

Selon la jurisprudence, pour **contester le loyer initial**, il **suffit au locataire de prouver une pénurie de logements sur le marché local**, sans devoir démontrer qu'il se trouve dans une situation de nécessité ou de contrainte ; la **pénurie entraîne par elle-même une situation de contrainte**, de sorte qu'elle ne constitue **pas une présomption de fait réfragable**, qui pourrait être renversée dans un cas particulier ; peu importe ainsi le nombre de biens offerts, parfois dans le même immeuble et pour un prix inférieur, ou l'insistance du locataire pour signer le bail alors qu'il aurait pu se contenter d'un appartement plus petit et moins cher (consid. 4).

Composition

Mmes les Juges fédérales
Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.
Greffière : Mme Schmidt.

Participants à la procédure

1. H.A.,
2. F.A.,
tous les deux représentés par Me Patrick Blaser,
recourants,

contre

1. B.,
2. C.,
tous les deux représentés par Me Pierre-Yves Bosshard,
intimés.

Objet

bail à loyer; contestation du loyer initial,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton
de Genève, Chambre des baux et loyers, du 16 janvier 2017.

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 16 décembre 2014, H.A. et F.A. (ci-après: les bailleurs) ont remis à bail à B. et C. (ci-après: les locataires) un appartement de cinq pièces au 3ème étage d'un immeuble à..., dans le canton de Genève.

Le bail portait sur un appartement, livré à l'état neuf, d'une surface de 114.40 m², avec une terrasse de 78.60 m². Il était conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1er février 2015 au 31 janvier 2016, renouvelable tacitement d'année en année, sous réserve de résiliation dans un délai de trois mois avant l'échéance du bail. Le loyer initial s'élevait à 52'800 fr. par an, soit 4'400 fr. par mois,

charges mensuelles de 140 fr. en sus. Par contrat du 17 décembre 2014 et par avenant du 9 février 2015, les locataires ont également pris à bail une place de parking pour un loyer de 230 fr. par mois.

A.b. Il a été retenu que, préalablement à la conclusion du bail, les locataires avaient visité d'autres appartements dans l'immeuble en cause. Le loyer de ces appartements, de quatre pièces respectivement quatre pièces et demie, était inférieur à celui contesté. Les locataires avaient également visité une villa.

B.

B.a. Par requête du 26 février 2015, les locataires ont contesté le loyer initial de l'appartement, concluant à la fixation du loyer à 2'150 fr. par mois, charges non comprises, depuis le 1er février 2015, et à la restitution des loyers perçus en trop, avec intérêts à 5% dès chaque échéance. Après échec de la conciliation, ils ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 21 septembre 2015.

Par mémoire de réponse du 14 décembre 2015, les bailleurs ont conclu, préalablement, à la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la requête en contestation de loyer initial, principalement, à l'irrecevabilité des conclusions prises en contestation du loyer initial, subsidiairement, au rejet de celles-ci.

Par ordonnance du 16 décembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a refusé de limiter la procédure à la question de la recevabilité de la demande. Par jugement du 29 avril 2016, il a fixé le loyer annuel de l'appartement à 29'760 fr., soit 2'480 fr. par mois, charges et parking non compris, dès le 1er février 2015 et condamné les bailleurs à rembourser le trop-perçu aux locataires. Il a par ailleurs réduit la garantie bancaire à 7'440 fr. et ordonné la libération du solde en faveur des locataires.

B.b. Statuant le 16 janvier 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel des bailleurs et confirmé le jugement de première instance.

C.

Contre cet arrêt, qui leur a été notifié le 19 janvier 2017, les bailleurs ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 17 février 2017, concluant à sa réforme en ce sens que, principalement, la demande en contestation du loyer initial soit déclarée irrecevable, subsidiairement, qu'elle soit rejetée; plus subsidiairement, ils concluent à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Les recourants invoquent l'appréciation arbitraire de certains faits, ainsi que la violation de l'art. 152 CPC, de l'art. 270 al. 1 let. a CO et de l'art. 2 CC.

Les locataires intimés concluent au rejet du recours.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

L'effet suspensif sollicité par les recourants leur a été octroyé par ordonnance présidentielle du 4 avril 2017.

Les parties ont encore déposé des observations complémentaires.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile par les bailleurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de contestation du loyer initial (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 la 31 consid. 4b; 104 la 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

2.2. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

3.1. Selon l'arrêt attaqué, qui se base sur l'arrêt 4A_691/2015, publié aux ATF 142 III 442, il suffisait aux locataires d'établir la pénurie genevoise de logements pour que la situation de contrainte au sens de l'art. 270 al. 1 let. a CO soit réalisée. Pour le canton de Genève, cette pénurie est constatée par des arrêtés du Conseil d'Etat, valables une année, lesquels indiquent les catégories de logements par nombre de pièces touchés par la pénurie. Les locataires n'avaient dès lors pas à prouver en sus un lien de causalité entre la situation de contrainte résultant de la pénurie de logements et la conclusion du bail. Ils étaient donc fondés à se prévaloir de l'art. 270 al. 1 let. a CO pour contester le loyer initial, sans que l'on puisse leur reprocher un abus de droit ou une violation du principe " pacta sunt servanda ".

3.2. A l'appui de leur recours, les bailleurs ne contestent pas la jurisprudence, mais invoquent que l'instance précédente n'aurait pas tenu compte des circonstances particulières du cas d'espèce, les locataires n'ayant aucunement souffert de la pénurie genevoise de logements. A cet égard, ils estiment prouvé le fait que les locataires se sont vu offrir au moins onze autres biens avant de conclure le bail litigieux.

Les bailleurs en déduisent une violation de l'art. 270 al. 1 let. a CO, en raison de l'absence de situation de contrainte, particulièrement de l'absence de lien de causalité entre la pénurie genevoise de logements et la conclusion du contrat de bail litigieux. Admettre une contestation du loyer initial au motif de l'existence d'une pénurie, alors même que celle-ci n'a pas affecté les locataires, reviendrait en outre, selon eux, à détourner l'article précité de son but, et donc à consacrer une violation de l'art. 2 CC.

Les bailleurs allèguent enfin que l'instance précédente a violé l'art. 152 CPC, en refusant de statuer sur l'admissibilité de certaines preuves relatives aux recherches de logements menées avec succès par les locataires. Par ailleurs, la cour cantonale aurait établi les faits de manière arbitraire, en ne prenant pas en compte les preuves produites démontrant que les recourants ont eux-mêmes proposé d'autres biens aux locataires et que les recherches de ces derniers se sont révélées particulièrement fructueuses.

4.

4.1. Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution, notamment s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (let. a; première condition) ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a; deuxième condition) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b; troisième condition).

L'art. 270 al. 1 CO prévoit ainsi trois conditions alternatives permettant de contester le loyer initial, dont le locataire doit prouver la réalisation. Il suffit que l'une d'entre elles soit réalisée pour que le juge doive examiner si le loyer initial est abusif (ATF 142 III 442 consid. 2.2 p. 446; ATF 136 III 82 consid. 2 p. 84).

En ce qui concerne la seconde condition, la jurisprudence a admis qu'une pénurie de logements sur le marché local, établie sur la base de statistiques sérieuses, suffit pour que soit réalisée la situation de contrainte dans laquelle se trouve le locataire de conclure le bail. Celui-ci n'a pas à établir une contrainte personnelle ou familiale (première condition) en plus de la pénurie de logements (ATF 142 III 442, consid. 3.1.6; arrêt 4A_453/2015 du 18 mai 2016 consid. 2.5), pas plus qu'il n'est besoin d'examiner les autres circonstances du cas d'espèce. Cette interprétation se justifie notamment au vu du but de la disposition, à savoir la protection des locataires contre le risque de loyers abusifs, qui existe en particulier lorsque le nombre de logements est si faible qu'une personne conclut un contrat même si le bailleur exige un prix abusif (ATF 142 III 442, consid. 3.1.4).

4.2. La cour cantonale a considéré que la pénurie était établie à Genève pour l'année 2014 s'agissant des logements d'une à sept pièces ou plus par arrêté du 25 juin 2014. Elle a ensuite reconnu que cette pénurie n'était pas une présomption réfragable, mais une condition à elle seule suffisante pour contester le loyer initial, sans besoin pour les locataires de prouver un lien de causalité entre la pénurie et la conclusion du bail en question.

4.3. Ce raisonnement de la cour cantonale est conforme au droit fédéral.

Lorsque les recourants entendent distinguer les motifs liés à la pénurie qui causeraient une situation de contrainte des motifs qui n'en causeraient pas, ils se méprennent sur le sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui a récemment précisé qu'il suffit au locataire de prouver une pénurie de logements sur le marché local, sans avoir à démontrer qu'il se trouve dans une situation de nécessité ou de contrainte (ATF 142 III 442, consid. 3.1.2 à 3.1.6). En d'autres termes, la pénurie entraîne par elle-même une situation de contrainte, de sorte qu'elle ne constitue pas une présomption de fait réfragable, qui pourrait être renversée dans un cas particulier.

En conséquence, les différents arguments soulevés par les recourants ne sont pas pertinents dans le cadre de l'examen de la deuxième condition de l'art. 270 al. 1 let. a CO. Il en va notamment ainsi du nombre de biens offerts, parfois dans le même immeuble et pour un prix inférieur, de l'insistance des locataires pour signer le contrat de bail litigieux, alors qu'ils auraient pu se contenter d'un appartement plus petit et moins cher, et de l'affirmation selon laquelle les locataires, qui s'étaient initialement dits prêts à payer un loyer maximal de 7'000 fr., ont délibérément choisi un appartement de haut standing.

Dans ces circonstances, le grief de l'abus de droit tombe à faux, puisqu'il ne saurait mettre en échec le système légal rappelé ci-dessus.

De même, il est inutile de revenir sur les arrêts non publiés évoqués par les recourants à l'appui de leur cause. Ceux-ci ont fait l'objet d'un examen approfondi dans le cadre de l'ATF 142 III 442 et ne sont pas de nature à remettre en question ce qui y a été décidé.

La jurisprudence récente précitée est fondée sur un texte clair. Une initiative parlementaire, déposée par Hans Egloff le 16 juin 2016 (accessible sous www.parlament.ch n° 16.451), propose de le modifier dans le sens qu'il faudrait lier la condition de la pénurie sur le marché local du logement et des locaux

commerciaux à la contrainte du locataire de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale. Il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'anticiper sur ce que décideront les Chambres fédérales.

5.

5.1. Les recourants se plaignent encore d'une violation de l'art. 152 CPC. Ils reprochent en particulier à la cour cantonale de n'avoir pas statué sur la recevabilité de pièces produites par les locataires quant aux recherches d'appartements effectuées avec succès préalablement à la conclusion du bail. Ils allèguent que ces pièces sont propres à établir l'absence d'une situation de contrainte au sens de l'art. 270 al. 1 CO et qu'elles doivent donc être prises en compte pour établir les faits.

Dans ce contexte, les recourants se plaignent enfin d'arbitraire dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves. D'une part, la cour cantonale se serait limitée à constater que trois autres biens, moins onéreux et se situant dans le même immeuble, ont été présentés aux locataires, sans préciser que ces biens leur ont également été offerts en location. D'autre part, la cour cantonale n'aurait pas tenu compte de ce qu'au moins sept autres biens ont été proposés par cinq régions différentes aux locataires et que ceux-ci avaient initialement déclaré se satisfaire d'un appartement plus petit et moins cher que celui finalement choisi.

5.2. Par leur argumentation, les recourants entendent en réalité remettre en cause l'interprétation de l'art. 270 al. 1 CO. Les recherches d'appartements fructueuses et le fait que les locataires étaient prêts à se loger dans un appartement plus petit et plus cher que celui pris en location n'ont de pertinence que dans le cadre de leur propre interprétation de la loi, selon laquelle il faudrait un lien de causalité entre la situation de contrainte découlant de la pénurie et la conclusion du bail. Or, une telle interprétation tombe à faux, au regard des principes préalablement énoncés (cf. ci-dessus, consid. 4.1).

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

Les frais et dépens de la présente procédure sont mis solidairement à la charge des recourants (art. 66 al. 1 et 5 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'500 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants sont condamnés solidairement entre eux à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 8'500 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 21 septembre 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt