

## Art. 270 al. 1 CO

# 9. Délai de contestation du loyer initial

**Le choix du bailleur d'adresser au locataire l'avis de fixation du loyer initial exempt de signature avant la signature du bail ne saurait lui permettre d'invoquer la tardiveté de la contestation du locataire, si celle-ci est effectuée dans les trente jours dès la notification de cet avis postérieurement à la signature du bail.**

### Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 30 août 2000, portant sur la location d'un appartement de deux pièces et demie à G., dont le loyer a été fixé à fr. 810.-, sans les charges.

Dans le courant du mois de juillet 2000, la bailleuse a fait parvenir au locataire le contrat de bail accompagné d'un avis de fixation du loyer initial. Ces documents n'étaient pas signés par le bailleur.

Au début du mois d'août, le locataire est entré en possession de l'appartement faisant l'objet de la location.

Par avis sans signature du 14 août 2000, la bailleuse a sollicité du locataire qu'il lui retourne le second exemplaire du contrat de bail ainsi que l'avis de fixation du loyer pour que ces documents puissent être signés par le bailleur.

Les documents précités ont été signés par le bailleur en date du 30 août et adressés au locataire le lendemain.

Par courrier du 30 septembre 2000 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyers, le locataire a déclaré contester le loyer initial de l'appartement qu'il occupe.

Par acte déposé au greffe de la Cour le 7 juin 2002, la bailleuse appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 mai 2002 déclarant recevable la requête en contestation du loyer initial formée par le locataire.

## Extrait des considérants

2. Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 269 et 269a CO, 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 s'il a été contraint de conclure le bail en raison de la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 270 al. 1 lit. a CO).

En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'article 269d pour la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO).

Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité, étant précisé que la formule officielle doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire (art. 24 al. 3 LACC).

Il est également admis que la formule de fixation du loyer initial doit être notifiée au plus tard dans les 30 jours qui suivent la délivrance de la chose louée. Si la notification respecte ce dernier délai, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la notification, même si cette date est postérieure à la remise des locaux (Lachat, le bail à loyer, p. 264).

En dérogation à l'art. 270 al. 1 CO, la jurisprudence a admis cette façon de procéder (ATF 121 III 56).

Le formulaire doit être dûment rempli; le bailleur ne saurait se contenter d'envoyer un formulaire vierge, en annexe d'un courrier explicatif. Le formulaire officiel, ou à tout le moins la lettre d'accompagnement, doit être signé (art. 13 al. 1 CO; Lachat, le bail à loyer, p. 265).

En l'espèce toutefois, un avis de fixation du loyer initial non signé a été porté à connaissance du locataire avant la remise des locaux et plus d'un mois avant la conclusion du bail, puisque le locataire en a eu un exemplaire entre les mains dès la fin du mois de juillet 2000.

Néanmoins, depuis le milieu du mois d'août 2000, soit lorsqu'il a retourné à la régie le second avis de fixation du loyer pas encore signé par la régie, et jusqu'à la notification par celle-ci de cet avis le 1<sup>er</sup> septembre 2000, U.P. ne disposait pas de ce document. Il convient donc de déterminer quand a débuté le délai prévu à l'art. 270 CO pour contester le loyer initial.

La Cour estime que l'on ne saurait prétendre que le délai susmentionné a commencé à courir dès l'envoi de l'avis de fixation du loyer initial non signé au mois de juillet 2000 ou à compter de l'entrée en possession des locaux par U.P. Dans le cas contraire, cela reviendrait à contraindre le locataire à contester son loyer initial sans avoir la certitude que le contrat de bail qu'il a lui-même signé le soit également par le bailleur.

Le choix du bailleur d'adresser au locataire l'avis de fixation du loyer initial exempt de signature avant la signature du bail ne saurait lui permettre d'invoquer la tardiveté de la contestation d'U.P., si celle-ci a été effectuée dans les 30 jours dès la notification de cet avis postérieurement à la signature du bail comme c'est le cas en l'espèce.

Le bailleur n'a pas prouvé pour le surplus que l'avis de fixation du loyer initial qui a été adressé au locataire en juillet 2000, a été accompagné d'une lettre signée.

Attendre que le bailleur fasse parvenir au locataire l'avis précité et le bail dûment signés pour faire débiter le délai prévu à l'art. 270 al. 1 CO n'apparaît aucunement abusif bien au contraire.

En contestant le loyer initial par pli du 30 septembre 2000, U.P. a agi dans le délai utile prévu par la jurisprudence en application de l'art. 270 al. 1 CO.

On ne saurait en outre retenir à la charge du locataire un comportement contraire à la bonne foi au sens de l'art. 2 al. 2 CC, lorsqu'il a agi dans le délai de 30 jours à partir duquel le bailleur lui a notifié l'avis de fixation du loyer initial signé par lui-même et fait parvenir un exemplaire du bail signé par les deux parties. En conséquence, le jugement querellé sera confirmé.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 26 mai 2003 dans la cause G.R. c/ U.P.)