

GE_GERICHTE C/13857/2014 vom 24. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13857_2014

FR: GE_GERICHTE C/13857/2014 du 24 juin 2015

IT: GE_GERICHTE C/13857/2014 del 24 giugno 2015

Regeste

MOTIVATION DE LA DEMANDE; FORMULE OFFICIELLE; VICE DE FORME; NULLITÉ; ABUS DE DROIT | CO.270.2; LaCC.207.2; CO.67; CC.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 15.02.2016 C/13857/2014

MOTIVATION DE LA DEMANDE; FORMULE OFFICIELLE; VICE DE FORME; NULLITÉ; ABUS DE DROIT | CO.270.2; LaCC.207.2; CO.67; CC.2

C/13857/2014 ACJC/205/2016 du 15.02.2016 sur JTBL/791/2015 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : MOTIVATION DE LA DEMANDE; FORMULE OFFICIELLE; VICE DE FORME; NULLITÉ; ABUS DE DROIT Normes : CO.270.2; LaCC.207.2; CO.67; CC.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/13857/2014 ACJC/205/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers du LUNDI 15 FÉVRIER 2016 Entre Madame A _____ , domiciliée _____ , Genève, appelante d'un jugement rendu le 24 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Yves BONNARD, avocat, rue Monnier 1, 1206 Genève, en l'étude duquel elle élit domicile aux fins des présentes, et Monsieur B _____ et Madame C _____ , domiciliés _____ , (GE), intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils élisent domicile.
EN FAIT A. Par jugement du 24 juin 2015, expédié pour notification aux parties le 26 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré recevable la requête en fixation judiciaire du loyer et en paiement formée par B _____ et C _____ à l'encontre de A _____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), ordonné la poursuite des mesures probatoires (ch. 3), et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, après avoir limité la procédure à la question de la recevabilité de la requête, le Tribunal a constaté la nullité partielle du contrat de bail limitée à la fixation du loyer. Ceci pour deux motifs, soit, d'une part, l'absence de motivation de la formule officielle de fixation du loyer initial, et d'autre part, le fait que ladite formule avait été envoyée au locataire plus de trois mois après leur entrée dans les locaux. Le Tribunal a écarté les reproches d'abus de droit et de tardiveté formulés par A _____ à l'égard de B _____ et C _____. B. a. Par acte expédié le 28 août 2015, A _____ (ci-après : la bailleuse) a formé appel contre ce jugement incident, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête en fixation judiciaire du loyer de B _____ et C _____ et à la condamnation de ceux-ci aux frais et dépens. Pour l'appelante, le comportement des locataires était contradictoire dans la mesure où, dans leur requête en réparation des défauts de la chose louée (qui fait l'objet d'une procédure séparée), ils avaient sollicité une réduction du loyer de 40%, sans remettre en cause le loyer initial, lequel avait été fixé à un niveau inférieur à celui qu'ils avaient eux-mêmes proposé avant la conclusion

du contrat. L'appelante fait aussi valoir que l'action des locataires était tardive, car ils avaient agi en justice vingt mois après avoir reçu la formule officielle le 28 novembre 2012, qui indiquait clairement la possibilité de contester le loyer. b. Dans leur réponse du 25 septembre 2015, C _____ et B _____ (ci-après : les locataires) ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à la confirmation du jugement entrepris. Ils ont estimé que l'appel n'était pas suffisamment motivé, la bailleresse se contentant de reprendre ses arguments de première instance, sans critiquer le jugement entrepris. Subsidiairement, il était relevé que la bailleresse ne contestait pas la nullité de la formule officielle de fixation du loyer en appel et que les conditions d'un abus de droit n'étaient pas réalisées. En particulier, ils ignoraient leurs droits avant de consulter l'ASLOCA, en janvier 2014. Ils ignoraient la volonté de la bailleresse de procéder à la résiliation du bail et n'avait pas l'intention délibérée de mettre celle-ci dans une situation difficile. Ils relevaient également qu'ils étaient de nationalité étrangère et maîtrisaient mal le français. c. L'appelante a répliqué le 19 octobre 2015, expliquant que son appel était motivé, de sorte qu'il était recevable. Il était faux d'indiquer que les locataires maîtrisaient mal le français, dans la mesure où aucun interprète n'avait été requis lors de leur audition par le Tribunal, qui s'était d'ailleurs déroulée sans la moindre difficulté. Aussi, les locataires avaient parfaitement compris leur droit de contester le loyer dans un délai de trente jours, ce qu'ils n'avaient toutefois pas fait à réception de la formule officielle. Pour le surplus, l'appelante a réaffirmé une nouvelle fois les arguments contenus dans son appel et persisté dans ses conclusions. d. Par duplique du 27 octobre 2015, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. e. Les parties ont été avisées le 28 octobre 2015 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Par contrat du 23 août 2012, B _____ et C _____ ont pris à bail une villa individuelle de six pièces, sise 1 _____, propriété de A _____, pour une durée d'un an dès le 1^{er} septembre 2012, renouvelable ensuite tacitement. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation uniquement. Le montant du loyer s'élevait à 3'800 fr. par mois. b. L'avis de fixation du loyer initial, daté du 23 août 2012, ne comportait aucun motif à l'appui du loyer fixé. Il a été remis aux locataires par courrier de la régie du 28 novembre 2012 indiquant notamment : « nous avons omis de vous le transmettre lors de la signature du bail ». c. En janvier 2014, les locataires ont consulté l'ASLOCA, laquelle a fait valoir différentes prétentions en lien avec des défauts allégués. Ils n'ont alors pas soulevé d'informalité dans la fixation du loyer. d. Après avoir consigné leur loyer, les locataires ont déposé une requête en validation de celle-ci le 28 février 2014, qui a été enrôlée sous la cause 2 _____. Ils sollicitaient l'exécution de divers travaux, une réduction du loyer en raison des défauts, ainsi que des dommages-intérêts. La procédure est toujours pendante auprès du Tribunal. e. Le 8 juillet 2014, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en fixation judiciaire du loyer et en paiement. Non conciliée le 9 septembre 2014, la requête a été portée devant le Tribunal le 7 octobre 2014. Les locataires ont sollicité que le calcul de rendement du bien litigieux soit effectué et conclu, principalement, à une fixation judiciaire du loyer à 1'281 fr. par mois, charges non comprises, et à la condamnation de la bailleresse à restituer le surplus de loyer en résultant, avec intérêts. La réduction de la garantie bancaire a, en outre, été également sollicitée. f. Dans sa réponse du 17 décembre 2014, la bailleresse s'en est rapportée à justice s'agissant de la recevabilité de la demande et a conclu principalement à la constatation que le loyer de la villa avait été valablement fixé à 3'800 fr. par mois et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Elle a expliqué avoir rencontré la locataire sur son terrain, avant la conclusion du contrat. Celle-ci s'était montrée intéressée à louer la villa. Plusieurs visites

avaient eu lieu et les locataires avaient proposé un loyer de 4'000 fr. par mois. Elle a fait notamment valoir que l'avis de fixation du loyer était valable et que les locataires commettaient un abus de droit en invoquant la nullité de celui-ci. g. Lors de l'audience du 15 janvier 2015 du Tribunal, les locataires indiquent avoir été informés de leurs droits de remettre en cause le loyer à fin 2013 ou début 2014, en consultant l'ASLOCA. La bailleresse a contesté la recevabilité de la demande. h. Par ordonnance du 20 janvier 2015, le Tribunal a fixé un délai à la bailleresse pour produire une liste de différentes pièces nécessaires pour procéder à un calcul de rendement de l'objet loué et a ordonné l'audition de différents témoins. i. Par courrier du 2 mars 2015, la bailleresse a indiqué ne pas être en mesure de produire les pièces demandées, celles-ci étant trop ancienne. Elle a confirmé, en outre, son opposition à ce qu'il soit procédé à un calcul de rendement. j. Par courrier du 10 mars 2015, les locataires ont persisté à demander qu'il soit procédé à un tel calcul. k. Lors de l'audience du 26 mars 2015, la bailleresse a sollicité que la procédure soit, dans un premier temps, limitée à la question de la recevabilité de la requête en fixation judiciaire du loyer. Les locataires s'en sont rapporté à justice sur ce point. l. Par ordonnance du 30 mars 2015, le Tribunal a limité la procédure à la question précitée. m. Les parties ont plaidé oralement sur cette question le 28 mai 2015. Elles ont persisté dans leurs conclusions respectives. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT

1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). La limitation de la procédure à des questions ou à des conclusions déterminées n'a pas d'incidence sur la valeur litigieuse (Gschwend/Bornatico, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2013, n. 17 ad art. 125 CPC). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1). 1.2 Dans leurs conclusions en première instance, les locataires ont sollicité une fixation judiciaire du loyer à 1'281 fr. par mois, étant précisé que le loyer actuellement en vigueur était de 3'800 fr. En multipliant la différence de loyer précitée par vingt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($2'519 \text{ fr.} \times 12 \text{ mois} \times 20 = 604'560 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 Les locataires contestent que l'appel soit recevable, estimant que celui-ci n'est pas suffisamment motivé au sens de l'art. 311 al. 1 CPC. A ce sujet, il sera préalablement rappelé que la maxime inquisitoire sociale, applicable en droit du bail, ne dispense pas les parties de motiver leur appel (art. 311 al. 1 CPC; Jeandin in CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5C.14/2005 consid. 1.2). Selon la jurisprudence, pour être recevable, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation du jugement attaqué et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il

attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 consid. 3.3; 4A_290/2014 consid. 3.1) En l'espèce, la Cour comprend parfaitement les reproches formulés par l'appelante à l'égard du jugement querellé. Aussi, l'appel sera déclaré recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. 2.1.1 En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur toute ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RS/GE 1 05). L'art. 207 al. 4 LaCC prévoit que le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'application de la présente disposition. Ce faisant, le Conseil d'Etat a régulièrement pris des arrêtés déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie au sens de l'art. 207 LaCC, ceci toutefois à l'exception de l'année 2012, durant laquelle le bail litigieux a été conclu. Il a déjà été jugé que l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat pour l'année 2012 constitue une lacune proprement dite qui doit être comblée par le juge en se fondant sur la constatation statistique d'un taux de vacances inférieur à 2%, comme retenu par le Conseil d'Etat dans ses différents arrêtés pour d'autres années (ACJC/1503/2015 du 7 décembre 2015 consid. 4.2) 2.1.2 Selon l'annuaire statistique du canton de Genève édité par l'Office cantonal de la statistique pour l'année 2012, les taux de vacances pour les logements, selon le nombre de pièces, s'élevait à 0.22 pour les logements de 1 à 2 pièces et de 2.5 à 3 pièces, à 0.23 pour les logements de 4 pièces, à 0.28 pour les logements de 5 pièces, à 0.49 pour les logements de 6 pièces et à 1.23 pour les logements de 7 pièces et plus, la moyenne s'élevant à 0.33. Si l'on devait tenir compte du lieu de situation, il faudrait constater que le taux de vacances pour les logements sis dans la commune de Versoix, s'élevait à 0.37, toutes tailles de logement confondu. Dans ces circonstances, et compte tenu du fait que s'agissant d'un logement de 6 pièces, le taux de vacance constaté par l'Office de la statistique est environ 4 fois inférieur à la limite des 2% dont a tenu compte le Conseil d'Etat dans ces différents arrêtés, il convient de combler le défaut d'arrêté du Conseil d'Etat pour l'année 2012, en retenant que la pénurie est suffisamment constatée au sens de l'art. 207 LaCC, à tout le moins s'agissant des logements de 6 pièces situés dans

la commune de Versoix, comme c'est le cas du logement litigieux. 2.1.3 Ainsi, l'usage de la formule officielle était obligatoire en l'espèce, ce que la bailleresse ne conteste au demeurant pas. 2.2 Selon l'art. 207 al. 2 LaCC, la formule officielle agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, le motif précis d'une éventuelle augmentation, le droit de contestation du locataire au sens de l'article 270 al. 1 CO, le délai de contestation et l'adresse de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail doit ainsi contenir les mêmes mentions qu'en cas de majoration du loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 396). Un vice de forme lors de la notification de la formule officielle entraîne, dans le cas d'un nouveau contrat de bail, la nullité du loyer initial et non du bail dans son entier (ATF 120 II 341 consid. 5d). L'absence de motivation du nouveau loyer rend la formule officielle nulle, faute pour cette dernière de satisfaire aux conditions légales (art. 269d al. 2 let. d CO; ATF 121 III 460 consid. 4; Lachat, *op. cit.*, pp. 396 et 406). De même, si la communication de l'avis de fixation du loyer initial intervient plus de trente jours après la délivrance des locaux, le contrat de bail est nul en tant qu'il détermine le loyer (ATF 124 III 62, p. 64 in initio; 121 III 56 consid. 2c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 2). Enfin, le locataire peut se plaindre « en tout temps d'une informalité dans la notification de la formule officielle et exciper de compensation ou réclamer à son bailleur le trop perçu de loyer, dans l'année qui suit le jour où il a connu son droit à la restitution, mais au plus tard dix ans après la conclusion du bail » (Lachat, *op. cit.*, p. 398). Il n'est pas contesté que l'avis de fixation initiale du loyer n'est pas motivé, la rubrique correspondante de celle-ci ayant été laissé complètement vide par la bailleresse. La formule étant viciée, le loyer est ainsi a priori nul. 2.3 L'appelante soutient toutefois que le vice contenu dans la formule officielle aurait été guéri, se référant à l'ATF 137 III 547. Dans cet arrêt le Tribunal fédéral a retenu que l'absence de notification sur formule officielle n'affectait ni la possibilité pour chacune des parties de résilier le contrat pour l'échéance, ni la convention des parties fixant la date à laquelle le loyer devait être versé. Le vice n'avait de conséquence que pour le montant du loyer convenu. Ce faisant, après avoir constaté qu'une fois informés du vice dans la fixation du loyer, les locataires n'avaient nullement agi en vue de la fixation du loyer et n'avaient pas prétendu que le loyer était abusif, le Tribunal fédéral a considéré que l'on se trouvait dans une situation identique à celle d'une formule valable que les locataires n'auraient pas choisi de contester. Le vice formel était ainsi guéri. