

Résumé et analyse

Motivation du formulaire
officiel de notification du
loyer initial lors d'une
première location

Proposition de citation :

Patricia Dietschy-Martenet, Loyer initial :
motivation de la formule officielle lors d'une
première location et conséquence
procédurale en cas de non-respect du délai
de trente jours pour ouvrir action
(arrêt 4A_451/2019), Newsletter Bail.ch
juin 2020

Conséquence procédurale
en cas de non-respect du
délai de 30 jours pour
contester le loyer initial

Art. 269d, 270 CO ;
19 OBLF ; 59 CPC

Loyer initial : motivation de la formule officielle lors d'une première location et conséquence procédurale en cas de non-respect du délai de trente jours pour ouvrir action

Patricia Dietschy-Martenet

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la motivation de la formule officielle de notification du loyer initial en cas de première location du logement litigieux. Il soulève également la question, sans la résoudre, de la conséquence procédurale – rejet ou irrecevabilité – du non-respect du délai de trente jours pour contester le loyer initial.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

H.B. et F.B. sont les propriétaires par étages d'un appartement de cinq pièces avec dépendances dans un immeuble sis à Versoix depuis 2009. Au printemps 2010, ils y ont fait exécuter d'importants travaux pour un total de CHF 177'500.-. Dès le 15 juillet 2010, le bailleur H.B. a loué l'appartement à H.A. et F.A. Le bail prévoyait un loyer annuel de CHF 54'000.- sans frais accessoires. La formule officielle de notification du loyer initial a été notifiée aux locataires. Il y était indiqué « nouvel objet » sous la rubrique « ancien locataire » et les rubriques « dernier loyer annuel » et « motifs précis des prétentions ci-dessus » ont été laissées vides.

En septembre 2016, les locataires ont ouvert action en contestation de leur loyer initial ; ils ont requis la fixation de celui-ci à hauteur de CHF 16'815.- par année et le remboursement du trop-perçu. Le Tribunal des baux et loyers a partiellement admis la demande et a fixé le loyer initial annuel à CHF 39'120.-. En appel, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a déclaré la demande des locataires irrecevable. Les locataires recourent en matière civile au Tribunal fédéral, sans succès.

B. Le droit

La formule officielle de notification du loyer initial a été rendue obligatoire dans le canton de Genève. Elle impose au bailleur d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, du loyer payé par le locataire précédent. Si cette communication est omise, la notification est viciée et le contrat est nul en ce qu'il détermine le loyer (ATF 121 III 56, consid. 2c ; 120 II 341, consid. 5b à 5d ; voir encore ATF 124 III 62). Le locataire peut alors obtenir en justice la fixation du loyer admissible (TF, 01.04.2005, 4C.428/2004, consid. 3.1, SJ 2006 I 19). Selon l'art. 19 al. 1 lit. a ch. 1 et 4 OBLF, la formule officielle destinée à communiquer une hausse de loyer selon l'art. 269d CO doit notamment indiquer « le montant de l'ancien loyer » et « les motifs précis de la hausse ». Selon l'al. 3, ces prescriptions s'appliquent « par analogie » en matière de notification du loyer initial.

Le Tribunal des baux et loyers a estimé que la formule officielle remise en l'espèce aux locataires était nulle faute de contenir toutes les informations prescrites. Selon la Cour de justice en revanche, la formule officielle notifiée est valable, avec pour conséquence que les locataires étaient tenus de respecter le délai de 30 jours prévu par l'art. 270 al. 1 CO pour contester leur loyer initial. Comme ce délai était échu au moment de déposer la demande, celle-ci est irrecevable.

D'après le Tribunal fédéral, lorsqu'un appartement est remis à bail pour la première fois, en particulier lorsqu'il est neuf, la formule officielle doit indiquer qu'il s'agit d'une première location. La situation est semblable lorsque le logement n'est plus le même par rapport à un précédent bail, notamment lorsqu'il a subi des transformations telles que sa surface est notablement modifiée ou que le nombre des pièces n'est plus le même. En revanche, à eux seuls, des travaux d'entretien ou de rénovation, même importants, ne dispensent pas le bailleur d'indiquer le montant du loyer antérieurement perçu (TF, 24.09.2008, 4A_185/2008, consid. 2.1). En l'occurrence, selon les allégations des demandeurs, l'appartement n'a jamais été remis à bail et il était occupé par ses propriétaires avant son acquisition par H.B. et F.B. La situation était donc incontestablement celle d'une première location. L'indication « nouvel objet », sous la rubrique « ancien locataire » de la formule, était à cet égard adéquate, même si le bâtiment était déjà ancien de plusieurs décennies. Les locataires ne peuvent pas sérieusement se prétendre induits en erreur, par cette indication, sur la valeur du logement concerné, et par suite dissuadés d'en contester le loyer initial.

Il convient encore d'examiner si le bailleur pouvait valablement renoncer, comme il l'a fait, à fournir une quelconque indication sous la rubrique « motifs précis des prétentions ci-dessus ». Selon le Tribunal des baux et loyers, une hausse de loyer signifiée à un nouveau locataire est soumise au même formalisme qu'une augmentation signifiée au locataire qui occupe déjà les locaux et les « motifs de la hausse » doivent être impérativement indiqués dans les deux cas. S'agissant d'un nouveau locataire, le Tribunal des baux n'a pas envisagé de distinction entre la nouvelle location d'un logement déjà précédemment loué, d'une part, et une première location d'autre part. Il a seulement mentionné un arrêt du Tribunal fédéral où celui-ci a jugé que dans la formule remise lors d'une première location, la simple mention de l'art. 269a lit. c CO était une motivation suffisante du loyer initial (TF, 01.06.2011, 4A_132/2011, consid. 2.2.1). Cette mention faisait référence au critère du « loyer situé dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais ». Or, de cet arrêt, et contrairement à un avis doctrinal (LACHAT DAVID, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 492 ch. 3.3.7 *in fine*) et à celui des premiers juges, on ne peut tirer aucune conclusion concernant la situation de la présente affaire, différente, où le bailleur s'est entièrement abstenu de motiver le loyer initial. Au contraire, comme le soutient BOHNET (Un loyer identique à celui payé par le précédent locataire doit-il être motivé sur la formule utilisée à la conclusion d'un nouveau bail ?, *Cahiers du bail* 2017 p. 33 ss), une interprétation littérale, systématique, historique et téléologique de l'art. 270 al. 2 CO conduit à retenir qu'une motivation n'est exigée qu'en présence d'une majoration du loyer, et, si le loyer n'est pas majoré, la formule est valable aussi lorsque le bailleur n'y indique pas les critères ou autres éléments qui ont déterminé le loyer. Les art. 269d al. 1 et 269d al. 2 lit. b CO exigent la motivation d'une majoration du loyer dans la formule

officielle, mais non l'indication des bases de fixation d'un loyer qui n'est pas majoré. La Cour de justice s'est référée avec pertinence à l'avis de l'auteur précité également pour juger qu'il n'existe aucune majoration de loyer lors d'une première location, et que l'art. 270 al. 2 CO n'exige par conséquent pas que le loyer fixé pour la première fois soit d'une quelconque manière motivé dans la formule officielle. Pour l'exécution de cette disposition de la loi, l'art. 19 al. 3 OBLF ne rend d'ailleurs applicables que « par analogie » les prescriptions de l'art. 19 al. 1 OBLF, c'est-à-dire seulement dans la mesure où ces prescriptions conviennent à cette exécution. La Cour de justice retient donc à bon droit que la formule remise en l'espèce aux locataires est valable, même dépourvue de motivation.

Même sans motivation du loyer initial, la remise d'une formule officielle est exigée lors d'une première location car, selon le libellé de l'art. 270 al. 2 CO, le droit cantonal peut en imposer l'usage pour « tout nouveau bail ». Cette formalité se justifie d'ailleurs aussi dans cette situation particulière. En effet, elle garantit que le locataire soit informé de son droit de contester le loyer dans le délai et aux conditions de l'art. 270 al. 1 CO.

En l'espèce, les locataires auraient pu valablement contester leur loyer initial en saisissant l'autorité compétente dans le délai de 30 jours dès la remise de l'avis de notification, aux conditions de l'art. 270 al. 1 CO. Le délai de 30 jours est un délai de péremption dont le non-respect entraîne, selon les juges d'appel, l'irrecevabilité de la demande. La doctrine, apparemment majoritaire, considère toutefois que la péremption conduit au rejet de l'action (BK ZPO-ZINGG, art. 59 CPC N 166, et les réf. citées). Il n'y a pas lieu de résoudre cette controverse doctrinale, car les conclusions tendant à la confirmation du jugement de première instance sont de toute manière mal fondées. Le recours en matière civile est donc rejeté.

