REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27406/2017 **ACJC/43/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JANVIER 2023

Entre

A_____, sise _____ [LU], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 février 2022, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____ [GE], 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 17.01.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/129/2022 du 23 février 2022, reçu par les parties le 25 février 2022, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté que le loyer de l'appartement de 5 pièces n° 3_____ situé au 7ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève s'élevait à 23'184 fr. par an dès le 1er janvier 2018 (ch. 1 du dispositif), constaté que le loyer du parking intérieur n° 2_____ situé au 3ème sous-sol de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève s'élevait à 2'112 fr. par an dès le 1er janvier 2018 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 28 mars 2022 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : la bailleresse) a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation et, cela fait, au déboutement de C_____ et B_____ (ci-après : les époux C_____/B_____ ou les locataires) de toutes leurs conclusions.

b. Dans leur réponse du 2 mai 2022, les locataires ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Par avis du 3 août 2022, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Le 14 juillet 2009, A_____, en qualité de bailleresse, et C_____ et B_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces n° 3_____ situé au 7ème étage de l'immeuble sis no. _____ avenue 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et cinq mois, du 1er août 2009 au 31 décembre 2010, et s'est renouvelé ensuite tacitement.

Le loyer annuel a été initialement fixé à 22'752 fr., soit 1'896 fr. mensuels. Les charges relatives au chauffage et à l'eau chaude ont été fixées annuellement à 2'100 fr., soit 175 fr. mensuels.

b. Le 14 juillet 2009, les parties ont également conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une place de parking n° 2_____ située au 3ème sous-sol du même immeuble.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et cinq mois, du 1er août 2009 au 31 décembre 2010, et s'est renouvelé ensuite tacitement.

Le loyer annuel a été initialement fixé à 2'328 fr., soit 194 fr. par mois.

c. L'immeuble sis no._____ avenue 1_____ à Genève a été classé en catégorie 2 HLM de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL; RSG - I 4 05) pour une durée de 20 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017. A cette date, il est sorti du contrôle de l'Etat.

d. Par avis de modification de loyer du 11 novembre 2014, le loyer annuel de l'appartement a été fixé à 27'360 fr. et celui du parking à 2'496 fr., à compter du 1er janvier 2015.

e. Par courriers du 29 août 2016, A_____ a informé les époux C_____/B_____ que la sortie du contrôle de l'Etat de l'immeuble en cause entraînerait des modifications de leur contrat de bail : les conditions générales pour les baux subventionnés seraient remplacées par des conditions générales s'appliquant aux loyers libres, l'échéance trimestrielle serait modifiée par une échéance annuelle et celle-ci serait fixée au 31 janvier de chaque année. Par ailleurs, les locataires avaient droit à une baisse de loyer de 15.25% pour l'appartement et le parking, résultant principalement de la baisse du taux hypothécaire observée les années précédentes, laquelle impactait le calcul de rendement net admissible de l'immeuble selon l'art. 269 CO.

Des avis de baisse de loyer (le terme "*majoration*" ayant été biffé et remplacé par "*baisse*") et d'autres modifications du bail étaient joints à ces courriers. Selon ces avis, le loyer annuel était fixé, dès le 1er janvier 2017, à 23'184 fr. pour l'appartement et à 2'112 fr. pour le parking. Il était indiqué, sous la rubrique "*Nouvelle échéance de bail*", que les baux seraient reconduits d'année en année, avec un préavis de résiliation de 3 mois, la prochaine échéance étant fixée au 31 janvier 2018. Sous la rubrique "*Divers*", il était encore indiqué : "*Remplacement des conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux logements soumis LGL ou LGZD par les conditions générales (bail libre) de D_____* [régie immobilière] *version 2008/Août 2010*".

f. Par courriers du 28 septembre 2016, A_____ a informé les locataires qu'une erreur s'était glissée dans ses courriers du 29 août 2016, en ce sens que la sortie du contrôle des loyers par l'Etat était fixée non pas au 31 décembre 2016, mais au 31 décembre 2017. Aussi, les baisses de loyer de l'appartement et du parking seraient applicables uniquement à partir du 1er janvier 2018.

De nouveaux avis de baisse de loyer et d'autres modifications du bail étaient joints à ce courrier, annulant et remplaçant ceux du 29 août 2016, afin de rectifier cette

erreur, les autres modifications étant inchangées (sous réserve de la prochaine échéance du bail, fixée au 31 janvier 2019).

Les parties s'accordent sur le fait que les locataires n'ont pas réagi à réception de ces nouveaux avis.

g. Par pli recommandé du 26 septembre 2017, les locataires ont sollicité des baisses de loyer de 40 % dès le 1er janvier 2018, tant pour l'appartement que le parking, sous déduction des baisses de 15% d'ores et déjà octroyées.

h. Le 27 octobre 2017, A_____ a répondu que cette demande de baisse de loyer était en l'état refusée, au motif que l'immeuble sortirait du régime HLM le 31 décembre 2017. Elle estimait la demande prématurée, dans la mesure où certains locataires de l'immeuble avaient contesté l'avis de modification de loyer du 11 novembre 2014 et qu'une procédure était en cours. Il convenait ainsi d'attendre que les juridictions administratives fixent le loyer subventionné pour les années 2015 à 2017, ce qui permettrait d'appréhender l'éventuelle évolution des bases de calcul des loyers dans l'immeuble depuis janvier 2015.

i. Le 23 novembre 2017, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête par laquelle ils sollicitaient des baisses de loyer de 40% dès le 1er janvier 2018 pour l'appartement et le parking; ils se fondaient sur le rendement admissible de l'immeuble.

j. Vu l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée aux locataires le 30 avril 2018.

k. Par courrier du 3 mai 2018, parallèlement à la procédure, les locataires se sont étonnés auprès de A_____ de n'avoir pas encore reçu les nouveaux bulletins de versement tenant compte des baisses de loyer de 15% accordées à compter du 1er janvier 2018. Ces baisses avaient été acceptées à titre d'acompte et ne pouvaient plus être retirées. Aussi, la bailleresse était priée de leur faire parvenir les nouveaux bulletins de versement ainsi que le trop-perçu de loyer depuis le 1er janvier 2018.

l. Le 7 mai 2018, A_____ a répondu qu'elle ne donnerait pas une suite favorable à cette demande, estimant que les locataires avaient refusé l'offre de baisse de loyer proposée le 28 septembre 2016, puisqu'ils concluaient en procédure à une baisse plus importante. Dans la mesure où, selon elle, une acceptation tacite ne pouvait être retenue, cette offre avait été refusée. En tant que de besoin, la bailleresse déclarait retirer l'offre de diminution de loyer que les locataires avaient refusée à l'audience de conciliation du 30 avril 2018.

m. Par demande en baisse de loyer déposée le 29 mai 2018 devant le Tribunal, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le loyer annuel de l'appartement

soit fixé à 14'604 fr. dès le 1er janvier 2018 et celui du parking à 1'404 fr., sur la base du rendement admissible de l'immeuble, et, subsidiairement, à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils acceptaient que le loyer annuel soit fixé à 23'184 fr. pour l'appartement et à 2'112 fr. pour le parking, sur la base des avis de baisse du 28 septembre 2016.

n. Par ordonnance du 29 août 2018, le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure dans l'attente de l'issue d'une autre procédure pendante entre A_____ et d'autres locataires de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ et portant sur la même problématique (procédure pilote; C/21994/2017). Dans le cadre de cette procédure pilote, la bailleresse a été condamnée à procéder à un calcul de rendement net suite à la sortie de l'immeuble du contrôle étatique.

Par arrêt du 28 octobre 2019, la Cour de justice a rendu son arrêt dans la cause pilote (ACJC/1562/2019), lequel a été confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 4 septembre 2020 (4A_582/2019).

o. Par courrier du 26 avril 2021, la procédure pilote étant terminée, les locataires ont sollicité la reprise de la présente procédure.

Par ordonnance du 20 mai 2021, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure et fixé un délai à A_____ pour répondre à la demande.

p. Le 4 juin 2021, les locataires ont indiqué au Tribunal qu'au vu de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de rendement admissible (ATF 147 III 14), parue suite à l'arrêt 4A_582/2019 rendu dans la cause pilote, ils retiraient leurs conclusions principales et persistaient dans leurs conclusions subsidiaires en fixation du loyer annuel à 23'184 fr. par an pour l'appartement et à 2'112 fr. pour le parking.

q. Dans sa réponse du 25 juin 2021, A_____ a conclu au rejet de la demande. Préalablement, elle a conclu à l'irrecevabilité des conclusions subsidiaires des locataires car non soumises à l'autorité de conciliation. Sur le fond, elle a fait valoir, en substance, que les avis de baisse de loyer du 29 août 2016, annulés et remplacés par avis du 28 septembre 2016, constituaient une offre transactionnelle que les locataires avaient refusée en sollicitant des baisses de loyer plus importantes.

r. Par écritures du 1er septembre 2021, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont allégué que les avis officiels du 28 septembre 2016, qui n'avaient fait l'objet d'aucune contestation de leur part, étaient entrés en force.

s. Lors de l'audience du 23 décembre 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, ensuite de quoi la cause a été gardée à juger.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les conclusions subsidiaires des locataires étaient recevables. Devant le juge conciliateur, les époux C_____/B_____ avaient formulé des conclusions principales en baisse de loyer fondées sur le rendement admissible de l'immeuble, puis, devant le Tribunal, des conclusions subsidiaires fondées sur les baisses de loyer que la bailleresse leur avait notifiées le 28 septembre 2016. Les deux prétentions étaient connexes, puisqu'elles reposaient sur les mêmes contrats de bail liant les mêmes parties; en outre, les conclusions principales et subsidiaires reposaient sur un même complexe de fait, à savoir la fixation du loyer suite à la sortie de l'immeuble du contrôle de l'Etat.

Sur le fond, le Tribunal a retenu qu'en date du 29 août 2016, A_____ avait notifié aux locataires des baisses de loyer pour le 1er janvier 2017. Quand bien même cela n'était pas nécessaire, elle avait choisi de notifier ces baisses sur des avis officiels, lesquels ne pouvaient être considérés comme de simples offres. Le 28 septembre 2016, la bailleresse avait annulé et remplacé ces avis, indiquant aux locataires que les baisses de loyer entreraient en vigueur seulement le 1er janvier 2018. Les avis mentionnaient par ailleurs que les conditions générales applicables aux logements subventionnés étaient remplacées par les conditions générales applicables aux baux à loyer libre de [la régie immobilière] D_____. Les avis indiquaient encore qu'ils pouvaient être contestés par les locataires dans les 30 jours auprès de la Commission de conciliation. Il était établi que les époux C_____/B_____ n'avaient pas contesté les avis du 28 septembre 2016 dans les 30 jours suivant leur notification. Ceux-ci étaient ainsi entrés en force et ne pouvaient plus être retirés. Lorsque les locataires avaient introduit leur demande visant à obtenir des baisses de loyer plus importantes, les avis de baisse étaient déjà en force et auraient dû être appliqués par la bailleresse *de facto*, comme les locataires le lui avaient demandé par lettre du 3 mai 2018. En conséquence, les époux C_____/B_____ étaient fondés à solliciter de la bailleresse qu'elle exécute les contrats, à savoir qu'elle applique un loyer annuel de 23'184 fr. pour l'appartement et de 2'112 fr. pour le parking, dès le 1er janvier 2018.

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer

requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/2002 du 16 octobre 2002).

En l'espèce, le Tribunal a constaté que le loyer annuel applicable à l'appartement s'élevait à 23'184 fr. et celui du parking à 2'112 fr. De son côté, l'appelante soutient que le loyer annuel est resté fixé à 27'360 fr. pour l'appartement et à 2'496 fr. pour le parking, soit une différence de 4'560 fr. par an. La valeur litigieuse s'élève donc à 91'200 fr. (4'560 fr. x 20), 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, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 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).

1.4 Le présent litige est soumis à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), dans la mesure où il relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4).

La maxime inquisitoire sociale ou simple est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré, en violation des art. 269d, 270a et 270b CO, que les avis officiels notifiant des baisses de loyer aux locataires étaient entrés en force et ne pouvaient plus être contestés. En particulier, elle lui reproche d'avoir retenu qu'elle avait délibérément choisi de notifier les baisses de loyer litigieuses sur avis officiels. Ce faisant, le Tribunal avait méconnu le fait qu'elle se devait, conformément à l'art. 269d al. 3 CO, de communiquer aux locataires les modifications du bail à la sortie du régime HLM - à savoir l'introduction de nouvelles conditions générales et la modification de l'échéance contractuelle - en faisant usage de la formule officielle. Selon elle, le Tribunal aurait dû opérer une distinction entre ces modifications (nécessitant qu'il soit fait usage d'une formule officielle), d'une part, et les baisses de loyer proposées (ne nécessitant pas qu'il soit fait usage d'une formule officielle), d'autre part. Les premières étaient entrées en force, faute d'avoir été contestées dans les 30 jours; les secondes avaient été refusées par les locataires qui avaient demandé à bénéficier de baisses de loyer plus importantes.

La recevabilité des conclusions subsidiaires des locataires n'est, à juste titre, plus litigieuse devant la Cour.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsque : a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle; b. les motifs ne sont pas indiqués; c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (al. 2). Les al. 1 et 2 sont aussi applicables 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. 270a CO prévoit que 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, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (al. 1). 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 (al. 2). L'al. 2 n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution (al. 3).

Selon l'art. 270b CO, si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (al. 1). L'al. 1 est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (al. 2).

2.1.2 Seules des augmentations de loyer ou des modifications du contrat au détriment du locataire peuvent être contestées devant l'autorité de conciliation (art. 269d al. 1 et 3 CO, art. 270b CO). Le locataire n'a donc pas la possibilité de contester un acte ne touchant pas au montant de son loyer et ne tombant pas sous le coup de l'art. 269d al. 3 CO, telle la mesure qui consiste à lui notifier une pseudo-majoration de loyer en compensation d'une baisse du taux hypothécaire. Par ailleurs, selon la jurisprudence, l'acceptation tacite d'une diminution de loyer signifiée par le bailleur ne prive pas le locataire du droit d'exiger, le cas échéant, une baisse plus étendue. Cette jurisprudence est fondée sur la considération que, si la réduction de loyer lui est notifiée sur formule officielle, le locataire n'est pas

tenu de la contester s'il l'estime insuffisante; en effet, un avis favorable au locataire n'est pas, en tant que tel, soumis à contestation (ATF 126 III 124 consid. 2a; cf. *infra* consid. 2.1.3).

Constitue une modification unilatérale du contrat au sens des art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO la modification du préavis de résiliation, de l'échéance du bail, de sa durée ou de la période de tacite reconduction. Il en va de même de l'introduction de nouvelles conclusions générales au contrat (LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, Lausanne 2019, pp. 709-710).

En vertu des art. 269d al. 3 CO et 19 al. 1 OBLF, la modification du contrat doit être notifiée au locataire sur la formule officielle, au même titre que le serait une hausse de loyer. A réception de l'avis officiel modifiant unilatéralement le contrat, le locataire peut résilier le bail, contester la modification ou l'accepter; l'absence de contestation équivaut à l'acceptation de la modification unilatérale du contrat (LACHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, pp. 713-714).

2.1.3 Lorsque le bailleur accorde une diminution de loyer au locataire, ce qu'il peut faire sans observer aucune forme (art. 269d CO), il lui fait une offre avantageuse que le locataire accepte au sens de l'art. 6 CO s'il ne la refuse pas. L'acceptation tacite ne s'étend cependant pas au-delà de l'offre qui a été faite. En l'absence de circonstances particulières, elle ne saurait notamment être tenue pour l'expression de la volonté tacite du locataire de renoncer au droit de réclamer, le cas échéant, une diminution plus importante du montant du loyer. Une telle acceptation tacite contredirait d'abord le principe selon lequel seule une offre en tous points favorable à l'autre partie peut être acceptée tacitement par celle-ci et, également, le principe selon lequel la volonté fictive se limite à l'acceptation de l'avantage offert. Autant l'acceptation d'une prestation partielle n'a pas d'incidence sur le solde de la créance, autant le locataire, par l'acceptation tacite d'une simple offre de diminuer en partie un loyer abusif, ne renonce pas, de manière fictive ou présumée, à faire valoir le reste des droits que lui confère la loi. Cela vaut d'autant plus qu'en droit du bail, en règle générale, seul le bailleur dispose des bases de calcul du loyer et que le locataire ne peut supporter le risque de ne les obtenir qu'en partie. On ne peut donc partir de l'idée d'une modification du contrat liant les parties, dans le sens précité, que si celles-ci se sont mises d'accord, en commun et de leur plein gré, sur une nouvelle fixation du loyer, en envisageant également la question de son caractère abusif. En revanche, l'acceptation tacite, par le locataire, de l'offre du bailleur de réduire partiellement le loyer n'emporte pas renonciation par celui-là de réclamer à celui-ci une réduction plus importante (ATF 124 III 67 consid. 3a, JdT 1999 I 111, p. 114).

En dehors du principe de la confiance, la péremption d'un droit ne se produit que si la loi le prévoit expressément. Il en va ainsi, par exemple, d'une majoration de loyer non contestée (art. 270b al. 1 CO) ou d'une réserve de hausse de loyer qui

n'est pas indiquée expressément (art. 18 OBLF), mais pas d'une demande de baisse de loyer supérieure à celle déjà octroyée par le bailleur. Indépendamment de la question de savoir si la diminution du loyer lui a été signifiée sur formule officielle ou non, le locataire n'a pas l'obligation de la contester s'il l'estime insuffisante. A cela s'ajoute qu'il n'est en général pas dans la situation de le faire, d'abord parce qu'un avis, qui lui est favorable, n'est pas soumis en tant que tel à contestation et ensuite, parce qu'en dehors d'une procédure de hausse (art. 270a al. 3 CO), le locataire ne peut prétendre à une baisse supplémentaire que lorsqu'il l'a préalablement demandée pour un terme de résiliation, en respectant le délai de congé (art. 270a CO). Si le locataire n'a pas eu la possibilité de contester, comme étant insuffisante, la diminution de loyer qui lui a été communiquée par le bailleur, parce qu'il n'avait pas lui-même introduit à temps une procédure en réduction du loyer, il n'a pas perdu pour autant son droit d'exiger par la suite une réduction plus étendue (ATF 124 III 67 consid. 3b, JdT 1999 I 111, p. 115).

2.2 En l'espèce, l'appelante a notifié les baisses de loyer litigieuses sur avis officiels du 28 septembre 2016, ceux-ci ayant annulé et remplacé les avis du 29 août 2016. Elle critique, à cet égard, l'appréciation du Tribunal, selon laquelle cette notification sur avis officiels relèverait d'un choix personnel. L'appelante soutient avoir été contrainte d'agir de la sorte du fait qu'elle entendait, par ces mêmes avis, communiquer aux locataires l'introduction de nouvelles conditions générales applicables aux contrats. L'échéance annuelle des baux s'en trouvant modifiée, cette modification devait être notifiée aux locataires par le biais de la formule officielle, conformément à l'art. 269d al. 1 et 3 CO.

Cet argument n'est pas concluant. En effet, l'appelante demeurait libre de notifier ces modifications sur formule officielle et de communiquer les baisses de loyer aux intimés dans un courrier séparé. Ayant décidé de notifier les baisses litigieuses sur avis officiels du 28 septembre 2016, l'appelante doit se voir opposer le fait que ces avis sont réputés avoir été acceptés par les intimés, dans leur intégralité, faute d'avoir été contestés dans les 30 jours.

Quoi qu'il en soit, une baisse de loyer peut, comme en l'espèce, être octroyée unilatéralement par la bailleresse, sur formule officielle ou non, sans que les locataires - réputés l'accepter tacitement (art. 6 CO) - ne soient tenus d'y réagir. En revanche, conformément à la jurisprudence citée *supra*, l'acceptation tacite des locataires concernant cette baisse ne signifie pas qu'ils renoncent à une éventuelle prétention ultérieure en diminution d'un loyer abusif au sens de l'art. 270a CO. Les locataires demeurent libres, s'ils considèrent la baisse octroyée comme étant insuffisante, d'en solliciter une plus importante par la suite.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne ressort nullement du dossier que les locataires auraient, suite à l'audience de conciliation, expressément refusé les baisses de loyer communiquées le 28 septembre 2016. Il résulte à l'inverse de

leurs courriers des 26 septembre 2017 et 3 mai 2018 (cf. *supra* EN FAIT, let. C.g et C.k) que les intimés ont accepté ces baisses de loyer à titre d'acompte, dans l'attente que le Tribunal statue sur leurs prétentions visant à l'octroi de baisses plus substantielles (n'ayant pas eu la possibilité, à réception des avis du 28 septembre 2016, de solliciter des baisses plus étendues, faute d'avoir introduit à temps une procédure en réduction de loyer selon l'art. 270a CO). Ils ont ainsi manifesté leur accord avec les baisses octroyées avant que la bailleresse ne déclare formellement les retirer par courrier du 7 mai 2018. Le fait que les locataires ne se sont pas immédiatement manifestés auprès de la bailleresse pour réclamer de nouveaux bulletins de versement (tenant compte d'un loyer réduit de 15% pour l'appartement et le parking) ne change rien à ce qui précède. Au surplus, la Cour ne discerne pas d'abus de droit de la part des locataires à exiger de la bailleresse qu'elle applique les baisses de loyer auxquelles elle a elle-même consenti.

En définitive, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que les réductions de loyer octroyées par la bailleresse devaient être appliquées.

Au vu des motifs qui précèdent, l'appel sera rejeté.

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 (art. 116 al. 1 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 28 mars 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/129/2022 rendu le 23 février 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27406/2017.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	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 à 15'000 fr.