



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19994/2018

ACJC/1278/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 SEPTEMBRE 2020

Entre

ETAT DU A_____, p.a. Mission permanente du A_____, _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 novembre 2019, comparant par Me Timo SULC, avocat, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Hervé CRAUSAZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale 1363, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.09.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1049/2019 du 7 novembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné l'ETAT DU A_____ à verser à B_____ SA la somme de 98'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2017 (ch. 1 du dispositif), condamné B_____ SA à verser à l'ETAT DU A_____ la somme de 11'239 fr. 75 (ch. 2), dit que les parties étaient en droit de compenser leurs créances respectives (ch. 1 et 2 ci-dessus) à due concurrence (ch. 3), autorisé B_____ SA à prélever la somme qui lui était due sur la garantie de loyer constituée auprès [de la banque] C_____ en date du 18 décembre 2015, compte n° 1_____ (ch. 4), déclaré irrecevable pour le surplus la demande reconventionnelle de l'ETAT DU A_____ (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 16 décembre 2019 à la Cour de justice, l'ETAT DU A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à l'annulation des chiffres 1, 3, 4, 5 et 6 de son dispositif, à la constatation de la nullité de l'avis de fixation du loyer initial du 10 décembre 2015 et, cela fait, à la constatation de la nullité du loyer prévu par le bail de décembre 2015, à ce que soit ordonnée la libération en faveur de la Mission permanente du A_____ du compte de garantie de loyer n° 1_____ à hauteur de 42'000 fr. auprès de la banque C_____, au déboutement de B_____ SA "de toute demande en paiement ni participation en tous les frais judiciaires et dépens de l'instance", à la condamnation de B_____ SA au remboursement des deux-tiers "des montants versés par la Mission Permanente du A_____ de la Société SIG pour l'énorme facture d'eau causée par une fuite d'eau dans le jardin pour le refus de réparation de la fuite par B_____ SA de mars 2016 à la fin octobre 2016 soit : deux tiers de 16'869 fr. 65 Total : 11'239 fr. 76", à ce que soit "déclarée" la compensation entre les loyers réclamés par B_____ SA du 1^{er} décembre 2016 et dès le 1^{er} février 2017 et le trop-perçu de loyers par B_____ SA du 15 décembre 2015 à fin octobre 2016, soit 8'750 fr., subsidiairement 31'500 fr., au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il statue sur la fixation du loyer initial et, cela fait, à ce que lui soit réservé le droit d'augmenter ses conclusions en fonction du résultat du loyer initial ainsi fixé.
- b.** Dans sa réponse du 31 janvier 2020, B_____ SA a conclu au déboutement de l'ETAT DU A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 19 mars 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ SA, dont l'administrateur est D_____, est propriétaire d'une villa individuelle située au [no.] _____, chemin 2_____ à E_____ (GE).

b. Par courrier du 18 novembre 2015, la MISSION PERMANENTE DU A_____ (ci-après : la Mission), représentant les intérêts de l'ETAT DU A_____, a fait part à F_____, courtière en immobilier, de son intérêt pour la location de la villa, à la suite de sa visite, la veille, par l'Ambassadrice du A_____, G_____, et a demandé que le bail lui soit transmis.

c. Par courriel du 19 novembre 2015, F_____ a fait parvenir le projet de bail à la Mission.

Les parties ont conclu un contrat de bail d'une durée de deux ans, du 15 décembre 2015 au 14 décembre 2017, renouvelable d'année en année, portant sur la villa ainsi que ses dépendances, comprenant une piscine, un garage pour deux voitures et une annexe comportant une chambre et une salle de bain.

Il était précisé que la propriété serait occupée par l'Ambassadrice du A_____ et sa famille.

Le loyer annuel a été fixé à 168'000 fr., soit 14'000 fr. par mois, frais accessoires, notamment chauffage et eau chaude, non compris.

Une garantie de loyer de 42'000 fr. a été requise et constituée par le locataire auprès [de la banque] C_____ en date du 18 décembre 2015 (compte n° 1_____).

L'article 15 de l'annexe au bail faisant partie intégrante du contrat contenait une clause libératoire / diplomatique selon laquelle *"en cas de force majeure (guerre, banqueroute, etc.) où le pays ne serait plus en mesure d'honorer ses engagements, à savoir le paiement du loyer, le contrat sera[it] résilié d'office"*.

d. Le 10 décembre 2015, un avis de fixation du loyer a été remis au locataire, daté et signé par les parties, mais ne comportant aucune autre indication, soit celles relatives à l'identité du bailleur, du locataire et de l'ancien locataire, au montant du loyer et au motif des prétentions, notamment. Ce formulaire comporte l'indication selon lequel le loyer peut être contesté dans un délai de trente jours si le locataire l'estime abusif.

Le montant du loyer n'a pas fait l'objet d'une contestation judiciaire dans le délai précité.

e. Dès février 2016, les parties ont échangé des courriers au sujet de problèmes affectant la villa, de devis pour l'entretien du jardin et de la piscine et de la prétendue surestimation du loyer de la villa.

f. Le 8 mars 2016, D_____ a joint à son courrier une évaluation de la villa faite par [la société] H_____, établie en octobre 2014, qui estimait le loyer entre 15'000 fr. et 17'000 fr. par mois, hors charges.

g. Par courriel du 16 avril 2016, G_____ a rappelé à D_____ qu'ils avaient évoqué la possibilité d'une résiliation à l'amiable du contrat en raison du montant du loyer notamment.

D_____ lui a répondu le 18 avril 2016 que le locataire avait bien reçu "la notification du loyer" et qu'il avait eu 30 jours pour le contester, ce qu'il n'avait pas fait. Il était donc lié jusqu'à l'échéance du contrat dont il pouvait se départir en trouvant un nouveau locataire solvable. Quoiqu'il en fût, le loyer n'était pas surestimé, ce que confirmait l'expertise établie en octobre 2014.

h. Le 13 mai 2016, G_____ a relancé D_____ quant à une résiliation du bail à l'amiable en raison du loyer qu'elle estimait surestimé, ce à quoi il lui a été répondu que sa proposition n'était pas acceptée.

i. Par courrier du 15 août 2016 adressé à la Mission, la bailleuse a réclamé au locataire les arriérés de loyers à compter du mois de juin 2016, le mettant en demeure au sens de l'art. 257d CO.

j. Par courrier du 25 août 2016, G_____ a reproché à la bailleuse le défaut de fixation du loyer lors de la conclusion du bail et le fait d'avoir fait signer à la Mission un avis de fixation du loyer non rempli et sans aucune référence à l'estimation réalisée le 1^{er} octobre 2014 par [la société] H_____. Elle avait constaté qu'une crise frappait le marché immobilier et avait entraîné une chute vertigineuse des loyers durant les trois à quatre dernières années, obligeant les propriétaires à souvent inclure dans le loyer les frais d'entretien et à fixer des loyers, charges comprises, à 11'500 fr. Il était pour elle évident que le contexte particulier de son arrivée en Suisse quelques mois avant la signature du contrat avait largement influencé le montant du loyer et les conditions du contrat en faveur de la bailleuse. Elle a également manifesté son mécontentement quant à l'état du bien loué, précisant qu'elle quitterait la villa le 15 septembre 2016. De plus, elle a indiqué qu'une fuite d'eau était présente dans le jardin depuis juin 2016, ce dont la bailleuse avait été informée. Malgré les promesses d'interventions, la bailleuse n'avait rien entrepris pour réparer la fuite si bien qu'un ruisseau coulait dans le jardin, cette fuite engendrant indéniablement des frais d'eau exorbitants.

Le même jour, la bailleresse a renvoyé à G_____ son courrier du 15 août 2016 à la Mission.

k. Par courrier du 30 août 2016, G_____ a expédié au conseil de la bailleresse une copie de son courrier du 25 août 2016, adressé initialement à D_____. Elle a exposé que le locataire n'avait pas contesté le loyer dans le délai de trente jours en raison de divers contretemps, notamment un deuil familial dans son pays, où elle avait dû se rendre. Elle a également indiqué qu'elle serait disposée à procéder au règlement des sommes dues immédiatement, puisqu'elles étaient disponibles sur un compte spécialement ouvert à cet effet, mais seulement en contrepartie d'une acceptation de la résiliation du bail pour le 15 septembre 2016, date à laquelle elle quitterait la villa.

l. Par courrier du 8 septembre 2016, la bailleresse a notamment indiqué à G_____ qu'elle considérait que les conditions tant formelles que matérielles d'une résiliation anticipée du bail n'étaient pas réalisées et que l'état des lieux et la remise anticipée des locaux ne valaient pas acceptation de la résiliation anticipée et du terme, étant précisé que la bailleresse considérait que la résiliation du bail était inefficace, et ce jusqu'au terme du 14 décembre 2017. Par ailleurs, la bailleresse refusait la restitution de la garantie de loyer en faveur du locataire.

m. Par courrier du 12 septembre 2016, G_____ a fait état auprès de la bailleresse des multiples défauts que comportait l'objet loué, précisant que le loyer de celui-ci ne pouvait être estimé à plus de 10'500 fr. Elle a à nouveau relevé qu'à la suite d'une défaillance du système d'arrosage automatique, une fuite d'eau avait été décelée depuis juin 2016, laquelle n'avait jamais été réparée par la bailleresse malgré ses relances.

n. Par courrier du 26 septembre 2016, G_____ a proposé une réduction du loyer à 11'000 fr. à partir d'octobre 2016, ce qui permettrait au locataire d'aller au terme du contrat prévu au 15 décembre 2017, précisant que cette demande faisait suite au contexte politique de son pays, notamment la baisse du coût du pétrole et les contraintes budgétaires et financières du pays.

o. Le 4 octobre 2016, la bailleresse a répondu qu'elle refusait la baisse de loyer, précisant que les loyers étaient à jour jusqu'au 31 août 2016, et a mis le locataire en demeure de s'acquitter du loyer du mois de septembre 2016, à défaut de quoi elle se réservait le droit de faire usage de l'art. 257d CO. Elle a précisé que concernant les soi-disant inondations et conduites d'eau percées, il n'y avait "pas eu d'inondation dans la propriété, mais à l'extérieur de celle-ci, soit une conduite des SIG avant la location, ce qui n'avait rien à voir avec l'élément" soulevé.

p. Le 6 octobre 2016, G_____ a notamment proposé de quitter la maison à la fin du mois d'octobre 2016, ajoutant que la bailleresse recevrait prochainement

l'entier du loyer pour le mois d'octobre 2016. Concernant le loyer de septembre 2016, elle a confirmé son règlement intégral.

q. Entre le 24 octobre 2016 et le 15 novembre 2016, les parties ont échangé plusieurs courriers afin de procéder à un état des lieux de sortie.

r. L'état des lieux de sortie a finalement eu lieu le 30 novembre 2016.

Ce jour-là, G_____ a adressé au conseil de la bailleresse une facture des SIG de 16'274 fr. 40 dont 16'859 fr. 65 concernaient l'eau, consécutive à la fuite d'eau non réparée durant les mois de juin à octobre 2016. Elle précisait qu'afin de réviser ce montant, les SIG demandaient une copie de la facture de la réparation faite par la bailleresse en octobre 2016.

s. Par courrier du 12 décembre 2016 envoyé à l'adresse de la villa, la bailleresse a transmis le document requis et a rappelé que les loyers de novembre et décembre étaient impayés.

t. Par requête en cas clair déposée le 9 février 2017, la bailleresse a conclu à la condamnation du locataire à lui verser la somme de 56'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 31 décembre 2016 et à la libération en sa faveur de la garantie bancaire.

Par jugement JTBL/826/2017 du 1^{er} septembre 2017, le Tribunal a déclaré cette requête irrecevable.

Ce jugement a été confirmé par arrêt ACJC/420/2018 de la Cour de justice du 9 avril 2018, confirmé par arrêt 4A_285/2018 rendu par le Tribunal fédéral le 26 novembre 2018. Le Tribunal fédéral a notamment relevé que la bailleresse ne mettait pas en doute que l'avis de fixation du loyer initial qu'elle avait notifié au locataire ne satisfaisait pas aux exigences de l'art. 269d al. 2 let. b CO, et que cet avis était donc nul selon cette disposition.

u. Par demande déposée le 31 août 2018 devant le Tribunal, la bailleresse a conclu à la condamnation du locataire à lui payer la somme de 98'000 fr., soit sept mois de loyer (novembre 2016 à mai 2017) à 14'000 fr. par mois, avec intérêts à 5% l'an, et à la libération de la garantie bancaire de 42'000 fr. en sa faveur.

Elle a notamment allégué que la villa avait été relouée, au même loyer, dès le mois de juin 2017. Le bien immobilier s'était trouvé pendant plusieurs mois sur le marché auprès de plusieurs régies de la place, qui ne trouvaient pas de locataires, certains régisseurs ayant indiqué comme motif la chute de l'ordre de 20% à 30% du marché immobilier. Il était ainsi clair pour elle que le locataire, après avoir tenté de renégocier le loyer, avait quitté les lieux pour s'installer dans une autre villa en raison de la baisse des prix sur le marché immobilier.

Elle a produit un courriel de la régie I_____ du 25 janvier 2017 indiquant qu'après avoir consulté sa base de données et procédé à une brève analyse, le marché de l'immobilier avait perdu 20% à 30% de sa valeur depuis ces 2-3 dernières années, le nombre d'expatriés ayant drastiquement diminué, ainsi que leur budget. La régie informait ainsi la bailleuse qu'elle n'était pas en mesure de relouer la villa au loyer de 14'000 fr. par mois, hors charges.

v. Par mémoires de réponse du 26 octobre 2018 et reçus par le Tribunal respectivement les 1^{er} et 12 novembre 2018, le locataire a conclu au déboutement de la bailleuse de ses conclusions, à la confirmation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/826/2017 du 1^{er} septembre 2017 (ch. 3), à ce que le Tribunal ordonne la libération de la garantie bancaire en sa faveur, subsidiairement, à ce qu'il compense l'éventuelle créance des loyers réclamés du 1^{er} décembre 2016 au 1^{er} février 2017 avec le trop-perçu de loyers encaissés par la bailleuse entre le 15 décembre 2015 et le 31 octobre 2016. Il a également formé une demande reconventionnelle et conclu à la condamnation de la bailleuse à lui rembourser les 2/3 du montant de la facture des SIG pour "l'énorme facture d'eau" causée par une fuite d'eau dans le jardin qui n'avait pas été réparée de mars 2016 à fin octobre 2016 (ch. 6) et à ce que le Tribunal juge définitivement la cause (ch. 9).

Le locataire a notamment allégué qu'il ne souhaitait pas, dans un premier temps, louer la villa car elle était trop chère vu son état, mais que pour des raisons d'organisation, les affaires de l'Ambassadrice devant arriver fin décembre 2015 et cette dernière ayant dû se rendre dans son pays pour les derniers jours de vie de sa mère, il avait dû prendre à bail la villa dans l'urgence en ayant tout de même pu négocier une baisse du loyer de 15'000 fr. à 14'000 fr. par mois. A la signature de l'avis de fixation du loyer, il s'était demandé pourquoi il était vierge. F_____ lui avait dit de ne pas s'inquiéter car l'important était de signer. L'Ambassadrice avait constaté au fil des invitations et visites chez ses collègues chefs de mission qu'ils louaient des villas d'un standing plus élevé pour des loyers plus bas, incluant l'entretien des jardins et piscines. Il lui avait également été fait part de la baisse du marché immobilier à Genève durant les quatre dernières années. La preuve de cette baisse avait finalement été apportée par le courriel de I_____ de janvier 2017 par lequel la régie avait confirmé la chute des prix du marché de 20% à 30% et la difficulté à trouver un repreneur de la villa au loyer convenu. Le locataire en avait ainsi informé la bailleuse dès février 2016 et lui avait proposé une résiliation à l'amiable afin d'éviter les tribunaux. En outre, la villa était affectée de nombreux défauts dont la bailleuse refusait la réparation depuis l'emménagement, contrairement à ses promesses. Certains travaux avaient toutefois été effectués, ce qui avait transformé la villa en chantier juste après la prise de possession des locaux. D_____ avait de plus tenté de mettre à la charge du locataire plusieurs frais qui ne lui incombaient pas ou de lui faire signer des contrats d'entretien beaucoup trop chers. A la suite des élections présidentielles

A_____ du _____ 2016, l'ETAT DU A_____ avait restructuré son budget. Ainsi, l'idée d'une résiliation à l'amiable initialement brandie contre la bailleresse comme moyen de pression avait été imposée par les autorités A_____, à moins qu'une baisse de loyer à 11'000 fr. ne soit octroyée. En effet, le locataire préférait trouver une solution à l'amiable plutôt que d'invoquer la clause diplomatique contenue dans le contrat de bail.

A l'appui de ses allégations, le locataire a notamment produit plusieurs annonces concernant des villas avec piscine et jardin proposées sur le marché à un loyer inférieur, comprenant pour certaines d'entre elles l'entretien du jardin et de la piscine.

w. Par mémoire du 14 décembre 2018, la bailleresse a conclu, sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal déclare irrecevable la demande reconventionnelle, subsidiairement déclare irrecevables les conclusions n° 3, 6 et 9 du locataire et fixe un délai à celui-ci pour la rectification des vices de forme de la demande reconventionnelle, en raison de sa prolixité. Elle a persisté dans ses conclusions sur demande principale.

Elle a notamment fait valoir que le Tribunal ne pouvait confirmer les points du dispositif de l'un de ses propres jugements, qui plus est confirmé par la Cour de justice et le Tribunal fédéral. En outre, la demande reconventionnelle n'était pas chiffrée.

x. Par mémoire daté du 15 janvier 2019, reçu le 22 janvier 2019 par le Tribunal, le locataire a conclu à l'irrecevabilité des écritures du 14 décembre 2018 et au déboutement de la bailleresse de ses conclusions. Il a également conclu à la condamnation de B_____ SA à lui rembourser un montant de 11'239 fr. 76 pour la facture des SIG et a "déclaré la compensation entre les loyers réclamés par B_____ SA du 1^{er} décembre 2016 et dès le 1^{er} février 2017 avec le trop-perçu de loyers par B_____ SA du 15 décembre 2015 à fin octobre 2016; soit Total : 31'500 fr.". Il a notamment fait mention du fait que B_____ SA avait refusé d'envisager la réduction du loyer à 11'000 fr.

y. Lors de l'audience du 29 mars 2019, le conseil du locataire a modifié ses conclusions en ce sens qu'il invoquait la compensation à hauteur de 8'750 fr., soit le trop-perçu de loyer de mi-décembre 2015 à octobre 2016.

Les parties ont ensuite persisté dans leurs conclusions.

z. Par ordonnance du 30 mai 2019, le Tribunal a écarté les mesures d'instruction sollicitées par B_____ SA et clôturé la phase d'administration des preuves. Il a notamment relevé que faute de conclusions chiffrées relatives à la fixation du loyer, les prétentions invoquées par l'ETAT DU A_____ ne pouvaient être prises

en considération et que par conséquent les mesures d'instruction sollicitées par la demanderesse apparaissaient inutiles.

aa. Par mémoire du 12 juillet 2019, B_____ SA a persisté dans ses conclusions.

L'ETAT DU A_____ a pour sa part conclu, sur demande principale, à ce que B_____ SA soit déboutée de toutes ses conclusions et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'elle soit condamnée à lui payer la somme de 81'389 fr. 70 et à la libération en sa faveur de la garantie de loyer à hauteur de 42'000 fr., subsidiairement à la condamnation de B_____ SA au paiement de 8'750 fr. et à la libération de la garantie de loyer en sa faveur. Il a notamment estimé que le loyer initial de la maison devait être fixé à 7'900 fr.

bb. Par écriture du 31 juillet 2019, B_____ SA s'est déterminée sur les plaidoiries finales de l'ETAT DU A_____ et a conclu à l'irrecevabilité des nouvelles conclusions de ce dernier et au rejet de ses conclusions subsidiaires, soulevant l'exception de prescription.

Par écriture du 20 août 2019, l'ETAT DU A_____ a soutenu que ses conclusions nouvelles ne l'étaient pas car elles avaient été formulées implicitement dans ses précédentes écritures. Pour ce qui était de l'exception de prescription, il a affirmé avoir interrompu celle-ci depuis le 30 août 2017, date de sa "demande reconventionnelle" dans le cadre de la procédure en cas clair ayant abouti au jugement du 1^{er} septembre 2017.

cc. Dans son jugement du 7 novembre 2019, le Tribunal a examiné en premier lieu la recevabilité de diverses conclusions prises par le locataire. Il a notamment considéré, pour ce qui est des conclusions nouvelles prises à l'occasion des plaidoiries finales, qu'elles étaient irrecevables, faute de satisfaire aux conditions de l'art. 230 CPC, puisqu'elles ne reposaient pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux.

Il a ensuite considéré que la volonté du locataire n'était pas claire puisqu'il avait dans un premier temps résilié le bail pour juste motifs, ensuite sollicité une réduction de loyer jusqu'à l'échéance du contrat et, finalement, résilié le bail de manière anticipée. Dans tous les cas, même à considérer que les conditions formelles d'une résiliation pour juste motifs étaient été remplies, aucun juste motif n'avait été invoqué par le locataire, qui n'avait donc pas valablement résilié le bail pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO.

En outre, il avait été établi que le locataire avait quitté les locaux le 30 novembre 2016 et avait payé le loyer jusqu'au 31 octobre 2016, sans qu'il ne soit ni allégué ni prouvé qu'il aurait cherché un locataire de remplacement. Aussi, le locataire n'était libéré de ses obligations qu'à partir du 1^{er} juin 2017.

Concernant le montant du loyer, la question de savoir si la villa devait être considérée comme un objet de luxe n'avait pas besoin d'être tranchée. Les éventuelles prétentions du locataire en restitution du trop-perçu découlant d'une action en fixation du loyer étaient prescrites et il n'avait ainsi pas d'intérêt à agir en ce sens. En effet, le locataire était informé, dès la signature du bail, du délai pour agir et du fait que l'avis n'était pas correctement rempli, et des conséquences de ces manquements en août 2016 déjà. Or, ce n'était que dans ses réponses du 26 octobre 2018 qu'il avait invoqué la "compensation", sans même prendre de conclusions explicites en fixation judiciaire du loyer. Bien qu'ayant connaissance des vices affectant l'avis de fixation du loyer initial, le locataire n'avait pas agi en fixation du loyer mais avait cherché à utiliser la situation pour se départir du bail de manière anticipée, poursuivant ainsi un but étranger à la fixation du loyer, ce qui constituait un abus de droit. Il n'y avait ainsi pas lieu de revenir sur le montant du loyer convenu dans le contrat de bail et le locataire était condamné à payer à la bailleresse la somme de 98'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2017 (date moyenne).

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).

En cas de contestation du loyer initial, 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 l'appelant, 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, le loyer mensuel du logement, sans les charges, s'élève à 14'000 fr. L'appelant avait par ailleurs conclu en dernier lieu, devant le Tribunal à la condamnation de l'intimée au paiement d'une somme de 81'389 fr. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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 motivée. Il doit en outre contenir des conclusions.

En l'espèce, l'appel a été interjeté dans le délai prescrit par la loi. Il est ainsi recevable à cet égard.

En revanche, concernant les conclusions de l'appel, l'appelant indique reprendre, devant la Cour, les conclusions qu'il avait formulées dans ses écritures du 22

janvier 2019, modifiées lors de l'audience du 29 mars 2019, qui diffèrent de ses dernières conclusions prises devant le Tribunal.

En effet, dans ses plaidoiries finales du 12 juillet 2019, l'appelant a uniquement pris des conclusions principales en déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions et, sur demande reconventionnelle, en condamnation de l'intimée à lui verser un montant de 81'389 fr. 70, subsidiairement, 8'750 fr.

Les conclusions de l'appelant devant la Cour tendant en revanche au déboutement de l'intimée, mais également à la constatation de la nullité de l'avis de fixation du loyer initial et à la constatation de la nullité du loyer fixé dans le bail. Ces dernières doivent par conséquent être considérées comme nouvelles dans la mesure où elles n'ont pas été articulées en dernier lieu devant le Tribunal. Elles sont donc irrecevables en application de l'art. 317 al. 2 CPC.

En outre, l'appelant conclut devant la Cour au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il statue sur la fixation du loyer initial, sans prendre de conclusion chiffrées à cet égard. Cette conclusion est également irrecevable dans la mesure où, d'une part, elle est nouvelle, l'appelant n'ayant pas pris en dernier lieu devant le Tribunal de conclusion en fixation du loyer, et où, d'autre part, la voie de l'appel est réformatoire, ce qui permettrait à la Cour de fixer elle-même le loyer, le cas échéant, de sorte que des conclusions en renvoi uniquement sont insuffisantes. Il résulte par ailleurs de l'absence de conclusion en fixation du loyer par la Cour que celle-ci ne pourrait, le cas échéant, opérer la compensation à laquelle l'appelant conclut entre le montant dû à l'intimée et un éventuel trop perçu résultant d'une diminution du loyer.

Dès lors, l'appel est irrecevable en tant que ses conclusions diffèrent de celles prises par l'appelant en dernier lieu devant le Tribunal et vont au-delà du simple déboutement de l'intimée de ses conclusions prises aux termes de sa demande.

1.4 Il sera encore relevé à ce stade que le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions nouvelles prises par l'appelant dans ses plaidoiries finales. L'appelant conteste le jugement attaqué à cet égard en affirmant, d'une part, que ses conclusions n'étaient pas nouvelles car il avait modifié celles-ci lors de l'audience du 29 mars 2019 et, d'autre part, si ses conclusions étaient irrecevables, qu'il appartenait au Tribunal, concernant la question de la fixation du loyer initial, de se référer aux précédentes conclusions qu'il avait prises le "18 janvier 2019".

L'appelant a formé, dans ses plaidoiries finales, des conclusions en condamnation de l'intimée à lui verser des montants de 81'389 fr. 70, subsidiairement 8'750 fr., alors qu'il avait précédemment conclu à une compensation des montants réclamés par l'intimée avec le montant de 31'500 fr., puis 8'750 fr., selon ce qu'il a indiqué lors de l'audience du 29 mars 2019. Dans la mesure où tout changement de conclusions constitue *de facto* une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une

amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n° 14 ad art. 227 CPC), c'est dès lors à bon droit que le Tribunal a qualifié de nouvelles les dernières conclusions de l'appelant en condamnation à lui verser une somme d'argent. En outre, le litige étant soumis à la maxime de disposition (art. 58 CPC) - selon laquelle il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent et qui s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5) -, le Tribunal n'avait pas à reprendre des conclusions abandonnées par l'appelant dans ses dernières écritures; il n'avait par ailleurs pas non plus à interpellier l'appelant, représenté par avocat.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions nouvelles de l'appelant, que celui-ci n'a, en tout état de cause, pas reformulées devant la Cour puisqu'il a expressément indiqué reprendre de précédentes conclusions.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelant ne conteste pas de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré qu'il n'avait pas valablement résilié le bail pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO et qu'il n'était libéré de ses obligations qu'à partir du 1^{er} juin 2017. Cette question ne sera dès lors pas examinée.
3. L'appelant soutient que l'avis de fixation du loyer serait nul et que le Tribunal aurait dû le constater d'office. Il conteste par ailleurs avoir essayé d'utiliser la situation pour se départir du bail de manière anticipée, poursuivant ainsi un but étranger à celui recherché par la fixation du loyer, constitutif d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Il ne pouvait en effet lui être reproché d'avoir proposé une solution amiable afin d'éviter les désagréments d'une procédure judiciaire, puis d'en avoir proposé une autre lorsque la première avait été refusée. Il ne pouvait en outre être reproché à ses représentants de ne pas connaître les principes de droit suisse.

L'appelant conteste par ailleurs que ses prétentions en restitution du trop-perçu avaient été prescrites dans la mesure où il n'avait eu connaissance du défaut de

l'avis de fixation des loyers qu'en février 2017 au plus tôt et avait fait valoir ses prétentions pour la première fois le 1^{er} septembre 2017, puis le 26 octobre 2018.

3.1

3.1.1 En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent 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 (art. 207 al. 1 LaCC).

Lorsque la formule officielle, qui doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1).

Un vice de forme tel que le défaut d'utilisation de la formule officielle entraîne la nullité partielle du contrat, limitée à la fixation du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2; 124 III 62 consid. 2a p. 64). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêts 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2; 4C_428/2004 du 1^{er} avril 2005 consid. 3.1, in SJ 2006 I p. 19).

3.1.2 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. Il s'agit là d'un cumul de deux actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation (à titre préjudiciel) de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO).

3.1.3 Le locataire peut faire valoir en tout temps la nullité du loyer initial, sous la seule réserve de l'abus de droit.

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice du 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 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, 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 (ATF 140 III 583, précité, consid. 3.2.4; 138 III 401 consid. 2.3.2; 113 II 187 consid. 1a) 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 (ATF 140 III 583, précité, consid. 3.2.4; 123 III 70 consid. 3c et 3d). 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, précité, consid. 3.2.4; 138 III 401, précité, consid. 2.3.3; arrêt 4A_254/2016, précité, consid. 3.1.3.2).

3.1.4 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.

La restitution, sur la base des règles de l'enrichissement illégitime, de prestations versées à titre périodique, comme des montants payés indûment sur les loyers, est soumise à l'art. 67 CO, l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2019 du 28 février 2020, destiné à la publication, consid. 4.1.1).

L'art. 67 al. 1 CO prévoit deux délais de prescription: le premier délai d'un an, relatif, court à partir du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition; le second délai de dix ans, absolu, court dès la naissance de ce droit. A la suite de la révision du droit de la prescription, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020, le délai de prescription relatif de l'action en enrichissement illégitime a été porté à trois ans, l'art. 67 al. 1 CO demeurant pour le reste inchangé (RO 2018 5343; s'agissant du droit transitoire, cf. l'art. 49 Tit. fin. CC).

Dans plusieurs arrêts, le Tribunal fédéral a dû se prononcer sur la question du respect du délai de prescription relatif de l'action en restitution des parts de loyer versées indûment (ATF 140 III 583, précité, consid. 3.3.1; arrêts 4A_254/2016, précité, consid. 3.1.3.1; 4A_517/2014, précité, consid. 4.1.2). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, et dont l'ignorance est présumée, la connaissance effective de sa prétention intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir (ATF 140 III

583, précité, consid. 3.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_495/2019 du 28 février 2020, destiné à la publication, consid. 4.1.3; 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1; 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2).

3.2 En l'espèce, l'appelant conteste le montant que l'intimée lui réclame à titre de loyer, se prévalant de la nullité du loyer initial. La question se pose donc de savoir si l'appelant peut être condamné à verser le montant de 98'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2017 fixé par le Tribunal. Ce dernier a retenu qu'il n'y avait pas à revenir sur le loyer arrêté dans le bail au motif que l'appelant avait agi de manière abusive en invoquant la nullité du loyer initial, ce que l'appelant conteste.

3.2.1 L'avis de fixation du loyer reçu par le locataire, qu'il a signé, mentionnait la possibilité de contester ledit loyer. L'appelant a dès lors été informé de la possibilité que lui conférait la loi à cet égard. Malgré ces circonstances, l'appelant a néanmoins exécuté le contrat et versé le montant contractuellement prévu.

Par la suite, il a informé l'intimée de ce qu'il considérait le loyer convenu trop élevé. Cela étant, il n'a pas sollicité de réduction dudit loyer, mais une résiliation du bail. Même sans connaissance particulière du droit suisse, la baisse du loyer apparaissait pourtant d'emblée comme une solution plus évidente, si loyer était excessif, que la résiliation du bail et il apparaît ainsi que l'appelant a cherché en priorité, en invoquant que le loyer serait excessif, à quitter les locaux qui ne lui convenaient pas plutôt qu'à obtenir une baisse de loyer. Ce n'est que dans sa réponse du 26 octobre 2018 qu'elle a invoqué un trop-perçu de loyers par la bailleuse.

Enfin, dans un courrier du 30 août 2016, G_____ a exposé que le loyer initial n'avait pas été contesté dans le délai de trente jours à cause de divers contretemps, notamment un deuil familial dans son pays, où elle avait dû se rendre. Il apparaît ainsi qu'elle avait, d'une part, connaissance du délai de 30 jours pour contester le loyer initial et, d'autre part, qu'elle avait volontairement renoncé à contester celui-ci dans ledit délai.

L'appelant ayant renoncé à la contestation du loyer initial en toute connaissance de cause, pour des motifs qui lui sont propres, son attitude consistant à invoquer, par la suite, la nullité du loyer initial est contradictoire et constitutive d'un abus de droit, ainsi que l'a retenu le Tribunal.

Le montant réclamé à titre de loyer sur la base du contrat de bail est donc dû. Pour le surplus, le montant fixé par le Tribunal de 98'000 fr. n'est pas contesté en lui-même.

3.2.2 Dans la mesure où le montant du loyer ne doit pas être réduit, la question d'une éventuelle restitution d'un trop-perçu ne se pose pas. Il sera néanmoins

relevé, à titre superfétatoire, concernant la prescription des prétentions de l'appelant, que G_____ a considéré dans un courrier du 16 avril 2016 que le loyer était surestimé. Elle a également reproché, dans un courrier adressé à l'intimée le 25 août 2016, le défaut de fixation du loyer lors de la conclusion du bail et le fait d'avoir fait signer à la Mission un avis de fixation du loyer non rempli et sans aucune référence à l'estimation réalisée le 1^{er} octobre 2014 par [la société] H_____. Elle a précisé qu'elle avait constaté qu'une crise frappait le marché immobilier et avait entraîné une chute vertigineuse des loyers durant les trois à quatre dernières années, obligeant les propriétaires à fixer des loyers, charges comprises, à 11'500 fr. Enfin, comme déjà indiqué, il ressort de son courrier du 30 août 2016 qu'elle connaissait le droit dont l'appelant disposait à cet égard mais qu'elle ne l'avait pas exercé. Il doit dès lors être admis que le 30 août 2016 au plus tard, l'appelant savait que le formulaire de fixation du loyer n'était pas correctement rempli, que le loyer était, selon lui, abusif et qu'il pouvait le contester.

Ce n'est cependant que le 26 octobre 2018 que l'appelant a déclaré compenser les loyers réclamés par l'intimée avec le trop-perçu de loyers versé entre le 15 décembre 2015 et le 31 octobre 2016, sans chiffrer ses prétentions, ce qu'il a fait dans ses écritures datées du 15 janvier 2019. Plus d'une année s'est donc écoulée entre le moment où l'appelant a eu connaissance de son droit à réclamer la restitution des parts de loyer versées prétendument de manière indue et le moment où il a fait valoir sa prétention. Contrairement à ce qu'il soutient, en invoquant lors de l'audience du 1^{er} septembre 2017, dans le cadre de la procédure en cas clair, que le loyer "correct" se situerait à environ 7'900 fr. par mois, il n'a fait valoir aucune prétention.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a considéré que les prétentions de l'appelant à cet égard étaient prescrites, de sorte que ce dernier ne pourrait invoquer aucune créance en compensation du montant dû à l'intimée.

3.2.3 Enfin, l'appelant ne conteste pas le jugement attaqué en tant qu'il a condamné l'intimée à lui verser la somme de 11'239 fr. 75, en relation avec la facture des SIG, correspondant d'ailleurs au montant réclamé à ce titre.

3.2.4 Au vu de ce qui précède, l'appel, dans la mesure où il est recevable, n'est pas fondé. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

- 4.** 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 (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 16 décembre 2019 par ETAT DU A_____ contre le jugement JTBL/1049/2019 rendu le 7 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19994/2018 en tant qu'il vise à l'annulation des chiffres 1 et 3 à 6 du dispositif dudit jugement et au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Serge PATEK, 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.