

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3470/2013

ACJC/737/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 22 JUIN 2015**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ Bâle, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2014, représentée par B \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur C \_\_\_\_\_** et **Madame D \_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ Carouge (GE), intimés, représentés 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 24.06.2015.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement du 20 juin 2014, communiqué aux parties par plis du 25 juillet 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a notamment déclaré recevable la requête en fixation judiciaire du loyer initial formée le 30 mai 2013 par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), et a réservé la suite de la procédure (ch. 2).

En substance, les premiers juges ont considéré que l'avis de fixation du loyer initial, remis aux locataires en mars 2008 au moment de la conclusion du bail, était irrégulier, de sorte que le bail était affecté de nullité partielle, limitée à la seule fixation du loyer. La partie locataire pouvant se prévaloir en tout temps d'une informalité dans la notification de la formule officielle, la requête déposée le 30 mai 2013 par les locataires a été déclarée recevable.

**b.** Par acte déposé le 10 septembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), la bailleresse A\_\_\_\_\_ SA, forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à l'irrecevabilité de la requête formée par les intimés.

**c.** Dans leur réponse du 7 octobre 2014, ceux-ci concluent au rejet de l'appel.

**d.** Les parties ont été avisées le 3 novembre 2014 de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ SA n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** En mars 2008, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, en tant que locataires, ont conclu un bail avec A\_\_\_\_\_ SA portant sur la location, dès le 1<sup>er</sup> avril 2008, d'un appartement de cinq pièces (cuisine comprise) au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé 15, rue E\_\_\_\_\_ à Carouge.

**b.** Le délai de résiliation convenu est de trois mois pour les termes de fin mars, fin juin et fin septembre.

**c.** A ce bail est rattachée la location d'une place de parc n° 3 au premier sous-sol de l'immeuble, également depuis le 1<sup>er</sup> avril 2008.

**d.** Le loyer initial de l'appartement a été fixé à 39'540 fr. par an, auxquels s'ajoutent des "frais accessoires" de 3'960 fr. par an, ainsi qu'une provision pour charges de 2'100 fr. par année.

**e.** Selon l'avis de fixation du loyer initial, daté du 14 mars 2008 et contresigné par les locataires, le loyer précédent s'élevait à 43'200 fr. par an, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2006. Les charges du locataire précédent se montaient à 2'100 fr. par année.

Ce même avis de fixation indique que "le loyer annuel initial du bail relatif à l'objet susmentionné est fixé à : Fr. 39'540, du 01.04.2008". Plus bas, immédiatement sous la mention "C. Clause d'indexation (art. 269b CO)", il est écrit : "Frais accessoires : Fr. 3'960.00", puis, juste en dessous : "D. Charges : Fr. 2'100.00".

Dans la rubrique prévue pour l'indication des motifs, il est inscrit : "Motifs précis des prétentions ci-dessus : Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269A lettre a) CO)".

**f.** Le loyer de l'emplacement de parking se monte à 2'200 fr. par an, soit 185 fr. par mois.

**g.** Les locataires ne sont pas de langue maternelle française. Entendue en première instance, D\_\_\_\_\_ a indiqué avoir l'italien comme langue maternelle et affirmé avoir interprété l'avis de fixation du loyer initial comme signifiant que l'ancien locataire s'acquittait d'un loyer supérieur. Selon elle, son mari, C\_\_\_\_\_, est de langue maternelle anglaise et comprend le français beaucoup moins bien (PV de l'audience des débats du 24 janvier 2014, p. 2).

**h.** Par requête déposée auprès de la juridiction des baux et loyers le 22 février 2013, les locataires ont soutenu que l'avis de fixation du loyer initial était erroné et irrégulier, ce qui devait selon eux permettre de solliciter en tout temps une fixation judiciaire du loyer. Ils ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 2'000 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> avril 2008, la bailleuse étant condamnée à rembourser le trop-perçu.

**i.** La bailleuse s'est opposée à la requête, soutenant que l'avis de fixation du loyer initial ne contenait aucune informalité pouvant entraîner sa nullité.

**j.** A l'issue de l'audience du 20 juin 2014, le Tribunal a retenu la cause à juger uniquement sur la recevabilité de la requête formée par les locataires.

**C.** L'argumentation des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

## **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), sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce (art. 309 CPC).

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée.

