Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.5/2004 /ech

Arrêt du 16 mars 2004
Ire Cour civile

Composition
Mmes et M. les Juges Corboz, président, Klett et Kiss.
Greffière: Mme Aubry Girardin.

Parties
A._____,
défendeur et recourant, représenté par Me Olivier Carrard,

contre

B._____, ,
demandeur et intimé, représenté par Me Patrick Blaser.

Objet
contrat de bail à loyer; augmentation de loyer; habitation de luxe

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 10 novembre 2003).

Faits:
A.
Depuis octobre 1993, A._____ loue à B._____ une villa située dans le canton de Genève, dans un quartier particulièrement tranquille et favorisé, avec vue sur le lac Léman. Il s'agit d'une importante maison de maître, construite au 18ème siècle, comportant 14 pièces réparties sur quatre niveaux d'une surface au sol de 214 m2 environ, véranda non comprise, avec 2 garages. La demeure est agrémentée d'une cour et entourée d'un jardin bien entretenu de 2000 m2 environ, planté d'arbres centenaires. La cuisine, la buanderie et les autres commodités se trouvent au rez-de-chaussée et au sous-sol. Le rez-de-chaussée possède en outre trois vastes salles de réception pourvues de beaux parquets, de murs et de plafonds à moulures, ainsi que d'une véranda avec un accès direct au jardin. Les pièces habitables, de grande dimension, se répartissent aux étages. On y comptait deux salles de bains en début de bail. Cette villa servait précédemment de résidence à l'Ambassadeur X._____. La propriété a en outre été décrite dans l'ouvrage "Maisons de campagne genevoises du 18ème siècle" paru en 2001.

Conclu pour une durée initiale de 5 ans, du 1er octobre 1993 au 30 septembre 1998, le contrat de bail liant les parties se renouvelle depuis lors tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation est de six mois. Le loyer annuel, charges non comprises, se montait au 1er octobre 1993 à 132'000 fr. par an, soit 11'000 fr. par mois.

En début de bail, l'état d'entretien de la maison laissait à désirer : en particulier, les installations sanitaires et électriques étaient à refaire, de même que les peintures intérieures, celles des volets, des fenêtres et des balustrades. Les pièces du rez-de-chaussée étaient en revanche en bon état, sous réserve de la réfection de certaines parties du plancher.

Le locataire s'est chargé de l'exécution des travaux de remise en état de la villa, qui lui ont coûté, selon ses

explications, 2'300'000 fr. Parmi les divers travaux de réfection et d'aménagement effectués, les canalisations, ainsi que les installations sanitaires et électriques ont été refaites. A._____ a également transformé complètement les combles, en y créant des chambres et des salles de bains supplémentaires. Il a procédé à divers autres aménagements des lieux, tels le déplacement d'une cheminée, la création d'une ouverture et d'un jacuzzi, etc., améliorant de la sorte l'agencement et le confort de la maison.

Les parties ont passé un accord au sujet du financement des travaux. B._____ a participé aux frais de ceux-ci à hauteur de 100'000 fr. Il a dispensé A._____ du paiement du premier mois de location et il lui a également accordé une baisse de loyer de 3'125 fr. par mois pour la durée du bail conclu pour cinq ans, conformément à l'art. 4 de l'annexe au contrat de bail. Cette clause stipulait qu'en raison de la prise en charge par le locataire des travaux de réfection et de convenances, le montant du loyer était ramené de 14'125 fr. à 11'000 fr. par mois, le locataire ne pouvant prétendre à aucune indemnité pour les montants investis dans ces travaux. En concluant le bail initial, le locataire savait ainsi que son investissement devait être considéré comme amorti après une période de cinq ans.
B.
Par avis de majoration du 16 mars 2000, le bailleur a déclaré porter le loyer annuel de 136'188 fr. à 169'500 fr., ce qui équivaut à 14'125 fr. par mois sans les charges, dès le 1er octobre 2000.

A._____ a contesté en temps utile cette hausse de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève.
C.
L'affaire n'ayant pas été conciliée, B._____ a saisi, le 13 juillet 2000, le Tribunal des baux et loyers d'une requête en validation de hausse de loyer.

