pourrait se poser en l'espèce est celle d'une éventuelle invalidité du contrat pour cause de vice(s) du consentement. À noter que malgré la dénomination maladroite utilisée par l'intimée, il demeure majoritairement admis que ceux-ci fondent l'application de la nullité relative, et non de l'annulation (malgré quelques opinions dissidentes en doctrine) (ATF 114 II 131 c. 2b et 3b, JdT

1988 I 508 ; TERCIER/PICHONNAZ Pascal, *Le droit des obligations*, 5e éd., Zurich 2012, N 773). Cela ne joue cependant pas un très grand rôle *in casu* ; en effet, puisque la locataire aspire à un remboursement de l'entier de ce qu'elle a versé, c'est bien de l'effet *ex tunc* propre à la nullité dont il est ici question.

Au terme des art. 23 à 31 du CO, les cas compris dans les vices du consentement sont les suivants : l'erreur, le dol, et la crainte fondée. À savoir que sera également pris en compte le cas de la lésion de l'art. 21 CO, qui n'est ni tout à fait un vice du consentement, ni de l'objet, en tant qu'institution singulière. L'erreur et le dol sont à exclure immédiatement et sans nécessité d'un développement supplémentaire. S'agissant de la crainte fondée (ou contrainte (TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., N 832)), de par la « menace illicite, grave et sérieuse, qui a joué un rôle causal dans la conclusion du contrat » (TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., N 834) qu'elle suppose, il ne semble pas non plus judicieux de l'appliquer dans le cas présent. Reste donc l'éventualité de la lésion.

### **3.3 Absence de lésion**

Ainsi que l'exprime l'art. 21 CO, il est question de lésion « en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre » et lorsque la partie lésée au contrat s'est exécutée de par « l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience ». En d'autres termes, la lésion suppose la réalisation de deux conditions cumulatives, à savoir une première condition objective étant une disproportion évidente entre les prestations, ainsi qu'une condition subjective, qui est l'exploitation de la faiblesse de la partie lésée (TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., N 846).

S'agissant de la disproportion, en plus d'être objective, elle doit être manifeste, donc « sauter aux yeux » de toute personne raisonnable comparant les prestations (TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., N 844). Aussi, pour ce faire, « les prestations échangées doivent être comparées selon leur valeur au moment de la conclusion du contrat » (ATF 123 III 292 c. 6a, JdT 1998 I 586). En l'espèce, s'agissant de l'abonnement avec l'entreprise de sécurité dont les coûts se portent à CHF 220.- par mois, il est nécessaire de faire quelques précisions. Le prix habituel d'un tel dispositif dépend de plusieurs facteurs, tels que notamment l'ampleur des prestations, l'objectif de sécurité à atteindre, ainsi que les critères spécifiques de la propriété en question. Un bref coup d'oeil sur les pages internet de quelques entreprises de sécurité suffit à faire comprendre qu'il est difficile d'obtenir un prix moyen, surtout s'agissant du genre de prestations qui nous intéresse. Un devis prenant en compte les diverses caractéristiques des bâtiments semble donc être en général nécessaire. La disproportion devant être selon la lettre de la loi évidente et ainsi sauter aux yeux de toute personne raisonnable (ATF 92 II 168, JdT 1967 I 130 ; ATF 53 II 483, 488), cette première condition semble donc difficilement pouvoir être remplie.

Néanmoins, dans le cas où la Cour arriverait tout de même à une conclusion contraire, encore faudrait-il que la seconde condition soit elle aussi remplie. Pour rappel, celle-ci impose que la lésant ait intentionnellement amené la partie lésée à conclure le contrat en profitant de sa situation de gêne, de légèreté ou d'inexpérience. La gêne ne trouve manifestement pas d'application dans le cas d'espèce. S'agissant de l'inexpérience et de la légèreté, qui en est à vrai dire très proche, elles nécessitent toutes deux un manque des connaissances utiles pour reconnaître la disproportion (au préalable constatée). À savoir aussi que l'inexpérience en tout cas impose non pas une simple ignorance, mais surtout une incapacité de peser les circonstances (ATF 41 II 571, JdT 1916 I 258). En l'espèce, quand bien même l'on pourrait admettre que les connaissances de l'intimée en matière de dispositifs de sécurité ne sont, et surtout n'étaient, pas des plus développées, se pose encore la question de l'exploitation intentionnelle par le recourant de cette situation. En d'autres termes, il faut que le recourant ait eu conscience de ce manque d'informations dont souffrait la locataire et qu'il ait délibérément décidé de l'ignorer, à des fins purement égoïstes. « S'il n'a pas connu l'état précaire et affaibli de la partie adverse, l'élément d'exploitation fait défaut » (CR CO I-SCHMIDLIN, art. 21, N 12 ; GLUCH/SCHLUEP/SCHMID, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, 10e éd., Zurich 2014, N 744). En l'occurrence, il n'existe vraisemblablement aucun indice portant à croire que le bailleur ait pu ou dû considérer une ignorance de l'intimée assez conséquente pour la pousser à conclure le contrat en question sans en questionner le contenu, l'ampleur, ni les prestations. Encore moins d'indices permettant de conclure qu'il a sciemment profité de telles faiblesses. Il est nécessaire de rappeler que la liberté contractuelle est l'un des principes fondamentaux du droit des contrats, et par là même l'expression de l'autonomie privée (ATF 129 III 35 c. 6.1, JdT 2003 I 127 ; TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., N 514). Sans même prendre en compte un éventuel caractère disproportionné de la prestation en cause, il paraît injustifié de faire supporter les risques au recourant du fait que l'intimée ne se soit pas mise au courant suffisamment pour conclure de manière entièrement consciente. Manifestement, cette condition ne semble pas non plus s'appliquer.

À priori, aucune des hypothèses envisageables qui pourraient éventuellement justifier une nullité ou une « annulabilité » ne peut donc être appliquée en l'espèce. En retenant les conclusions de la locataire et, par conséquent, en annulant le contrat avec l'entreprise de sécurité et en octroyant le remboursement de l'entier des prestations qui avaient été payées, la décision de la Cour de justice constitue bien une violation du droit fédéral *in casu*.

### **3.4 Abus de droit**

Au vu de ce qui vient d'être constaté *supra*, la locataire n'ayant pas de raison légitime de se prévaloir d'une quelconque nullité ou annulabilité du contrat, il semble opportun d'invoquer à ce titre un abus de droit de sa part. Au terme de l'art. 2 al. 2 CC, « l'abus manifeste d'un droit n'est

pas protégé par la loi ». La situation visée à ce titre est celle de l'abus de droit par le comportement contradictoire. Notamment, il est fondé dans le cas d'espèce sur l'exercice d'un droit qui contredit un comportement antérieur ayant suscité des attentes légitimes, à savoir le fait d'avoir conclu la convention dans un premier lieu, avant d'invoquer son invalidité sur la base du droit impératif, tout cela en considération de certaines circonstances particulières (ATF 129 III 493 c. 5.1, JdT 2004 I 49). À ce sujet, selon le Tribunal fédéral, « des circonstances particulières qui font paraître abusive l'invocation du droit impératif peuvent (...) être données (...) lorsque la partie a tellement attendu avant d'invoquer la nullité qu'il est devenu impossible pour l'autre partie de préserver ses propres intérêts » (ATF 129 III 493 c. 5.1, JdT 2004 I 49 ; cf. ég. ATF 127 III 257 c. 6c ; ATF 116 II 428 c. 2, JdT 1991 I 354 ; TF, arrêt du 4C.184/2000 du 24 octobre 2000 c. 3a/bb).

À vrai dire, dès lors que l'intimée a attendu le moment de la résiliation de son contrat de bail pour se prévaloir d'une éventuelle annulabilité ou nullité, tout en ayant profité durant de longues années des prestations qui lui ont été octroyées et qui sont, quant à elles, difficilement remboursables à l'entreprise, cela devrait déjà être considéré comme un indice plutôt conséquent d'abus de droit. De plus, la seule cause qu'elle invoque étant le fait que le contrat lui aurait été imposé, il est difficile de comprendre pour quelle raison elle ne l'aurait pas soulevée antérieurement. La locataire a payé le prix exigé par le contrat d'abonnement de longues années sans émettre de réserve ni contester quoi que ce soit, ne donnant ainsi aucune raison à l'entreprise cocontractante de douter de la validité de l'accord. Tout porte à croire en l'espèce que c'est la résiliation du bailleur et elle seule qui a poussé la locataire à se prévaloir d'éventuels vices pouvant affecter le contrat (ATF 123 III 70 c. 3c/d, JdT 1998 I 8 ; cf. ég. ATF 110 II 494 c. 4, JdT 1985 I 365), pour autant que de tels vices existent effectivement. Sur la base de ces considérations, l'abus de droit de l'intimée doit être pris en considération.

Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le Tribunal fédéral est appelé à réformer le jugement de la Cour de justice du canton de Genève.

## **IV. Conclusions**

Le recourant Johannes BLUNTSCHLI conclut à ce qu'il plaise à la Haute Cour :

### **Principalement**

1. Admettre le recours.
2. Réformer le jugement de la Cour de justice du canton de Genève dans la cause Mathilde DE CERTOUX contre Johannes BLUNTSCHLI dans le sens des considérants.
3. Condamner l'intimée au paiement des sommes suivantes :

- CHF \_\_\_\_\_.-, à titre de remboursement de la différence de loyer.
  - CHF \_\_\_\_\_.-, pour ce qui est des montants mensuels fixés par le contrat d'abonnement.
4. Mettre les frais judiciaires, arrêtés à CHF \_\_\_\_\_.-, à la charge de l'intimée.
  5. Condamner l'intimée à verser au recourant une indemnité de CHF \_\_\_\_\_.-, à titre de dépens.
  6. Communiquer le présent arrêt aux mandataires des parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

**Subsidiairement**

1. Admettre le recours.
2. Renvoyer la cause à la Cour de justice du canton de Genève pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
3. Mettre les frais judiciaires, arrêtés à CHF \_\_\_\_\_.-, à la charge de l'intimée.
4. Condamner l'intimée à verser au recourant une indemnité de CHF \_\_\_\_\_.-, à titre de dépens.
5. Communiquer le présent arrêt aux mandataires des parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

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

Pour le recourant,

---

Team 40

Annexes : - Original du jugement attaqué  
- Procuration