

Art. 270 al. 1 CO

5. Contestation de loyer initial

Lorsqu'il examine le caractère abusif ou non du loyer initial, le juge ne peut pas retenir une limite inférieure au loyer fixé avec le précédent locataire. Il n'est en effet pas exclu que le loyer convenu avec celui-ci était déjà abusif, ou fixé en fonction de circonstances propres au précédent locataire.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un bail portant sur un appartement de 3,5 pièces situé à G.; le loyer annuel a été fixé à fr. 10'560.-, charges non comprises, réputé adapté à l'indice suisse des prix à la consommation. Il a pris effet le 1^{er} septembre 2005, la première échéance étant arrêtée au 31 août 2010.

L'avis de fixation du loyer initial mentionne que le précédent loyer avait été fixé à fr. 8'316.- le 1^{er} janvier 2004. Quant au nouveau loyer, l'avis stipule qu'il se fonde sur l'art. 269a lit. a CO, partant qu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en contestation du loyer initial le 26 septembre 2005, déclarée non conciliée le 16 décembre 2005 et introduite le 19 décembre suivant devant le Tribunal. Les locataires ont conclu à ce que le loyer soit fixé à fr. 6'700.- dès le 1^{er} septembre 2005.

Par jugement rendu le 23 août 2006, le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer annuel initial à fr. 10'560.-, charges non comprises. Les locataires ont fait appel de ce jugement.

Extrait des considérants

3. 3.1 Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 270 al. 1 let. a CO). Selon la jurisprudence, une telle situation de contrainte existe lorsque le gouvernement cantonal, sur la base d'une étude statistique sérieuse, a pris un arrêté constatant une pénurie dans la catégorie de logements correspondant à celui en cause (SJ 2002 I 589). Selon le dernier arrêté du Conseil d'Etat du 20 décembre 2006, la pénurie sévit dans toutes les catégories d'appartement d'une à sept pièces ou plus (I 4 45.07). La requête en contestation du loyer initial est également recevable lorsque le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.

3.2 Dans le cadre de cette procédure, le juge doit se fonder sur toutes les circonstances du cas, soit notamment sur le montant admissible selon l'art. 269 CO, et les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier. Il doit également se montrer attentif à ne pas placer le bailleur irrespectueux de ses obligations légales dans une position plus favorable que le bailleur de bonne foi (ATF 120 II 341 consid.6).

Lorsqu'il examine le caractère abusif ou non du loyer initial, le juge ne peut pas retenir une limite inférieure correspondant au loyer fixé avec le précédent locataire. Selon les circonstances, il n'est en effet pas exclu que le loyer convenu avec celui-ci était déjà abusif, ou fixé en fonction de circonstances propres au précédent locataire, notamment lorsque ce dernier avait les moyens de payer un loyer que le calcul de rendement ne justifierait pas ou encore parce que le locataire avait d'autres rapports de droit avec le bailleur qui l'a amené à négliger la recherche du juste prix de son logement (arrêt du Tribunal fédéral du 17 novembre 2006, 4C. 281/2006). La reprise du loyer précédent n'apparaît pas plus justifiée lorsque la prestation du bailleur a changé de manière significative, par exemple en cas de rénovation de l'objet du bail ou lorsque l'ancien loyer avait été fixé particulièrement bas pour des raisons liées à la parenté, à un contrat de travail ou à des considérations sociales (ATF 120 II 350).

Cela étant, le pouvoir d'examen du juge n'est pas aussi étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé en violation des formes prescri-

tes, puisqu'il doit limiter son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties (SJ 1995 p. 246, ATF 120 II 341 et ss).

En principe, le loyer initial se détermine selon la méthode absolue et non par rapport à un loyer payé antérieurement par un tiers, le but de l'art. 270 CO n'étant pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport à l'ancien loyer est abusive, mais si le loyer en tant que tel excède la norme, afin d'éviter qu'un abus ne se perpétue au-delà du changement de locataire (Arrêt du Tribunal fédéral 4C.281/2006, consid. 2.2; Cahiers du bail 2/06 p. 64). Le bailleur est toutefois libre de motiver la hausse du loyer par des critères relatifs, auquel cas le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères, en particulier des critères absolus, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé (ATF 121 III 364 consid. 4b).

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 22 juin 2007 dans la cause B. et W.E. c/ C.P.)