



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15373/2011

ACJC/702/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 JUIN 2014**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 septembre 2013, comparant par Me Raphaël Quinodoz, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,

2) **C**\_\_\_\_\_SARL, sise \_\_\_\_\_, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement incident JTBL/1010/2013 du 23 septembre 2013, communiqué pour notification aux parties le 26 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a statué sur la recevabilité de l'action en contestation du loyer initial formée par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_SARL à l'encontre de A\_\_\_\_\_.

Aux termes de ce jugement, il a admis la recevabilité de cette action (ch. 1), a dit que les parties seraient citées à une audience de débats d'instruction une fois le jugement incident entré en force (ch. 2) et que la procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les voies de recours (ch. 4).

En substance, le Tribunal des baux et loyers a estimé que les locaux loués n'avaient pas été remis aux locataires dans un état approprié à l'usage convenu à la date de l'entrée en vigueur du contrat de bail le 1<sup>er</sup> juin 2011, les travaux incombant au bailleur n'ayant été achevés qu'entre le 10 et le 20 juin 2011, de sorte qu'il y avait lieu de considérer que le point de départ du délai de 30 jours pour la contestation du loyer initial n'avait commencé à courir qu'à partir de l'état des lieux d'entrée, intervenu le 20 juin 2011. Introduite le 19 juillet 2011, la demande des locataires avait ainsi été déposée en temps utile. Par ailleurs, bien que la surface des locaux litigieux avait, à la suite d'importants travaux, augmenté de 10 m<sup>2</sup> par rapport à celle des locaux précédemment loués et qu'un local en sous-sol d'environ 50 m<sup>2</sup> avait été créé, les objets concernés conservaient dans l'ensemble des caractéristiques identiques. La légère différence de surface ainsi que l'adjonction d'un local en sous-sol - modifications qui pouvaient être prises en compte en procédant à une comparaison des loyers sur la base des m<sup>2</sup> plutôt que des loyers payés - ne permettaient ainsi pas de retenir qu'il s'agissait d'objets différents. Or, le loyer au m<sup>2</sup> des locaux litigieux était supérieur de 28% à celui fixé pour les locaux précédemment loués, ce qui constituait une augmentation sensible de loyer. Les conditions fixées par l'art. 270 al. 1 CO étaient par conséquent réunies, de sorte que la recevabilité de la demande des locataires en contestation du loyer initial devait être admise.

- b.** Par acte déposé le 28 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre le jugement précité, concluant à son annulation et à l'irrecevabilité de l'action en contestation du loyer initial formée par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_SARL à son encontre.

Il reproche en substance au Tribunal des baux et loyers d'avoir considéré que ladite action avait été introduite en temps utile et que les caractéristiques des locaux litigieux étaient dans l'ensemble demeurées identiques à celles des locaux précédemment loués.

c. Aux termes de leur mémoire de réponse expédié au greffe de la Cour de justice le 2 décembre 2013, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_SARL ont conclu à la confirmation du jugement attaqué et au déboutement de leur partie adverse de toutes ses conclusions.

d. Par plis séparés du 21 janvier 2014, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

**B.** Les éléments de fait pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 31 mars 2011, A\_\_\_\_\_ (ci-après : également le bailleur), représenté par l'agence immobilière D\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie), a remis à bail à C\_\_\_\_\_SARL et B\_\_\_\_\_ (ci-après : également les locataires) une arcade commerciale (arcade n° 4) d'environ 130 m<sup>2</sup> ainsi qu'un local d'environ 50 m<sup>2</sup> situés respectivement au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Il était précisé que les surfaces mentionnées n'avaient qu'un caractère indicatif.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> juin 2011 au 31 mai 2016, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée six mois avant l'échéance.

Le loyer, réputé indexé à l'Indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 96'000 fr. par an, soit 8'000 fr. par mois, et les frais accessoires à 250 fr. par mois.

b. Lors de la conclusion de ce contrat, les parties avaient également convenu que les locataires, qui souhaitaient que le sol des locaux pris à bail soit recouvert de parquet et non de carrelage, prennent à leur charge une partie du coût de pose de ce type de revêtement (différence de coût entre les deux revêtements pour le rez-de-chaussée et totalité des coûts pour l'escalier et le sous-sol) et procèdent, à leurs frais, aux travaux de pose d'installations électriques complémentaires et de lustrerie.

