



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11562/2017

ACJC/356/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 2 MARS 2020**

Entre

Monsieur A_____, domicilié route _____, _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juin 2019, comparant par Me Alexandre SCHWAB, avocat, rue De-Candolle 7, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés chemin _____, _____ (GE), intimés, comparant par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.03.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/556/2019 du 5 juin 2019, communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 26'040 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} novembre 2009, le loyer annuel de la villa comprenant 4 niveaux utilisables, un jardin privatif, un couvert à véhicule et une place de parking visiteurs sise chemin 1_____ à D_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à restituer à B_____ et C_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), a réduit la garantie bancaire à 6'510 fr. et ordonné la libération du solde en faveur de B_____ et C_____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont considéré que la motivation du loyer initial lors de la conclusion du bail n'était pas valable, de sorte que le contrat de bail était partiellement nul s'agissant du montant du loyer. B_____ et C_____ n'avaient pas commis d'abus de droit à se prévaloir de cette nullité et leur action n'était pas prescrite.

Ils ont procédé à un calcul de rendement sur la base de celui allégué par B_____ et C_____, non contesté par A_____, qui a refusé sans motif justificatif de produire les pièces utiles à un tel calcul.

- B. a.** Par acte adressé le 8 juillet 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le bailleur) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, préalablement, à la convocation d'une audience d'enquêtes, principalement, à l'irrecevabilité de la requête en fixation judiciaire de loyer et, subsidiairement, au constat que le loyer fixé et ses échelons ne sont pas excessifs.

Il fait griefs aux premiers juges d'avoir appliqué à tort l'art. 270 CO et de n'avoir pas utilisé la méthode relative, ni retenu un abus de droit de la part de B_____ et C_____. Il se plaint également d'une constatation inexacte des faits.

b. B_____ et C_____ (ci-après également : les locataires) concluent, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et, subsidiairement, au constat de la nullité de l'échelonnement du loyer dès le 1^{er} décembre 2011, que le loyer reste fixé à 40'200 fr. charges non comprises dès le 1^{er} décembre 2011 et à la condamnation du bailleur à leur rembourser le trop-perçu depuis cette date.

c. Par réplique et duplique des 11 et 31 octobre 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le bailleur soutient que le mémoire de réponse des locataires contrevient aux art. 222 et ss CPC, de sorte que la Cour doit accorder un délai à ceux-ci pour faire

valoir leurs allégués de manière conforme, sans prendre de conclusion formelle à cet effet.

d. Les parties ont été avisées le 1^{er} novembre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. A_____ est propriétaire de la parcelle n° 2_____ sise chemin 1_____ à D_____ (GE). Un bâtiment d'une surface de 53 m² est situé sur cette parcelle.

b. A teneur de la publication foncière n° 3_____ du _____ 2000 publiée sur le site internet du Registre foncier, A_____ a acquis cette parcelle pour un montant de 105'000 fr.

c. Le 11 novembre 2009, A_____, d'une part, et B_____ et C_____, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa comprenant quatre niveaux utilisables, un jardin privatif, un couvert à véhicule et une place de parking visiteurs sise chemin 1_____ à D_____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} décembre 2009 au 30 novembre 2012, se renouvelant ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel, charges en 1'800 fr. non comprises, a été fixé par le contrat à 40'200 fr. du 1^{er} décembre 2009 au 30 novembre 2011, puis à 43'200 fr. du 1^{er} décembre 2011 au 30 novembre 2012.

Les parties ont convenu d'une garantie de loyer de 10'500 fr.

d. L'avis de fixation du loyer initial du 11 novembre 2009 mentionnait que le précédent locataire s'était acquitté, depuis le 1^{er} mai 2008, d'un loyer annuel de 39'600 fr., charges non comprises.

L'avis était motivé comme suit : *«loyer déterminé d'entente entre les partie (sic) et sur la base du dernier loyer appliqué»*.

e. Par courrier de leur conseil du 7 février 2017, les locataires ont mis en demeure le bailleur de procéder d'ici au 15 mars 2017 aux travaux d'assainissement et de réparations relatifs aux infiltrations d'eau au sous-sol de la villa dont ils l'avaient informé en août 2016, faute de quoi ils consigneraient leur loyer. Ils sollicitaient également une réduction de loyer de 20%.

Les locataires se sont prévalus de la nullité du loyer, l'augmentation de loyer n'étant pas motivée dans l'avis de fixation du loyer initial. L'échelon n'avait en

outre par fait l'objet d'une notification au moyen d'un avis de majoration. Le loyer devait donc être refixé de manière rétroactive.

f. Le bailleur a contesté l'ensemble des prétentions susmentionnées par pli du 20 février 2017.

g. Un échange de correspondance s'en est suivi entre le conseil des locataires, le bailleur et le précédent conseil du bailleur.

h. Une requête en validation de consignation de loyer, exécution des travaux et réduction de loyer a été déposée par les locataires le 24 mai 2017.

i. Le même jour, les locataires ont introduit contre le bailleur une requête en fixation judiciaire de loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Déclarée non conciliée le 4 septembre 2017, cette dernière requête a été portée devant le Tribunal le 3 octobre 2017.

Les locataires ont conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné au bailleur de produire toutes les pièces utiles permettant d'établir un calcul de rendement et, principalement, au constat de la nullité du loyer initial de la villa litigieuse, à la fixation du loyer mensuel initial à 2'300 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} décembre 2009 sous réserve d'amplification suite au calcul de rendement, à la condamnation du bailleur à leur rembourser le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} décembre 2009 et à ce qu'il soit ordonné la réduction de la garantie bancaire à 6'900 fr. et la libération du solde en leur faveur.

Subsidiairement, ils ont conclu à la constatation de la nullité de l'échelonnement du loyer dès le 1^{er} décembre 2011, à la constatation que le loyer reste fixé à 40'200 fr. charges non comprises dès le 1^{er} décembre 2011 et à la condamnation du bailleur à rembourser aux locataires le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} décembre 2011.

Ils ont allégué avoir appris, à l'occasion d'une consultation auprès de leur conseil concernant un dégât d'eau au début de l'année 2017, que l'absence de motivation de leur loyer initial entraînait la nullité dudit loyer initial et que le loyer qu'ils avaient régulièrement versé était trop élevé.

A titre subsidiaire, ils ont relevé que l'échelon prévu par leur bail dès le 1^{er} décembre 2011 n'avait fait l'objet d'aucune notification sur la formule officielle et était donc nul.

j. Dans sa réponse du 6 décembre 2017, le bailleur a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet.

Il a soutenu que la villa comportait sept pièces et que le loyer demeurait extrêmement modeste au vu du standing de celle-ci. La villa avait été remise aux locataires dans un parfait état et avait toujours été bien entretenue par lui. Les locataires n'avaient pas agi dans le délai de 30 jours suivant la réception de la chose louée pour contester le loyer qu'ils avaient accepté, de sorte que leur droit était périmé.

Les locataires abusaient de leur droit en contestant le loyer initial et cherchaient à faire pression sur lui pour qu'il fasse réaliser les travaux sollicités. L'échelon était valable dès lors qu'il figurait dans le contrat de bail et l'avis de fixation du loyer initial. Il n'était donc pas nécessaire de prévoir une seconde communication aux locataires.

k. A l'audience du 8 février 2018 du Tribunal, le conseil des locataires s'est déterminé sur les allégués de la réponse et les parties ont persisté dans leurs conclusions. Il a produit un chargé de pièces complémentaires comprenant des photographies de la villa.

l. Par ordonnance du 23 février 2018, le Tribunal a imparti au bailleur un délai au 13 avril 2018 pour produire toutes les pièces utiles permettant de réaliser un calcul de rendement.

m. Le conseil du bailleur a indiqué au Tribunal par pli du 17 mai 2018 que son client n'était pas en mesure de produire les pièces requises et a versé à la procédure des résultats de recherches de biens immobiliers similaires à la villa sur les sites www.E____.ch et www.F____.ch, dont les prix variaient entre 3'800 fr. et 11'000 fr., ainsi que les statistiques, démontrant selon lui que le loyer litigieux était inférieur à des loyers pour des biens comparables de ce standing, de sorte que le montant du loyer initial et de l'échelon n'étaient pas abusifs.

n. Par ordonnance du 28 mai 2018, le Tribunal a fixé au bailleur un ultime délai au 28 juin 2018 pour produire les pièces permettant un calcul de rendement et l'a rendu attentif à son obligation de collaborer et aux conséquences du défaut de collaboration.

o. A l'audience du 1^{er} novembre 2018, le locataire a déclaré qu'en 2009, son épouse était enceinte de leur troisième enfant. Ils vivaient alors dans un appartement de quatre pièces dont le loyer s'élevait à environ 2'300 fr. Ils avaient lu une annonce dans le [G_____](#) (journal) pour la villa litigieuse proposée à un loyer mensuel de 3'450 fr., charges comprises. En cherchant des maisons de ce genre, ils avaient constaté des loyers similaires et savaient qu'ils allaient payer un loyer de l'ordre de 3'000 fr. Lors de la visite, ils n'avaient pas discuté des questions de loyer. Lorsqu'ils s'étaient retrouvés dans le bureau du bailleur, le bail était déjà prêt avec un loyer de 3'500 fr. charges comprises, ainsi que la clause d'échelonnement. Ils avaient été surpris par cette clause et par le fait que le loyer

était 50 fr. plus cher que sur l'annonce. Le bailleur justifiait cela car tout avait été refait à neuf dans la villa. Celle-ci était propre, la peinture avait été refaite et la cuisine était quasiment neuve. Le locataire ne savait pas si les travaux avaient été effectués juste avant leur arrivée. Les locataires avaient fait part au bailleur de leur hésitation, lequel leur avait proposé de réfléchir mais rapidement car il avait un autre candidat. Les locataires avaient senti une certaine pression. Ils étaient revenus dans l'heure pour signer le bail. A la question de savoir comment il comprenait la mention «loyer déterminé d'entente entre les parties» figurant sur l'avis de fixation initial qu'il avait signé, le locataire a répondu qu'il avait été surpris, mais qu'il n'avait pas eu le choix. Dans les mois suivant la prise de possession de la villa, il n'avait pas eu l'intention de contester le loyer, précisant qu'ils avaient été très pris par la naissance de leur troisième enfant. La raison pour laquelle ils avaient déposé la requête en fixation du loyer initial était le comportement du bailleur, lequel avait mis du temps dans la prise en charge des travaux et s'était montré irrespectueux tant avec eux qu'avec les autorités. Leur conseil, qu'ils avaient consulté à l'origine pour la problématique de la fuite d'eau, avait constaté qu'il existait un problème quant à la fixation du loyer initial. La villa comportait six pièces, la cuisine était ouverte et mesurait 6 m² dont 3 m² sous les meubles. Ils n'avaient pas reçu d'avis de confirmation de l'échelon en 2011.

p. Le bailleur, entendu à l'audience du 13 décembre 2018, a déclaré ne pas se souvenir du prix d'acquisition, précisant que ce bien avait été financé uniquement grâce à des liquidités, sans dettes hypothécaires. Dans le cadre de son activité, il avait parfois besoin de liquidités et il utilisait notamment ce bien pour en générer grâce à un emprunt hypothécaire. Il ne savait pas si la villa était à l'époque de l'audience grevée d'une hypothèque ou non, précisant que cela dépendait des périodes et était fluctuant. Les charges de 1'800 fr. concernaient uniquement des charges de chauffage. Les coûts réels de l'ensemble des charges de la villa se montaient à environ 500 fr. par mois. La villa comportait sept pièces, soit une salle de jeu à l'entresol, une cuisine, un coin repas et un séjour au rez-de-chaussée, trois chambres au premier étage et une quatrième au deuxième étage, sans compter le jardin, le couvert à voiture et la place visiteurs. Sur la base des photographies du rez-de-chaussée de la villa produites par les locataires le 8 février 2018 et soumises au bailleur, celui-ci a déclaré que le rez-de-chaussée comprenait un hall d'entrée et un WC visiteurs qui ne comptaient pas comme des pièces, ainsi qu'une cuisine, un coin repas et un coin séjour. Pour le bailleur, une cuisine et un coin repas qui mesuraient plus de 9 m² comptaient pour une pièce. Le séjour, qui mesurait plus de 15 m², comptait aussi pour une pièce. La villa avait une emprise au sol d'environ 60 m². Elle avait toujours été louée à peu près au même loyer. A l'entrée des locataires, elle avait été entièrement remise en état pour un montant d'environ 70'000 fr. Il possédait toutes les factures des travaux entrepris mais refusait de les fournir au conseil des locataires. Le montant du loyer

avait fait l'objet d'une discussion et avait remporté l'adhésion des locataires. Ce loyer avait été fixé après la visite de la villa. En 2011, il avait bien fourni aux locataires un avis de confirmation d'échelons, lequel devait se trouver en leur possession. Il estimait la valeur de la villa à l'époque de l'audience à 1'550'000 fr., ce qui correspondait au montant de la dernière transaction effectuée dans le groupe de villa.

Le conseil des locataires a contesté ce dernier montant.

q. Les parties ont plaidé à l'audience du 2 mai 2019. Le conseil des locataires a modifié ses conclusions principales dans le sens où le loyer initial mensuel devait être fixé à 2'000 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} décembre 2009. Il a persisté pour le surplus dans ses conclusions.

Le conseil du bailleur a persisté dans ses conclusions et a fait valoir la prescription des prétentions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ((40'200 fr. - 24'000 fr.) x 20 = 324'000 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 L'appelant soutient que le mémoire de réponse des intimés contrevient aux art. 222 et ss CPC, de sorte que la Cour doit accorder un délai à ceux-ci pour faire valoir leurs allégués de manière conforme, sans toutefois prendre de conclusion formelle à cet effet.

La réponse doit exposer quels faits allégués sont reconnus ou contestés. Une constatation claire d'un fait précis suffit, sans qu'on puisse exiger en sus du défendeur qu'il explique pourquoi il tient ce fait pour faux (TAPPY, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 18 et 20 ad art. 222 CPC).

En l'espèce, la réponse des intimés expose d'une manière suffisamment claire les faits reconnus ou contestés de l'appelant, de sorte que leur acte est conforme aux exigences légales. Les intimés ont également précisé dans leur réponse n'avoir, de leur côté, aucun grief à l'encontre de l'état de faits tel que retenu par le Tribunal.

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelant sollicite la convocation par la Cour d'une audience d'enquêtes.

2.1 A teneur de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. Elle peut administrer les preuves (al. 3).

Lorsque l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier constitué et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire n'est nécessaire, l'instance d'appel peut alors «statuer sur pièces», l'affaire étant gardée à juger (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 3 ad art. 316 CPC).

2.2 En l'espèce, l'affaire est en état d'être jugée. De plus, l'appelant n'indique pas les raisons pour lesquelles il sollicite une audience d'enquêtes, ni sur quels faits une ouverture des enquêtes se justifierait. Par conséquent, la Cour rejettera la conclusion de l'appelant visant la convocation d'une telle audience.

3. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir appliqué à tort l'art. 270 CO.

3.1 Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial et en demander la diminution lorsque son montant est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, soit, en particulier, lorsqu'il permet d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO) et ce, par exemple s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 270 al. 1 CO).

N'est en règle générale pas abusif le loyer qui se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 aLaCC devenu l'art. 207 LaCC.

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de retenir que la formulation «loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du loyer précédent» ne constituait pas une indication des motifs de hausse et que partant l'avis de fixation du loyer initial était nul (arrêt du Tribunal fédéral 4A_599/2015 du 15 juin 2015 consid. 5.3).

3.2 En l'espèce, l'usage de la formule officielle était obligatoire dans le canton de Genève à l'époque de la conclusion du bail, ce qui n'est pas contesté par les parties.

La procédure a permis d'établir que le loyer initial est plus élevé que celui payé par le précédent locataire et que l'avis officiel de fixation n'indique pas les motifs de cette hausse.

En effet, le Tribunal fédéral a déjà tranché la question de la formulation mentionnée dans cet avis par le bailleur, dans le sens que le «*loyer déterminé d'entente entre les parties (sic) et sur la base du dernier loyer appliqué*», ne constitue pas une indication des motifs de hausse.

Par conséquent, à l'instar du Tribunal, la Cour retiendra que l'appelant a omis de motiver la hausse dans la formule officielle elle-même, cause de nullité du loyer initial, quand bien même les intimés auraient eu connaissance de ces motifs par une autre voie.

Le grief de l'appelant sera donc rejeté.

4. L'appelant fait valoir la péremption de l'action des intimés.

4.1 Le locataire peut invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit, la nullité partielle du contrat, comme par exemple en cas d'absence de remise de la formule officielle ou une formule non motivée (FETTER, La contestation du loyer initial, Berne 2005, p. 106). Dans ces cas, le juge n'a pas à s'interroger sur la

réalisation des conditions de recevabilité de la contestation (art. 270 al. 1 let. a et b CO).

Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice. Son action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 130 III 504 consid. 6.2 et les références) -, de sorte que tant que son action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid 3.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid 3.1.3.1 et 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2).

Le délai absolu de 10 ans court, selon les termes de la loi (art. 67 CO), dès la naissance du droit à répétition, par quoi il faut comprendre que le délai court dès l'exigibilité de la prétention (art. 130 CO) qui sera donnée au moment de la naissance du droit (art. 75 CO). Le moment auquel le droit prend naissance variera selon le type d'enrichissement illégitime auquel on a affaire. La naissance du droit et l'exigibilité de ce dernier interviendront au moment de l'exécution de la prestation en cas d'enrichissement illégitime pour absence de cause (CHAPPUIS, CR CO I, 2012, n. 5 ad art. 67 CO).

Pour FETTER (op. cit., p. 267), la naissance du droit à la restitution correspond au moment d'exigibilité de la créance. Lorsque le loyer initial est nul en raison d'un vice de forme dans la notification de la formule officielle, l'exigibilité coïncide avec le paiement du loyer, c'est-à-dire la fin de chaque mois (art. 257c CO), puisque celui-ci ne découle pas d'une cause valable.

Toutefois, la raison pour laquelle la prescription de la créance en restitution de loyer est soumise aux règles de l'enrichissement illégitime tient au fait que, bien que l'on soit en présence de prestations périodiques, la restitution de celles-ci se fait en principe en une seule fois lorsque la nullité de la cause des prestations fournies est constatée (PICHONNAZ, CR CO I, 2012, n. 7 ad art. 128 CO).

Selon LCHAT (Le bail à loyer, Lausanne, 2^{ème} éd. 2019, p. 372), le locataire peut se plaindre en tout temps d'une informalité dans la notification de la formule officielle et exciper de compensation ou réclamer de son bailleur le trop-perçu de loyer, dans l'année qui suit le jour où il a connu son droit à la restitution, mais au plus tard 10 ans après la conclusion du bail.

CARRON, dans un commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 cité ci-dessus (DB 27/2015 N. 16, p. 37, ch. 13) estime que tant que dure le bail, le

locataire dispose toujours d'un intérêt à invoquer le vice de forme lors de la notification du loyer initial, ne serait-ce que pour la fixation des loyers futurs. Ainsi, selon lui, le locataire a toujours intérêt à agir en justice en fixation du loyer initial, même si son action en restitution du trop-perçu est déjà prescrite.

Toutefois, le Tribunal fédéral a ultérieurement confirmé sa jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1).

4.2 En l'espèce, la procédure a permis d'établir que les intimés ont eu connaissance de leur droit en janvier 2017, à savoir lors de la consultation de leur conseil. L'action n'est donc pas prescrite, ayant été introduite le 24 mai 2017, soit moins de dix ans après la conclusion du bail le 11 novembre 2009 et dans le délai d'une année depuis la connaissance de leur droit.

Par ailleurs et conformément à la jurisprudence, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait conduire à la conclusion que les intimés ont accepté le montant du loyer.

Le grief de l'appelant sera donc rejeté.

- 5.** L'appelant soutient que les intimés ont commis un abus de droit en prétendant s'être trouvés en état de nécessité lors de la conclusion du contrat et n'avoir pas pu connaître leur droit de contester le loyer initial qu'à l'occasion de leur consultation avec leur conseil, alors que l'action et le délai de 30 jours à cet effet étaient mentionnés et encadrés dans l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.

5.1 L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 625 consid. 4.3 et 135 III 162 consid. 3.3.1).

Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'un abus de droit peut être admis, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu. En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui

seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4, 138 III 401 consid. 2.3.2-2.3.3 et 123 III 70 consid. 3c-d).

L'absence de toute constatation selon laquelle l'intimée se serait rendue compte du vice de forme et se serait abstenue de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit, est, pour juger d'un éventuel abus de droit, déterminante (arrêt du Tribunal fédéral 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b). Le fait de payer sans discuter pendant cinq ans un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un litige ne saurait, à lui seul, faire admettre que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3 qui traite du paiement d'un loyer surévalué pendant plus de quatre ans).

5.2 En l'espèce, comme indiqué supra (consid. 3.2), l'usage de la formule officielle était obligatoire et l'appelant a omis de motiver la hausse dans la formule officielle elle-même, cause de nullité du loyer initial.

En contestant le loyer initial, les intimés n'ont donc pas commis d'abus de droit sur ce point.

Comme indiqué ci-avant également (consid. 4.2), l'appelant a échoué à démontrer que les intimés auraient eu connaissance de leur droit avant la consultation avec leur conseil en janvier 2017.

Par conséquent, l'appelant n'a pas démontré un abus de droit des intimés.

Enfin, quand bien même les droits des intimés en cas de loyer présumé abusif étaient expressément indiqués sur la formule officielle en fixation du loyer initial, la jurisprudence ne retient pas, de manière constante, cet élément comme valant connaissance de leurs droits, contrairement à ce que soutient l'appelant.

Enfin, conformément à la jurisprudence, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que les intimés ont commis un abus de droit.

En conclusion, le grief de l'appelant sera rejeté.

- 6.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir appliqué à tort la méthode absolue, alors qu'il faut considérer, selon lui, la méthode relative, en lien avec les art. 18 CO et 4 CC et du fait de la validité du loyer précédent.

6.1 Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut être effectué qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Le critère absolu du rendement net excessif, qui présuppose

de déterminer les coûts d'investissement de l'immeuble financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble), d'y appliquer un taux de rendement admissible (qui est le taux d'intérêt hypothécaire de référence, augmenté de 0,5%) et d'y ajouter les charges immobilières annuelles, les charges courantes et les charges d'entretien, de les réévaluer en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation et d'en ventiler le résultat à la chose louée, a la priorité par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier (cf. notamment ATF 124 III 310 consid. 2).

Selon les circonstances, le juge peut ainsi être amené à fixer le loyer initial au niveau du précédent loyer (ATF 124 III 62). Dans un arrêt ACJC/254/ du 6 mars 2006, la Cour de justice, citant un arrêt du Tribunal fédéral, a toutefois considéré qu'une telle manière de procéder n'était pas appropriée, puisqu'elle pouvait se révéler contraire à l'objectif constitutionnel et légal de protection des locataires contre les abus, au cas où le précédent loyer était déjà abusif ou le serait devenu, à la suite d'une diminution des coûts par exemple.

Dans la hiérarchie des critères, le rendement de la chose louée constitue la règle (note marginale de l'art. 269 CO) et l'emporte sur les autres critères (absolus et relatifs; arrêt du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3), sauf s'il s'agit d'un immeuble ancien (ATF 124 III 310 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.1.1). Selon la jurisprudence fédérale, la prééminence de principe du critère du rendement excessif vaut également lorsque le juge est appelé à fixer le loyer initial après avoir constaté la nullité du loyer convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.2).

En revanche, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier a la priorité sur le critère du rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 124 III 310 consid. 2b *in fine*).

Pour de tels immeubles en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net n'existent plus ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle. Comme le législateur n'a pas voulu désavantager les propriétaires qui ont acquis de longue date de tels immeubles par rapport à ceux qui les ont acquis récemment, appliquer le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier permet une certaine harmonisation entre les anciens et les nouveaux loyers, une adaptation des loyers en fonction de ce critère étant même possible en cours de bail (ATF 140 III 433 consid. 3.1; 122 III 257 consid. 4a/bb).

Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier.

Un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêts du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3 in SJ 2012 I p. 377; 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in SJ 2002 I p. 434). Dans l'ATF 140 III 433, le Tribunal fédéral a considéré que l'instance précédente avait jugé à bon droit qu'un immeuble de vingt-six, respectivement vingt-sept ans, n'était pas ancien, dans la mesure où de tels immeubles ne pouvaient pas être qualifiés d'immeuble acquis ou construit "*il y a plusieurs décennies*", ce d'autant plus qu'il n'avait pas été démontré que les résultats d'un calcul de rendement conduiraient à un résultat irréaliste.

6.2 En l'espèce, selon la jurisprudence, il ne peut pas être présumé que le loyer du précédent locataire n'était pas déjà abusif, contrairement à ce que soutient l'appelant. Aucun élément du dossier ne permet de retenir le contraire.

De plus, dans la mesure où l'immeuble doit être considéré comme récent selon la jurisprudence, ayant été acquis en l'an 2000, seule la méthode absolue permet de contrôler l'admissibilité du loyer initial.

La méthode relative est applicable pour les immeubles anciens, du fait que les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net n'existent plus ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Pour le surplus, l'appelant ne remet pas en cause le montant du loyer fixé par le Tribunal, de sorte que ce point ne sera pas examiné.

Par conséquent, le grief de l'appelant sera également rejeté et le jugement entrepris confirmé.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/556/2019 rendu le 5 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11562/2017-4-OSL.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

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 15'000 fr. cf. consid. 1.2.