

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_599/2015, 4A_603/2015

Arrêt du 15 juin 2016

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, présidente,
Klett et Kolly.
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure

4A_599/2015

A. _____,
recourant,

contre

1. B. _____,
2. C. _____,
intimés,
3. D. _____,
représenté par Me Sidonie Morvan,
4. E. _____,
représenté par Me François Bellanger,
parties intéressées,

et

4A_603/2015

D. _____,
représenté par Me Sidonie Morvan,
recourant,

contre

1. B. _____,
2. C. _____,
intimés,
3. A. _____,
4. E. _____,
représenté par Me François Bellanger,
parties intéressées.

Objet

bail à loyer; nullité du loyer initial,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le
28 septembre 2015 par la Chambre des baux et loyers
de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. A. _____, D. _____ et E. _____ sont propriétaires d'un immeuble à la rue... en ville de Genève. Par contrat de bail à loyer du 26 février 2010, ils ont cédé l'usage d'un appartement de trois pièces sis dans l'immeuble précité aux époux B. _____ et C. _____. Le loyer annuel a été fixé à 27'000 fr., charges comprises, et la garantie de loyer à 6'750 fr.

L'avis de fixation du loyer initial, établi sur formule officielle, indique que le précédent locataire payait depuis le 15 décembre 2006 un loyer annuel de 25'328 fr. 90, charges comprises. Cet avis, cosigné par D. _____ en tant que représentant des bailleurs et par les deux locataires, indique comme "motifs précis des prétentions ci-dessus : loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du loyer précédent".

Les bailleurs affirment que les motifs de hausse, soit l'augmentation des charges (prix du gaz), des travaux de rafraîchissement et l'évolution générale des coûts, ont été communiqués oralement aux locataires. Ceux-ci soutiennent que le bailleur a discuté du loyer uniquement avec l'époux sans lui indiquer les motifs de hausse.

A.b. En parlant avec des amis au cours des années qui ont suivi, les locataires sont arrivés à la conclusion que leur loyer était trop élevé.

Par courrier du 5 décembre 2012, l'époux a sollicité une baisse de loyer de 6,8% à compter du 1^{er} avril 2013. La régie en charge de l'immeuble a répondu le 3 janvier 2013 qu'elle ne prendrait pas cette demande en considération dès lors qu'elle n'était pas signée par la colocataire.

A la suite de cette réponse, les locataires ont consulté l'ASLOCA pour obtenir une baisse de loyer. Ils ont compris à cette occasion que la fixation du loyer était affectée d'un vice de forme et ont décidé d'engager une procédure.

B.

B.a. Les locataires ont saisi l'autorité de conciliation le 31 janvier 2013, puis ont déposé une demande le 13 mars 2013 devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Invoquant la nullité du loyer initial, ils ont conclu en dernier lieu à ce que le tribunal fixe le loyer initial à 13'875 fr. par an, charges comprises, à ce que les bailleurs soient condamnés à restituer le trop-perçu de loyer et à ce que la garantie bancaire soit réduite à 3'468 fr. 75, le solde étant libéré en leur faveur.

Les bailleurs A. _____ et D. _____ ont conclu au rejet de la demande. Le bailleur E. _____ s'en est remis à justice.

Par jugement du 3 décembre 2014, le Tribunal des baux a fixé le loyer annuel à 19'200 fr., charges comprises, à compter du 1^{er} avril 2010. En conséquence, il a condamné solidairement les trois bailleurs à restituer le trop-perçu de loyer et à réduire la garantie de loyer à due concurrence, le solde devant être libéré. En substance, le tribunal a jugé que l'avis de fixation du loyer initial était nul dès lors qu'il n'indiquait pas les motifs d'augmentation du loyer; partant, les locataires étaient fondés à exiger la fixation judiciaire du loyer. Ils ne commettaient pas un abus de droit manifeste en invoquant le vice de forme.

B.b. Par actes séparés mais de teneur identique, les bailleurs A. _____ et D. _____ ont fait appel de ce jugement en concluant principalement au rejet de la demande, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision. Le bailleur E. _____ s'en est derechef rapporté à justice. Les locataires ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise a rejeté les deux appels par arrêt du 28 septembre 2015.

C.

