
Contestation loyer initial – formule officielle

Lorsque le bailleur transmet la formule officielle de fixation de loyer par voie électronique, mais que celle-ci a été remplie et signée de manière manuscrite, et s'il n'existe dès lors aucun doute sur l'identité de l'auteur de la formule, le locataire dénonçant un vice de forme poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive.

Anfechtung des Anfangsmietzinses – offizielles Formular

Wenn der Vermieter das offizielle Formular zur Festsetzung des Mietzinses elektronisch übermittelt, dieses aber handschriftlich ausgefüllt und unterschrieben wurde, und somit kein Zweifel an der Identität des Verfassers des Formulars besteht, verfolgt der Mieter, der deshalb einen Formfehler rügt, einen mit der Formvorschrift nicht vorgesehenen Zweck und verhält sich folglich missbräuchlich.

Contestazione della pigione iniziale – modulo ufficiale

Se il locatore invia il modulo ufficiale per fissare la pigione per via elettronica, ma tale modulo è stato compilato e firmato a mano, e dunque non sussiste alcun dubbio sull'identità dello scrivente, il conduttore che denuncia un vizio di forma persegue uno scopo che esula dai requisiti formali e si comporta dunque in modo abusivo.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 7.5 pièces sis à G.. Le bail a été conclu du 1^{er} février 2018 au 31 janvier 2020, renouvelable tacitement d'année en année. Le loyer a été fixé à fr. 6000.- par mois.

Selon l'avis de fixation du loyer initial du 1^{er} février 2018, envoyé au locataire par courriel du 3 février 2018, le précédent locataire s'était acquitté, depuis le 1^{er} août 2012, d'un loyer mensuel de fr. 7450.-.

Par courriel du 5 février 2018, le locataire a informé la bailleuse de nombreux « désordres ». Par avis du 19 février 2018, le locataire a mis en demeure la bailleuse de remédier à différents défauts, faute de quoi elle consignait le loyer. Dès le mois de mars 2018, le locataire a consigné le loyer auprès de la caisse du Palais de Justice.

Par requête du 27 février 2018, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 9 mai 2018 et portée devant le Tribunal le 8 juin 2018, le locataire a conclu, notamment, à la fixation du loyer à fr. 17472.- par an. Il a relevé que l'avis de fixation de loyer ne lui avait jamais été remis en original et que, cette notification étant nulle, il incombait au Tribunal de fixer le loyer.

Par jugement du 21 février 2020, le Tribunal des baux et loyers a notamment fixé à fr. 72 000.- le loyer annuel de l'appartement litigieux. Le locataire a formé appel de ce jugement en temps utile, concluant à la constatation de la nullité du loyer fixé par le contrat de bail du 27 janvier 2018.

Extrait des considérants

2.1.1 Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 207 LaCC.

Un vice de forme lors de la notification du loyer initial, comme par exemple la non-utilisation de la formule officielle, n'implique pas la nullité totale du contrat de bail, mais limite cette nullité à la seule fixation du loyer (art. 20 al. 2 CO; cf. ATF 120 II 341 consid. 5d).

La question de savoir si une signature mécanique (art. 14 al. 2 CO) peut être apposée sur une formule of-

ficielle est discutée dans la doctrine récente. MARCHAND (Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/MONTINI, éd., 2^{ème} éd., 2017, n. 17 ad art. 269d CO, par renvoi de 79 ad art. 270 CO) et ROHRER (SVIT Kommentar, 4^{ème} éd., 2018, n. 33 ad art. 269d CO) admettent la validité d'une telle signature, contrairement à LACHAT (Le bail à loyer, 2019, n. 4.2.3 p. 500).

Selon le Tribunal fédéral, l'exigence d'une signature manuscrite sur une formule officielle vise à éviter que l'identité de l'auteur de la déclaration reste incertaine. Si le locataire dénonce un vice de forme à cet égard dans la majoration de loyer pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuit un but non couvert par l'exigence de forme et se comporte de manière abusive (ATF 138 III 401 consid. 2.4).

2.1.2 La jurisprudence déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1; 143 III 65 consid. 5.2; 142 III 433 consid. 4.3.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt 5A_567/2019 du 23 janvier 2020 consid. 4.2).

2.2 En l'espèce, l'intimée a transmis la formule officielle de fixation du loyer par voie électronique. Celle-ci a toutefois été remplie de manière manuscrite et elle comporte notamment une signature manuscrite, et non une signature mécanique. La situation se distingue ainsi de celle, mentionnée par l'appelant, du locataire qui résilie son bail par un courriel adressé au bailleur. En tout état de cause, l'utilisation d'une signature autre que manuscrite n'est pas prohibée par le Tribunal fédéral et l'invocation d'un tel vice relèverait en l'espèce de l'abus de droit dans la mesure où l'appelant ne soutient pas que l'envoi de la formule officielle par voie électronique aurait empêché celle-ci de remplir le rôle et le but qui lui est assigné ou d'identifier l'auteur de ladite formule. De plus, s'il avait un doute sur

l'identité de l'auteur de cette dernière, il aurait pu demander à l'intimée de lui transmettre l'original de l'avis de fixation du loyer qu'il avait reçu par courriel, lequel comportait une signature manuscrite. Enfin, il sera relevé que la communication par voie électronique a été régulièrement utilisée par l'appelant lui-même dans le cadre de sa relation contractuelle avec l'intimée. Le Tribunal n'a dès lors pas violé le droit en ne retenant pas la nullité de l'avis de fixation du loyer initial au motif que la formule officielle avait été transmise au locataire par voie électronique.

Arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers du 26 octobre 2020 (ACJC/1496/2020)
