

Art. 269 d al. 1 et al. 2 CO

4. Augmentation de loyer

Il ne suffit pas, pour admettre une majoration conventionnelle, qu'un bailleur, dans une situation de majoration unilatérale, fasse signer au locataire un document qu'il a lui-même préparé. Pour respecter le but protecteur de l'art. 269 d al. 2 CO, une modification consensuelle du contrat de bail n'est admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation.

Exposé des faits

En date du 16 mars 2004, les locataires ont signé avec la propriétaire d'alors un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 80m² au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à G. Les locaux étaient destinés à l'usage d'un laboratoire.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1er avril 2004 au 31 mars 2009, et se renouvelle ainsi tacitement d'année an année. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à fr. 16'800.-, et est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation.

Les locataires ont été informés d'un changement de propriétaires en avril 2004. En octobre 2004, par avenant No 1 au contrat de bail, les parties ont décidé que l'affectation des locaux est modifiée en café-restaurant et que le loyer sera porté à fr. 20'400.- par an dès le 1er janvier 2005.

Par requête du 16 novembre 2004, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 4 mars 2005 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2005, les locataires ont agi en contestation du loyer initial. Ils contestaient qu'une augmentation conventionnelle du loyer soit intervenue et estimaient qu'il s'agissait en pratique d'une augmentation de loyer imposée aux locataires, dont la nullité devait être constatée.

Extrait des considérants

3. Il faut en premier lieu s'interroger sur la validité juridique de l'avenant signé par les parties les 11 et 26 octobre 2004 et portant sur une modification de l'affectation de locaux loués et une augmentation du loyer.

3.1 A teneur de l'art. 269d al. 2 let. a CO, les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle. Il est constant en l'espèce qu'il n'y a pas eu de notification à l'aide d'une formule officielle. La question qu'il faut cependant résoudre est de savoir si l'on se trouve dans un cas d'application de l'art. 269d CO relative aux augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur.

S'agissant de la majoration du loyer, elle vise l'hypothèse où le bailleur veut majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation (cf. art. 269d al. 1 1ère phrase CO). La référence au prochain terme de résiliation s'impose parce que les parties, en vertu du principe de la fidélité contractuelle, sont liées par leur accord jusqu'à l'échéance et que le bailleur ne pourrait donc pas modifier unilatéralement le loyer avant l'échéance (WEBER / ZIHLMANN, Commentaire bâlois, 2e éd., n. 5 ad art. 269d CO; SVIT-Kommentar, n. 10 ad art. 269d CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 267 n. 3.1.8), sous réserve d'une clause d'indexation ou d'échelonnement (SVIT-Kommentar, n. 8 ad art. 269d CO; LACHAT, *ibid.*).

3.2 Il est admis que les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs n'empêchent pas les parties, en vertu de la liberté contractuelle, de convenir en tout temps de modifier le contenu de leur contrat, et cela même en cours de bail (SVIT-Kommentar, n. 14 ad art. 269d CO).

La faculté donnée au bailleur de demander unilatéralement une augmentation du loyer pour le prochain terme de résiliation (sur cette figure juridique: cf. HONSELL, Schweizerisches Obligationenrecht., p. 236) n'exclut pas que les parties puissent convenir valablement, sans l'usage d'une for-

mule officielle, d'augmenter le loyer pour l'échéance (arrêt 4C.496/1994 du 28 mars 1995, c. 2b, publié in Pra 1996 n° 129 p. 425, in mp 1995 p. 145 et in MRA 1995 p. 256; arrêt 4C.117/1998 du 28 août 1998, c. 2, publié in Pra 1999 n° 8 p. 44; arrêt 4C.134/2001 du 18 octobre 2001, c. 2b; HIGI, Commentaire zurichois, n. 13 ad art. 269d CO; LACHAT, op. cit., p. 265 s. n. 3.1.4).

3.3 Les dispositions impératives de la loi ne doivent cependant pas être éludées. Il ne suffirait pas, pour admettre une majoration conventionnelle, qu'un bailleur, dans une situation de majoration unilatérale, fasse signer au locataire un document qu'il a lui-même préparé. Pour respecter le but protecteur de l'art. 269d al. 2 CO, une modification consensuelle du contrat de bail n'est admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation (arrêt 4C.134/2001 du 18 octobre 2001, c. 2b; ATF 123 III 74 c. 3b).

4. 4.1 II apparaît cependant d'emblée en l'espèce que l'on ne se trouve pas dans une hypothèse où l'avenant conclu les 11 et 26 octobre 2004 pourrait avoir éludé le régime de protection prévu par les art. 269 ss CO. En effet, la formule officielle, exigée par l'art. 269d al. 1 2e phrase CO, ne vise que l'hypothèse où le bailleur veut majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation (art. 269d al. 1 1ère phrase CO).

Dès lors que les appelants ne voulaient pas modifier le loyer pour le prochain terme de résiliation, soit le 31 mars 2009, ils ne pouvaient utiliser la formule officielle. En réalité, les intimés se trouvaient dans une situation bien plus confortable que le locataire qui, recevant une majoration unilatérale, est exposé à ce que la hausse soit déclarée non abusive; ils leur suffisaient en effet de refuser de signer l'avenant pour que toute modification du loyer soit exclue avant l'échéance, le 31 mars 2009.

Leurs droits étaient tellement évidents qu'ils ne nécessitaient aucune information par le moyen d'une formule officielle. Qu'on leur ait proposé de signer un avenant montre bien que la modification n'était pas possible sans leur signature. Chacun sait qu'il ne doit pas signer un document avec lequel il n'est pas d'accord.

En tant que commerçants, les intimés ne pouvaient pas ignorer qu'ils avaient conclu un contrat jusqu'au 31 mars 2009 et que les contrats doivent être respectés. Ils étaient donc à l'abri d'une résiliation avant longtemps et n'avaient de toute manière aucune assurance que le contrat serait renouvelé après son échéance. Les montants en jeu étaient relativement importants (le loyer a été augmenté de 16'800 fr. à 20'400 fr. par an), de sorte que

l'on pouvait attendre des intimés qu'ils s'entourent, s'ils le jugeaient utile, de conseils éclairés, ce qu'ils n'ont pas manqué de faire dès la signature de l'avenant.

Rien dans le dossier ne donne à penser que la signature des intimés, sur le contrat du 16 mars 2004 d'abord, qui prévoyait explicitement que les locaux étaient destinés à l'exploitation exclusive d'un laboratoire et qu'il était donc formellement interdit de les utiliser pour faire de la cuisine, puis sur l'avenant des 11 et 26 octobre 2004 ensuite, ne résulterait pas d'une volonté libre et éclairée.

Il ne ressort pas de la procédure que les parties au contrat de bail conclu le 16 mars 2004 avaient d'ores et déjà convenu d'un changement d'affectation des locaux et de l'exécution de travaux à cette fin. Au contraire, le contrat du 16 mars 2004 attirait spécifiquement l'attention des intimés sur la destination des locaux et l'interdiction d'utiliser ceux-ci pour y faire la cuisine.

C'est donc postérieurement à la conclusion du contrat de bail du 16 mars 2004, et avant la signature de l'avenant des 11 et 26 octobre 2004, que les parties (dont les nouveaux propriétaires) ont négocié les conditions d'un changement d'affectation des locaux et des travaux y afférents.

Le fait qu'en date du 10 mai 2004, le représentant des propriétaires ait signé une demande d'autorisation de modification de l'affectation des locaux loués ne saurait à lui seul être interprété comme une acceptation des appelants à une modification du contrat de bail initial sans aucune contrepartie. Cette demande d'autorisation n'a d'ailleurs finalement été déposée auprès de l'autorité concernée que le 17 novembre 2004, soit après la signature de l'avenant et la requête en contestation du loyer initial.

4.2 L'avenant des 11 et 26 octobre 2004 a notamment fixé conventionnellement une nouvelle affectation des locaux et un nouveau loyer. On peut assimiler celui-ci à un loyer initial (dans ce sens: HIGI, op. cit., n. 185 ad art. 269d CO et n. 25 ad art. 270 CO; HONSELL, op. cit., p. 235). Le droit fédéral n'exige cependant pas l'utilisation d'une formule officielle pour communiquer un loyer initial relatif à des locaux commerciaux (cf. art. 270 CO) et, dès lors qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'un logement, le droit cantonal ne pourrait pas non plus l'imposer (art. 270 al. 2 CO; ATF 117 la 328 c. 3d).

On se trouve ainsi en présence d'une modification conventionnelle d'un loyer qui a été valablement conclue et n'exigeait pas l'emploi d'une formule officielle.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 22 juin 2007 dans la cause S.B. contre A. SA.)