Les travaux de pose du parquet ont été exécutés par l'entreprise E\_\_\_\_\_ à Genève. Ils ont débuté le 6 juin 2011 et se sont terminés le 17 juin 2011. L'entreprise a facturé directement à chacune des parties la part du coût des travaux qu'elle s'était engagée à prendre en charge. Quant aux travaux de pose d'installations électriques complémentaires et de lustrerie, ils ont été réalisés à une date indéterminée entre le début du mois de juin et le 24 juin 2011 par l'entreprise F\_\_\_\_\_ à Genève. Les travaux ont été facturés à B\_\_\_\_\_.

c. Auparavant, soit au début de l'année 2011, A\_\_\_\_\_ avait procédé à d'importants travaux dans l'immeuble ainsi que dans les locaux concernés (travaux d'assainissement de l'enveloppe extérieure de l'immeuble et transformations intérieures).

Ces travaux ont notamment consisté en la réunion - partielle - de deux arcades préexistantes.

Entendu comme témoin par le Tribunal des baux et loyers, l'architecte, G\_\_\_\_\_, a déclaré que "*à la demande du locataire (sic), deux arcades ont été réunies en une seule. Cela supposait d'abattre des cloisons, mais pas des murs porteurs. Il ne s'agissait donc pas de travaux particulièrement lourds. Pour toutes les arcades, il a fallu créer des locaux en sous-sol accessibles par un escalier.*"

La première des deux arcades précitées, à l'usage d'un magasin de vêtements, comprenait une surface de 120 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et était louée 49'980 fr. par an, soit 4'165 fr. par mois, charges mensuelles de 120 fr. non comprises.

La seconde, à l'usage d'une teinturerie-blanchisserie, totalisait une surface de 73 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée et le loyer était fixé à 24'000 fr. par an, soit 2'000 fr. par mois, charges mensuelles de 122 fr. non comprises.

Le coût total des travaux relatifs à l'arcade litigieuse, n° 4, s'est élevé à 470'000 fr.

**d.** Le 1<sup>er</sup> juin 2011, une rencontre a eu lieu dans l'arcade n° 4 entre un représentant du bailleur, H\_\_\_\_\_, et les locataires, lors de laquelle il a été décidé de reporter l'état des lieux, car les travaux n'étaient pas encore terminés. Les clefs de l'arcade n'ont pas été remises aux locataires. Un jeu de clé a été conservé par H\_\_\_\_\_, un par A\_\_\_\_\_ et le dernier était mis à disposition des entreprises qui intervenaient sur le chantier.

I\_\_\_\_\_ a confirmé que lorsqu'il avait procédé aux travaux d'électricité dans l'arcade pour le compte des locataires une clé était à disposition sur le chantier.

J\_\_\_\_\_ a, pour sa part, indiqué qu'il n'avait pas eu besoin des clefs pour poser le parquet commandé par les locataires dans les locaux litigieux car ceux-ci étaient "*ouverts du matin au soir*".

**e.** L'état des lieux d'entrée de l'arcade a finalement eu lieu le 20 juin 2011, date à laquelle les clefs des locaux ont été remises aux locataires.

**f.** Les locataires ont restitué les locaux loués au bailleur le 30 décembre 2011.

**C. a.** Le 19 juillet 2011, C\_\_\_\_\_SARL et B\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en contestation du loyer initial, en réduction du loyer et en dommages et intérêts, déclarée non conciliée le 1<sup>er</sup> février 2012 et introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2012.

Ils ont notamment conclu à la fixation du loyer de l'arcade louée à 42'000 fr. par an, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juin 2011, à une réduction de loyer de 100%

---

du 1<sup>er</sup> au 20 juin 2011, et au versement de dommages-intérêts d'un montant de 25'000 fr.

**b.** A\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la demande en contestation du loyer initial et au déboutement de C\_\_\_\_\_SARL et B\_\_\_\_\_ de leurs conclusions en réduction du loyer et en dommages et intérêts.

En ce qui concerne la demande en contestation du loyer initial, il a en substance soutenu que les conditions de l'art. 270 al. 1 CO n'étaient pas réunies. La demande était tardive dès lors que, dès le 1<sup>er</sup> juin 2011, les locataires avaient eu la jouissance des locaux loués, les entreprises mandatées par leurs soins ayant pu y accéder pour effectuer des travaux pour leur compte, et, qu'à cette période, les travaux à sa charge étaient achevés. Par ailleurs, les locataires n'avaient pas prouvé l'existence d'une pénurie des locaux commerciaux et la condition d'une augmentation sensible par rapport au loyer précédent n'était pas réunie, l'arcade litigieuse ayant fait l'objet d'importants travaux de sorte qu'il ne s'agissait plus du même objet que celui précédemment loué.

**c.** C\_\_\_\_\_SARL et B\_\_\_\_\_ ont contesté être entrés en possession de l'arcade litigieuse avant le 20 juin 2011, les clés des locaux ne leur ayant été remises qu'à cette dernière date et les travaux à la charge du bailleur ayant été achevés entre le 1<sup>er</sup> juin et le 20 juin 2011. Ils ont par ailleurs fait valoir que le loyer de l'arcade avait sensiblement augmenté par rapport à celui payé précédemment, passant de 76'000 fr. à 96'000 fr. par an.

**d.** Par ordonnance du 8 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a limité l'instruction de la cause à la question de la recevabilité de la demande en contestation du loyer initial.

La cause a été gardée à juger sur cette question à l'issue de l'audience de plaidoiries du 20 juin 2013, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

### **EN DROIT**

- 1.** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ) dans le délai utile de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC) à l'encontre d'une décision incidente (art. 308 al. 1 let. a CPC) - puisque l'admission des griefs soulevés par l'appelant aurait pour conséquence d'entraîner l'irrecevabilité de la demande en contestation du loyer initial des intimés (art. 237 CPC) - rendue dans le cadre d'une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 et ss et 308 al. 2 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 185).

---

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est régie par les règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et soumise à la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**2. 2.1** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte en retenant que les travaux lui incombant avaient été achevés entre le 10 et le 20 juin 2011 et partant d'avoir considéré à tort que le point de départ du délai de trente jours pour la contestation du loyer initial était le 20 juin 2011. Il soutient que ce délai a en réalité commencé à courir le 2 juin 2011, les travaux à sa charge ayant été terminés au plus tard à cette dernière date. Les locataires disposaient par ailleurs à cette période de la jouissance des locaux puisque les entreprises mandatées par leurs soins y avaient accès pour effectuer des travaux pour leur compte. Ainsi, déposée le 19 juillet 2011, la demande en contestation du loyer initial des locataires était tardive.

**2.2** Le locataire doit contester le montant de son loyer initial devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose louée (art. 270 al. 1 CO).

Ce délai court dès la prise de possession par le locataire de l'objet loué - réalisée au moment de la remise du pouvoir effectif sur celui-ci (SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, p. 208) - le but étant que le locataire puisse se faire une idée des prestations effectives du bailleur et de l'adéquation du loyer par rapport à celles-ci. La date correspond en général à celle de la remise des clés par le bailleur, lors de l'état des lieux d'entrée (DIETSCHY, *Droit du bail à loyer*, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n. 52 ad art. 270 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 392; SCHWAAB, *La fixation et la contestation du loyer initial*, in : 15<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2008, p. 25).

Toutefois, le délai ne commence à courir que pour autant que le bailleur ait délivré la chose dans un état conforme à son usage, ce qui n'est en particulier pas le cas tant et aussi longtemps que le bailleur procède à des travaux de rénovation ou d'aménagement lui incombant qui empêchent le locataire de jouir normalement de la chose louée. Dans une telle hypothèse, le délai commence à courir au jour de la fin des travaux (DIETSCHY, *op. cit.*, n. 53 ad art. 270 CO; SCHWAAB, *op. cit.*, p. 25 et 26; FETTER, *La contestation du loyer initial*, 2005, n° 607, p. 278).

Par ailleurs, lorsque le locataire est en demeure dans la prise de possession de la chose louée, le délai commence à courir dès que le bailleur tient la chose à disposition (DIETSCHY, *op. cit.*, n. 52 ad art. 270 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 392).

Le délai de 30 jours est un délai de péremption dont l'inobservation doit être soulevée d'office par le juge et qui entraîne l'irrecevabilité de la demande (ATF 131 III 566 consid. 3.2; DIETSCHY, *op. cit.*, n. 51 ad art. 270 CO).

---

**2.3** Celui qui a la maîtrise effective de la chose en a la possession (art. 919 al. 1 CC). La possession se transfère, entre présents, par la remise à l'acquéreur de la chose même ou des moyens qui la font passer en sa puissance, par exemple des clés d'un local (art. 922 al. 1 CC).

Le transfert de la possession par remise des clés n'est pas réalisé lorsque l'ancien possesseur conserve une seconde clé dont il peut librement se servir (ATF 80 II 235 = JdT 1955 I 286).