---

En l'espèce, le jugement attaqué est à qualifier de décision incidente au sens de l'art. 237 al. 1 CPC. A ce titre, elle est sujette à recours immédiat, sous peine de péremption du droit d'appel ou de recours. En effet, si l'instance supérieure annule le jugement, rendant finalement une décision contraire, elle mettra fin au procès tout en provoquant de la sorte une économie de temps (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 308 CPC).

**1.2.** Ledit jugement a été communiqué par plis du 25 juillet 2014, que l'appelante affirme avoir reçu le lundi 28 juillet 2014. Compte tenu de la suspension des délais du 15 juillet au 15 août (art. 145 al. 2 let. b CPC), le mémoire d'appel, déposé au greffe de la Cour le 10 septembre 2014, est recevable.

**1.3.** 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).

Dans leur requête déposée le 30 mai 2013, les locataires ont conclu à la fixation d'un nouveau loyer, dès le début du bail, soit dès le 1<sup>er</sup> avril 2008, s'élevant à 2'000 fr. par mois, soit 24'000 fr. par an. Dans la mesure où le loyer fixé par contrat du 28 mars 2008 s'élève à 39'540 fr. par an, charges et frais accessoires non compris, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (39'540 fr. - 24'000 fr. = 15'540 fr. par an), de sorte que le voie de l'appel est ouverte.

**1.4.** 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. 242 al. 2 let. c CPC, 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. 2.1.** L'appelante conteste la nullité de l'avis de fixation du loyer initial du 14 mars 2008, et, partant, la recevabilité de la requête formée le 30 mai 2013 par les intimés. Selon elle, la formule officielle utilisée contient tous les éléments requis, tous les postes à compléter ayant été dûment remplis. Elle explique que son intention était d'introduire, à l'occasion du bail conclu avec les intimés, de nouveaux frais accessoire, en plus des acomptes pour charges. Dès lors, l'appelante estime ne pas avoir l'obligation d'expliquer les raisons pour lesquelles des frais auparavant intégrés au loyer en ont été exclus, pour introduire des frais accessoires supplémentaires. Elle affirme que sa seule obligation, lors de l'introduction d'une facturation séparée des frais accessoires, consistait à réduire à due concurrence le montant du loyer qui incluait précédemment lesdits frais, cette obligation ayant été respectée, en l'espèce. Elle fait enfin valoir que l'introduction de nouveaux frais accessoires lors de la conclusion du bail aurait en réalité conduit à une baisse du montant global versé par les intimés, en tenant compte de la durée du bail s'étendant jusqu'en juin 2012.

---

**2.2.** Les exigences posées par l'art. 269 d CO et l'art. 19 OBLF s'appliquent, par analogie, au contenu de la formule officielle qui doit être notifiée en vertu de l'art. 270 al. 2 CO (conclusion d'un nouveau bail - art. 19 al. 3 OBLF; ATF 121 III 364 consid. 4b p. 366). L'ancien loyer et le loyer initial doivent ainsi impérativement figurer expressément dans la formule officielle, de même que l'ancien état des charges et le nouvel état des charges (art. 19 al. 1, let. a, ch. 1 et 2 OBLF).

Au début du bail ou en cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires précédemment mis en œuvre, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus. Il doit toutefois procéder conformément à l'article 269d CO, et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b CO; ATF 121 III 460 consid. 2a/bb et consid. 3). Dans ce cas, la modification du loyer, avec indication des motifs, doit être effectuée au moyen d'une formule agréée par le canton. L'avis de majoration de loyer est nul lorsqu'il n'est pas notifié au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués, ou qu'il est assorti d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire, consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO ; ATF 121 III 460 consid. 4a).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur et les motifs précis justifiant ses prétentions (al. 1, let. b).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non les étendre ni remplacer une indication omise. Les motifs doivent être précis; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 121 III 6 consid. 3a et 460 consid. 4a/bb et cc; 117 II 458 consid. 2a; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral 4A\_409/2009 du 1er février 2010 consid. 2.1).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle, constitue une manifestation de volonté du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.245/1999 du 3 janvier 2000 consid. 3a, in mp 2000 p. 27; ATF 118 II 130 consid. 2b). Si le locataire et le bailleur ne sont pas d'accord sur le sens ou la portée de cette communication, il faut l'interpréter selon le principe de la confiance; sont prises en compte les facultés de compréhension du locataire et toutes les circonstances du cas particulier

---

(ATF 121 III 460 consid. 4a/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_409/2009 précité, *ibidem*).

La motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calcul internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver (arrêt 4C.137/1999 du 23 août 1999 consid. 2b et 2c, in MRA 2000 p. 301). En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (cf. ATF 121 III 460 consid. 4b).

La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêts du Tribunal fédéral 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39; 4C.245/1999 précité consid. 3a; 4C.137/1999 précité consid. 2d, concernant un cas de nullité partielle; ATF 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc).

Dans un arrêt du 10 juin 2011 rendu dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_136/2011, le Tribunal fédéral a qualifié de nulle une modification relative aux frais accessoires qui ne permettait pas au locataire, à la lecture de l'avis officiel, d'apprécier si le changement proposé par la partie bailleuse était économiquement neutre ou s'il impliquait une augmentation de loyer, voire l'introduction de nouveaux coûts. Les juges fédéraux ont également relevé que l'avis officiel ne comportait aucune indication permettant de comparer les frais accessoires inclus dans le précédent loyer avec les "nouveaux" frais accessoires que la bailleuse entendait désormais facturer séparément. Dans ce contexte, le locataire ne disposait pas d'éléments sur lesquels se fonder pour apprécier dans quelle mesure le montant de la provision correspondait au coût effectif qu'il devrait assumer, selon l'avis officiel notifié. Le locataire doit à tout le moins être renseigné sur les coûts engendrés dans le passé par lesdits frais accessoires.

Dans un autre arrêt du 26 janvier 2012 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_647/2011), le Tribunal fédéral a considéré que, lorsque les parties ont convenu d'un loyer échelonné, le système d'échelonnement devait figurer expressément dans la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. Un échelonnement du loyer décrit dans l'une des dispositions du bail, mais non repris dans la rubrique "clause d'échelonnement" de l'avis officiel lui-même, entraînerait la nullité de la clause

d'échelonnement convenue, causée par la notification d'une formule officielle incomplète, lors de la conclusion du bail.

**2.3.** En l'espèce, l'avis officiel litigieux indique que le loyer annuel initial est fixé, avec les intimés, à 39'540 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2008, tandis que le dernier loyer annuel s'élevait à 43'200 fr., dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006. Cette comparaison conduit à retenir que le loyer aurait été réduit, par rapport au locataire précédent. Cela n'est toutefois pas le cas puisque les montants à verser selon le nouveau contrat (loyer + frais accessoires + charges) sont supérieurs à ceux prévus par le contrat précédent (loyer + télé-réseau + charges), comme le démontrent les chiffres présentés par l'appelante et les pièces versées à la procédure.

Dans la rubrique "clause d'indexation (art. 269b CO)", l'avis remis aux intimés indique : "Frais accessoires : Fr. 3'960.00", ce qui est contradictoire puisque l'indexation des loyers n'a pas de lien avec les frais accessoires. Plus bas, après l'intitulé "Motifs précis des prétentions ci-dessus :", il est écrit "le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269A lettre a CO)". Il s'ajoute à cela que le loyer du précédent locataire, tel que mentionné dans la formule officielle, était en réalité en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> juin 2004, et non du 1<sup>er</sup> octobre 2006.

Les éléments susmentionnés suffisent à retenir que les indications figurant dans l'avis litigieux sont insuffisantes pour remplir les exigences de clarté imposées par la loi et la jurisprudence. En effet, les motifs à la base de la décision de l'appelante d'introduire de nouveaux frais accessoires n'apparaissent nulle part. Le fait même que de tels frais sont nouvellement introduits, par rapport au bail précédent, ne ressort pas de l'avis officiel, qui ne mentionne que le montant de ces frais accessoires sous la rubrique "clause d'indexation", sans qu'il n'existe de lien entre ces deux éléments. Dans ces conditions, l'avis officiel ne permettait pas aux intimés d'apprécier si les modifications prévues par l'appelante en comparaison avec l'ancien bail étaient économiquement neutres ou si elles impliquaient une augmentation de loyer ou de frais accessoires. A la lecture du document, le locataire de bonne foi n'est pas en mesure d'apprécier la portée de la modification, faute d'obtenir, par le biais de la formule officielle, une information suffisamment explicite.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'avis de fixation du loyer initial, daté du 14 mars 2008, était nul. Il en découle que la requête en fixation du loyer, adressée le 30 mai 2013 au Tribunal, doit être déclarée recevable, comme l'a constaté le jugement attaqué.

L'appel sera par conséquent rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).
4. La valeur litigieuse pertinente dans le cadre d'un éventuel recours en matière de droit civil au Tribunal fédéral dépasse 15'000 fr. (consid. 1.2 ci-dessus).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 septembre 2014 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/712/2014 rendu le 20 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3470/2013-1 OSL.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*