Le bailleur A. _____ a saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile (4A_599/2015) dans lequel il conclut principalement au rejet de la demande, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour qu'elle rende une nouvelle décision tenant compte, dans la fixation du loyer, du montant payé par le précédent locataire.

Les locataires ont conclu à ce que le recours soit déclaré "irrecevable, voire mal fondé". Le bailleur E. _____ s'en est remis à justice.

Le bailleur D. _____ a déposé un recours en matière civile (4A_603/2015) ayant la même teneur que le recours de A. _____. Les locataires et le bailleur E. _____ se sont déterminés comme dans la procédure 4A_599/2015. Le bailleur A. _____ a "appuyé" les conclusions du recourant.

La Cour de justice s'est référée à son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Vu la connexité évidente des deux procédures de recours, dirigées contre le même jugement, il convient d'ordonner leur jonction.

2.

Les deux recours ont été formés en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), et nul ne conteste que la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est atteinte, eu égard à la quote-part de loyer annuel (7'800 fr.) restée litigieuse devant l'autorité précédente.

Cela étant, le contrat de bail à loyer lie les trois copropriétaires de l'immeuble, en qualité de bailleurs, à deux colocataires. Ce rapport juridique doit nécessairement être uniforme à l'égard de tous les participants. En l'occurrence, deux des trois bailleurs ont formé séparément un recours dont la teneur est identique, concluant au rejet de la demande des locataires en fixation du loyer initial et en remboursement du trop-perçu. Le troisième bailleur ne s'est pas associé à ces recours; il a toutefois participé à la procédure et s'en est remis à justice.

Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant dans quelle mesure les bailleurs sont des consorts nécessaires tenus de recourir ensemble, respectivement si un tempérament peut être apporté à cette règle (cf. ATF 140 III 598 consid. 3.2). En effet, la question de la qualité pour recourir des deux bailleurs peut rester indécise du moment que le recours doit de toute façon être rejeté pour d'autres motifs.

3.

Les deux locataires intimés se sont fait représenter par Me Maurizio Locciola. Cet avocat est un collaborateur de l'ASLOCA/Genève et a du reste assisté à ce titre les colocataires devant les instances cantonales. Pour les motifs exposés à l'ATF 139 III 249, force est de constater que les deux locataires ne sont pas valablement représentés. Toutefois, point n'est besoin de fixer un délai pour remédier à l'irrégularité (art. 42 al. 5 LTF), car il est évident que les locataires contresigneraient les écritures déposées par l'avocat à qui ils ont conféré une procuration. En revanche, les intimés ne sauraient prétendre à l'indemnisation de leurs frais d'avocat dans la mesure où ils ne sont pas valablement représentés (ATF 139 III 249 consid. 1 in fine p. 251).

4.

Les recourants se plaignent d'une appréciation arbitraire des preuves et d'une violation de l'art. 8 CC. La cour cantonale aurait indûment refusé de constater que l'un d'eux avait informé oralement les locataires des motifs de hausse du loyer.

Le grief, qui a trait exclusivement à l'appréciation des preuves, porte sur un fait sans pertinence pour l'issue de la cause (cf. infra consid. 5.3). Par surabondance, il n'était pas insoutenable de considérer que les motifs de hausse n'avaient pas été communiqués oralement, dès lors que bailleurs et locataires soutenaient des versions contradictoires. Que ceux-ci aient signé la formule officielle évoquant un "loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du loyer précédent" n'impliquait pas nécessairement qu'ils aient été informés des motifs de hausse et les aient acceptés. Pour le surplus, l'on ne discerne pas de contradiction dans les déclarations des locataires quant au fait que seul l'un d'eux (l'époux) a participé à la discussion sur le loyer. L'époux a tout au plus usé d'une tournure ambiguë en glissant du pluriel au singulier ("Notre dossier a été accepté [...] et nous avons visité l'appartement en compagnie de M. D. _____", suite à quoi "il m'a indiqué que le loyer serait désormais de 27'000 fr. par an"); toutefois, la suite de sa déclaration fait comprendre que lui seul a discuté du loyer avec le bailleur, rejoignant ainsi la version de son épouse. En bref, l'arbitraire - qui ne résulte pas du seul fait

qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2) - n'est de toute façon pas réalisé.

5.

5.1. En droit, les recourants dénoncent une violation des art. 269d et 270 al. 2 CO, ainsi que de l'art. 19 al. 1 et al. 3 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11). En substance, ils contestent la nullité du loyer initial en arguant du fait que le but recherché par la formule officielle a été atteint et que les parties se sont au demeurant entendues sur la hausse de loyer, de sorte qu'il suffisait, conformément à la jurisprudence relative aux hausses consensuelles en cours de bail, que les locataires aient renoncé en connaissance de cause à leur droit de contestation et n'aient subi aucune pression; or, tel serait le cas en l'occurrence.

5.2.

5.2.1. L'art. 269d al. 1 CO prévoit que toute majoration de loyer en cours de bail doit être effectuée au moyen d'une formule agréée par le canton, avec indication des motifs. L'art. 19 OBLF précise le contenu de la formule, qui doit notamment mentionner le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges, ainsi que les motifs précis de la hausse (al. 1 let. a ch. 1, 2 et 4).

La majoration est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle ou que les motifs ne sont pas indiqués (art. 269d al. 2 let. a et b CO).

Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail. Dans ce cas, l'art. 19 al. 1 et al. 1bis OBLF est applicable par analogie (art. 19 al. 3 OBLF).

5.2.2. L'art. 269d CO requiert expressément que les motifs de hausse figurent dans la formule officielle elle-même; les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel, mais non étendre ceux-ci ou remplacer une indication omise (ATF 121 III 6 consid. 3a; 120 II 206 consid. 3). Le renvoi de l'art. 270 al. 2 CO à la formule officielle de l'art. 269d CO implique nécessairement qu'une augmentation de loyer lors d'un changement de locataire soit motivée sur la formule officielle (ATF 120 II 341 consid. 3).

Lorsque la formule officielle n'indique pas le loyer du précédent locataire ou les motifs de hausse, le loyer fixé est nul (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1). Le devoir de respecter la forme imposée par la loi a un caractère impératif et absolu; il est en particulier indépendant du but pour lequel l'exigence de forme a été instituée (ATF 120 II 341 consid. 4b p. 346 et 5b). Même si le locataire a appris par une autre voie le montant du loyer versé par l'ancien locataire, l'absence de cette mention dans la formule officielle constitue un vice dirimant (ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586). Peu importe également que le locataire ait eu connaissance d'une autre façon des motifs de hausse (cf. ATF 120 II 341 consid. 3 p. 345).

En cours de bail, les parties peuvent convenir valablement, sans l'usage d'une formule officielle, d'augmenter le loyer pour l'échéance. Toutefois, les dispositions impératives de la loi ne doivent pas être éludées. Le locataire doit avoir connaissance de son droit de contestation et y renoncer sciemment; en outre, le bailleur ne doit exercer aucune pression sur lui telle qu'une menace de résiliation (ATF 128 III 419 consid. 2.4.2; 123 III 70 consid. 3b).

5.3. Dans le cas concret, il n'est pas contesté que l'usage de la formule officielle était obligatoire dans le canton de Genève lorsque le bail a été conclu. Alors que le loyer initial est plus élevé que celui payé par le précédent locataire, l'avis officiel de fixation du loyer n'indique pas les motifs de cette hausse. Tout au plus précise-t-il "loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du loyer précédent". Selon la jurisprudence précitée, l'omission de motiver la hausse dans la formule elle-même est une cause de nullité du loyer initial, même si le locataire a eu connaissance de ces motifs par une autre voie. La cour cantonale a de toute façon retenu sans arbitraire que les locataires n'avaient pas connaissance de ces motifs.

Quant à l'argument selon lequel les locataires auraient accepté cette hausse de loyer qui serait consensuelle et échapperait à l'exigence de la formule officielle, il est inopérant. Comme le relève la doctrine, l'art. 269d CO impose la formule officielle dans le cadre d'une modification unilatérale du contrat, tandis que l'art. 270 al. 2 CO prévoit cette exigence formelle à la conclusion du bail, soit dans le cadre d'un accord des parties (SÉBASTIEN FETTER, *La contestation du loyer initial*, 2005, n° 251 s.; LAURA JACQUEMOUD-ROSSARI, *L'évolution récente de la jurisprudence en matière de loyers*, in 11e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2000, p. 22). Qui plus est, la jurisprudence requiert que le locataire ne fasse l'objet d'aucune pression de la part du bailleur; or, l'art. 270 al. 2 CO permet l'utilisation de la formule officielle en cas de pénurie de logements, soit dans une situation de contrainte au sens de l'art. 270 al. 1 let. a CO, qui ouvre la voie à la contestation du loyer initial (cf. arrêt 4A_691/2015 du 18 mai 2016 spéc. consid. 3.1.4, destiné à la publication).

5.4. En bref, la Cour de justice n'a pas enfreint le droit fédéral en considérant que le loyer initial était nul faute pour les bailleurs d'avoir indiqué les motifs de hausse dans l'avis officiel de fixation du loyer.

6.

6.1. Les recourants objectent que les locataires commettent un abus de droit en se prévalant du vice de forme. Des pièces au dossier montreraient qu'ils avaient déjà consulté l'ASLOCA le 7 janvier 2012, respectivement qu'ils étaient déjà assistés au moment d'exiger une baisse de loyer le 5 décembre 2012; ils auraient néanmoins attendu le 31 janvier 2013 pour saisir l'autorité de conciliation, exerçant une mesure de représailles abusive suite au rejet de leur demande en réduction de loyer. De surcroît, le droit à la répétition des loyers payés en trop serait prescrit comme les

locataires ont agi plus d'une année après la découverte du vice de forme (cf. art. 67 al. 1 CO).

6.2. Ce raisonnement se fonde sur des faits autres que ceux retenus dans l'arrêt attaqué. Celui-ci constate en effet que les locataires ont consulté l'ASLOCA pour obtenir une baisse de loyer après que la régie eut refusé d'entrer en matière sur la demande de baisse de loyer qui n'avait pas été signée par la colocataire. Cet état de fait lie la cour de céans dès lors qu'il n'est l'objet d'aucun grief dûment formulé, les recourants n'ayant notamment pas dénoncé une appréciation arbitraire des preuves (cf. art. 97 al. 1 LTF; ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 133 II 249 consid. 1.4.3).

Sur la base des constatations de la Cour de justice, l'on ne saurait reprocher aux locataires d'avoir excédé le délai d'un an pour former leur demande en répétition de l'indu. De même, l'on ne discerne pas d'abus de droit à se prévaloir d'un vice de forme dont les locataires n'avaient pas connaissance à la conclusion du contrat (sur l'abus de droit, cf. par ex. ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 138 III 401 consid. 2.2 et 2.3). Ne procède pas d'un abus de droit manifeste le fait de demander d'abord une baisse de loyer, puis de contester le loyer initial après avoir essuyé un refus du bailleur et avoir découvert un vice de forme.

7.

7.1. Dans une argumentation subsidiaire, les recourants contestent la manière dont les juges genevois ont fixé le loyer, leur reprochant de ne pas avoir pris en compte le montant payé par le précédent locataire. Ils plaident que le loyer mensuel devrait être au minimum de 2'000 fr. au lieu des 1'600 fr. retenus.

7.2. L'arrêt attaqué précise que les appelants ne remettent pas en cause le calcul effectué par le Tribunal des baux pour fixer le loyer initial, le seul point contesté étant la nullité de l'avis de fixation du loyer.

Les recourants ne plaident pas que les juges genevois auraient violé le droit fédéral en s'épargnant d'examiner cette question faute de grief. Le principe de l'épuisement des instances cantonales s'oppose à ce qu'ils remettent en cause devant l'autorité de céans un point non traité en appel. Le grief doit ainsi être écarté.

8.

En définitive, les recours doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables.

Les frais judiciaires, fixés en tenant compte du fait que les deux recours ont une teneur identique, sont mis à la charge des deux bailleurs recourants, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Le troisième bailleur, qui s'en est remis à justice, n'a pas à supporter ces frais.

Aucune indemnité de dépens n'est due aux locataires dès lors que l'avocat qui a procédé en leur nom n'était pas habilité à les représenter (supra consid. 3 i.f.).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les procédures 4A_599/2015 et 4A_603/2015 sont jointes.

2.

Les recours sont rejetés dans la mesure où ils sont recevables.

3.

Un émolument judiciaire de 6'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève et à Me Locciola, pour information.

Lausanne, le 15 juin 2016

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Kiss

La Greffière: Monti