

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3585/2009

ACJC/1140/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011

Entre

Madame AX_____ et Madame BX_____, domiciliées xx, rue A_____, Genève, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2010, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

d'une part,

Et

Y_____, p.a. **Z_____**, _____ Genève, intimée, comparant par Me Serge Fasel, avocat, 47, rue XXXI-Décembre, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

EN FAIT

- A. Par acte déposé le 26 août 2010 au greffe de la Cour de justice, AX_____ et BX_____ appellent d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2010, notifié aux parties par plis recommandés du 29 juin 2010, constatant la validité de la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail, de l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001 et de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002, les parties étant pour le surplus déboutées de toutes autres conclusions.
- B. AX_____ et BX_____ concluent à la constatation de la nullité de la clause d'échelonnement fixée dans le contrat de bail et de l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001 - subsidiairement à la constatation de la nullité du 4^{ème} échelon prévoyant la fixation du loyer à 1'200 fr. par mois dès la 4^{ème} année après la fin des travaux -, à la constatation de la nullité de l'avis de majoration de loyer et de modifications de bail du 8 novembre 2002, à la constatation que le loyer de l'appartement est fixé à 6'480 fr. par année, charges non comprises, depuis le 1^{er} mars 2001 - subsidiairement à ce qu'il est fixé à 12'708 fr. par an, dès le 1^{er} mars 2005 - et à ce que la Y_____ (ci-après : Y_____) soit condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant.

A l'appui de leur conclusions, AX_____ et BX_____ font valoir que le Tribunal des baux et loyers a, à tort, considéré que l'avis de fixation du loyer initial était valable, alors même qu'aucun motif précis n'avait été indiqué dans la rubrique correspondante. Elles reprochent également aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits, en retenant qu'elles avaient compris que le loyer serait échelonné, sans examiner si elles avaient compris de quelle manière le loyer initial avait été fixé.

AX_____ et BX_____ font également grief au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir retenu la nullité du 4ème échelon, celui-ci n'ayant pas été fixé selon la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (ci-après : LDTR) et aucun critère n'ayant été indiqué par la Y_____. Elles reprochent finalement aux premiers juges d'avoir violé l'art. 8 CC, en retenant qu'elles n'avaient pas apporté la preuve de l'absence de signature manuscrite du bailleur sur l'avis de majoration du loyer du 8 novembre 2002.

- C. Dans son mémoire de réponse du 28 septembre 2010, la Y_____ conclut au déboutement de AX_____ et BX_____ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement, avec suite de dépens. A l'appui de sa position, la Y_____ fait valoir que le loyer initial n'a pas été majoré par rapport au loyer payé par le précédent locataire et qu'aucun motif de fixation du loyer initial n'était dès lors requis. La motivation relative à la clause d'échelonnement était suffisante. Quant à l'avis de majoration du 8 novembre 2002, le Tribunal des baux et loyers avait à bon droit retenu qu'il appartenait à AX_____ et BX_____ de prouver
-

l'absence de signature sur le formulaire. Dans la mesure où la régie responsable à l'époque de la gestion de l'immeuble ne conservait que des copies non signées des avis de hausse, pratique confirmée par les enquêtes diligentées par le Tribunal des baux et loyers, l'avis de majoration était valable. La Y_____ soutient pour le surplus que si la Cour de céans devait considérer que soit l'avis de fixation du loyer initial, soit l'avis de majoration de loyer confirmant la clause d'échelonnement, était nul, elle ne devrait pas être condamnée au remboursement du trop-perçu de loyer, le comportement de AX_____ et BX_____ étant contraire aux règles de la bonne foi.

D. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Le 6 février 2001, la Y_____ a remis à bail à AX_____ et BX_____ un appartement de 4 pièces "CG" au 2^{ème} étage de l'immeuble sis xx, rue A_____ à Genève.

