

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2960/2014

ACJC/1354/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (Brésil), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 février 2015, représentée par CGI CONSEILS, rue de la Rôtisserie 4, case postale 3344, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**Madame B** \_\_\_\_\_, 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 11 novembre 2015.

---

**EN FAIT**

**A. a.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire d'une villa sise 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE).

Par acte du 10 juillet 2012, elle a remis à bail à B\_\_\_\_\_, locataire, une chambre meublée de la villa susvisée.

**b.** Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 12 juillet 2012 au 31 juillet 2013. Il se renouvelait ensuite tacitement de mois en mois, sauf résiliation signifiée deux semaines avant l'échéance.

Le contrat prévoyait que la locataire avait la jouissance en colocation de la salle de bains, de la cuisine, du salon, de la buanderie, de la cave et du jardin.

**c.** Le loyer était fixé par le contrat à 1'100 fr. par mois, charges comprises.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été adressé à B\_\_\_\_\_.

**d.** Par avis du 14 janvier 2014, A\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour le 28 février 2014, au motif qu'elle avait un besoin propre de récupérer l'usage de la chambre louée.

Le 14 février 2014, B\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé et, subsidiairement, en prolongation de bail.

**e.** Par requête séparée du 14 février 2014, déclarée non conciliée le 8 juillet 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 1<sup>er</sup> septembre 2014, B\_\_\_\_\_ a agi contre A\_\_\_\_\_ en fixation judiciaire du loyer, concluant notamment à ce que le Tribunal fixe à 300 fr. par mois, charges comprises, le loyer de la chambre louée dès le 12 juillet 2012 et ordonne à A\_\_\_\_\_ de lui rembourser le trop-perçu avec intérêts à 5% l'an.

A l'appui de ses conclusions, B\_\_\_\_\_ indiquait que notamment le loyer initial était nul, faute de notification d'un avis officiel.

**f.** A\_\_\_\_\_ s'est opposée à la demande, concluant notamment à ce que le Tribunal dise qu'aucun formulaire officiel de fixation du loyer ne devait être remis à la locataire vu l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat pour l'année 2012, dise que la remise du formulaire officiel de fixation du loyer n'était pas obligatoire s'agissant d'une chambre meublée et dise que la locataire commettait un abus de droit en agissant en fixation du loyer et en restitution de sommes payées en trop.

A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal limite la procédure à l'examen de ces questions préjudicielles. Elle a par ailleurs conclu à ce que le Tribunal constate que le loyer avait été valablement fixé lors de la signature du contrat de bail du 10 juillet 2012.

**g.** Devant le Tribunal, B\_\_\_\_\_ ne s'est pas opposée à la limitation préalable de la procédure aux questions préjudicielles évoquées par A\_\_\_\_\_. Elle a persisté dans ses conclusions pour le surplus.

**h.** Parallèlement à la procédure, les relations entre les parties se sont considérablement dégradées.

Le 18 juin 2014, B\_\_\_\_\_ a déposé une plainte pénale contre A\_\_\_\_\_ pour lésions corporelles simples et dommage à la propriété, en relation avec un incident survenu le 16 juin précédent.

Par ordonnance du 28 août 2014, le Ministère public a décidé de ne pas entrer en matière, retenant notamment que B\_\_\_\_\_ admettait elle-même avoir procédé à un changement des serrures de la villa et avoir consommé de la marijuana à l'extérieur de celle-ci.

Par courriers subséquents de son conseil, A\_\_\_\_\_ a encore reproché à B\_\_\_\_\_ divers manquements à ses obligations, notamment d'entasser des vélos dans les parties communes, d'écrire sur les murs de la villa, de laisser son chien griffer les portes et fenêtres, d'écouter de la musique à volume excessif, de lui refuser l'accès à sa chambre et d'adopter un comportement désagréable envers les visiteurs. B\_\_\_\_\_ a contesté les manquements qui lui étaient reprochés.

**i.** Par acte du 28 octobre 2014, les parties se sont accordées à considérer que le bail prendrait fin le 3 novembre 2014, les clés étant restituées à la bailleuse à cette date.

**B.** Par jugement du 23 février 2015, notifié à A\_\_\_\_\_ le 26 février 2015 et à B\_\_\_\_\_ le 2 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers a préalablement limité la procédure aux questions de l'obligation de notifier l'avis de fixation du loyer initial en 2012, de l'obligation de notifier l'avis de fixation du loyer initial pour une chambre meublée, de l'éventuelle nullité du loyer initial du fait de l'absence d'avis de fixation du loyer initial et de l'abus de droit à invoquer la nullité du loyer initial (chiffre 1 du dispositif).

Cela fait, le Tribunal a dit que l'usage d'un formulaire officiel de fixation du loyer initial était obligatoire en 2012 en dépit de l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories d'appartements où sévissait la pénurie pour cette même année (ch. 2), dit que l'usage d'un formulaire officiel de fixation du loyer initial était obligatoire pour le logement de B\_\_\_\_\_ (ch. 3), constaté la nullité partielle du contrat de bail limitée à la seule fixation du loyer (ch. 4), dit que la demande de B\_\_\_\_\_ en fixation judiciaire de son loyer ne contrevenait pas à l'art. 2 al. 2 CC (ch. 5), réservé la suite de la procédure (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

---

A l'appui de sa décision, le Tribunal a considéré que dans la mesure où une pénurie était avérée pour toutes les catégories de logement pour l'année 2012, l'utilisation d'une formule officielle à la conclusion de tout nouveau bail était obligatoire, même en l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat à ce propos. Les chambres meublées n'étaient par ailleurs pas exclues de la protection de l'article 270 al. 2 CO, de sorte que la bailleresse avait l'obligation d'utiliser la formule officielle pour la conclusion du bail portant sur la chambre litigieuse. Enfin, il ne ressortait pas de l'instruction de la cause que la locataire aurait eu d'emblée connaissance de ce vice de forme et se serait par la suite abstenue de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit, ni qu'elle aurait renoncé en toute connaissance de cause au respect des exigences légales en matière de fixation du loyer initial; aucun abus de droit ne pouvait dès lors être retenu contre la locataire du seul fait qu'elle avait invoqué ce vice de forme après la résiliation de son bail.

- C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 30 mars 2015, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 2 à 5 du dispositif.

Principalement, elle conclut à ce qu'il soit dit qu'aucun formulaire officiel de fixation du loyer ne devait être remis à la locataire vu l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat pour l'année 2012, à ce qu'il soit dit que la remise du formulaire officiel de fixation du loyer n'était pas obligatoire s'agissant d'une chambre meublée, à ce qu'il soit constaté que le loyer a été valablement fixé lors de la signature du contrat de bail du 10 juillet 2012 et à ce qu'il soit dit que B\_\_\_\_\_ commet un abus de droit en agissant en fixation du loyer et en restitution de sommes payées en trop.

- b. Préalablement, A\_\_\_\_\_ a requis la restitution de l'effet suspensif à l'appel.

Par arrêt du 15 avril 2015, le président de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a déclaré cette requête sans objet, vu l'effet suspensif attaché *ex lege* à l'appel.

- c. Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

- d. L'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, la cause a été gardée à juger le 9 juin 2015.

### **EN DROIT**

1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

La limitation de la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées n'a pas d'incidence sur la valeur litigieuse (GSCHWEND/BORNATICO, *in* Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2013, n. 17 ad art. 125 CPC).

En l'espèce, devant le Tribunal, la présente cause porte sur une réduction de loyer de 700 fr. par mois du 12 juillet 2012 au 3 novembre 2014, soit sur une période de plus de vingt-sept mois. La valeur litigieuse s'établit ainsi à 19'300 fr. environ, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC).

**1.3** S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'usage d'une formule officielle de fixation du loyer n'était pas nécessaire pour l'objet loué, soit une chambre meublée. Cette question étant susceptible de sceller le sort de l'appel, il convient de l'examiner en priorité.

### **2.1**

**2.1.1** 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 en adoptant l'art. 109 aLaCC (en vigueur à l'époque de la conclusion du bail - devenu l'article 207 LaCC dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013). Cette disposition énonce que, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 du Code des obligations.

**2.1.2** Le législateur a institué des dispositions spéciales applicables en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux, sans toutefois définir les notions d'habitation et de local commercial (BOHNET/DIETSCHI *in* Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], Bâle 2010, n. 2 ad art. 253a CO).

Selon le Message du Conseil fédéral concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme ayant conduit notamment à l'adoption de l'art. 253a CO, sont considérés comme habitations les locaux loués pour y habiter (appartements et

---

chambres, meublés ou non) et comme locaux commerciaux les locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une profession (Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires", la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif *in* FF 1985 I 1402).

La doctrine enseigne qu'on entend par habitations tous les locaux qui, selon le contrat de bail, servent à y habiter (c'est-à-dire accomplir les actes essentiels de la vie privée), y sont adaptés et ont été loués à cet effet. La notion d'habitation pré-suppose un agencement minimum tel qu'un espace pour dormir, un coin cuisine, des installations sanitaires, le chauffage et une alimentation en électricité. Un emplacement pour dormir dans un foyer ou dans un home ne répond pas à cette définition. Il n'est toutefois pas impérativement nécessaire que le locataire bénéficie d'une utilisation individuelle de la cuisine et des installations sanitaires. Les chambres individuelles, qu'elles soient meublées ou non, sont considérées comme des locaux d'habitation et, partant, sont soumises aux dispositions de protection contre les loyers abusifs (BURKHALTER/FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, Lausanne 2011, ad art. 253a CO n. 5; BOHNET/DIETSCHI, *op. cit.*, ad art. 253a CO n. 4, LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 4.2.1 p. 116; cf. ég. GIGER, *Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und art. 253-255 OR*, Berner Kommentar, 2013, ad art. 253a CO n. 24 *in fine*; WEBER *in* *Obligationenrecht I*, Basler Kommentar, ad art. 253a/253b CO n. 4). Certains auteurs précisent qu'en cas de location d'une chambre individuelle, la cuisine et les installations sanitaires doivent toutefois se trouver à proximité immédiate de la chambre en question (BURKHALTER/FAVRE, *op. cit.*, remarques préliminaires sur les art. 253-273c CO, n. 22).

**2.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante a loué à l'intimée une chambre de sa villa dans le but que celle-ci y habite, ce que cette dernière a effectivement fait. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, il convient donc d'admettre que cette chambre constitue un local d'habitation et que le bail portant sur celle-ci est, partant, soumis aux dispositions de l'art. 270 al. 2 CO. Le seul fait que l'intimée ait dû partager une cuisine et des installations sanitaires avec d'autres colataires ne fait pas obstacle à ce qui précède, la présence de telles installations au sein même de la villa litigieuse n'étant pas contestée.

Il est par ailleurs dénué de portée qu'aux termes d'un des ouvrages de doctrine précités, comme le souligne l'appelante, les maisons familiales soient considérées comme des habitations, tandis qu'une chambre meublée ne le serait pas (BURKHALTER/FAVRE, *op. cit.*, ad art. 253 CO n. 14). Outre qu'un tel avis est clairement minoritaire, si ce n'est unique, au sein de la doctrine, ses auteurs précisent plus avant que les dispositions de protection s'appliquent néanmoins à la chambre meublée que loue un étudiant, malgré le délai de congé écourté prévu à l'art. 266e

---

CO, dès lors que cette chambre individuelle sert d'habitation à son locataire au sens de la loi (BURKHALTER/FAVRE, op. cit., ad art. 253a CO n. 5 *in fine*).

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas non plus décisif que les statistiques sur lesquelles se fonde l'Etat de Genève pour estimer s'il y a pénurie de logements, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, ne tiennent par hypothèse pas compte des chambres individuelles disponibles sur le marché du logement. De telles statistiques ne servent qu'à évaluer s'il y a pénurie et, si celle-ci est tenue pour avérée, les dispositions de l'art. 270 al. 2 CO s'appliquent à l'ensemble des logements potentiellement concernés, que ceux-ci aient ou non été concrètement pris en compte par les statistiques en question. Cela vaut notamment pour les chambres individuelles, qui constituent des locaux d'habitation au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus. Comme l'a relevé le Tribunal, il y a également lieu d'éviter qu'un bailleur puisse contourner les dispositions de protection contre les loyers abusifs en louant son bien pièce par pièce, plutôt que comme un tout, lorsqu'il s'agit de locaux d'habitations équipés et loués comme tels.

Par conséquent, le point du jugement attaqué selon lequel l'appelante a été déboutée de ses conclusions tendant à ce qu'il soit dit que la remise du formulaire officiel de fixation du loyer n'était pas obligatoire s'agissant d'une chambre meublée sera confirmé.

3. L'appelante fait également grief au premier juge d'avoir retenu que l'usage d'une formule officielle de fixation du loyer n'était pas nécessaire dans le cas d'espèce, vu l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat à ce sujet pour l'année au cours de laquelle le bail litigieux a été conclu.

**3.1.1** Comme indiqué ci-dessus, l'art. 109 aLaCC en vigueur à l'époque de la conclusion du bail litigieux disposait que, tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 du Code des obligations (al. 1). Il était prévu que le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'application de cette disposition (al. 4). Ces dispositions sont aujourd'hui reprises à l'art. 207 al. 1 et 4 LaCC.

En vertu de l'art. 1 al. 1 du Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux (RPHLC, RS Ge I 4 45.06), il y a pénurie pour les habitations lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie. Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement et du loyer à la pièce (al. 2).

L'arrêté du 27 juillet 2011 déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'art. 109 de la loi d'application du Code civil

---

suisse et autres lois fédérales en matière civile (ArCAP, RS Ge I 4 45.07) disposait qu'il y avait pénurie au sens de l'art. 109 de la loi d'application du Code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement (al. 1). Cette décision était réputée valable pour l'année 2011 (al. 2).

L'arrêté susvisé a été remplacé par l'arrêté du 20 mars 2013 déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'art. 207 de la loi d'application du Code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (ArCAP, RS Ge I 4 45.07), qui disposait qu'il y avait pénurie au sens de l'art. 207 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement (al. 1), ledit arrêté étant valable pour l'ensemble de l'année 2013 (al. 2).

En préambule, l'arrêté du 20 mars 2013 indiquait que, selon la dernière estimation effectuée par l'office cantonal de la statistique, il y avait dans le canton de Genève, au 1<sup>er</sup> juin 2012, 219 697 logements et, parmi eux, 727 recensés comme vacants, de sorte que le taux moyen de vacance s'élevait à 0,33%. Le taux de vacance était de surcroît inférieur à 2% pour chacune des catégories de logements examinées.

**3.1.2** Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral admet de longue date que la pénurie aigüe dont souffre Genève, ville et canton, est un fait notoire, dûment constaté par des études économiques depuis 1979 (ATF 114 II 74 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.367/2001 du 12 mars 2002 consid. 3cc).

Selon les statistiques publiées par l'office cantonal de la statistique (ci-après : l'OCSTAT), l'état de forte pénurie de logements est permanent à Genève depuis le début des années 2000 (OCSTAT, Informations statistiques n° 56 - octobre 2012, p. 2; cf. ég. [https://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09\\_02/tableaux.asp#7](https://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/tableaux.asp#7) tableau T 09.02.2.2.01). L'enquête effectuée pour l'année 2012 démontre que pour chacune des catégories de logements de 1 à 7 pièces (ou plus), le taux de vacance est inférieur à 2% (OCSTAT, *Annuaire statistique du canton de Genève 2012*, p. 205).

**3.2** En l'espèce, il est exact que le Conseil d'Etat genevois n'a pas spécifiquement adopté, pour l'année 2012, d'arrêté déterminant les catégories de logements où sévissait la pénurie, au sens des dispositions susvisées.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, ce qui détermine l'application de ces dispositions, et par là l'obligation d'utiliser une formule officielle de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, n'est toutefois pas l'existence d'un arrêté *ad hoc* du Conseil d'Etat, mais bien l'existence d'une situation de pénurie, au sens de ces mêmes dispositions. L'art. 109 al. 1 aLaCC dispose en effet que l'usage d'une telle formule était obligatoire "*tant que dure la pénurie*", celle-ci étant définie comme un taux de logements vacants inférieur à 2% à l'art. 1

---

al. 1 RPHLC. La décision du Conseil d'Etat, telle que prévue par la réglementation susvisée, ne fait que constater *a posteriori* l'existence de la pénurie, mais ne conditionne pas l'application des dispositions imposant l'usage d'une formule de fixation du loyer initial. Comme le relève l'intimée, une telle condition serait inapplicable en pratique, dès lors que la décision du Conseil d'Etat est subordonnée à la disponibilité des statistiques topiques et n'est le plus souvent publiée qu'au cours de l'année civile concernée. L'obligation de recourir à l'usage d'une formule officielle ne saurait notamment être suspendue au début de chaque année civile jusqu'à l'adoption et la publication de l'arrêté *ad hoc* du Conseil d'Etat, ni être imposée rétroactivement aux baux d'habitation conclus avant le prononcé d'un tel arrêté. Seule est en définitive déterminante l'existence d'une situation de pénurie, au sens des dispositions rappelées ci-dessus.

En l'occurrence, il ressort des considérants ci-dessus que l'existence d'une pénurie dans le canton de Genève, et même d'une pénurie aigüe, est notoire de longue date pour toutes les catégories de logement concernées, en particulier depuis le début des années 2000. En sa qualité de propriétaire d'un immeuble dans le canton, l'appelante ne pouvait pas ignorer cette situation, ni se dispenser de recourir à l'usage d'une formule officielle de fixation de loyer pour la conclusion du bail litigieux, et ce même si la pénurie n'était pas ou pas encore constatée par un arrêté du Conseil d'Etat pour l'année 2012. Elle devait au contraire considérer que la pénurie perdurait, conformément aux statistiques disponibles à cette époque. La thèse de l'appelante, qui soutient dans la présente procédure, initiée au mois de février 2014, que l'usage d'une formule officielle de fixation du loyer n'était pas nécessaire, faute d'arrêté du Conseil d'Etat constatant la pénurie pour l'année 2012, alors même que les statistiques pour l'année 2012 et le préambule de l'arrêté du Conseil d'Etat du 20 mars 2013 relèvent l'existence d'un taux de vacances inférieur à 2% pour toutes les catégories de logements au 1<sup>er</sup> juin 2012, confine en réalité à la ténacité.

Par conséquent, le point du jugement attaqué qui a retenu que l'appelante était déboutée de ses conclusions tendant à ce qu'il soit dit qu'aucun formulaire officiel de fixation du loyer ne devait être remis à la locataire vu l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat pour l'année 2012 sera confirmé.

4. L'appelante fait enfin grief au premier juge d'avoir retenu que l'intimée ne commettait pas d'abus de droit en se prévalant de l'absence de formule officielle de fixation du loyer dans le cas d'espèce.

#### 4.1 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC).

Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis res-

trictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a; cf. aussi ATF 123 III 70 consid. 3c). L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 consid. 2.3). En revanche, le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_38/2013 consid. 2.1 non publié aux ATF 139 III 249; 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, rés. in JdT 2012 II 113).

