

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11837/2014

ACJC/794/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 10 JUIN 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par la 14ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 décembre 2015, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Maud Volper, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.06.2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 18 décembre 2015, reçu par les parties le 22 décembre 2015, le Tribunal de première instance a condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 56'140 fr. avec intérêts moratoires à 5% dès le 30 mai 2014 (ch. 1 du dispositif), arrêté à 5'100 fr. les frais judiciaires, compensés avec l'avance versée, et condamné A\_\_\_\_\_ à les payer à B\_\_\_\_\_, ainsi que 5'000 fr. à titre de dépens (ch. 3 et 4 du dispositif) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 1<sup>er</sup> février 2016, A\_\_\_\_\_ (ci-après : A\_\_\_\_\_) a fait appel de ce jugement, concluant à son annulation et à ce que la Cour déboute B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions avec suite de frais et dépens.
  - b.** Le 17 mars 2016, B\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.
  - c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 25 avril et 17 mai 2016, persistant dans leurs conclusions.
  - d.** Elles ont été informées le 18 mai 2016 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A\_\_\_\_\_, dont le siège est à Genève, a notamment pour but la gestion et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers.
  - b.** B\_\_\_\_\_ est propriétaire d'une villa d'environ 200m<sup>2</sup> sise 1\_\_\_\_\_, construite en 1989, comportant 6 pièces et un jardin d'environ 800m<sup>2</sup>.
  - c.** Le 27 octobre 2009, B\_\_\_\_\_ a confié à A\_\_\_\_\_ la mission de lui trouver un locataire pour cette villa, de rédiger le contrat de bail et de s'occuper des démarches relatives à la constitution d'une garantie bancaire. Les honoraires convenus étaient de 7'200 fr., hors TVA.  
  
Après visite des lieux, A\_\_\_\_\_ a estimé que le loyer mensuel pouvait être fixé entre 5'500 fr. et 6'000 fr., charges en sus.
  - d.** En date du 8 décembre 2009, B\_\_\_\_\_ a remis à bail sa villa à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_. Le contrat a été conclu pour une période de trois ans, soit du 16 décembre 2009 au 15 décembre 2012, renouvelable ensuite d'année en année. Le loyer mensuel, sans les charges, a été fixé à 5'800 fr. Ce contrat a été établi par A\_\_\_\_\_.

**e.** Cette dernière a également établi et remis aux locataires, sur la formule officielle, un avis de fixation du loyer initial, daté du 8 décembre 2009. Il ressort de ce document que l'ancien locataire payait un loyer mensuel, sans les charges, de 6'500 fr. La rubrique "*Motifs précis des prétentions ci-dessus*" n'a pas été remplie.

**f.** B\_\_\_\_\_ s'est acquitté d'honoraires d'un montant de 7'488 fr. 96 en mains de A\_\_\_\_\_ et le mandat de celle-ci a pris fin.

**g.** Le bail a été résilié le 4 janvier 2013 pour le 28 février 2013 consécutivement à une mise en demeure notifiée aux locataires pour des retards dans le paiement du loyer.

**h.** Par jugement du 7 octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers a ordonné, sur requête de B\_\_\_\_\_, l'évacuation des locataires et les a condamnés à verser à ce dernier 40'600 fr. avec intérêts, à titre d'arriérés de loyer.

**i.** Le 30 août 2013, B\_\_\_\_\_ a par ailleurs saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande en paiement. Au cours cette procédure, les locataires se sont acquittés le 16 octobre 2013 d'un montant de 56'000 fr. couvrant l'intégralité des arriérés de loyer.

Dès le 19 novembre 2013, ils ont été représentés par E\_\_\_\_\_ dans le cadre de cette procédure.

Cette cause a été rayée du rôle le 30 janvier 2014, au motif que les locataires avaient versé l'intégralité des loyers et indemnités impayés.

**j.** C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont quitté la villa à la mi-décembre 2013.

**k.** En date du 7 février 2014, les locataires ont déposé une requête en contestation du loyer initial. Ils ont plaidé que le loyer fixé contractuellement était nul puisque la rubrique "*Motifs précis des prétentions ci-dessus*" de l'avis de notification du loyer initial n'avait pas été remplie. Ils ont conclu à ce que le loyer mensuel soit fixé à 1'800 fr., charges non comprises, et à la restitution des loyers versés en trop.

**l.** Le conseil du bailleur a effectué un calcul de rendement qui aboutissant à un loyer admissible de 4'735 fr. par mois.

**m.** Sur la base de ce calcul, les parties ont trouvé un accord à l'audience de conciliation du 26 mars 2014, en ce sens que le loyer mensuel initial était fixé à 4'700 fr. par mois, hors charges, le propriétaire s'engageant à restituer aux locataires le trop perçu (soit 52'800 fr. sous déduction d'un solde d'arriérés de loyer de 2'300 fr.) au plus tard le 31 mai 2014, ce qu'il a fait par le versement de 50'500 fr. le 30 mai 2014.

B\_\_\_\_\_ s'est acquitté de 3'340 fr. en mains de son avocat au titre de frais et honoraires engagés dans le cadre de cette procédure.

**n.** Par lettre du 27 mars 2014, B\_\_\_\_\_ a reproché à A\_\_\_\_\_ une faute professionnelle dans l'établissement des documents contractuels et lui a réclamé la réparation du dommage subi, soit la différence entre le loyer initialement convenu et le nouveau loyer sur toute la durée du bail, c'est-à-dire du 16 décembre 2009 au 15 décembre 2013 (soit 52'250 fr.), ainsi que le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat.

Il estimait que dès lors qu'A\_\_\_\_\_ n'avait mentionné aucun critère de fixation du loyer sur la formule idoine, il avait été contraint de renégocier le loyer à la baisse, ce qui lui avait occasionné un dommage.

**o.** A\_\_\_\_\_ a opposé une fin de non-recevoir à B\_\_\_\_\_. Premièrement, le loyer initial n'était pas nul puisque l'avis de fixation du loyer ne devait mentionner les motifs qu'en cas de hausse du loyer par rapport au précédent locataire. Deuxièmement, le nouveau loyer fixé par les parties ne reflétait pas le prix du marché. B\_\_\_\_\_ était lui-même responsable de son dommage puisqu'il avait préféré trouver un arrangement avec ses parties adverses, plutôt que de laisser le Tribunal trancher, alors même qu'il disposait d'arguments plaidant contre la thèse soutenue par les locataires.

**p.** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 10 juin 2014, B\_\_\_\_\_ a requis la condamnation de A\_\_\_\_\_ au paiement de 56'140 fr. plus intérêts moratoires dès le 1<sup>er</sup> mai 2014, avec suite de frais et dépens.

A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience du 2 juin 2015.

**D.** Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

**1.** Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

Tel est le cas en l'espèce.

L'appel a été formé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi de sorte qu'il est recevable (art. 130 et 311 CPC).

---

La Cour revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 310 CPC).

2. Le Tribunal a retenu que le dommage subi par l'intimé, en 56'140 fr. en capital, était en relation de causalité naturelle et adéquate avec le fait que l'appelante n'avait pas mentionné les critères de fixation du loyer sur la formule officielle remise aux locataires. En effet, si elle l'avait fait, ces derniers n'auraient pas contesté en 2014 le loyer fixé en 2009 en invoquant la nullité de celui-ci. Selon la jurisprudence de la Chambre d'appel des baux et loyers, la mention des motifs était nécessaire lors de la conclusion d'un nouveau contrat portant sur un loyer inchangé par rapport au locataire précédent. Il était probable que la décision des autorités cantonales aurait été identique pour le cas d'espèce, même si celui-ci concernait une baisse de loyer. Le Tribunal fédéral n'avait pour sa part jamais tranché cette question, mais le montant des honoraires d'avocat que l'intimé aurait encouru dans le cadre d'un procès poursuivi jusqu'au Tribunal fédéral ne serait guère éloigné du dommage qu'il faisait valoir dans la présente procédure. Le loyer fixé d'entente entre les parties lors de l'audience de conciliation était en adéquation avec celui que le Tribunal des baux et loyers aurait pu fixer au terme de la procédure. En établissant un avis de fixation du loyer entaché de nullité, l'appelante avait failli à ses obligations et devait réparer le dommage qu'elle avait ainsi causé à son mandant.

L'appelante fait valoir que la question de savoir si les motifs d'une diminution de loyer doivent être indiqués dans la formule officielle lors de la fixation du loyer initial est controversée en doctrine et n'est pas tranchée par le Tribunal fédéral. Dans la mesure où la procédure opposant l'intimé à ses locataires n'avait pas fait l'objet d'un jugement définitif du fait de l'arrangement intervenu, rien ne permettait de retenir que l'avis de fixation du loyer rédigé par l'appelante était entaché de nullité. En tout état de cause, la demande formée par les locataires aurait été rejetée car ces derniers avaient abusé de leur droit en ayant attendu la résiliation du bail pour défaut de paiement avant de contester le montant du loyer. L'intimé n'aurait ainsi subi aucun dommage s'il avait poursuivi la procédure jusqu'à son terme.

**2.1** Le contrat de gérance d'immeuble doit être qualifié de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat conformément à l'art. 394 al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2006 du 11 juillet 2006 consid. 2).

Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). L'art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l'art. 321e CO. Il en découle que la responsabilité du mandataire suppose la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives : une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation

fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO) (ATF 133 III 121 consid. 3.1 p. 124; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_210/2015 du 2 octobre 2015).

S'agissant de déterminer l'étendue du devoir de diligence d'un mandataire chargé de la rédaction d'un contrat, il est possible de s'inspirer des règles dégagées par la jurisprudence en matière de responsabilité de l'avocat.

Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne doit pas se déterminer une fois pour toutes, mais en fonction des capacités, des connaissances techniques et des aptitudes propres de ce dernier que le mandant connaît ou aurait dû connaître. Ce sont les circonstances concrètes de l'affaire qui importent à cet égard (ATF 127 III 357 consid. 1c).

Dans le domaine juridique, le mandataire n'est pas tenu à une obligation de résultat; il doit accomplir son activité selon les règles de l'art, mais il ne répond pas des risques spécifiques qui sont liés à la formation et à la reconnaissance d'une opinion juridique déterminée. En particulier, il ne saurait voir engager sa responsabilité pour chaque mesure ou omission qui se révèle a posteriori comme ayant provoqué le dommage ou qui aurait pu éviter sa survenance. C'est aux parties de supporter les risques du procès; elles ne peuvent pas les transférer sur les épaules de leur conseil (ATF 134 III 534 consid. 3.2.1).

Sous l'angle de la responsabilité, on ne peut pas exiger du mandataire dans le domaine juridique qu'il prenne connaissance de tous les arrêts du Tribunal fédéral accessibles par internet ou de tous les arrêts et articles publiés dans les nombreuses revues juridiques existant en Suisse. Le Tribunal fédéral publie ses arrêts de principe au Recueil officiel. C'est donc la publication dans ce recueil qui, en règle générale, est déterminante pour dire à partir de quel moment un avocat devrait avoir connaissance d'une nouvelle jurisprudence. A cet égard, le fait que certains arrêts cantonaux et des articles juridiques aient prôné une solution en particulier n'est pas suffisant pour considérer que celle-ci constitue un principe juridique établi, avant qu'il ne soit consacré par un arrêt publié au Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral (ATF 134 III 534 consid. 3.2.3.3).

**2.2** Le canton de Genève a fait usage de la possibilité, réservée par l'art. 270 al. 2 CO, de rendre obligatoire, en cas de pénurie de logements, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail.

L'art. 269d CO figure sous la note marginale "Augmentation de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur". Selon l'alinéa 1 de cette disposition, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme

de résiliation. L'avis de majoration doit être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton et indiquer les motifs de la majoration. Les majorations sont nulles si les motifs ne sont pas indiqués (art. 269d al. 1 CO).

Cette exigence est également applicable lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (art. 269d al. 3 CO).

L'article 19 OBLF, sous la mention "Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales (art. 269d CO)" précise les indications que doit contenir la formule officielle. Cette disposition ne contient aucune injonction explicite relative à la motivation en cas de baisse de loyer.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque la formule officielle, qui doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail, n'a pas été utilisée par le bailleur, ce vice de forme entraîne la nullité du loyer convenu. Cette formule a en effet pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles; elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire. L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015, consid. 4.1.1).

Lorsque la fixation du loyer initial est ainsi nulle, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu, dans la limite des règles sur la prescription (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015, consid. 4.1.2).

