

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23466/2016

ACJC/601/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 MAI 2018

Entre

A_____, p.a. _____ [régie], _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 octobre 2017, comparant par Me Pascal Petroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et Monsieur C_____, domiciliés _____, 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.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.05.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 octobre 2017, reçu le 6 octobre 2017 par la A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a constaté que le loyer initial fixé le 29 septembre 2011 pour l'appartement de cinq pièces occupé par B_____ et C_____ situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____ était nul (ch. 1 du dispositif), fixé le loyer annuel à 18'000 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} octobre 2011 (ch. 2), condamné la A_____ à payer à B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 53'600 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 26 août 2016 (ch. 3), condamné la A_____ à payer à B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 1'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2016 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 6 novembre 2017 au greffe de la Cour de justice, la A_____ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation, avec suite de frais et dépens.
- b.** Dans leur réponse du 7 décembre 2017, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Par réplique et duplique des 22 décembre 2017 et 11 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été avisées le 16 janvier 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 29 septembre 2011, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à _____ (Genève).
- Le bail de l'appartement, échelonné et indexé, a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2016, renouvelable par la suite tacitement de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant de trois mois.
- L'échelonnement du loyer annuel net, pour les trois premières années, a été fixé de la manière suivante : 26'400 fr. la première année de bail, 28'200 fr. la deuxième année et 30'000 fr. la troisième. Dès la quatrième année de bail, il pouvait être adapté à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), moyennant un préavis écrit d'au moins un mois.

Ces éléments figuraient dans l'avis officiel de fixation du loyer initial du 29 septembre 2011, précisant au titre de motif de ces prétentions : "*Adaptation des loyers à ceux usuels d'objets comparables dans la localité ou dans le quartier (art. 269a lit. a CO)*".

Les locataires n'ont pas contesté l'avis de fixation du loyer initial.

b. Lors d'un contrôle effectué le 24 septembre 2013, le Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie du canton de Genève (DALE) a constaté que tous les sols, les murs et les plafonds de l'appartement avaient été refaits; les appareils sanitaires et l'équipement de cuisine avaient été changés; l'installation électrique avait été intégralement refaite. Ces travaux n'avaient pas fait l'objet d'une autorisation de construire.

Au terme d'une procédure administrative, le Tribunal fédéral a confirmé, dans un arrêt 1C_405/2015 du 6 avril 2016, que les travaux en question étaient soumis à la loi genevoise du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et, partant, auraient dû faire l'objet d'une autorisation de construire.

c. Par décision du 8 juillet 2016, l'Office des autorisations de construire du DALE a accordé à A_____ l'autorisation de construire nécessaire à la rénovation de l'appartement. Etait notamment joint à l'autorisation de construire le préavis de l'instance LDTR, soumettant l'autorisation à la condition que le loyer n'excéderait pas, après travaux, 18'000 fr. l'an, charges non comprises. Il était précisé que ce loyer serait appliqué pour une durée de trois ans, avec effet rétroactif dès la date de la prise du bail, soit du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2014. Une amende administrative de 2'000 fr. a été, en outre, infligée à la bailleresse.

d. Le 11 août 2016, la bailleresse a soumis aux locataires un nouveau contrat de bail pour une durée de dix ans, du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2021, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans, ainsi qu'un nouvel avis officiel de fixation du loyer.

Le contrat prévoyait un loyer annuel de 18'000 fr. pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2014, puis, dès la fin de la période de contrôle, soit dès le 1^{er} octobre 2014, un échelonnement du loyer à hauteur de 26'400 fr., jusqu'au 30 septembre 2016 et la possibilité d'adapter le loyer à l'ISPC dès la sixième année de location.

Aux termes de l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, les motifs de ces prétentions étaient : "*1^{er} échelon du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2014 fondé sur la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 4 juillet 2016. 2^{ème} échelon du 1^{er} octobre 2014 au*

30 septembre 2016 : Adaptation des loyers à ceux usuels d'objets comparables dans la localité ou dans le quartier (art. 269a lit. a CO)".

Les locataires étaient invités à retourner ces documents à la régie, dûment datés et signés.

e. Le 15 août 2016, la bailleresse a transmis au DALE une copie du nouveau contrat de bail et du nouvel avis de fixation du loyer adressés aux locataires.

f. Par courrier du 23 août 2016, les locataires ont indiqué qu'ils refusaient de signer ces documents, au motif que le nouveau contrat prévoyait un échelonnement après les trois années de contrôle. Or un tel échelonnement n'était pas prévu à l'origine, et n'était donc pas compatible avec la LDTR. Ils ont dès lors sollicité la rectification du contrat de bail initial en ce sens que le loyer annuel était fixé à 18'000 fr., charges non comprises, et ont mis la bailleresse en demeure de leur rembourser les trop-perçus de loyers.

g. Par requête du 28 novembre 2016, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 19 janvier 2017 et portée devant le Tribunal le 23 janvier 2017, les époux B_____ et C_____ ont conclu à la constatation de la nullité du loyer initial, à sa fixation à 18'000 fr. par année, charges non comprises, dès le 1^{er} octobre 2011, et à la restitution des trop-perçus de loyer du 1^{er} octobre 2011 au 31 août 2016 à hauteur de 53'600 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 24 août 2016, de même que du trop-perçu de loyer de 1'000 fr. pour le mois de septembre 2016, avec intérêts à 5% l'an dès le 29 novembre 2016.

Ils ont indiqué avoir versé, jusqu'au mois de septembre 2016 y compris, le loyer initialement prévu, avant d'adapter leurs paiements dès le mois d'octobre 2016. Ils ont précisé avoir mis en demeure la bailleresse de leur restituer le trop-perçu de loyer de 1'000 fr. du mois de septembre 2016 par interpellation du 28 novembre 2016, dont ils n'ont pas produit de copie.

h. Dans sa réponse du 6 mars 2017, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires. Elle a fait valoir en substance qu'il était possible d'échelonner le loyer suite à une période de contrôle et qu'en l'occurrence, le montant de l'échelon devait être considéré comme étant accepté puisque les locataires n'avaient pas contesté l'avis de fixation du loyer initial qui leur avait été adressé le 11 août 2016.

i. Lors de l'audience de débats principaux du 6 juin 2017, les locataires ont confirmé ne jamais avoir été d'accord avec le nouveau contrat de bail qui leur avait été remis en août 2016.

La bailleresse a exposé que, de son point de vue, le nouveau bail était en vigueur. Elle a rappelé que le DALE avait demandé à ce qu'un nouveau contrat

de bail soit établi, ce qu'elle avait fait. Les locataires avaient, de mauvaise foi, refusé de le signer. Ils auraient dû le signer et le contester dans les trente jours, comme la loi le leur permettait.

Les parties ont déclaré que le dossier était en état d'être jugé et n'ont pas sollicité de mesures d'instruction.

j. Lors des plaidoiries finales orales, les parties ont persisté dans les termes de leurs conclusions.

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

D. a. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que, dans la mesure où le loyer fixé par l'Office des autorisations de construire du DALE était inférieur au loyer effectivement perçu depuis le début du bail, le contrat de bail conclu entre les parties le 29 septembre 2011 était frappé de nullité partielle en ce qui concernait le loyer pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2014. Cette nullité partielle avait une double conséquence. S'agissant de la période dite de contrôle de l'Etat, à savoir la période du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2014, le loyer annuel net devait être fixé à 18'000 fr. Quant à la période postérieure au 1^{er} octobre 2014, le loyer annuel de 30'000 fr. fixé pour la troisième année de bail selon le contrat du 29 septembre 2011 ne pouvait pas déployer d'effets, un échelon de loyer nul ne pouvant renaître. Quant à la question de savoir si les loyers pour la période postérieure au 1^{er} octobre 2014 prévus dans le contrat de bail et l'avis officiel de fixation du loyer du 11 août 2016 trouvaient application, le Tribunal a répondu par la négative, les loyers fixés par la bailleuse n'ayant pas fait l'objet d'un accord de la part des locataires. Dans ces conditions, rien ne justifiait que le loyer à compter du 1^{er} octobre 2014 soit différent de celui des années précédentes, soit 18'000 fr. conformément au loyer fixé par le Département cantonal.

b. Dans son appel, la bailleuse reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'était pas autorisée à prévoir un échelonnement de loyer à la suite de la période de contrôle. Elle fait valoir que l'avis de fixation de loyer a été correctement notifié aux locataires et qu'il leur appartenait de le contester auprès de l'autorité de conciliation dans le délai légal, ce qu'ils n'ont pas fait. Dans ces conditions, le loyer initial fixé le 29 septembre 2011 a été valablement modifié par l'avis officiel de fixation de loyer du 11 août 2016. Enfin, si la Cour ne devait pas souscrire à cette argumentation, la bailleuse fait valoir que le loyer de 30'000 fr., réputé adapté à l'ISPC et prévu dans le contrat de bail initial du 29 septembre 2011, trouve application s'agissant de la période postérieure au 1^{er} octobre 2014.

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, dans leurs conclusions en première instance, les locataires ont sollicité la fixation judiciaire du loyer à 18'000 fr. par an dès le 1^{er} octobre 2011, ainsi que la restitution des trop-perçus de loyers du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2016 à hauteur de 54'600 fr. La bailleuse soutenait, quant à elle, que le loyer annuel s'élevait à 18'000 fr. du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2014, puis à 26'400 fr. dès le 1^{er} octobre 2014. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est donc atteinte.

1.2 Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

1.3 L'appel et la réponse y relative ont été déposés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC, en lien avec l'art. 142 al. 3 et 312 al. 2 CPC). Ils sont ainsi recevables.

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

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir fixé le loyer à 18'000 fr. par an pour la période postérieure au 30 septembre 2014.

- 2.1 2.1.1** Le contrat par lequel une personne (le bailleur) s'oblige à céder à une autre (le locataire) l'usage d'une chose pour une certaine durée, à charge pour celle-ci de lui verser une rémunération (loyer) est un contrat de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO.

Le bail se conclut par l'échange de manifestations de volontés réciproques et concordantes portant sur tous les éléments essentiels du contrat (art. 1 CO). Il n'est pas soumis à une forme spéciale. Les rapports entre bailleur et locataire sont régis en premier lieu par leur contrat (clauses particulières et/ou conditions générales); à défaut, ils sont régis par les règles légales (dispositives). La liberté contractuelle des parties en matière de bail (d'habitations et) de locaux

commerciaux est toutefois limitée par des dispositions légales impératives - auxquelles il n'est absolument pas possible de déroger - ou relativement impératives - auxquelles il n'est pas possible de déroger au détriment du locataire (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 95 ss).

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.

La formule officielle 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 (ATF 121 III 56 consid. 2c; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1^{bis} de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF; RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF). Elle a 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 (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 548). Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 120 II 341 consid. 3).

2.1.2 En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral. Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation. Si l'institution d'un contrôle permanent et général des loyers est incompatible avec le droit fédéral, il est en revanche possible d'assortir l'autorisation de rénover les logements à un contrôle des loyers pendant une durée de dix ans (arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005, in SJ 2005 I 485 consid. 2.2).

La loi genevoise du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR; RS L 5 20) a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées à l'art. 2 de la loi. Est soumis à la LDTR tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévue par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987, ou construit au bénéfice des normes de l'une des quatre premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement, et comportant des locaux qui, par leur aménagement ou leur distribution, sont affectés à l'habitation.

D'après l'art. 10 al. 1 LDTR, en cas de transformation d'une maison d'habitation, le Département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux. Les loyers maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat, pendant une période de 5 à 10 ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de 3 ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à 5 ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR). Dès l'instant où l'art. 12 LDTR institue un contrôle des loyers après exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle de rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par le Département cantonal. Cette solution n'influe pas sur la possibilité de majorer ultérieurement les loyers, à l'expiration de la période de contrôle. Le propriétaire doit alors notifier au locataire le nouveau loyer (loyer initial en cas de nouveau bail ou hausse de loyer si le locataire reste le même; cf. GAIDE/DEFAGO GAUDIN, *La LDTR - Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation d'immeubles de logements et appartements - Loi genevoise et panorama des autres lois cantonales*, 2014, n. 7.2 p. 332). Le propriétaire peut également conclure un bail échelonné prévoyant comme premier échelon le loyer fixé par le département pendant la durée de contrôle retenue par ce dernier et un 2^{ème} échelon de loyer supérieur entrant en vigueur à l'issue de la période de contrôle (GAIDE/DEFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n. 7.4 p. 334). L'obligation de rectifier les baux initiaux n'a ainsi pas pour effet de prolonger le contrôle étatique au-delà du délai légal, ni d'empêcher le bailleur après la fin du contrôle de majorer le loyer selon les règles du droit civil. Dans ce cas, il est conforme à l'intérêt public lié à la bonne foi en affaires et à l'objectif poursuivi par la loi, qui est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, que le loyer pris en compte pour une éventuelle majoration soit celui fixé par l'autorité cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_13/2013 du 28 mai 2013 consid. 2.3; 1C_468/2008 du 15 décembre 2008 consid. 2.2; 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.3.2, in SJ 2005 I 485; ACJC/1320/2010 du 15 novembre 2010 consid. 2; ACJC/1319/2007 du 05 novembre 2007 consid. 2). Il s'agit là d'un élément essentiel du contrat de bail (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.3.2, in SJ 2005 I 485 et la référence citée).

Toute majoration de loyer doit être notifiée sur la formule officielle, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et doit indiquer les motifs de majoration, sous peine de nullité (art. 269d al. 1 et 2 CO). Conformément à la jurisprudence précitée, la formule officielle doit, de surcroît, indiquer le montant de l'ancien loyer (art. 19 al. 1 let. a OBLF). Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'un avis de majoration ne mentionnant pas le loyer fixé par l'autorité cantonale reposait sur une base fautive, ce qui entraînait la nullité de la majoration. En pareilles circonstances, le

loyer devait être considéré comme étant fixé à son niveau au terme de la période de contrôle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_13/2013 du 28 mai 2013 consid. 2.3).

- 2.2** **2.2.1** L'appelante reproche aux juges précédents d'avoir considéré qu'elle n'était pas autorisée à prévoir un échelonnement de loyer à la suite de la période de contrôle. Elle fait valoir que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, le propriétaire est autorisé à majorer les loyers à l'expiration de la période de contrôle. Or, en refusant d'admettre que le nouveau contrat de bail et l'avis officiel de fixation de loyer initial du 11 août 2016 trouvaient application, le Tribunal aurait méconnu ces principes.

Par cette argumentation, l'appelante se livre à une lecture erronée du jugement attaqué. Contrairement à ce qu'elle prétend, les premiers juges n'ont pas remis en cause le principe selon lequel le propriétaire est autorisé à prévoir un échelonnement, pas plus qu'ils n'ont contesté la possibilité de majorer le loyer à l'expiration de la période de contrôle. Le Tribunal a uniquement considéré que le nouveau contrat de bail du 11 août 2016, par lequel la bailleuse avait proposé d'échelonner le loyer, n'avait pas fait l'objet d'un accord de la part des locataires. Les juges précédents ont retenu, en conséquence, que faute de manifestations de volonté réciproques et concordantes, le contrat du 11 août 2016 n'avait pas été conclu conformément à l'art. 1^{er} CO, de sorte que le loyer postérieur à la période de contrôle n'était pas régi par l'avis officiel de fixation de loyer du 11 août 2016.

Ce raisonnement n'est pas critiquable. Il ressort des faits de la cause que les parties étaient déjà liées par un rapport de bail conclu le 29 septembre 2011 pour une durée initiale de cinq ans, renouvelable par la suite de cinq ans en cinq ans. Le contrat prévoyait un loyer annuel net de 26'400 fr. pour la première année de bail, soit du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2012, de 28'200 fr. la deuxième année, soit du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013 et de 30'000 fr. pour la troisième année, soit 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014. Dès la quatrième année, le loyer pouvait être adapté à l'ISPC, moyennant un préavis écrit d'au moins trois mois. Par décision du 8 juillet 2016, le département cantonal a fixé le loyer pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2014 à 18'000 fr. Conformément à la jurisprudence précitée, si, dans une telle situation, le bailleur entend augmenter le loyer à la suite de la période de contrôle, il lui appartient de notifier une hausse de loyer au locataire. Une telle notification doit être adressée par le biais d'un avis de majoration sur une formule officielle correctement remplie (art. 269d CO) et dans le respect des échéances des baux (cf. GAIDE/DEFAGO GAUDIN, *op. cit.*, n. 7.2 p. 332). Ce procédé permet ainsi au locataire, cas échéant, de contester la majoration. Or, dans le cas présent, la bailleuse a soumis aux locataires un nouveau contrat de bail, assorti d'un nouvel avis de fixation du loyer. En procédant ainsi, la bailleuse a adressé aux locataires une nouvelle offre de contrat, sujette à acceptation. Or, il n'est pas

contesté que les locataires n'ont pas signé le nouveau bail. Dans ces conditions, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'appartenait pas aux locataires de contester le nouvel avis officiel de fixation de loyer. Ainsi, faute de manifestations de volonté réciproques et concordantes, l'appelante n'est pas fondée à se prévaloir du contrat de bail et de l'avis de fixation du loyer du 11 août 2016.

Le grief de l'appelante doit partant être rejeté.

2.2.2 Dans une argumentation subsidiaire, l'appelante fait valoir que si la Cour devait parvenir à la conclusion que le nouveau contrat de bail n'est pas entré en vigueur, il conviendrait alors de retenir que le loyer initial, fixé dans le contrat de bail du 29 septembre 2011 et non contesté par les locataires, est applicable depuis le 1^{er} octobre 2014. L'appelante fait valoir qu'un loyer de 30'000 fr., avec possibilité de l'adapter à l'ISPC, a été fixé pour la période postérieure au contrôle de l'autorité cantonale de sorte que le Tribunal ne saurait intervenir sur son montant.

Ce raisonnement perd cependant de vue que le contrat de bail doit indiquer le loyer effectif, s'agissant d'un élément essentiel du contrat (cf. *supra* consid. 2.1.2). Il serait, par ailleurs, contraire à l'objectif de la LDTR en matière de contrôle des loyers que le loyer initial convenu s'applique automatiquement à l'expiration de la période de contrôle. Le but poursuivi par la loi est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, ce qui justifie, pour une éventuelle majoration subséquente, la prise en considération du loyer fixé par l'autorité cantonale. Or, si l'on permettait que le loyer initial convenu reprenne effet de plein droit, le loyer appliqué après la période de contrôle échapperait à toute contestation (cf. ACJC/_____/2012 du 19 novembre 2012 consid. 4.2). Toute majoration à l'issue de la période de contrôle doit par conséquent être faite au moyen d'une formule officielle et tenir compte du loyer fixé par le département cantonal. Faute pour le propriétaire de respecter ces exigences, le locataire n'est pas en mesure de se déterminer sur le caractère excessif de la clause d'échelonnement. Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient l'appelante, le loyer fixé dans le contrat du 29 septembre 2011 n'est pas applicable à la fin de la période de contrôle.

Pour le surplus, le fait que les locataires n'aient pas contesté le loyer initial lors de la conclusion du bail en septembre 2011 n'est d'aucun secours à la bailleresse. Ainsi que la Cour de céans a déjà eu l'occasion de préciser dans une affaire similaire (cf. ACJC/_____/2012 précité du 19 novembre 2012 consid. 4.2), lors de la conclusion du bail, les locataires ne savaient pas que leur loyer devait faire l'objet d'un contrôle étatique. Ils n'étaient dès lors pas en possession de tous les éléments qui leur auraient permis, cas échéant, de contester le loyer.

Il suit des considérants qui précèdent que le loyer reste inchangé. C'est donc à juste titre que le Tribunal a constaté que le loyer restait fixé à 18'000 fr. par an, charges non comprises, pour la période postérieure au 30 septembre 2014 et qu'il a condamné en conséquence la bailleuse à restituer aux locataires le trop-perçu de 54'600 fr., montant qui n'est pas contesté dans sa quotité.

2.3 En définitive, le jugement entrepris sera confirmé.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 novembre 2017 par la A_____ contre le jugement JTBL/913/2017 rendu le 5 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23466/2016-3.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor McGREGOR, Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges; 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.