

Tribunal fédéral – 4A_451/2019

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 21 avril 2020

Loyer ; procédure

Formule officielle,
motivation ; loyer initial ;
première location

Art. 269d, 270 CO

Lorsque l'usage de la **formule officielle** est obligatoire, elle impose au bailleur d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, **du loyer payé par le locataire précédent**. S'il ne le fait pas, le **contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer** (consid. 6).

Lorsqu'un logement est **remis à bail pour la première fois** ou qu'il a subi des transformations telles qu'il n'est **plus le même par rapport au bail précédent**, la formule alors remise au locataire doit indiquer qu'il s'agit d'une **première location**. 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 (consid. 8)

En cas de première location, il n'existe aucune majoration de loyer. Par conséquent, l'art. 270 al. 2 CO **n'exige pas que le loyer fixé** pour la première fois soit **motivé** dans la formule officielle (consid. 9).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente,

Niquille et May Canellas.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

H.A. et F.A.,

demandeurs et recourants,

contre

H.B. et F.B.,

représentés par Me Alain Dubuis, avocat,

défendeurs et intimés.

Objet

bail à loyer; contestation du loyer initial

recours contre l'arrêt rendu le 12 août 2019 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève
(C/18202/2016, ACJC/1169/2019)

Considérant en fait et en droit :

1.

A l'automne de 2009, H.B. et F.B. sont devenus propriétaires sous le régime de la propriété par étages d'un appartement de cinq pièces avec dépendances au huitième étage d'un bâtiment de Versoix. Au printemps suivant, ils y ont fait exécuter d'importants travaux pour un coût total d'environ 177'500 francs.

Le 14 juillet 2010, H.B. a conclu un contrat avec H.A. et F.A.. Ceux-ci devaient locataires de l'appartement avec dépendances dès le 15 du même mois; ils s'obligeaient à acquitter un loyer annuel

de 54'000 fr. par année, sans frais accessoires. Ils ont reçu une formule officiel de fixation du loyer initial. Il y était indiqué « nouvel objet » sous la rubrique « ancien locataire »; les rubriques « dernier loyer annuel » et « motifs précis des prétentions ci-dessus » étaient vides.

2.

Le 22 septembre 2016, les locataires ont conjointement ouvert action contre les deux propriétaires H.B. et F.B. devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le tribunal était requis de fixer le loyer initial à 16'815 fr. par année et à réduire le montant du dépôt de garantie. Les défendeurs devaient être condamnés à rembourser le « trop-perçu ».

Le tribunal s'est prononcé le 11 avril 2018. Il a rejeté l'action en tant que celle-ci était intentée à F.B., au motif que cette propriétaire n'était pas partie au contrat de bail à loyer et qu'elle n'avait en conséquence pas qualité pour défendre. Le tribunal a pour le surplus accueilli partiellement l'action et fixé le loyer initial à 39'120 fr. par année. Il a condamné H.B. à rembourser 102'300 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 22 décembre 2013.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 12 août 2019 sur l'appel du défendeur H.B.. Elle a accueilli cet appel et déclaré la demande en justice irrecevable.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les demandeurs saisissent le Tribunal fédéral de conclusions qui tendent en substance à la confirmation du jugement de première instance.

H.B. et F.B. concluent au rejet du recours.

Sans y être invitées, les parties ont déposé une réplique et une duplique.

4.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

5.

F.B. n'était pas lésée par le jugement du Tribunal des baux et loyers et elle n'a pas appelé à la Cour de justice. Elle n'était pas partie devant cette autorité et c'est sans doute par inadvertance que l'arrêt attaqué la mentionne en qualité d'appelée. Le recours en matière civile est irrecevable dans la mesure où il est dirigé contre elle. Contrairement à l'argumentation développée à l'appui de ce recours, il n'est intervenu aucune substitution de partie et l'art. 83 al. 4 CPC est hors de cause.

6.

Selon la **légalisation que le canton de Genève a adoptée sur la base de l'art. 270 al. 2 CO, le bailleur est tenu d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, du loyer qu'il percevait du précédent locataire du même logement.** Cette information doit être donnée au moyen de la **formule officielle que l'art. 269 al. 1 CO** prévoit en cas de majoration du loyer. S'il advient que **cette communication soit omise entièrement, différée plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer** (ATF 121 III 56 consid. 2c p. 58; 120 II 341 consid. 5b à 5d p. 348; voir aussi ATF 124 III 62 p. 64 i.i.). En pareille situation, même si aucune des conditions spécifiques de l'art. 270 al. 1 let. a ou b CO n'est accomplie, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer (arrêt 4C.428/2004 du 1er avril 2005, consid. 3.1, SJ 2006 I 19).

A teneur de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 1 et 4 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11), la formule destinée à communiquer une majoration de loyer selon l'art. 269d CO doit notamment indiquer « le montant de l'ancien loyer » (ch. 1) et les « motifs précis de la hausse » (ch. 4). A teneur de l'art. 19 al. 3 OBLF, ces prescriptions s'appliquent « par analogie » dans le cas où la formule est utilisée lors de la conclusion d'un nouveau contrat, en exécution du droit cantonal que réserve l'art. 270 al. 2 CO.

7.

Le Tribunal des baux et loyers a jugé que la formule officielle en l'espèce remise aux demandeurs est nulle faute de contenir toutes les indications prescrites, avec cette conséquence que le loyer convenu est lui aussi nul et qu'il y a lieu de fixer le loyer à acquitter.

La Cour de justice retient au contraire que la formule officielle est valable et que si les locataires voulaient contester le loyer convenu, ils devaient agir dans le délai de trente jours prévu par l'art. 270 al. 1 CO. Parce que ce délai n'a pas été observé, l'action en contestation du loyer initial est atteinte par la péremption.

La contestation soumise au Tribunal fédéral porte ainsi sur la validité de la formule remise aux demandeurs lors de la conclusion du contrat.

8.

Lorsqu'un logement est remis à bail pour la première fois, en particulier lorsque ce logement est neuf, la formule alors remise au locataire 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** (arrêt 4A_185/2008 du 24 septembre 2008, consid. 2.1). En l'espèce, 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 alors même que le bâtiment était déjà ancien de plusieurs décennies; les demandeurs 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.

9.

Il est surtout nécessaire d'examiner si le bailleur pouvait valablement renoncer, ainsi qu'il l'a fait, à fournir une quelconque indication sous la rubrique « motifs précis des prétentions ci-dessus ».

Sur la base de l'art. 19 al. 3 OBLF, le Tribunal des baux et loyers a retenu qu'une majoration de loyer signifiée au locataire qui occupe déjà les locaux, d'une part, ou à un nouveau locataire, d'autre part, sont l'une et l'autre soumises au même formalisme et que les « motifs de la hausse » doivent être impérativement indiqués dans les deux cas. Relativement au cas d'un nouveau locataire, le tribunal 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 let. c CO était une motivation suffisante du loyer initial (arrêt 4A_132/2011 du 1er juin 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 ».

De cet arrêt, contrairement à une opinion doctrinale (David Lachat, Le bail à loyer, 2019, ch. 3.3.7 i.f. p. 492) et à celle 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.

Dans une autre contribution doctrinale, les renseignements à insérer dans la formule officielle lorsque le bailleur reloue un logement sans en augmenter le loyer ont été étudiés de manière approfondie. Sur la base des interprétations littérale, systématique, historique et téléologique de l'art. 270 al. 2 CO, l'auteur parvient à la conclusion qu'une motivation n'est exigée qu'en présence d'une majoration du loyer, et que 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 demeurant inchangé (François 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. 32).

Contrairement à l'exposé développé à l'appui du recours en matière civile, l'analyse de cet auteur est convaincante et elle mérite d'être approuvée. Les art. 269d al. 1 et 269d al. 2 let. b CO exigent en effet la motivation d'une majoration du loyer dans la formule officielle; ils n'exigent en revanche pas l'indication des bases de fixation d'un loyer qui n'est pas majoré. La Cour de justice s'est référée avec pertinence à cette étude, aussi, 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 en l'occurrence remise aux demandeurs, datée du 15 juillet 2010, est valable quoique dépourvue de motivation.

Même sans motivation du loyer initial, la remise d'une formule officielle est exigée aussi 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.

10.

Parce que les demandeurs ont été valablement informés du loyer initial, l'action en fixation de ce loyer est une action en contestation soumise aux conditions de l'art. 270 al. 1 CO. Les demandeurs devaient en particulier observer le délai de péremption de trente jours prévu par cette règle, ce qu'ils n'ont pas fait. Selon les juges d'appel, il en résulte l'irrecevabilité de la demande en justice. Selon la doctrine semble-t-il majoritaire, toutefois, la péremption ne conduit pas à l'irrecevabilité de la demande en justice mais au rejet de l'action; une controverse s'est développée à ce sujet (Simon Zingg, in Commentaire bernois, n° 166 ad art. 59 CPC, avec réf. à d'autres auteurs). Il n'est pas nécessaire de la résoudre dans la présente cause car les conclusions tendant à la confirmation du jugement de première instance sont de toute manière mal fondées. Cela conduit au rejet du recours en matière civile, dans la mesure où celui-ci est dirigé contre H.B..

11.

A titre de parties qui succombent, les demandeurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels leurs adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les demandeurs acquitteront un émolument judiciaire de 5'000 francs.

3.

Solidairement entre eux, les demandeurs verseront une indemnité de 6'000 fr. aux défendeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 21 avril 2020

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

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin