

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22195/2016

ACJC/571/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 MAI 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 août 2017, représentée par **B**_____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame C_____, domiciliée _____ (GE), intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.05.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/714/2017 du 8 août 2017, reçu par les parties le 10 août 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la requête en fixation judiciaire du loyer formée par C_____ à l'encontre de A_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et réservé la suite de la procédure (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 septembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation, concluant à ce que la Cour dise que la requête en fixation judiciaire du loyer formée par C_____ à son encontre est irrecevable et déboute celle-ci de toutes autres conclusions.
- b.** C_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Le 29 novembre 2017, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :
- a.** Le 13 avril 2015, A_____, en tant que bailleresse, et C_____, en tant que locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement meublé de deux pièces au deuxième étage de l'immeuble sis _____ (GE).
- Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 17'400 fr., soit 1'450 fr. par mois.
- Selon l'avis de fixation du loyer initial, le loyer, hors charges, payé par le précédent locataire depuis le 1^{er} août 2014 s'élevait à 18'000 fr. par an, soit 1'500 fr. par mois.
- Aucune mention ne figurait sous la rubrique "*motifs précis des prétentions ci-dessus*" prévue par l'avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.
- Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 15 avril 2015 au 14 avril 2016, et s'est renouvelé tacitement. Il a pris fin le 30 septembre 2016.
- b.** Le 11 novembre 2016, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyer d'une requête en fixation judiciaire du loyer et en paiement. Déclarée non conciliée le 16 janvier 2017, la cause a été portée devant le Tribunal le 23 janvier 2017.

La locataire a principalement conclu à ce que le Tribunal fixe le loyer à 532 fr. par mois, charges non comprises, du 15 avril 2015 au 30 septembre 2016, sous réserve d'amplification en fonction du résultat du calcul de rendement, condamne A_____ à restituer le trop-perçu de loyer, soit pour un loyer fixé à 532 fr., la somme de 16'065 fr., avec intérêts à 5% l'an, dès le 22 novembre 2015 et déboute la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle a fait valoir que le bail était partiellement nul en ce qui concernait le loyer convenu car la formule officielle d'avis de fixation du loyer devait contenir les bases du calcul du loyer, "même si celui-ci n'avait pas varié lors du changement de locataire". Le loyer convenu de 17'400 fr. procurait un rendement abusif à la bailleresse car il se situait au-delà de la moyenne des loyers du quartier pour un objet comparable telle qu'elle ressort des statistiques cantonales. La locataire a en outre sollicité de la bailleresse la production des pièces nécessaires à un calcul de rendement.

c. A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête au motif que l'avis de fixation du loyer initial, bien que non motivé, n'était pas nul, dès lors que le loyer fixé était inférieur à celui payé par le précédent locataire et que l'exigence de motivation ne s'appliquait qu'en cas de majoration de loyer. La requête, formée plus de 30 jours après réception de la chose, était par conséquent tardive.

Sur le fond, et à titre subsidiaire, elle a conclu au rejet de la requête, relevant que la locataire commettait un abus de droit en ne se prévalant de la nullité du loyer qu'après la fin du contrat. Le loyer n'était en outre pas abusif au regard de la moyenne de loyers ressortant des statistiques cantonales pour ce type de bien. Un calcul de rendement n'était pas possible, au regard du fait que la famille de la bailleresse était propriétaire du bien depuis les années 1940.

d. Par ordonnance du 3 avril 2017, le Tribunal a limité la procédure à la question de la recevabilité de la requête.

Les parties ont déposé des écritures sur la question de la recevabilité et ont en outre plaidé oralement lors de l'audience du Tribunal du 29 juin 2017, persistant dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger sur cette question 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).

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, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, la locataire a conclu en première instance à la fixation du loyer mensuel à 532 fr., en lieu et place de 1'450 fr., soit une différence de 16'065 fr. pour la période du 15 avril 2015 au 30 septembre 2016 ([1'450 fr. – 532 fr.] x 17,5 mois). 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.** Le Tribunal a retenu que la question de savoir si les motifs justifiant le montant du nouveau loyer en cas de baisse de loyer par rapport au loyer du précédent locataire devaient figurer sur la formule officielle n'était pas tranchée par le Tribunal fédéral et que la doctrine était divisée sur cette question. Selon la jurisprudence de la Cour de justice, l'avis de fixation du loyer devait être motivé même lorsque le loyer était inchangé par rapport au précédent loyer, le but de la norme n'étant pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport à l'ancien loyer était abusive, mais si le loyer en tant que tel excédait la norme, afin d'éviter qu'un abus se perpétue au-delà du changement de locataire. Au regard de ces principes, le locataire dont le loyer avait baissé disposait également d'un intérêt légitime à connaître la motivation du calcul du loyer afin de décider s'il entendait ou non contester celui-ci. Il fallait par conséquent en conclure que l'absence de motivation de la formule officielle en cas de baisse de loyer entraînait la nullité partielle du contrat limitée à la fixation du loyer. Cette nullité pouvant être invoquée en tout temps, la demande de la locataire était recevable.

L'appelante fait valoir que ni le texte légal, ni la jurisprudence, ni le but de la loi n'exigent que les motifs d'une baisse de loyer figurent sur l'avis de fixation du loyer lors d'une première location.

- 2.1** **2.1.1** Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution : 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 (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

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 (art. 207 al. 1 de la Loi cantonale d'application du Code civil (LaCC)).

L'art. 269d CO, qui, selon sa note marginale, concerne les "*Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur*", prévoit en son al. 1 que toute majoration de loyer en cours de bail doit être effectuée au moyen d'une formule agréée par le canton, avec indication des motifs. A défaut, les majorations sont nulles (al. 2 let. b). Cette exigence est également applicable lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (al. 3).

L'art. 19 OBLF, sous la mention "*Formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres prétentions unilatérales (art. 269d CO)*" précise les indications que doit contenir la formule officielle. L'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF, applicable par analogie à la fixation du loyer initial selon l'art. 19 al. 3 OBLF, prévoit notamment que, pour les hausses de loyer, la formule doit contenir les motifs précis de la hausse.

L'art. 207 LaCC, intitulé "*formule officielle de majoration de loyer*", prévoit en son al. 2 que ladite formule doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, le motif précis d'une éventuelle augmentation, le droit de contestation du locataire au sens de l'article 270, alinéa 1, du code des obligations, le délai de contestation et l'adresse de la commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat). Le locataire peut alors agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 à 3.2.3; 120 II 341 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.1 et 3.1.3.1; 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.1.3; 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3.3).

Les délais fixés par la loi pour contester un loyer sont des délais de péremption, dont le non-respect entraîne la perte du droit d'agir, question qui doit être

examinée d'office par le juge (ATF 131 III 566 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2; 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3.2).

2.1.2 Le Tribunal fédéral n'a pas tranché la question de savoir si les motifs justifiant le montant du nouveau loyer devaient être indiqués sur la formule officielle en cas de baisse de loyer lors d'un changement de locataire.

Dans un arrêt de 1997, il a considéré qu'une baisse de loyer pouvait être notifiée par le bailleur en cours de bail sans que le respect d'une forme particulière ne soit nécessaire (ATF 124 III 64, consid. 3a, SJ 1998, p. 360).

Le Tribunal fédéral ne s'est pas non plus prononcé sur la question de savoir si l'exigence de l'indication des motifs s'appliquait également en cas de conclusion d'un contrat avec un nouveau locataire lorsque le loyer demeurait inchangé par rapport au loyer précédent.

Dans un arrêt relatif à une première location d'un appartement neuf, le Tribunal fédéral s'est limité à indiquer que, lorsqu'un appartement faisait l'objet d'une première location, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_132/2011 consid. 2.2).

La Cour de céans a quant à elle considéré dans plusieurs arrêts que la formule officielle devait contenir une motivation alors même que le montant du loyer (ou des charges) n'avait pas augmenté lors d'un changement de locataire. La Cour s'est fondée pour ce faire sur le fait que le but de l'art. 270 CO n'était pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport à l'ancien loyer était abusive, mais si le loyer, en tant que tel, excédait la norme, afin d'éviter qu'un abus ne se perpétue au-delà du changement de locataire. Cette disposition visait à permettre au locataire de connaître les critères appliqués par le bailleur, celui-ci étant lié par les motifs invoqués dans le formulaire officiel et ne pouvant pas se prévaloir d'autres facteurs par la suite. La motivation de la formule officielle était ainsi également nécessaire lorsque le loyer restait inchangé par rapport au précédent locataire (ACJC/1503/2015 du 7 décembre 2015 consid. 4.2; ACJC/1128/2012 du 8 août 2012 consid. 2.2 et 2.3; ACJC/365/2011 du 18 mars 2011 consid. 2b).

La jurisprudence précitée de la Cour est isolée sur le plan suisse. En particulier, l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 30 novembre 2005, publié dans les Cahiers du bail 2/2006 et cité dans l'ACJC/1503/2015 précité, ne tranche pas la question de la motivation de la formule officielle (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 ? in Cahiers du bail 2/2017, p. 33 et 34).

2.1.3 La doctrine est partagée sur la question de la motivation du loyer initial en cas de baisse ou de maintien du loyer.

BOHNET a récemment consacré un article à la question de la motivation du loyer initial en cas de maintien du loyer payé par le précédent locataire (BOHNET, op. cit, p. 33ss). Il y critique la jurisprudence de la Cour de justice en tant qu'elle exige l'indication des motifs même lorsque le loyer demeure inchangé par rapport au précédent. Après avoir procédé à l'interprétation littérale, systématique, historique et téléologique de l'art. 270 al. 2 CO, BOHNET arrive à la conclusion que la formule officielle ne doit pas contenir de motivation de la fixation du loyer lorsque le loyer et les charges n'augmentent pas, voire diminuent, entre l'ancien et le nouveau locataire ou s'il s'agit d'une première location (BOHNET, op. cit., p. 42).

MULLER est également d'avis que seul un loyer initial supérieur au loyer du précédent locataire doit être motivé, une telle motivation n'étant ainsi pas nécessaire en cas de maintien du loyer précédent (MULLER, La contestation du loyer initial et sa notification sur formule officielle, *in* CdB 1/1995 p. 12). Pour MARCHAND, une diminution de loyer n'est pas soumise à l'art. 269d CO (MARCHAND, *in* Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, n. 9 ad art. 269d CO).

La majorité des auteurs indique uniquement qu'une motivation est nécessaire en cas de hausse de loyer, sans préciser que tel est également le cas dans l'hypothèse d'une baisse de loyer ou lorsque celui-ci demeure inchangé (DIETSCHY-MARTENET, *in* CPra Bail, 2017, n. 59 et 79 ad art. 270 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5^{ème} éd., 2016, p. 294 n. 2172; HEINRICH, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3^{ème} éd., 2016, n. 7 ad art. 270 CO; BLUMER, Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete, Pacht), Schweizerisches Privatrecht, Obligationenrecht, Bâle 2012, p. 142 n. 470; SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, *in* 15^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2008, p. 18-19; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2^{ème} éd., 1995, p. 186 et 187).

Un courant minoritaire de la doctrine évoque la nécessité d'indiquer les bases de calcul du loyer initial. Dans le Commentaire romand, LACHAT, indique que le formulaire officiel doit comporter les mentions exigées par l'art. 19 al. 1 let. a et c OBLF, en particulier une motivation précise du montant du loyer initial (LACHAT, *in* Commentaire romand, CO I, 2012, n. 9 ad art. 270 CO). Dans son ouvrage édité par l'ASLOCA, cet auteur précise que le formulaire officiel doit notamment indiquer les bases de calcul du nouveau loyer ou les motifs d'une éventuelle majoration, ce que soutient également WEBER, sans que cette exigence ne soit motivée (LACHAT, Le bail à loyer, 4^{ème} éd., Lausanne 2008, n. 2.4.4 p. 396; WEBER, *in* Basler Kommentar, OR I, 4^{ème} éd., 2015, n. 13 ad art. 270 CO). Selon FETTER, la formule doit notamment contenir les motifs justifiant la fixation du loyer initial (FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 187 p. 87 et n. 190

p. 88). BÄTTIG soutient qu'une motivation doit également être donnée lorsque le loyer demeure inchangé par rapport au loyer précédent (BÄTTIG, in Jürg P. MÜLLER (éd.), *Wohn- und Geschäftsraummitte: Beraten und Prozessieren im Immobiliarmietrecht*, 2016, p. 57-58). Ces auteurs ne précisent toutefois pas explicitement si l'exigence de motivation s'étend à l'hypothèse d'une baisse de loyer par rapport au loyer précédemment payé.

Selon HIGI, la motivation du loyer initial est nécessaire lorsque celui-ci est inférieur au loyer du locataire précédent (HIGI, in *Zürcher Kommentar OR*, art. 269-270e OR, 1998, n. 113 ad art. 270 CO).

2.1.4 La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme au regard notamment de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique) (ATF 140 III 315 consid. 5.2.1; ATF 138 III 166 consid. 3.2; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1; ATF 135 III 640 consid. 2.3.1).

2.1.5 La loi ne prévoit pas expressément l'obligation d'indiquer sur la formule officielle les motifs d'une baisse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire, lors de la conclusion d'un nouveau bail.

La formule officielle approuvée par le Conseil d'Etat genevois le 22 février 2012 en application des articles 269d et 270 al. 2 CO et 109 aLaCC, prévoit une rubrique intitulée "*motifs précis des prétentions ci-dessus*", renvoi qui vise, entre autres, le montant du loyer annuel initial.

Cette formulation se distingue cependant de celles adoptées par la quasi-totalité des autres cantons ayant fait application de l'art. 270 al. 2 CO. En effet, les formules vaudoise (art. 1 et 4 de la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire), neuchâteloise (art. 4 de la loi d'introduction du code des obligations), fribourgeoise (art. 27 de la loi d'application relative au bail à loyer et au bail à ferme non agricole) et zurichoise (§ 229b Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch) ne prévoient de rubrique relative à la motivation du loyer que dans l'hypothèse d'une hausse de loyer. Seule la formule du canton de Zoug (§ 10e Einführungsgesetz zum Schweizerischen Obligationenrecht) semble être rédigée de manière un peu plus large.

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 loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur au détriment du locataire, comme le mentionnent expressément leurs notes marginales respectives.

Ils ne visent ainsi pas l'hypothèse d'une baisse de loyer.

Il en va de même de l'art. 207 LaCC, qui met en lien l'exigence de motivation avec une "*éventuelle augmentation*" de loyer.

L'obligation faite au bailleur de motiver une baisse de loyer ne ressort ainsi ni de la lettre, ni de la systématique de la loi.

2.1.6 Cette interprétation n'est pas contredite par l'interprétation historique.

L'art. 270 al. 2 CO a été introduit lors de la révision totale du droit du bail à loyer, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1990. Le Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 y relatif ne prévoyait pas la possibilité, pour les cantons, de rendre obligatoire l'usage de la formule officielle - et *a fortiori* l'exigence de motivation - lors de la conclusion d'un nouveau bail (art. 13 LMSL; FF 1985 I 1369ss, p. 1512). Cette possibilité n'était pas non plus prévue par l'Arrêté fédéral urgent instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) de 1972 (art. 17 AMSL). Elle a été adoptée sur proposition d'une députée qui entendait ainsi assurer une meilleure protection des locataires dans les cantons souffrant d'une pénurie de logements; à son avis, la possibilité de demander le montant de l'ancien loyer, nouvellement instituée, était insuffisante car, d'une part, le locataire hésiterait à user de cette faculté de peur d'apparaître comme un querelleur et, d'autre part, la réponse du bailleur pouvait fort bien tomber après l'échéance du délai de contestation du loyer initial. Elle proposait ainsi d'utiliser les avantages de la formule officielle qui avaient été constatés pour la fixation des loyers lorsque le locataire restait dans son appartement et d'appliquer cette même mesure au cas où le loyer était augmenté en cas de changement de locataire (Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale, Conseil National [BO CN] 1989, p. 530). Cette proposition a été adoptée quasiment sans discussion et aucun intervenant n'a indiqué qu'une motivation était également nécessaire en cas de baisse du loyer (BO CN 1989, p. 530-531).

Les travaux préparatoires ne permettent ainsi pas retenir que l'exigence de motivation s'appliquerait également en cas de baisse de loyer, seule l'hypothèse d'une augmentation de celui-ci ayant été envisagée lors de l'introduction de l'art. 270 al. 2 CO.

2.1.7 Il convient encore de déterminer si le but de la loi impose de considérer que les motifs d'une baisse de loyer doivent être indiqués sur la formule officielle en cas de conclusion d'un nouveau bail.

Il ressort des débats parlementaires que le but de la formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail est de mettre à égalité, face aux hausses de loyers, le locataire qui est en place dans les locaux et le nouveau locataire. Cette formule sert, par ce biais, à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement

de locataire (BO CN 1989, p. 530; ATF 140 III 583 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.1; 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.1.1; 4A_398/2015 du 19 mai 2016 consid. 3.1; 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1).

Selon la jurisprudence, la mention de l'ancien loyer et la motivation contenues dans la formule officielle doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à ce qu'il puisse décider en toute connaissance de cause de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder. Cet objectif ne pourrait pas être atteint si le bailleur n'était pas lié par les motifs invoqués à l'appui d'une majoration de loyer. En effet, le locataire qui contesterait judiciairement la fixation du loyer initial ou une majoration de loyer subséquente risquerait alors de succomber, quand bien même les facteurs de hausse mentionnés dans la formule officielle ne justifieraient pas l'augmentation de loyer contestée, du seul fait que le bailleur aurait invoqué devant le juge un motif valable qu'il avait tu jusque-là. Aussi est-il exclu d'invoquer après coup, en cours d'instance, d'autres motifs de hausse que ceux qui figurent dans l'avis de majoration (ATF 121 III 364 consid. 4a).

Les principes précités ne sont pas transposables par analogie au cas d'une baisse de loyer. En effet, il serait contraire au but de la loi de considérer que, dans le cadre d'une procédure judiciaire subséquente à la réception de l'avis de fixation du loyer, le bailleur serait lié par les motifs de baisse figurant dans la formule, aucun autre motif de baisse ne pouvant être invoqué dans l'hypothèse où le locataire solliciterait une réduction plus importante du loyer.

S'il est vrai que, comme l'a relevé le Tribunal des baux et loyers, le locataire dispose, même en cas de baisse de loyer, d'un certain intérêt à connaître les critères ayant motivé celle-ci pour déterminer s'il entend ou non contester le loyer, cette préoccupation n'a pas été transposée en l'état en droit positif.

La Cour de céans a souligné dans ses arrêts relatifs à la motivation en cas de maintien du loyer précédent que le but de la contestation du loyer initial n'est pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport au précédent loyer est abusive, mais d'examiner si le loyer, en tant que tel, excède la norme (ATF 136 III 82 consid. 3.3). Comme le relève BOHNET, cette constatation, qui concerne le fond, n'implique cependant pas une corrélation avec la problématique de la forme, seule concernée par la formule officielle (BOHNET, op. cit. p. 41).

Aucun élément concret ne permet de retenir que le législateur a souhaité, par le biais de la formule officielle, imposer au bailleur d'indiquer, même en l'absence de hausse, les données à la base de la fixation du loyer initial, étant souligné que si tel était le cas, un cadre légal précis serait nécessaire pour déterminer les indications exactes devant figurer sur la formule (BOHNET, op. cit. p. 41 et 42).

Le but de 270 al. 2 CO n'impose ainsi pas au bailleur de faire figurer sur l'avis de fixation du loyer initial les motifs d'une baisse de loyer.

Dans le cas d'espèce, cette constatation est au demeurant corroborée par le fait que l'intimée, qui se prévaut de l'absence d'indication des motifs de la baisse de loyer dans la formule officielle, n'a jamais requis de l'appelante qu'elle lui communique les motifs en question. Sa demande de baisse de loyer se fonde sur la moyenne des loyers usuels en dehors de la Ville de Genève, subsidiairement sur le résultat du calcul de rendement qu'elle requiert. L'intimée n'explique pas en quoi il lui aurait été nécessaire de connaître, au moment de la conclusion du contrat de bail, les motifs de la baisse de loyer pour contester le montant de celui-ci.

Il ressort ainsi de l'interprétation de l'art. 270 al. 2 CO que le bailleur n'a pas d'obligation d'indiquer sur la formule officielle les motifs d'une baisse de loyer par rapport au locataire précédent.

Pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus, la Cour retiendra que l'avis officiel de fixation du loyer initial ne doit pas obligatoirement comporter de motifs lorsque le montant du nouveau loyer est identique à celui payé par le précédent locataire.

Ce qui précède constitue un changement de la jurisprudence de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, lequel a été entériné par l'ensemble des chambres intéressées réunies en séance plénière, conformément à l'art. 118A LOJ.

2.2 En l'espèce, le précédent loyer était supérieur à celui réclamé par l'appelante à l'intimée pour le même bien. L'appelante n'avait dès lors pas l'obligation d'indiquer les motifs relatifs à cette baisse de loyer, de sorte que le loyer initial a été valablement fixé.

L'intimée n'ayant pas contesté ce loyer dans les 30 jours suivant la réception du bien, elle est déchue de ses droits à cet égard. Sa requête en fixation judiciaire du loyer initial est par conséquent irrecevable.

Le jugement entrepris sera modifié en ce sens.

- 3.** Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 septembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/714/2017 rendu le 8 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22195/2016-4-OSL.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 4 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau :

Déclare irrecevable la requête en fixation judiciaire du loyer formée par 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 :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.