Le Tribunal fédéral n'a pas tranché la question de savoir si les motifs justifiant le montant du nouveau loyer, en cas de baisse de loyer par rapport au loyer du précédent locataire, doivent être indiqués sur la formule officielle. La doctrine est divisée sur cette question. LACHAT indique par exemple d'une manière générale que les bases de calcul du nouveau loyer doivent figurer dans la formule (Le bail à loyer, 2008, p. 396) alors que MARCHAND estime qu'une diminution de loyer n'est pas soumise à l'art. 269d CO (Commentaire pratique du bail à loyer, 2010, n. 9, ad art. 269d).

Dans deux arrêts, la Cour de justice a considéré que l'exigence d'indication des motifs s'appliquait également en cas de conclusion d'un contrat avec un nouveau locataire, lorsque le loyer restait inchangé par rapport au loyer précédent (ACJC/365/2011 du 18 mars 2011 et ACJC/1128/2012 du 8 août 2012).

**2.3** En l'espèce, le précédent loyer était plus élevé que celui réclamé par l'intimé aux locataires C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ pour le même bien. Se pose donc la question de la nécessité d'indiquer sur la formule officielle les motifs de la baisse de loyer.

Or, il résulte de ce qui précède que ni l'art. 269d CO, ni l'art. 19 OBLF, qui, selon leur note marginale et leur formulation, concernent les augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur au détriment du locataire, ne prévoient expressément la nécessité d'indiquer sur la formule officielle les motifs d'une baisse de loyer. L'art. 270 al. 3 CO ne fournit pas non plus d'indication spécifique sur ce point.

Une telle exigence ne résulte en outre d'aucun arrêt du Tribunal fédéral paru au Recueil officiel.

Elle ne constitue par conséquent pas un principe juridique clair et incontesté.

Le fait que certains auteurs de doctrine et certaines décisions cantonales préconisent cette solution n'en fait pas pour autant une règle juridique établie, devant être connue de tous les professionnels du domaine de l'immobilier et dont le non-respect constituerait une violation des règles de l'art.

Il en découle que l'intimé n'a pas établi que l'appelante a violé son devoir de diligence en n'indiquant pas sur la formule officielle qu'elle a préparée pour lui en vue de la location de son bien immobilier le motif de la baisse de loyer intervenue par rapport au loyer payé par le précédent locataire.

Sa responsabilité envers l'intimé n'est dès lors pas engagée. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner la réalisation des autres conditions posées par l'art. 398 CO.

Le jugement querellé sera par conséquent annulé et l'intimé débouté de toutes ses conclusions.

- 3.** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Selon l'article 106 al. 1 CPC, les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la partie succombante.

En l'espèce, les frais judiciaires et les dépens de première instance et d'appel seront mis à charge de l'intimé qui succombe.

Les frais judiciaires de première instance seront fixés à 4'000 fr. et ceux d'appel à 3'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront compensés avec les avances versées par les parties en 5'100 fr. pour l'intimé et 4'117 fr. pour l'appelante, qui restent acquises à due concurrence à l'Etat de Genève (art. 111 CPC). Le solde en

2'217 fr. de l'avance de frais versée par l'appelante lui sera restitué et l'intimé sera condamné à lui verser 1'900 fr. au titre des frais judiciaires.

Les dépens de première instance seront fixés à 5'000 fr., montant retenu par le Tribunal et non contestés en appel, et ceux d'appel à 3'500 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC, 25 et 26 LaCC).

L'intimé sera condamné à verser ces montants à l'appelante.

\* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/15573/2015 rendu le 18 décembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11837/2014-14.

**Au fond :**

Annule le jugement querellé et, cela fait, statuant à nouveau :

Déboute B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Arrête à 4'000 fr. les frais judiciaires de première instance et les compense à hauteur de ce montant avec l'avance versée par B\_\_\_\_\_, laquelle reste acquise à due concurrence à l'Etat de Genève.

Met les frais judiciaires à charge de B\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ 5'000 fr. à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête à 3'000 fr. les frais judiciaires, et les compense avec les avances versées par les parties, lesquelles restent acquises à due concurrence à l'Etat de Genève.

Met les frais judiciaires à charge de B\_\_\_\_\_ et condamne ce dernier à verser 1'900 fr. à ce titre à A\_\_\_\_\_.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A\_\_\_\_\_ le solde en 2'217 fr. de l'avance de frais qu'elle a versée.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ 3'500 fr. à titre de dépens.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*