

Pascal Jeannin, Caractère luxueux d'un
logement – petite mise au point
(TF, arrêt 4A_257/2015), Newsletter Bail.ch
Newsletter février 2016

Caractère luxueux d'un logement – petite mise au point

Pascal Jeannin

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_257/2015 porte sur les conditions pour qualifier un logement d'appartement ou de maison familiale « de luxe » au sens de l'art. 253b al. 2 CO.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les recourants ont loué aux intimés une villa de 7,5 pièces au bord du lac Léman pour un loyer de CHF 14'645.- par mois. La villa comprend notamment un salon avec cheminée, un jacuzzi ainsi qu'une piscine munie d'une couverture chauffante et est sise sur un terrain de 1'026 m. La valeur de l'objet loué a été estimée à CHF 2'930'000.- en avril 2007. Il ressort de l'état des lieux d'entrée que la villa se trouve dans un bon état général, mais présente quelques altérations.

Par la suite, un différend est survenu entre les parties au sujet de la garantie de loyer. Les locataires ont invoqué la nullité du loyer initial, faisant valoir que l'immeuble ne constituerait pas un logement de luxe au sens de l'art. 253b al. 2 CO ; dès lors, selon eux, le loyer initial était nul, étant donné qu'aucun avis de fixation du loyer initial sur formule officielle ne leur a été notifié. Les locataires ont été déboutés par le tribunal des baux du canton de Genève, mais obtenu gain de cause devant la Cour de justice. Les bailleurs ont recouru au Tribunal fédéral.

B. Le droit

La Cour de justice a considéré que la villa de 7,5 pièces (cuisine non comprise) que les recourants bailleurs ont louée à leurs locataires ne présentait pas un caractère luxueux et que ceux-ci ne commettaient pas d'abus de droit à agir en fixation du loyer initial. Elle a considéré que, bien que la villa comprenne de nombreux éléments caractéristiques des logements de luxe, la qualité d'objet de luxe devait lui être déniée dès lors qu'elle n'était pas parfaitement entretenue. En effet, la villa présentait plusieurs défauts, tels que des fissures dans les carrelages et des finitions approximatives des installations électriques et de la boiserie.

Le TF considère que la Cour de justice a violé l'art. 253b al. 2 CO. Au vu des nombreux éléments caractéristiques du luxe, notamment un salon avec cheminée, un jacuzzi, une piscine munie d'une couverture chauffante, et le bon état d'entretien général de la propriété, la villa litigieuse doit être qualifiée de maison de luxe. Les quelques défauts constatés ne lui font pas perdre son caractère

luxueux, au vu de son bon état d'entretien général ; ces défauts ne peuvent justifier que des prétentions en réparation des locataires.

III. Analyse

La loi exclut, aux art. 253b al. 2 CO et 2 al. 1 OBLF, les « baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus » du champ d'application des règles contre les loyers abusifs. Il est à noter que les règles contre *les congés abusifs* restent en principe néanmoins applicables à ces baux (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b N 12 ; CR CO I-LACHAT, art. 253b N 4).

Le législateur estime que les locataires de logements de luxe ne méritent pas de protection sociale particulière (RICHARD BARBEY, l'AMSL, p. 20). En effet, la législation protectrice dans le domaine du bail se base sur le constat que le rapport de force entre les bailleurs et les locataires est inégal, en particulier suite à la pénurie du logement constante, et par conséquent des loyers élevés (LACHAT, Bail à loyer, p. 59 s.). Les logements de luxe ont été exclus du champ d'application des règles contre les loyers abusifs au vu du caractère restreint de la demande pour des logements de luxe ; le locataire d'un tel objet aura une position plus forte vis-à-vis du bailleur et n'aura pas besoin de la protection contre les loyers abusifs (BK OR I-WEBER, art. 253a/253b N 6).

Cela étant, la loi ne définit que partiellement la notion « d'appartements et de maisons familiales de luxe ». La qualification d'un logement comme « logement de luxe » suppose cumulativement un critère quantitatif – à savoir le nombre de pièces – ainsi qu'un critère qualitatif – à savoir le « caractère luxueux » (ZK-HIGI, art. 253a-253b N 66). Comme le rappelle le TF dans le présent arrêt, la notion de « luxe » du logement doit s'interpréter de manière restrictive ; elle suppose que la mesure habituelle du confort soit clairement dépassée, l'impression générale étant décisive à cet égard (CR CO I-LACHAT, art. 253b CO N 5 ; BK OR I-WEBER, art. 253a/253b N 7 ; ZK-HIGI, art. 253a-253b N 75). Cette impression générale peut se déterminer sur la base d'un certain nombre de critères, en particulier la situation géographique, l'utilisation de matériel de haute qualité pour les installations intérieures, la présence d'une cheminée, de salles de bains en surnombre, d'une piscine ou d'un sauna (ZK-HIGI, art. 253a-253b N 76).

La notion de luxe peut évoluer avec le temps ; un objet luxueux à l'origine peut perdre cette qualité avec les années, p. ex. parce que le progrès technologique a rendu usuelles des installations qui pouvaient auparavant être considérées comme du luxe ou que l'entretien de l'objet et de ses installations a été négligé ; inversement, une habitation peut entrer dans la catégorie des objets de luxe selon les rénovations et les transformations qui y sont réalisées (CPra Bail-MONTINI/WAHLEN, art. 253b CO N 9).

En l'occurrence, l'objet loué était une villa de 7,5 pièces, d'une valeur avoisinant les CHF 3 mio, équipée entre autres d'une cheminée, d'un jacuzzi et d'une piscine chauffée. La villa remplit à l'évidence les critères d'un logement de luxe. Certes, un objet peut perdre son caractère luxueux, en particulier si son entretien est négligé ou que les installations sont vétustes. Cela étant, en l'occurrence, il n'est pas question d'une négligence de l'entretien, ni d'une vétusté des installations. L'autorité inférieure a uniquement constaté des défauts très mineurs, tels que des fissures dans les carrelages et des finitions approximatives des installations électriques et de la boiserie. Il nous paraît qu'il est non seulement contraire à l'art. 253b al. 2 CO de nier à ce logement le caractère luxueux, mais également contraire au gros bon sens. Le présent arrêt nous paraît donc entièrement justifié.