La partie qui reproche à autrui un abus de droit doit rapporter la preuve des circonstances de fait conduisant à retenir un tel abus (ATF 134 III 52 consid. 2.1; 133 III 61 consid. 4.1).

**4.2** En l'espèce, l'appelante n'allègue ni ne démontre que l'intimée aurait eu d'emblée connaissance de ce que l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle constituait un vice de forme, ni qu'elle se serait abstenue de s'en prévaloir afin d'en tirer avantage par la suite. Il n'est notamment pas établi que l'intimée ait eu connaissance de ce vice avant le début de l'année 2014, lorsqu'elle a consulté ses conseils en vue de contester la résiliation de son bail. L'intimée ayant derechef agi en réduction de loyer, aucun abus de droit ne peut lui être reproché de ce point de vue.

A juste titre, l'appelante ne soutient pas non plus que le fait pour l'intimée de s'être acquittée du loyer litigieux sans protester du mois de juillet 2012 au mois de février 2014, soit pendant moins de deux ans, la priverait de la possibilité d'invoquer de bonne foi l'absence d'utilisation d'une formule officielle. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'écoulement d'un tel laps de temps ne permet pas à lui seul de retenir l'existence d'un abus de droit.

L'appelante soutient que la contestation de son loyer par l'intimée serait abusive, dans la mesure où elle constituerait uniquement une mesure de rétorsion consécutive à la résiliation de son bail et s'inscrirait dans le cadre d'un contexte où l'in-

---

timée tenterait de lui nuire par tous les moyens à sa disposition. A cet égard, s'il est exact que l'intimée a agi simultanément, par deux actes distincts, en contestation du congé et en fixation judiciaire du loyer, il n'apparaît cependant pas que la seconde action ait pour seul ou principal but de sanctionner la résiliation du bail par l'appelante. La dégradation des relations des parties et les différents incidents auxquels se réfère cette dernière sont en effet survenus en cours de procédure et sont donc postérieurs à la contestation du loyer par l'intimée, de sorte que cette contestation n'apparaît pas nécessairement viser un autre but que l'obtention d'une diminution de loyer. On relèvera également que les parties se sont par la suite entendues sur la fin des rapports de bail et la restitution des locaux loués, sans que l'intimée ne retire sa contestation du loyer, ni que l'accord passé soit subordonné à un tel retrait. Cette circonstance tend également à montrer que la contestation du loyer n'avait pas pour seul but de sanctionner la résiliation du bail, ni de pousser l'appelante à en accepter la prolongation. Comme indiqué ci-dessus, rien ne permet en définitive de retenir que l'intimée n'ait pas simplement pris connaissance du vice affectant la fixation du loyer initial à l'occasion de la résiliation de son bail, puis qu'elle n'ait pas seulement choisi de faire valoir simultanément ses droits à ce propos. Un tel comportement n'apparaît pas abusif, ainsi que l'a retenu à juste titre le Tribunal, dont la décision sur ce point sera confirmée.

- 5. 5.1** L'absence de notification du nouveau loyer sur la formule officielle prévue par le canton entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 120 II 341; 124 III 62; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1<sup>er</sup> avril 2005, in SJ 2006 I 19; LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 396). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1<sup>er</sup> avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19).

**5.2** En l'espèce, l'appelante succombe dans ses conclusions tendant à ce qu'il soit constaté que la notification du loyer sur formule officielle n'était pas obligatoire dans le cas d'espèce, ou que l'intimée ne serait pas fondée à se prévaloir du défaut d'usage d'une telle formule. Elle ne conteste pas ce défaut en tant que tel. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur les points susvisés, ainsi qu'en tant qu'il a constaté la nullité partielle du contrat de bail limitée à la fixation du loyer (ch. 4 du dispositif).

- 6.** A teneur de l'art. 22 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).
- 7.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1), de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 30 mars 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/233/2015 rendu le 23 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2960/2014-2.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.*