Le bail a débuté le 1^{er} mars 2001 pour se terminer le 28 février 2006 et s'est depuis lors renouvelé d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 540 fr. par mois, charges non comprises, soit à 6'480 fr. par an, charges non comprises.

b. L'article 57 des clauses particulières du bail prévoit ce qui suit :

"Conformément à la LDTR, le loyer mensuel, sans les charges, est fixé de la manière suivante :

Fr. 540 dès le début du bail jusqu'à la fin des travaux.

Fr. 713 premier échelon, soit une année après la fin des travaux.

Fr. 886 deuxième échelon, soit 2 années après la fin des travaux.

Fr. 1'059 troisième échelon, soit 3 années après la fin des travaux.

Fr. 1'200 dès la quatrième année après la fin des travaux."

c. L'avis de fixation lors de la conclusion d'un nouveau bail du 6 février 2001 mentionne le loyer payé par le précédent locataire, soit 6'480 fr. depuis le 1^{er} janvier 1994, et le loyer initial fixé à 6'480 fr. par an, charges non comprises. Sous la rubrique "Clause d'indexation (art. 269b CO)", ledit avis indique ce qui suit : *"voir art. 57; Selon indice en vigueur : 107.1"*.

Aucune indication ne figure sous la rubrique "Clause d'échelonnement".

A la rubrique "Motifs précis des prétentions ci-dessus", il est indiqué : *"ISPC 107.1 points - Taux hypothécaire 4,50%"*.

d. Par avis de majoration du 8 novembre 2002, la Y_____ a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 8'556 fr., sans les charges, dès le 1^{er} mars 2003, à 10'632 fr., sans les charges, dès le 1^{er} mars 2004, à 12'708 fr., sans les charges, dès le 1^{er} mars 2005, et à 14'400 fr., sans les charges, dès le 1^{er} mars 2006. L'avis officiel est motivé comme suit :

"Hausse appliquée selon l'article n° 57 des Conditions particulières de votre bail signé le 06.02.2001."

Les majorations effectives au 1^{er} mars 2004 et au 1^{er} mars 2006 ont été confirmées par des avis officiels de confirmation d'échelon des 8 décembre 2003 et 11 janvier 2006.

e. Par avis officiel du 21 août 2006, la Y_____ a augmenté le montant de l'acompte pour charges de 1'620 fr. par année à 1'740 fr. l'an, dès le 1^{er} octobre 2006.

f. Par avis de majoration du 25 septembre 2008, la Y_____ a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 15'708 fr., sans les charges, dès le 1^{er} mars 2009. L'avis officiel est motivé comme suit :

"Augmentation conforme à l'article 269A.-, lettres B & E, C.O., ainsi qu'aux articles 1.- et ss de l'OBLF du 09 mai 1990.

- variation du taux hypothécaire : + 6,00% soit Fr. 864,00 (réf. 3,50%)

- compensation du renchérissement : + 1,60% soit Fr. 230,40 (réf. 109,4 05/2000)

- évolution des charges d'exploitation : +1,50% soit Fr. 216,00."

g. La hausse de loyer a été contestée en temps utile par AX_____ et BX_____ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée, l'affaire a été portée par la Y_____ devant le Tribunal des baux et loyers le 5 juin 2009.

La cause a été enregistrée sous le numéro C/27708/2008-3-L, puis rayée du rôle suite au retrait de la demande en validation de hausse de loyer par la Y_____.

h. Par requête du 3 mars 2009, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 6 mai 2009 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2009, AX_____ et BX_____ ont agi en constatation de la nullité de la clause d'échelonnement du loyer prévue dans le bail et de l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001 ainsi que de l'avis de majoration du 8 novembre 2002, concluant en outre à ce qu'il soit constaté que le loyer de l'appartement demeure fixé à 6'480 fr. par an, charges non comprises, depuis le 1^{er} mars 2001 et à ce que la Y_____ soit condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer.

AX_____ et BX_____ ont considéré que faute de figurer sur l'avis de fixation du loyer initial, l'échelonnement prévu, "de manière peu visible et sans indication d'échéance", dans le contrat de bail, était frappé de nullité. Quant à l'avis de majoration du 8 novembre 2002, il était également nul, d'une part compte tenu de l'absence de motif précis au sens de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF et, d'autre part, compte tenu de l'absence de signature manuscrite.

Eu égard à la nullité desdits avis, le loyer devait demeurer fixé au montant du précédent loyer, soit 6'480 fr. par an.

A l'appui de leur requête, AX_____ et BX_____ ont notamment produit copie du contrat de bail, de l'avis officiel de fixation du loyer initial et de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002. Sur cette dernière pièce, figure le tampon "COPIE".

i. Dans son mémoire de réponse déposé le 22 septembre 2009, la Y_____ a conclu à la constatation de la validité de la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail du 6 février 2001, puis notifiée sur formule officielle du 8 novembre 2002 et dont les échelons avaient été confirmés sur formules officielles subséquentes, ainsi que de la hausse de loyer notifiée sur avis officiel du 25 septembre 2008.

j. A l'audience de comparution personnelle des parties du 1^{er} décembre 2009, le représentant de AX_____ et BX_____ a persisté dans sa demande de calcul de rendement.

Pour sa part, la Y_____ s'est étonnée de l'attitude des locataires, à la limite de la mauvaise foi.

Le Tribunal des baux et loyers a ordonné un calcul de rendement et a imparti à la Y_____ un délai pour produire le calcul et les pièces y relatives, une nouvelle comparution personnelle des parties et l'ouverture d'enquêtes.

k. Lors de l'audience de comparution personnelle du 26 janvier 2010, BX_____ a indiqué ne pas savoir si le loyer avait été augmenté par rapport au précédent locataire. Elle a expliqué se souvenir que des échelons de loyer avaient été prévus dans le bail et avoir pris connaissance de l'art. 57 dudit bail. Elle a ajouté qu'elle croyait se souvenir que ces échelons avaient été prévus en relation avec des travaux dans l'immeuble. Le loyer avait été payé en fonction des échelons et des avis d'échelons qu'elle avait reçus. Elle ne s'était pas posée de questions à réception des avis d'échelons.

BX_____ a encore indiqué se souvenir d'avoir reçu l'avis de majoration du 8 novembre 2002 et d'avoir remarqué la mention "hausse appliquée selon l'article no 57", tout en précisant qu'elle ne comprenait pas bien ce genre de texte. Elle se souvenait également avoir reçu l'avis de majoration du 25 septembre 2008 et avoir lu ce qui avait été tapé à la machine au bas de cet avis. Comme elle n'y connaissait rien, elle s'était adressée à l'ASLOCA. Elle a admis avoir accepté les majorations précédant celle du 25 septembre 2008, mais avoir trouvé celle-ci trop élevée, raison pour laquelle elle l'avait contestée.

l. A la même audience, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins, lesquels ont fait en substance les déclarations suivantes :

B_____, directeur-adjoint de la régie C_____, a indiqué que sa régie s'était occupée de l'immeuble en cause jusqu'en 2004 ou 2005. Jusqu'à cette date, il

s'occupait des hausses de loyer. Il a confirmé reconnaître l'avis de majoration du 8 novembre 2002 ainsi que l'avis de confirmation d'échelon du 8 décembre 2003. Il a précisé que seul l'original des avis de majoration était signé par la régie, celle-ci ne conservant que des copies non signées. Les avis de majoration signés étaient envoyés en recommandé aux locataires. Si le recommandé était retourné à la régie, seule une copie non signée de l'avis de majoration était renvoyée aux locataires par pli simple.

D_____, responsable du service locations auprès de la régie E_____, a expliqué que sa régie s'occupait de l'immeuble en cause depuis 2005 ou 2006. Il a indiqué ne pas comprendre pour quelles raisons il n'avait pas été possible de retrouver l'avis de confirmation d'échelon ayant précédé celui du 11 janvier 2006, précisant qu'il était possible que cela soit dû à une erreur de classement. Il a encore exposé que les échelonnements de loyer étaient enregistrés informatiquement et que les locataires avaient donc dû recevoir des bulletins de versement modifiés, faute de quoi elles auraient reçu des rappels. Tous les avis de confirmation d'échelons étaient envoyés en recommandé. Si le recommandé était retourné, la régie renvoyait une copie signée de l'avis par pli simple.

m. Lors de l'audience d'enquêtes du 20 avril 2010, F_____, locataire d'un appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble en cause depuis 1993, a indiqué que son loyer avait subi à trois reprises des majorations motivées par la hausse du taux hypothécaire, l'augmentation des charges et la compensation du renchérissement. Elle n'avait pas signé d'avenant à son bail avec une clause prévoyant des échelons de loyer en raison des travaux dans l'immeuble.

A l'issue de l'audience, l'affaire a été remise pour plaider au 11 mai 2010.

n. Dans ses écritures du 30 avril 2010, la Y_____ a persisté dans ses conclusions, à l'exception de celle tendant à la constatation de la validité de la hausse de loyer du 25 septembre 2008.

Dans leurs écritures du 3 mai 2010, AX_____ et BX_____ ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience de plaidoirie du 11 mai 2010.

o. Le Tribunal des baux et loyers a rendu son jugement le 22 juin 2010.

En substance, il a retenu que le contrat de bail comportait six clauses particulières rédigées de manière claire et lisible. Concernant la clause d'échelonnement, BX_____ avait admis en avoir pris connaissance et avoir compris que les échelons étaient liés aux travaux devant être entrepris dans l'immeuble. Ainsi, le renvoi à la clause particulière du bail figurant sur l'avis de fixation du loyer initial pouvait être compris sans équivoque par AX_____ et BX_____, de sorte qu'il était valable. Les motifs indiqués sur l'avis de hausse de loyer étant rédigés simplement et précisément, celui-ci était également valable. Le Tribunal a également retenu que l'absence de signature manuscrite de la Y_____ sur la copie de

l'avis officiel résultait du fait qu'à l'époque, la régie conservait uniquement des copies non signées. AX_____ et BX_____ avaient échoué dans l'apport de la preuve que l'avis original n'était pas signé.

- E. A l'audience de plaidoiries devant la Cour, AX_____ et BX_____, d'une part, et la Y_____ d'autre part, ont persisté dans leurs conclusions respectives.

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

- F. Dans la mesure utile à la solution du litige, l'argumentation des parties sera reprise ci-dessous, dans la partie «EN DROIT».

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.
2. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prévus par la loi (art. 443 al. 1 et 444 aLPC).

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation ayant trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en dernier ressort (titre VIII/II CO; art. 56P al. 1 aLOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 aLPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lit. d aLPC), savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC, n. 6 ss ad art. 292 aLPC).

Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuve nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, *ibid.* et les réf., notamment SJ 1981 p. 334).

3. En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénuries de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 24 de l'ancienne loi d'application du code civil et du code des obligations (aLACC).

Il en résulte que le bailleur est tenu de notifier aux locataires la fixation du loyer initial au moyen de la formule agréée précitée, laquelle doit indiquer le montant de

l'ancien loyer et de l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, la date d'entrée en vigueur du loyer initial ainsi que les motifs précis de la fixation du loyer initial. La formule doit également mentionner les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention et la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (art. 19 al. 1, 1bis et 3 OBLF et 24 al. 2 aLACC).

L'art. 269d CO, applicable par analogie, prévoit que la fixation du loyer est entachée de nullité lorsqu'elle n'a pas été notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Il en va de même en cas de notification du formulaire au-delà de trente jours suivant la remise des locaux, d'absence ou d'insuffisance de la motivation, d'absence de signature manuscrite ou d'indication erronée voire inexistante du précédent loyer (LACHAT, op. cit., p. 396). La nullité est partielle, dans ce sens qu'elle est limitée à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; ATF 120 II 341; 124 III 62; SJ 2006 I 19). La nullité partielle pour vice de forme, qui se constate d'office, est originaire et intervient de plein droit (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} édition, Berne, 2000, p. 262). Le Tribunal fédéral a précisé qu'il n'existe pas de place pour l'application de l'art. 270 al. 1 CO, lequel fixe les conditions de recevabilité de la contestation du loyer initial lorsque celui-ci a été valablement fixé à la forme. Des circonstances liées à nécessité personnelle familiale du locataire ne sont pas pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} avril 2005, 4C.428/2004, SJ 2006 I 19). Le juge n'a ainsi pas à s'interroger sur la réalisation des conditions de recevabilité de la contestation (SJ 2006 I 19).

3.1 Toute majoration du loyer d'un bail d'habitation ou de local commercial doit, à peine de nullité, être notifiée au moyen d'une formule agréée par le canton du lieu de situation de l'immeuble (art. 269d CO); les motifs précis de la hausse, le cas échéant les montants correspondant à chaque motif invoqué, doivent figurer sur cette formule officielle (art. 19 al. 1 lit. a ch. 4 OBLF), ou sur une lettre annexe à la condition que la formule officielle s'y réfère expressément (art. 19 al. 1bis OBLF). Le bailleur est lié par les motifs qu'il invoque (ATF 117 II 452 consid. 5); ils lui sont opposables en cas de contestation (ATF 121 III 364 consid. 4b pp. 367/8). Le choix des critères fixe le cadre des débats devant les juridictions des baux et loyers.

La question de savoir si le renvoi aux motifs légaux de hausse (singulièrement à ceux découlant de l'art. 269a CO) est admissible ne peut pas être tranchée de manière générale; on y répondra de cas en cas au vu de toutes les circonstances d'es-pèce.

La jurisprudence fédérale est restrictive et stricte quant à la portée de la communication distincte de l'avis officiel. En effet, *«selon la jurisprudence rendue en matière de motivation des hausses de loyer, qui doit donc s'appliquer à toutes les autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur, les renseignements donnés par un autre moyen que la formule officielle peuvent préciser ou servir à*

l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise. Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme; il ne faut en principe pas admettre d'exception aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités). Ainsi, lorsque les motifs ne sont pas mentionnés sur la formule officielle, mais sont indiqués uniquement dans une annexe ou dans une lettre d'accompagnement, la modification unilatérale du contrat est nulle (ATF 120 II 206 consid. 3b). Il en va de même lorsque le contenu de la communication figurant sur la formule officielle n'est pas suffisamment précis (ATF 121 III 6 consid. 3b). Si le sens et la portée de cette communication ne sont pas clairs, il y a lieu de l'interpréter comme toute manifestation de volonté du bailleur, selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 121 III 6 consid. 3c).» (SJ 1996 p. 249).

L'art. 270 al. 2 CO a pour but d'assurer au nouveau preneur une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités de la procédure de contestation du loyer initial. La mention de l'ancien loyer et la motivation contenues dans la formule officielle doivent permettre aux locataires de saisir la portée et la justification de la majoration ou de la fixation initiale, de manière à ce qu'ils puissent décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 6 consid. 3a et les nombreuses références citées; 120 II 348).

Le sens et la portée de la motivation d'une formule officielle de hausse de loyer se déterminent selon les règles générales d'interprétation des manifestations de volonté, en l'occurrence la volonté du bailleur telle que peut de bonne foi la comprendre le locataire destinataire (ATF 118 II 130 consid. 2b).

3.2 Les règles de forme relatives aux majorations de loyer ont été conçues pour protéger le locataire. En conséquence, celui qui se prévaut de la nullité d'une majoration de loyer ne commet aucun abus de droit. L'art. 2 al. 2 CC n'entre en ligne de compte que dans des cas très exceptionnels, lorsque le locataire se comporte de manière manifestement contraire aux règles de la bonne foi, en particulier lorsque le locataire a eu connaissance d'emblée du vice de forme et qu'il s'est abstenu intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n. 17.3.2.3 p. 406; ATF n.p. 4C.59/2003 du 26.5.2003, consid. 7.1). Le Tribunal fédéral a encore très récemment confirmé ce qui précède (ATF n.p. 4A_129/21011 du 28 avril 2011 consid. 2.3).

3.3 Même s'il n'a pas contesté à temps le loyer initial, le locataire peut se plaindre d'une informalité dans la notification et réclamer à son bailleur le trop-perçu de

loyer, dans l'année qui suit la connaissance de son droit, mais au plus tard 10 ans après la conclusion du bail (art. 67 CO; LACHAT, op. cit., p. 398).

La nullité d'une majoration de loyer et de la fixation du loyer initial peut être invoquée en tout temps. Le Tribunal fédéral a admis largement le droit de répétition du locataire qui a payé une hausse non notifiée sur formule officielle, cette règle s'appliquant mutatis mutandis au loyer initial. Le locataire n'a pas à prouver qu'il ignorait les conditions de forme de l'art. 269d CO (LACHAT, op. cit., p. 407).

3.4 Aux termes de l'art. 12 LDTR, les loyers fixés conformément à l'art. 11 de la même loi sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période maximale de trois ans pour les immeubles transformés et rénovés, période qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde. Dès l'instant où l'art. 12 LDTR institue un contrôle des loyers après exécution des travaux de rénovation, l'obligation faite au propriétaire sous cet aspect inclut celle de rectifier les baux indiquant un loyer qui ne correspondrait pas à celui fixé par le Département cantonal. Cette solution n'influe pas sur la possibilité de majorer ultérieurement les loyers, à l'expiration de la période de contrôle. En particulier, l'obligation de rectifier les baux initiaux n'a pas pour effet de prolonger le contrôle étatique au-delà du délai légal, ni d'empêcher le bailleur après la fin du contrôle de majorer le loyer selon les règles du droit civil. Dans ce cas, il est conforme à l'intérêt public lié à la bonne foi en affaires et à l'objectif poursuivi par la loi, qui est de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, que le loyer pris en compte pour une éventuelle majoration soit celui fixé par l'autorité cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 1P.20/2005, in SJ 2005 I p. 485 et réf. citées; ACJC/1319/2007 du 05.11.2007, consid. 2).

3.5 En l'espèce, l'avis de fixation du loyer initial mentionne le loyer payé par le précédent locataire, lequel n'a pas été majoré lors de la conclusion du bail liant les parties. Dans la rubrique "Motifs précis des prétentions ci-dessus" il a été indiqué : "*ISPC 107.1 points - Taux hypothécaire 4,50%*". Ces mentions concernent ainsi manifestement la fixation du loyer initial, justifiant selon quels critères le loyer a été fixé par rapport au loyer réglé par le prédécesseur depuis 1994.

Sous la rubrique "Clause d'indexation (art. 269b CO)", le formulaire de fixation du loyer initial indique : "*voir art. 57; Selon indice en vigueur: 107.1*". Aucune mention n'a été portée dans la rubrique "Clause d'échelonnement".

Quant à l'article 57 des clauses particulières du bail, il prévoit ce qui suit :

"Conformément à la LDTR, le loyer mensuel, sans les charges est fixé de la manière suivante :

Fr. 540 dès le début du bail jusqu'à la fin des travaux.

Fr. 713 premier échelon, soit une année après la fin des travaux.

Fr. 886 deuxième échelon, soit 2 années après la fin des travaux.

Fr. 1'059 troisième échelon, soit 3 années après la fin des travaux.

Fr. 1'200 dès la quatrième année après la fin des travaux."

Comme l'a d'ores et déjà jugé de manière constante le Tribunal fédéral, le renvoi aux clauses particulières du bail peut préciser ou servir à interpréter des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise. D'emblée, il convient de constater qu'aucune motivation n'a été mentionnée par l'intimée dans l'avis de fixation du loyer initial.

La référence faite à l'art. 57 du bail de la possibilité de majorer le loyer de manière échelonnée dans le temps conformément à la LDTR est manifestement erronée. En effet, lors de travaux d'entretien et/ou de travaux de rénovation de l'immeuble, la période de contrôle étatique se limite à trois ans, voire à cinq ans au maximum dans certaines circonstances. Cette fausse indication est de nature à faire croire au locataire que le département chargé de faire appliquer la LDTR aurait lui-même vérifié et accepté les loyers fixés dans les quatre échelons, suivant la période du contrôle étatique, alors que tel n'est nullement le cas.