En l'absence de l'acquéreur, le transfert de la possession intervient par la remise de la chose au représentant de ce dernier (art. 923 CC). Lorsque l'intermédiaire est un représentant direct de l'acquéreur et jouit, par rapport à ce dernier, d'une position suffisamment indépendante (l'intermédiaire, par exemple, est un usufruitier ou un locataire), il acquiert pour lui la possession immédiate et dérivée, et lui procure par là même la possession médiate et originaire (ATF 43 II 619, JdT 1918 I 292 consid. 3). Dans les autres cas, il n'est qu'un auxiliaire de la possession et n'acquiert pas la possession dérivée de la chose. L'acquéreur devient possesseur simple dès la remise de la chose à son auxiliaire (STEINAUER, Les droits réels, tome I, 5<sup>ème</sup> éd., 2012, p. 108 à 110).

**2.4** En l'espèce, il est constant que la remise des clés des locaux loués aux locataires n'est pas intervenue le 1<sup>er</sup> juin 2011 à l'entrée en vigueur du contrat de bail mais le 20 juin 2011. Entre le 1<sup>er</sup> juin et le 20 juin 2011, un jeu de clé était détenu par un représentant de la régie, un autre par l'appelant et le dernier était mis à la disposition des entreprises intervenant sur le chantier. Partant, il ne peut être considéré qu'un transfert de possession des locaux litigieux en présence des intimés aurait eu lieu avant le 20 juin 2011, puisque ces derniers ne disposaient pas, avant cette date, des moyens leur permettant d'exercer une maîtrise effective et exclusive sur l'objet loué, les clés de l'arcade ne leur ayant pas encore été remises.

Il n'apparaît pas non plus que les intimés auraient acquis cette possession antérieurement par l'intermédiaire d'un représentant. En effet, si, durant la période concernée, les entreprises mandatées par les locataires ont pu accéder aux locaux pour procéder à des travaux, leur accès était toutefois limité au temps nécessaire pour exécuter ces travaux et elles ne disposaient pas de toutes les clés de l'arcade, deux jeux de clés ayant été, jusqu'au 20 juin 2011, conservés par un représentant de la régie et par l'appelant. Au demeurant, il ne ressort pas du dossier que ces entreprises auraient été autorisées à représenter les locataires pour recevoir la possession des locaux.

Enfin, il ne ressort pas du dossier que le bailleur aurait, avant la date du 20 juin 2011, tenu les clés de l'arcade à disposition des locataires. Il est au contraire établi que les parties ont, lors de leur rencontre du 1<sup>er</sup> juin 2011, convenu que la remise des clés aurait lieu lors de l'état des lieux, lequel est intervenu le 20 juin 2011.

---

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les locataires ont pris possession des locaux loués le jour où les clés y donnant accès leur ont été remises, soit le 20 juin 2011, puisque c'est seulement à cette date qu'ils ont disposé d'un accès libre et exclusif auxdits locaux. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont retenu que la requête en contestation du loyer initial, déposée le 19 juillet 2011, a été formée dans le délai légal de trente jours.

Compte tenu de ces considérations, il est sans pertinence de déterminer la date à laquelle les travaux incombant au bailleur ont été achevés. Cet élément n'était en effet de nature à influencer sur le sort de la cause que dans l'hypothèse où la requête en contestation du loyer initial aurait été déposée plus de trente jours après la réception de la chose louée. Or, il a été jugé que tel n'était pas le cas en l'espèce.

- 3. 3.1** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir violé l'art. 270 al. 1 let. b CO. Il soutient que l'hypothèse visée par cette disposition n'est pas réalisée dès lors que les locaux litigieux, qui ont fait l'objet d'importants travaux, n'ont plus les mêmes caractéristiques de base que ceux précédemment loués. En effet, avant les travaux, les locaux concernés n'existaient pas. L'espace était occupé par deux arcades de surface et de configuration différentes.

**3.2** Pour être admis à contester le loyer initial, le locataire doit non seulement agir dans les formes et délai prévus par la loi, mais il doit également démontrer - le fardeau de la preuve étant à sa charge (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2) - soit qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local des locaux commerciaux (art. 270 al. 1 let. a CO), soit que le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO). Ces conditions, auxquelles est subordonnée la recevabilité de la demande de contestation du loyer initial, sont alternatives, si bien qu'il suffit que l'une d'entre elles soit réalisée pour qu'il faille entrer en matière sur ladite demande (ATF 136 III 82 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2 et 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.1).

Pour qu'une augmentation sensible du loyer initial puisse être retenue, il faut, afin de permettre une véritable comparaison, que le nouveau loyer concerne toujours "la même chose". Il s'agit principalement d'examiner dans quelle mesure des travaux accomplis par le bailleur à l'occasion du changement de locataire conduisent à rendre la comparaison impraticable (FETTER, op. cit., n° 393). L'objet loué perd ses caractéristiques de base si, après une rénovation, il n'a plus la même surface ou le même nombre de pièces (LCHAT, op. cit., p. 391, n. 52). Pour qu'il n'y ait plus similitude ou identité, excluant la comparaison des loyers, il faut donc que le volume total ou le nombre de pièces soit modifié, comme lors de la transformation d'un logement de trois à quatre pièces (FETTER, op. cit., n<sup>os</sup> 394 et 396).

Dans un arrêt 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, le Tribunal fédéral a examiné la contestation du loyer initial d'un appartement dont la cuisine avait été déplacée dans une pièce autrefois affectée au logement d'une bonne et dans lequel avait été créée une nouvelle salle d'eau. Il a retenu que ces travaux n'avaient modifié ni la surface ni le nombre de pièces. Le volume total de l'appartement n'ayant, nonobstant l'ampleur des travaux, pas été modifié, la chose louée - certes améliorée - était ainsi restée fondamentalement la même (consid. 3.2 et 3.3).

**3.3** En l'espèce, il est acquis que les locataires n'ont pas été contraints de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local des locaux commerciaux. Les conditions fixées à l'art. 270 al. 1 let. a CO ne sont par conséquent pas réunies.

Est en revanche litigieuse la question de savoir si, au sens de l'art. 270 al. 1 let. b CO, les locaux litigieux sont ou non comparables à ceux précédemment loués.

Avant la conclusion du nouveau bail, la surface du rez-de-chaussée de l'immeuble était composée de deux arcades, louées séparément, d'une surface respectivement de 120m<sup>2</sup> et 73m<sup>2</sup>, qui ne disposaient pas d'un sous-sol. Après les travaux effectués dans l'immeuble, l'arcade nouvellement louée comprend désormais une surface de 130 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et un sous-sol de 50 m<sup>2</sup>, équipé notamment d'un local servant de réduit et de WC, accessible par un escalier.

Il s'ensuit que l'arcade louée aux intimés n'a ni la même surface ni le même volume que celles faisant l'objet de la comparaison, prises ensemble ou séparément. Il ne s'est pas agi, en l'espèce, de la réunion pure et simple de deux arcades dont on retrouverait au final les mêmes caractéristiques dans l'objet nouvellement loué. L'arcade litigieuse est le résultat de la réunion partielle de deux arcades, augmentée de l'adjonction d'un nouvel espace accessible par un escalier.

On ne saurait ainsi suivre le Tribunal lorsqu'il retient que la différence de surface entre l'arcade litigieuse et l'une des deux arcades préexistantes ne serait que "très légère", d'une part, et que l'arcade litigieuse aurait "conservé des caractéristiques globalement identiques" à celles des arcades préexistantes, ne permettant pas de retenir qu'il s'agirait d'un objet différent.

Au contraire du cas examiné par le Tribunal fédéral dans l'arrêt susmentionné, il ne s'est pas agi en l'espèce d'un déplacement de pièces, de parois ou de volume à l'intérieur d'une même surface. A teneur de la déclaration de l'architecte, des cloisons ont été abattues au rez-de-chaussée et un nouveau local a été créé en sous-sol, accessible par un escalier. Ces modifications ont eu pour conséquence que la surface nouvellement louée n'a ni la même surface que la première des deux précédentes arcades (120 m<sup>2</sup>) ni la même surface au rez-de-chaussée que celle de la seconde (50 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup>), ni le même volume que celles-ci puisque

50 m<sup>2</sup> lui ont été adjoints au sous-sol accessibles par un escalier. Ces travaux ont ainsi entraîné une modification de la surface et du volume de l'objet nouvellement loué, par comparaison avec les deux anciens objets.

Il s'ensuit, au vu des principes sus-exposés, que l'arcade litigieuse n'est pas la "même chose" que l'une et/ou l'autre des deux précédentes arcades, ce qui rend l'art. 270 al. 1 let. b CO inapplicable. C'est ainsi à tort que les premiers juges sont entrés en matière sur la demande en contestation du loyer initial formée par les locataires.

L'appel sera par conséquent admis, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris annulé et la demande en contestation du loyer initial formée par les locataires déclarée irrecevable.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 28 octobre 2013 contre le jugement JTBL/1010/2013 rendu le 23 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15373/2011-4-OSL.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Déclare irrecevable la demande en contestation du loyer initial formée par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_SARL à l'encontre de A\_\_\_\_\_.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et, Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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.*