



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18202/2016

ACJC/1169/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 12 AOÛT 2019**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 avril 2018, comparant par Me Alain DUBUIS, avocat, avenue C.-F. Ramuz 60, case postale 234, 1001 Lausanne (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés à _____ (Inde), intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

2) Madame D_____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par Me Alain DUBUIS, avocat, avenue C.-F. Ramuz 60, case postale 234, 1001 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.08.2019.

EN FAIT

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/304/2018 du 11 avril 2018, communiqué pour notification aux parties par plis du 16 avril 2018, le Tribunal des baux et loyers a notamment débouté B_____ et C_____ de leurs conclusions à l'encontre de D_____ (ch. 1 du dispositif), fixé à 39'120 fr., charges comprises, du 15 juillet 2010 au 31 mai 2017, le loyer annuel de l'appartement de 5 pièces de 96 m² au 8^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____ à E_____ (ch. 2) et condamné A_____ à restituer à B_____ et C_____ le trop-perçu découlant de la nouvelle fixation du loyer, soit 102'300 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 22 décembre 2013 (ch. 3).
 - b.** Par acte expédié le 15 mai 2018, A_____ (ci-après : le bailleur) forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouveau jugement. Subsidiairement, il conclut à ce que B_____ et C_____ (ci-après : les locataires) soient déboutés de leur demande en fixation du nouveau loyer initial et en restitution du trop-perçu. Plus subsidiairement, il conclut à ce que le trop-perçu à restituer aux locataires s'élève à 28'493 fr., intérêts moratoires en sus.
 - c.** Par courrier du 22 mai 2018 puis par mémoire réponse déposé au greffe de la Cour le 18 juin 2018, les locataires concluent à l'irrecevabilité de l'appel et à son rejet, le jugement de première instance étant confirmé.
 - d.** Le 9 juillet 2018, A_____ a déposé une réplique par laquelle il déclare persister dans ses précédentes conclusions d'appel.
 - e.** Par courrier du 9 juillet 2018, et par l'intermédiaire du même conseil que A_____, D_____ a informé la Cour qu'elle se ralliait aux conclusions de l'appel déposé le 15 mai 2018.
 - f.** Le 16 juillet 2018, les locataires ont dupliqué.
 - g.** Par avis du greffe du 19 septembre 2018, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** En octobre 2009, les époux A_____ et D_____ sont devenus propriétaires de parts de PPE portant sur un appartement de 5 pièces de 96 m² au 8^{ème} étage, d'une cave de 3,9 m², et d'une place de parking n° _____ dans l'immeuble situé 1_____ à E_____ [GE].
 - b.** Entre mars et mai 2010, ils ont fait réaliser plusieurs travaux dans l'appartement, soit en particulier la pose d'une cuisine complète, la création d'une salle de douche, la réfection des peintures, carrelage et plinthes, l'installation d'un chauffage et la mise en place de trois murs, pour un coût total de 177'563 fr.

c. Par contrat du 14 juillet 2010, A_____ a conclu avec B_____ et C_____ un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement, la cave et la place de parking susmentionnés. Selon les locataires, ils ont trouvé par eux-mêmes l'appartement litigieux sur Internet, sans avoir été aidés pour ce faire par leur employeur.

d. Conclu pour une durée d'une année et quinze jours, soit du 15 juillet 2010 au 31 juillet 2011, renouvelable ensuite d'année en année, le bail prévoit un loyer mensuel, charges comprises, de 4'500 fr., soit 54'000 fr. par année.

e. L'avis de fixation du loyer initial du 15 juillet 2010 indique dans la rubrique "ancien locataire" : "*nouvel objet*", et dans la rubrique "bailleur" : "*M. A_____*". En outre, la rubrique "dernier loyer annuel" a été laissée vide de même que celle intitulée "motifs précis des prétentions ci-dessus".

f. Cet avis de fixation du loyer initial n'a pas fait l'objet d'une contestation dans le délai de 30 jours à compter de sa remise aux locataires.

g. Toutefois, par requête du 22 septembre 2016, dirigée contre A_____ et D_____, B_____ et C_____ ont saisi la juridiction des baux et loyers, concluant à la nullité du loyer initial, à la fixation de celui-ci à 16'815 fr. par année, charges comprises, dès le 15 juillet 2010, au remboursement du trop-perçu avec intérêts à 5% l'an et à la réduction de la garantie de loyer.

h. Dans le cadre de la procédure de première instance, les locataires ont soutenu que l'avis de fixation du loyer initial n'avait pas été correctement rempli puisque les rubriques portant sur le dernier loyer annuel et sur la motivation du loyer initial n'avaient pas été complétées.

i. Le contrat de bail a été résilié par les locataires pour le 31 mai 2017.

j. Pendant toute la durée du bail, C_____, employée au sein de F_____, a perçu des subsides pour son loyer de la part de son employeur à hauteur de 55'382 dollars américains, soit 61'807 fr. environ.

k. Par communication du 15 novembre 2017, les locataires ont produit une attestation de F_____ certifiant que C_____ avait informé son employeur de la présente procédure et que ce dernier se verrait rembourser les montants dus en fonction de l'éventuel réajustement du loyer.

l. Par jugement du 11 avril 2018, le Tribunal a préalablement constaté que seul A_____, en tant que bailleur, était partie au contrat de bail, de sorte que D_____ ne disposait pas de la légitimation passive dans la présente cause. Les juges ont ensuite retenu la nullité de l'avis de fixation du loyer initial, compte tenu de l'absence de toute motivation dans la formule officielle. De plus, la rubrique "précédent loyer" ne mentionnait pas qu'il s'agissait d'une première location. En

l'absence d'un quelconque abus de la part des locataires, le Tribunal a procédé à un calcul de rendement, basé sur les pièces produites, ce qui a abouti au loyer annuel de 39'120 fr., charges comprises.

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, les locataires ont conclu en première instance à la fixation du loyer annuel à 39'120 fr., en lieu et place de 54'000 fr., pour la période du 15 juillet 2010 au 31 mai 2017, correspondant à une différence de 102'300 fr. au total. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 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).

- 2. 2.1** Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, les intimés concluent à l'irrecevabilité de l'appel, faisant valoir que l'appel aurait dû être dirigé également contre D_____, puisque la procédure de première instance incluait cette dernière. Ils se réfèrent à un arrêt 4A_625/2017 rendu le 12 mars 2018 par le Tribunal fédéral, qui a confirmé l'irrecevabilité d'un appel formé auprès de la seconde instance cantonale dans un cas de consorité matérielle nécessaire au sens visé par l'art. 70 al. 1 CPC.

2.2 La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3). La légitimation active se réfère à la titularité du droit matériel invoqué dans le cadre du procès, tandis que la légitimation passive se rapporte à l'obligation correspondante. L'une comme l'autre s'examinent au regard du droit matériel (JEANDIN/PEYROT, Précis de procédure civile, 2015,

n. 181 p. 66). Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

2.3 En l'espèce, le Tribunal a constaté que le contrat conclu par les intimés en tant que locataires ne les liait qu'à A_____, dont seul le nom figure sur le bail du 14 juillet 2010. Ce dernier point n'est pas contesté par les intéressés devant le Cour, dans la mesure où, dans leurs écritures de réponse et de réplique, ils ne remettent pas en cause l'existence d'un bail les liant à A_____ uniquement. Ils n'ont d'ailleurs déposé aucun appel joint avec leur réponse, pour contester le rejet de leurs conclusions à l'encontre de D_____.

En présence d'un contrat de bail ne liant pas D_____ aux intimés, il est manifeste que cette dernière n'est titulaire d'aucun droit ni d'aucune obligation dans le rapport contractuel examiné ici. Elle n'a dès lors pas de légitimation passive dans la présente cause, de sorte que l'appelant n'avait pas à la mentionner parmi les parties à la procédure, même en l'assignant aux côtés des intimés.

Dans ces conditions, l'appelant peut former appel seul du jugement.

3. L'appelant conteste que l'avis de fixation de loyer initial puisse être frappé de nullité. Il fait valoir en bref que le formulaire remis aux intimés porte la mention "*nouvel objet*", de sorte que ceux-ci pouvaient comprendre qu'il n'y avait pas eu de précédent locataire et qu'il s'agissait d'une première location. Quant à l'absence de toute motivation dans la rubrique appropriée, l'appelant soutient qu'une telle indication n'est pas nécessaire dans l'hypothèse d'une première location.

3.1 Dans un arrêt ACJC/571/2018 du 7 mai 2018, la Cour de justice a modifié sa jurisprudence relative au contenu de la formule officielle de fixation du loyer initial, dans une cause où ledit loyer était inférieur au loyer versé par le précédent locataire. A cette occasion, il a notamment été constaté que la loi ne prévoit pas expressément l'obligation d'indiquer sur la formule officielle les motifs de la fixation du loyer initial lorsque ledit loyer connaît une baisse par rapport à celui payé précédemment. En conséquence, l'art. 269d CO - auquel renvoie l'art. 270 al. 2 CO - et l'art. 19 OBLF - qui porte sur le contenu de la formule officielle - ne concernent que les augmentations de loyers et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur au détriment du locataire, comme le mentionnent expressément leurs notes marginales respectives. Il en va de même de l'art. 207 LaCC, qui met en lien l'exigence de motivation avec une "*éventuelle augmentation*" de loyer.

Les interprétations historiques et téléologiques conduisaient également à retenir que, dans l'esprit du législateur, le cas de figure visé était celui où le loyer était augmenté en cas de changement de locataire. Il ressortait des débats

parlementaires que le but de la formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail était de mettre à égalité, face aux hausses de loyers, le locataire qui est en place dans les locaux et le nouveau locataire. Cette formule devait servir, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire (RO CN 1989, p. 530; ATF 140 III 583 consid. 3.1; ACJC/571/2018 consid. 2.1.6 et 2.1.7).

Dans sa jurisprudence précédente, la Cour de justice avait souligné que le but de la contestation initiale n'était pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport au précédent loyer était abusive, mais d'examiner si le loyer, en tant que tel, excédait la norme (ATF 136 III 82 consid. 3.3). En effet, il avait été considéré que même en cas de baisse de loyer, le locataire peut disposer d'un certain intérêt à connaître les critères à la base de la fixation du loyer initial pour décider ou non de le contester. Toutefois, à l'examen du texte légal et des travaux parlementaires, force est désormais de constater que cette préoccupation n'avait pas été transposée en l'état en droit positif. De plus, comme le relève François BOHNET (BOHNET, Un loyer identique à celui payé par le précédent locataire doit-il être motivé sur la formule utilisée à la conclusion d'un nouveau bail; cahier du bail 2/2017, p. 41) elle n'a pas de corrélation avec la problématique de la forme, seule concernée par la formule officielle. En définitive, la Cour de justice est parvenue à la conclusion qu'aucun élément concret ne permettait de retenir que le législateur avait souhaité, par le biais de la formule officielle, imposer au bailleur d'indiquer, même en l'absence de hausse par rapport au précédent loyer, les données à la base de la fixation du loyer initial.

3.2 Ce qui précède est transposable dans l'hypothèse d'une première location, soit d'une situation dans laquelle il n'existe pas de majoration de loyer par rapport à celui versé par le précédent locataire. Il en découle que, dans le cas d'espèce, l'appelant n'avait pas l'obligation de remplir la rubrique relative aux "*motifs précis des prétentions ci-dessus*". L'avis officiel de fixation du loyer initial, daté du 15 juillet 2010, n'est donc pas frappé de nullité pour cette raison.

Concernant les exigences à respecter dans l'hypothèse d'une première mise en location, la jurisprudence du Tribunal fédéral a précisé qu'il convenait d'indiquer sur la formule officielle qu'il n'y avait pas de précédent locataire et qu'il s'agissait d'une première location (arrêts du Tribunal fédéral 4A_185 2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.1; 4A_132/2011 du 1^{er} juin 2011 consid. 2.2). Dans ce dernier arrêt, les juges fédéraux ont relevé que les locataires savaient qu'il n'y avait pas de précédent locataire, la formule officielle portant par ailleurs le mention "*première location*". Compte tenu de leur connaissance de la situation, les locataires ne pouvaient prétendre avoir été trompés par une mention maladroite effectuée par le bailleur dans la rubrique consacrée au précédent contrat de bail. Le Tribunal fédéral en a déduit que la formule officielle était suffisante pour renseigner

correctement les locataires de leurs droits, sans que ceux-ci puissent valablement affirmer avoir été induits en erreur.

En l'espèce, l'appelant a indiqué, dans la rubrique "*ancien locataire*" qu'il s'agissait d'un "*nouvel objet*". Les emplacements relatifs aux montants du précédent loyer et des charges ayant été laissés vides, il fallait logiquement en déduire que l'appartement en question n'avait jusqu'ici pas fait l'objet d'une mise en location. Dans leurs écritures devant la Cour, les intimés ne prétendent d'ailleurs pas avoir été trompés sur le fait que l'appartement litigieux n'avait pas été loué précédemment.

Dès lors, ayant été renseignés de façon suffisante au moment de la notification de l'avis de fixation du loyer initial, intervenue le 15 juillet 2010, les intimés disposaient dès ce jour d'un délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation (art. 270 al. 1 CO). La requête déposée le 22 septembre 2016, soit plus de 6 ans après, est en conséquence manifestement tardive et, de ce fait, irrecevable. Dans ces conditions, le loyer a été correctement fixé au début du bail et il n'y a pas lieu d'en fixer le montant par la voie judiciaire. Le jugement attaqué doit dès lors être réformé en ce sens que les intimés seront déboutés de toutes leurs conclusions à l'encontre de l'appelant, s'agissant d'une nouvelle fixation du loyer initial, du prétendu remboursement du trop-perçu ou de la réduction de la garantie locative.

4. Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs formulés par l'appelant.
5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloués de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (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 15 mai 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/304/2018 rendu le 11 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18202/2016-4-OSL.

Au fond :

Annule les chiffres 2 et 3 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête en fixation judiciaire du loyer formée par B_____ et C_____ à l'encontre de A_____.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.