Dès lors, il apparaît que ni l'avis de fixation du loyer initial, ni les clauses particulières du contrat de bail ne permettaient aux appelantes de saisir la portée et la justification des quatre échelons et qu'elles ne pouvaient en conséquence décider en toute connaissance de cause si elles entendaient accepter ces échelons ou non.

Comme cela a été relevé ci-avant, les appelantes pouvaient de bonne foi comprendre que les échelons avaient été fixés en application de la LDTR, soit de manière conforme à la loi, alors même que ces augmentations de loyer par paliers reposent en réalité sur des travaux d'entretien et/ou à plus-value.

Au vu de ce qui précède, l'avis de fixation du loyer initial, relativement à la clause d'échelonnement, ne comporte aucune motivation et n'est pas suffisamment précis au regard de la loi et de la jurisprudence, ce qui emporte sa nullité.

Il en va de même de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002, dès lors que le motif invoqué est l'art. 57 des clauses particulières du bail, référence qui ne permettait pas aux appelantes de saisir toute la portée des modifications voulues par l'intimée, pour les raisons développées supra.

Par conséquent, le jugement du Tribunal des baux et loyers consacre une violation de la loi et sera annulé.

Les appelantes n'ont pas de connaissances spécifiques en droit du bail et n'ont eu connaissance de l'informalité figurant tant dans l'avis de fixation du loyer initial que dans l'avis de majoration de loyer que lorsqu'elles ont cherché conseil auprès du mandataire professionnellement qualifié qu'elles ont mandaté dans le cadre de la présente procédure. Il n'est pas allégué, ni établi qu'elles auraient appris avant cette occasion quels étaient leurs droits quant à la fixation du loyer initial. Au vu de ce qui précède, les appelantes, présumées être de bonne foi, ne commettent

aucun abus de droit à solliciter la constatation de la nullité de l'avis de fixation du loyer initial et de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002.

Le loyer sera en conséquence fixé à 6'480 fr. par année, charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2001 et l'intimée sera condamnée à rétrocéder aux appelantes le trop-perçu de loyer en découlant, soit 2'076 fr. pour la période du 1^{er} mars 2003 au 29 février 2004, 4'152 fr., pour la période du 1^{er} mars 2004 au 28 février 2005, 6'228 fr. pour la période du 1^{er} mars 2005 au 28 février 2006, 7'920 fr. par année du 1^{er} mars 2006 au 28 février 2011, représentant 39'600 fr., soit un total de 52'056 fr., ainsi que 660 fr. toute somme excédent le loyer de 540 fr., hors charges, qui lui serait versée par mois depuis le 1^{er} mars 2011.

4. L'intimée conclut à la condamnation des appelantes aux dépens.

L'ensemble des causes en matière de baux et loyers a un caractère gratuit depuis 1987, sous la seule réserve de l'émolument de 20 fr. à 300 fr., prévue au stade de l'appel, par l'art. 447 al. 2 aLPC (ACJC/23/1988 du 08.02.1988 P. c/ B. = SJ 1988 p. 365).

Il ne sera en conséquence alloué aucun dépens.

5. L'intimée, qui succombe, sera condamnée au paiement d'un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 aLPC).
6. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 mars 2011 par AX_____ et BX_____ contre le jugement JTBL/932/2010 rendu le 22 juin 2010 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3585/2009-3-D.

Au fond :

Annule ledit jugement.

Constate la nullité de la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail et dans l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001.

Constate la nullité de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002.

Condamne la Y_____ à verser à AX_____ et BX_____ la somme de 52'056 fr., ainsi que 660 fr. par mois depuis le 1^{er} mars 2011.

Condamne la Y_____ au paiement d'un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD et Monsieur Pierre CURTIN, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :
Daniel DEVAUD

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 : cf. considérant 6.