Par jugement du 1er avril 2003, le Tribunal des baux et loyers a constaté que le loyer annuel de la villa louée par A._____ était de 169'500 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2000 et a condamné le locataire à payer ce montant. Les juges, qui se sont rendus sur place, ont retenu que l'impression d'ensemble dégagée par la maison en cause était bien celle d'une demeure luxueuse et que, par conséquent, elle devait être qualifiée d'objet locatif de luxe, de sorte qu'elle échappait aux dispositions sur la protection contre les loyers abusifs.

Le 10 novembre 2003, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a rejeté l'appel déposé par le locataire contre le jugement du 1er avril 2003, considérant, à l'instar des premiers juges, que la propriété entrait dans la catégorie des objets locatifs de luxe.
D.
Contre l'arrêt du 10 novembre 2003, A._____ (le défendeur) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut, avec suite de frais, à l'annulation de l'arrêt attaqué et, principalement, à ce que la nullité de l'avis de majoration du 16 mars 2000 soit constatée. A titre subsidiaire, il requiert la constatation du caractère abusif de l'augmentation de loyer datée du 16 mars 2000, l'annulation de l'avis de majoration notifié le même jour et la constatation que le loyer reste fixé à 136'188 fr. Plus subsidiairement encore, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour examen des conditions d'une hausse de loyer et de son montant.

B._____ (le demandeur) propose le déboutement de A._____ de toutes ses conclusions et la confirmation de l'arrêt entrepris, avec suite de frais et dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Interjeté par le locataire qui a succombé dans son opposition à l'augmentation de son loyer, le recours porte sur une contestation civile (ATF 129 III 415 consid. 2.1) et est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ).

S'agissant d'un bail reconductible tacitement, autrement dit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), il y a lieu de tenir compte, pour le calcul de la valeur litigieuse, de l'augmentation du loyer annuel contestée devant la dernière instance cantonale, puis de multiplier le montant obtenu par vingt (art. 36 al. 5 OJ;

ATF 121 III 397 consid. 1; 118 II 422 consid. 1) . En l'espèce, l'augmentation en cause étant de 33'312 fr. par an (169'500 fr. - 136'188 fr.), la valeur litigieuse à laquelle l'art. 46 OJ subordonne la recevabilité du recours en réforme est ainsi largement dépassée.

Le présent recours est donc en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 32 et 54 al. 1 OJ; art. 1 de la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
2.
Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit mener son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c et l'arrêt cité). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).

Le défendeur perd de vue ces principes. Semblant confondre le recours en réforme avec un appel, il discute les faits retenus par la cour cantonale et se fonde notamment sur des déclarations figurant dans les procès-verbaux d'enquêtes effectuées en première instance, alors que celles-ci ne ressortent pas de l'arrêt entrepris. Dans la mesure où l'on ne peut admettre la réalisation de l'une des exceptions précitées permettant de compléter les constatations de l'autorité cantonale, la Cour de céans limitera son raisonnement aux éléments figurant dans la décision attaquée.
3.
Le défendeur reproche en premier lieu à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 8 CC. Il soutient en substance qu'elle aurait ignoré l'argument qu'il avait soulevé dans son mémoire d'appel concernant l'absence d'entretien de la maison par le bailleur, bien que celui-ci ait été étayé par des pièces et des témoignages.
L'art. 8 CC confère le droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé par une mesure probatoire adéquate et qui a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure applicable (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêt cités). L'art. 8 CC ne dicte cependant pas sur quelles bases et comment le juge doit former sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25; 127 III 248 consid. 3a). Cette disposition ne peut être invoquée pour faire corriger l'appréciation des preuves qui ressortit au juge du fait (ATF 127 III 248 consid. 3a).

S'agissant de l'entretien de la maison au moment de la conclusion du contrat, la critique du défendeur tombe à faux, car la cour cantonale a expressément souligné qu'au début du bail, l'entretien de la demeure laissait à désirer. Certes, elle n'a pas accordé la même importance à cet élément que celle souhaitée par le défendeur, mais il s'agit là d'une question relevant de l'appréciation de la notion de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO, qui ne relève pas de l'art. 8 CC.

L'existence d'un éventuel défaut d'entretien du bien immobilier en cours de bail n'a, pour sa part, pas été directement examinée dans l'arrêt entrepris. Le défendeur, se fondant sur une jurisprudence cantonale, soutient que ce point serait pourtant déterminant dans l'évaluation du caractère luxueux du logement. Selon la référence citée par le défendeur, il ne peut y avoir logement de luxe lorsque les locaux sont vétustes et que le propriétaire ne fait pas de travaux, les frais d'entretien représentant moins de 20 % des loyers sur dix ans (SJ 1979 p. 571 no 22). Même si l'arrêt attaqué n'aborde pas expressément la question des travaux d'entretien en cours de bail, il décrit les nombreux travaux de réfection et d'aménagement qui ont été entrepris par le défendeur. Il en ressort que les travaux effectués étaient de grande ampleur, le locataire ayant lui-même expliqué qu'ils lui étaient revenus à 2'300'000 fr. Il importe peu qu'en définitive ce ne soit pas le propriétaire, mais le locataire qui se soit chargé des travaux, car ce dernier a agi sur la base d'un accord figurant dans le bail et il a bénéficié de contreparties financières. On ne voit pas que, dans les années qui ont suivi une telle remise en état, un éventuel défaut

d'entretien ait pu jouer un rôle dans la qualification d'habitation de luxe de la maison. Au demeurant, le défendeur ne soutient pas que la propriété aurait été mal entretenue en cours de bail, il se plaint surtout du fait que le demandeur, contrairement à ses obligations, ne s'en chargeait pas, de sorte qu'il était contraint d'en assumer lui-même les frais. Comme seul un manque d'entretien effectif pouvait jouer un rôle dans l'appréciation du caractère luxueux du logement, la cour cantonale n'a pas violé l'art. 8 CC en ne vérifiant pas qui se chargeait concrètement de l'entretien de la demeure.
4.
Le défendeur critique, en second lieu, la façon dont la cour cantonale a appliqué l'art. 253b al. 2 CO. Il lui reproche d'avoir qualifié la villa louée d'habitation de luxe au sens de cette disposition, ce qui a eu pour conséquence de l'empêcher de se prévaloir de la protection des art. 269 ss CO.
4.1 En vertu de l'art. 253b al. 2 CO, les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Les loyers de ces logements suivent les seules lois du marché (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 80 no 4.2.6). Le nombre minimum de pièces et le caractère luxueux du logement constituent des conditions cumulatives pour l'exclusion des dispositions concernant les loyers abusifs (Lachat, Commentaire romand, art. 253b CO no 5; Weber, Commentaire bâlois, art. 253a/253b CO no 7; Higi, Commentaire zurichois, art. 253a-253b CO no 66). En l'espèce, il n'est pas contesté que la maison louée par le défendeur comprenait au moins les six pièces plus la cuisine requises par l'art. 253b al. 2 CO (sur la manière de compter les pièces à Genève, cf. ATF 119 Ia 348 consid. 4a p. 357). Seul le caractère luxueux de la villa, admis sur le plan cantonal, est donc litigieux.
4.2 La notion de "luxe" doit s'interpréter de manière restrictive; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (consid. 3 non publié de l'ATF 123 III 317; Lachat, Commentaire romand, op. cit., art. 253b CO no 5; Weber, op. cit., art. 253a/253b CO no 7; Higi, op. cit., art. 253a-253b no 75; SVIT-Kommentar Mietrecht II, 2e éd. Zurich 1998, art. 253b CO no 4). Constituent, par exemple, des indices de luxe la présence de marbre à l'entrée de l'immeuble, une piscine et/ou un sauna, des sanitaires en surnombre, une surface totale et des pièces particulièrement grandes, un jardin spacieux, un environnement très protégé. La présence d'un seul ou de quelques-uns seulement de ces indices ne suffit pas; il faut que le luxe se dégage de l'ensemble (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 80 no 4.2.6; Higi, op. cit., art. 253a-253b CO no 76). Une construction ancienne, qui offre un niveau de confort certes inférieur aux maisons modernes, mais qui possède une valeur historique en faisant un objet exceptionnel se trouvant rarement sur le marché de la location peut aussi entrer dans la catégorie des logements de luxe. Les caractéristiques propres à ce type de
construction et qui en font l'exclusivité, à savoir l'attrait historique et l'intérêt architectural, tels des hauts plafonds, des moulures aux parois, des parquets anciens, etc., doivent être prises en compte lorsqu'il s'agit de déterminer si ce type d'habitation dégage une impression d'ensemble luxueuse (SVIT-Komm., op. cit., art. 253b CO no 9).
Il faut également relever que la notion de luxe évolue avec le temps. Ainsi, un objet luxueux peut perdre cette qualité avec les années (cf. Lachat, Commentaire romand, op. cit., art. 253b CO no 5; du même auteur, Le bail à loyer, op. cit., p. 80 no 4.2.6) et, inversement, une habitation peut entrer dans la catégorie des objets de luxe selon les rénovations et les transformations qui y sont réalisées. Pour déterminer si l'art. 253b al. 2 CO est ou non applicable, il ne faut donc pas forcément se demander si le bien immobilier pouvait être qualifié de luxueux au début du bail, mais il faut examiner si l'habitation possède une telle caractéristique au moment où cet élément est propre à exercer une influence.

Il en découle qu'il n'est pas possible de donner une définition générale et abstraite d'un logement de luxe, car l'impression d'ensemble déterminante va dépendre d'un examen concret de toutes les caractéristiques du logement en cause (Higi, op. cit., art. 253a-253b CO no 74) à un moment donné. Cette matière relève donc avant tout du pouvoir d'appréciation du juge (SVIT-Komm., op. cit., art. 253b CO no 4). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue, dans ce cas, sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 129 III 380 consid. 2, 664 consid. 6.1, 715 consid. 4.4 et les arrêts cités).
4.3 L'augmentation de loyer à laquelle le défendeur s'oppose date du 16 mars 2000. Il s'agit donc de se deman-

der si, à cette période, soit postérieurement à sa remise en état, la villa louée pouvait être considérée comme un objet de luxe. Les arguments développés par le défendeur dans son recours, selon lesquels la villa était mal entretenue et manquait de confort en 1993, soit au moment de la conclusion du bail, ne sont donc pas pertinents. Il importe également peu que la réfection du bâtiment ait été effectuée par le locataire et non par le bailleur, car, comme il l'a déjà été relevé, les parties ont conclu un accord au sujet du financement de ces travaux.
4.4 Il ressort des faits constatés par la cour cantonale, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), que l'habitation louée consiste en une importante maison de maître construite au 18ème siècle et inventoriée dans l'ouvrage "Maisons de campagne genevoises du 18ème siècle". L'intérêt historique de cette demeure est donc indéniable et doit être pris en compte dans les éléments propres à en faire une habitation de luxe. Composée de 14 pièces, réparties sur quatre niveaux, d'une surface au sol de plus de 214 m2, la villa comporte trois imposantes salles de réception pourvues de beaux parquets, d'une cheminée, d'une véranda offrant un accès direct au jardin, ainsi que de murs et de plafonds à moulures. On y compte, après les transformations, quatre salles de bains, un jacuzzi et des commodités spacieuses. Cette demeure, agrémentée d'une cour est entourée d'un jardin bien entretenu de plus de 2000 m2 comportant des arbres centenaires. Elle se situe enfin dans un quartier particulièrement tranquille et favorisé, avec vue sur le lac Léman. Compte tenu de ces caractéristiques, on ne peut manifestement pas reprocher à la cour cantonale d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant qu'il
s'agissait d'une habitation locative de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO.
4.5 En outre, contrairement à ce que soutient le défendeur, la cour cantonale n'avait pas à tenir compte d'une éventuelle absence d'entretien de la villa par le propriétaire. Comme il l'a déjà été indiqué (cf. supra consid. 3), aucune constatation de fait ne permet de retenir qu'au moment des avis d'augmentation de loyer, au printemps 2000, la villa aurait été mal entretenue. Or, il importe peu de savoir, sous l'angle de l'art 253b al. 2 CO, si les frais d'entretien que le défendeur prétend avoir assumé seul n'auraient pas dû être supportés par le demandeur, car cet élément n'est pas de nature à influencer la qualification de luxueuse de l'objet loué.

Par voie de conséquence, on ne peut faire grief à la cour cantonale de n'avoir pas appliqué les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs prévues aux art. 269 ss CO.

Dans ces circonstances, le recours doit être rejeté.
5.
Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge du défendeur, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 6'000 fr. est mis à la charge du défendeur.
3.
Le défendeur versera au demandeur une indemnité de 7'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 16 mars 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: