



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23531/2017

ACJC/1073/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 15 JUILLET 2019**

Entre

A_____ SA (anciennement : B_____ SA), sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 octobre 2018, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés _____, intimés, comparant tous deux par Me E_____, avocat, _____, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/936/2018 du 22 octobre 2018, expédié pour notification aux parties le 22 octobre 2018, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 65'088 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} février 2018, le loyer annuel de l'appartement de 5,5 pièces occupé par C_____ et D_____, au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné B_____ SA (nouvellement A_____ SA) à verser à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que C_____ et D_____ avaient agi dans le délai légal. En effet, ils avaient adressé une demande de diminution de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire, par courrier de leur conseil du 18 août 2017, indiquant clairement la représentation et la défense des intérêts des locataires par leur avocat. Il ne faisait aucun doute que ce courrier constituait une nouvelle demande de diminution de loyer, quand bien même il y était fait référence au courrier électronique que D_____ avait adressé le 2 juillet 2017, dont il n'y avait dès lors pas lieu de déterminer la portée. Sur le fond, B_____ SA n'avait fourni aucun exemple comparatif des loyers usuels du quartier, de telle sorte qu'elle ne pouvait valablement s'opposer à la demande de baisse de loyer. Compte tenu de la baisse du taux hypothécaire, lequel s'élevait à 2% au moment de la fixation initiale du loyer en janvier 2015 et à 1,5% au 18 août 2017, date de la demande de baisse des locataires, il se justifiait de diminuer le loyer de 5,66%, le ramenant à 65'088 fr., soit à 5'424 fr. par mois, dès le 1^{er} février 2018.

- B. a. Par acte déposé le 22 novembre 2018 au greffe de la Cour de justice, B_____ SA (devenue A_____ SA) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à l'irrecevabilité de la demande de diminution de loyer et au déboutement de C_____ et D_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle reproche au Tribunal d'avoir considéré que le courrier adressé par les locataires le 18 août 2017 constituait une nouvelle demande de baisse de loyer et qu'il était dès lors sans pertinence de déterminer la portée du courrier électronique adressé par D_____ exclusivement, en date du 2 juillet 2017. Le courrier du 18 août 2017 n'était accompagné d'aucune procuration susceptible d'attester de l'existence des pouvoirs de représentation du conseil des locataires. Seule une procuration jointe à la demande de baisse de loyer introduite le 11 octobre 2017 et datée du 19 septembre 2017 avait été produite. Des doutes pouvaient dès lors être soulevés quant à l'existence des pouvoirs de représentation du conseil des locataires au moment de la rédaction du courrier du 18 août 2017. Le courrier

électronique du 2 juillet 2017 consistait en une demande de baisse de loyer, laquelle ne pouvait être prise en considération en raison de son absence de conformité aux exigences légales. En outre, dans le courrier du 18 août 2017, le conseil des locataires avait indiqué que D_____ persistait intégralement dans sa demande formulée par courrier électronique du 2 juillet 2017. Le courrier du 18 août 2017 ne pouvait dès lors être compris que comme une confirmation du courrier électronique du 2 juillet 2017 et non comme une nouvelle demande de baisse de loyer. Or, le courrier électronique du 2 juillet 2017 n'émanait que de D_____, lequel était co-titulaire du contrat aux côtés de C_____. Pour n'avoir été adressée que par l'un des locataires, sous la forme d'un courrier électronique et non par écrit, la demande de baisse était affectée d'un vice grave et irréparable. Enfin, la demande n'avait pas été introduite auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours à la suite de la réponse de l'appelante du 3 juillet 2017.

b. Dans leur réponse du 10 janvier 2019, C_____ et D_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris. Aucun vice de forme n'affectait la demande de baisse de loyer qu'ils avaient formulée le 18 août 2017. Si la bailleuse avait nourri un doute quant à la validité du pouvoir de représentation du conseil des locataires, il lui aurait appartenu de solliciter une procuration écrite, ce qu'elle n'avait pas fait. La procuration produite pour les besoins de la procédure devait en tout état suffire à lever toute inquiétude de la bailleuse. La régie ayant expressément sollicité l'envoi d'une demande en bonne et due forme par courrier postal après avoir reçu le courrier électronique du 2 juillet 2017, ce courrier électronique ne constituait pas, à ses propres yeux, une demande de baisse de loyer. La bailleuse ne pouvait ensuite raisonnablement soutenir que le délai de 30 jours pour saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers devait débiter depuis lors. La demande du 18 août 2017 devait effectivement être appréciée comme étant une nouvelle demande de baisse de loyer et non comme une simple confirmation de la demande initiale du 2 juillet 2017, cette dernière ne répondant pas aux prescriptions légales. En outre, l'échéance du bail étant au 31 janvier 2018, la demande du 18 août 2017 avait été formulée en respectant le préavis contractuel de trois mois. A l'appui de leur écriture, les locataires ont produit cinq pièces déjà déposées devant les premiers juges.

c. Par réplique du 29 janvier 2019, le représentant de la bailleuse a informé que celle-ci avait changé de raison sociale, désormais A_____ SA.

A l'appui de sa réplique, la bailleuse produit un extrait du Registre du commerce, duquel il ressort que B_____ SA a changé de raison sociale et est devenue A_____ SA.

d. C_____ et D_____ ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 5 février 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Le 8 janvier 2015, C_____ et D_____ d'une part et B_____ SA d'autre part ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève.

Le bail a débuté le 1^{er} février 2015 et sa première échéance a été fixée au 31 janvier 2016. Il s'est ensuite renouvelé d'année en année, selon l'art. 13 des conditions générales et règles et usages locatifs auxquels renvoie le contrat.

Lors de la conclusion du contrat, le taux hypothécaire de référence était de 2%, ce qui ressort de l'art. 2 des dispositions particulières du contrat.

b. Le loyer annuel a été fixé à 69'000 fr., auxquels s'ajoutait la somme de 3'000 fr. par an à titre d'acompte pour les frais de chauffage et d'eau chaude.

c. Par courrier électronique du 2 juillet 2017, D_____ a pris contact avec la régie pour discuter du montant du loyer. Son épouse et lui avaient l'impression que le loyer ne correspondait plus à la réalité du marché locatif, lequel avait subi une baisse non négligeable depuis la signature du bail. Par ailleurs, les locataires avaient en principe le droit à une baisse de loyer du fait de la baisse du taux hypothécaire (de l'ordre de 6%). Ils préféraient trouver un accord directement, de telle sorte qu'il laissait ses coordonnées en indiquant qu'il lui plairait de finaliser cela au courant de l'été.

d. Par courrier électronique du 3 juillet 2017, la régie a accusé réception de ce courrier électronique et sollicité qu'une demande lui soit transmise par écrit et par courrier postal.

e. Par courrier recommandé du 18 août 2017, Me E_____ s'est adressé à la régie. Son courrier mentionnait la référence suivante : "Epoux C_____/D_____ - Appartement sis [no.] _____ rue 1_____ " et comprenait la phrase introductive : "J'ai l'honneur de vous faire savoir que je suis en charge de la représentation des intérêts des époux C_____/D_____, avec élection de domicile en mon Etude". Il a fait ensuite référence au courrier électronique de D_____ du 2 juillet 2017 et persisté dans leur demande de réduction de loyer, d'un montant de 345 fr. par mois, pour la prochaine échéance du bail, en raison de la diminution du taux hypothécaire, sans préjudice de prétentions supplémentaires. Ses mandants attendaient la détermination de la régie dans un délai de 30 jours.

f. Par requête déposée le 11 octobre 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 19 février 2018 et portée devant le Tribunal le 14 mars 2018,

C_____ et D_____ ont conclu à une baisse de loyer de 6%, correspondant à un montant de 345 fr. par mois, à compter du 1^{er} février 2018, ainsi qu'à la condamnation de la bailleuse à leur restituer le trop-perçu de loyer en décaissant, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2018.

g. Par mémoire réponse du 4 juin 2018, B_____ SA a conclu, préalablement, à être autorisée à compléter ses écritures et à verser à la procédure des pièces complémentaires concernant les loyers usuels du quartier, principalement, à ce que la demande de baisse de loyer soit déclarée irrecevable, et, subsidiairement, à ce que les locataires soient déboutés de toutes leurs conclusions.

h. Lors de l'audience de débats principaux du 18 septembre 2018 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont précisé n'avoir aucun acte d'instruction à solliciter ni pièce complémentaire à produire. Le représentant de la bailleuse a indiqué que les parties avaient convenu, lors d'une audience intervenue le 19 février 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et portant sur un congé notifié pour les besoins de la bailleuse, qu'une prolongation de bail échéant au 31 juillet 2020 soit accordée aux locataires.

A l'issue de cette audience, les parties ont plaidé et la cause a été gardée à juger.

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, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel s'élève à 69'000 fr. et les intimés ont conclu à la fixation du loyer à 64'860 fr. en première instance, soit une différence annuelle de 4'140 fr. La valeur litigieuse s'élève donc à 10'350 fr. (4'140 fr. x 2,5 ans, compte tenu de l'échéance de la prolongation au 31 juillet 2020), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, 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, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi. Il est ainsi recevable.

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).

1.5 La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO) et la maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

1.6 La qualité de B_____ SA sera rectifiée en A_____ SA, au vu du changement de raison sociale intervenu en cours de procédure.

- 2. 2.1** Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 142 III 568 consid. 1.2; 133 III 61 consid. 3.2.2.2). Le bailleur peut toutefois exciper de la méthode absolue pour contrer une demande de baisse de loyer fondée sur la méthode relative (ATF 141 III 569 consid. 2.1.2 et les arrêts cités).

Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours (art. 270a al. 2 CO). La procédure préalable ainsi prévue, qui se déroule de manière interne entre les parties, est une condition de recevabilité pour faire valoir des prétentions en diminution de loyer. On ne peut y renoncer que lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer fait valoir simultanément une diminution de loyer. On peut en outre y renoncer si le locataire invoque dans une instance pendante en baisse de loyer des motifs de réduction supplémentaires ou si le bailleur refuse clairement d'emblée une diminution de loyer. En revanche, des divergences d'opinion générales entre les parties ne suffisent pas pour renoncer à la procédure préalable (ATF 132 III 702, JT 2007 I 47). Les colocataires doivent agir ensemble, cas échéant par l'intermédiaire d'un représentant commun autorisé, pour demander une diminution de loyer fondée sur l'art. 270a CO. Dans ce cas, la lettre des colocataires doit être signée par tous, ou par leur mandataire commun autorisé agissant de manière perceptible pour le compte de tous (LCHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2019, Lausanne, p. 101). Le locataire qui entend obtenir une baisse de loyer doit la demander par écrit au bailleur. Il devrait chiffrer sa

prétention et la motiver, sans toutefois qu'il soit ensuite lié par les montants et motifs mentionnés, dès lors que ces exigences ne sont pas prévues ni par la loi ni par l'ordonnance (LCHAT/STASTNY, op. cit., p. 521).

2.2 En l'occurrence, le courrier électronique adressé à la bailleresse le 2 juillet 2017 par l'intimé seul ne respectait pas les conditions légales, ce que la régie a relevé, sollicitant, par courrier électronique du lendemain, qu'une demande lui soit transmise par écrit et par courrier postal.

Les intimés ont ensuite adressé, par courrier recommandé du 18 août 2017 de leur conseil, une demande de diminution du loyer de 345 fr. par mois, pour la prochaine échéance de leur bail, en raison de la diminution du taux hypothécaire. Il était clairement indiqué que leur avocat représentait leurs intérêts avec l'élection de domicile en son Etude. Ce faisant, les locataires ont agi ensemble, par l'intermédiaire de leur mandataire commun, lequel agissait, de manière perceptible, pour le compte de chacun d'entre eux, et ont chiffré et motivé leur prétention. Contrairement à ce que soutient l'appelante, rien ne permet de douter de la validité des pouvoirs de représentation du mandataire des locataires lors de son envoi du 18 août 2017. Au stade de la demande préalable, contrairement à celui de l'introduction de la demande en justice (art. 68 al. 3 CPC), ni la loi ni la jurisprudence ni la doctrine ne prévoient en effet, la nécessité qu'un mandataire commun joigne une procuration à la requête des locataires. La demande des intimés, adressée à la bailleresse par courrier postal du 18 août 2017, introduite devant l'autorité de conciliation moins de 30 jours après que la bailleresse avait omis de répondre, est par conséquent recevable, comme l'a retenu le Tribunal.

L'appelante ne formulant par ailleurs aucun autre grief, le jugement querellé sera confirmé.

- 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; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Préalablement :

Rectifie la qualité de B_____ SA en A_____ SA.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 novembre 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/936/2018 rendu le 22 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23531/2017-1-OSL.

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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Silvia FENIELLO et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.