III. Analyse

Le Tribunal fédéral avait déjà posé le principe selon lequel, lorsqu'un logement est remis à bail pour la première fois, le bailleur doit indiquer dans la formule officielle qu'il n'y a pas de précédent locataire et qu'il s'agit d'une première location¹. Dans cet arrêt, il précise que les rubriques concernant le loyer payé par le précédent locataire et les motifs de hausse peuvent dans ce cas rester vides. Une partie de la doctrine n'est pas de cet avis et retient que même un premier loyer devrait être motivé sur la formule officielle, car la contestation du loyer initial doit permettre d'examiner si le loyer en tant que tel est abusif et non seulement son augmentation². Notre haute cour préfère la solution préconisée par BOHNET, qui a examiné la question en détail dans un article publié aux Cahiers du bail³. D'après cet auteur, toutes les méthodes d'interprétation (littérale, systématique, historique et téléologique) conduisent à retenir que seule la hausse du loyer initial par rapport au loyer précédent est visée par l'exigence de motivation dans le formulaire officiel. Il considère dès lors qu'une motivation n'est pas non plus nécessaire lorsque, au changement de locataire, le loyer reste identique ou diminue par rapport au loyer précédent⁴. Cette approche est convaincante. En effet, l'art. 270 al. 2 CO renvoie au formulaire prévu à l'art. 269d CO, qui vise les augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du bailleur au détriment du locataire. L'art. 19 al. 1 OBLF prévoit que le formulaire doit contenir les motifs précis de la hausse. Comme le relève pertinemment le Tribunal fédéral dans l'arrêt ici commenté, cette disposition ne s'applique que « par analogie » à la notification du loyer initial (art. 19 al. 3 OBLF) et il faut tenir compte des différences de celle-ci par rapport à celle d'une augmentation en cours de bail. Il est possible qu'un loyer initial ne soit pas augmenté, voire diminué par rapport au précédent, ou qu'il n'y ait pas de point de comparaison en cas de première location.

¹ TF, 01.06.2011, 4A_132/2011, consid. 2.2.1 ; TF, 24.09.2008, 4A_185/2008, consid. 2.1.

² LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Edition 2019, Lausanne 2019, p. 492 ch. 3.3.7.

³ Un loyer identique à celui payé par le précédent locataire doit-il être motivé sur la formule utilisée à la conclusion d'un nouveau bail ?, Cahiers du bail 2017 p. 33 ss.

⁴ *Ibid.*, p. 42.

Dans ces hypothèses, le bailleur ne peut pas justifier les motifs d'une hausse qui n'existe pas. Il faut encore rappeler que l'art. 270 CO a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité compétente pour contester son loyer initial en lui fournissant toutes les indications utiles⁵ et d'empêcher ainsi les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire⁶. Le but du formulaire officiel n'est donc pas d'imposer au bailleur de motiver la manière dont le loyer initial a été calculé en tant que tel, mais d'exposer le cas échéant les critères utilisés pour augmenter le loyer au moment du changement de locataire. S'il fallait suivre les auteurs qui considèrent que la fixation du loyer comme telle doit être motivée, cela reviendrait à imposer une double motivation au bailleur en cas de hausse de loyer par rapport au locataire précédent : la méthode de fixation du loyer en tant que tel et les motifs de hausse par rapport au loyer précédent. Prenons un exemple. Le loyer initial est de CHF 1'500.-. S'il est identique au loyer précédent, le bailleur devrait malgré tout motiver la méthode de fixation de ce loyer (p. ex. le rendement brut). Si ce loyer est majoré par rapport au précédent (qui était p. ex. de CHF 1'000.-), le bailleur devrait d'une part exposer la manière de calculer le loyer de CHF 1'000.- (rendement brut) et d'autre part les motifs de majoration de loyer (p. ex. loyers du quartier).

Une autre question intéressante est soulevée – mais non résolue – dans cet arrêt, à savoir la conséquence procédurale du non-respect du délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation prévu à l'art. 270 al. 1 CO. Selon le Tribunal fédéral, il s'agit d'un délai de péremption, qui entraîne la perte du droit d'agir et qui doit être examiné d'office par le juge⁷. Une partie de la doctrine est d'avis que le non-respect de ce délai entraîne le rejet de la demande⁸. D'autres auteurs, dont nous faisons partie, estiment que la conséquence est l'irrecevabilité de l'acte⁹. En effet, la demande de baisse de loyer est une action formatrice, irrecevable à l'échéance du délai légal.

⁵ ATF 140 III 583, consid. 3.1 ; 137 III 547, consid. 2.3.

⁶ ATF 140 III 583, consid. 3.1 ; 120 II 341, consid. 3.

⁷ Arrêt commenté, consid. 10 ; ATF 131 III 566, consid. 3.2, relativement à l'art. 270b CO.

⁸ DOMEJ, *in* Oberhammer et al. (édit.), *Kurzkommentar ZPO*, 2^e éd., Bâle 2013, art. 59 CPC N 31 ; ZÜRCHER, *in* Sutter-Somm et al. (édit.), *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 3^e éd., Zurich 2016, art. 59 CPC N 62. Voir également ATF 135 III 489, consid. 3.5.

⁹ BOHNET FRANÇOIS, *Les termes et délais en droit du bail à loyer*, *in* 13^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2012, p. 16 ; le même, *Les défenses en procédure civile suisse*, RDS 2009 II 185 ss, p. 307 ; CORBOZ BERNARD, *Les congés affectés d'un vice*, *in* 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 23 ; CPra Bail-DIETSCHY-MARTENET, art. 270 CO N 51. Voir également TF, 22.05.2008, 4A_171/2008, consid. 1.2.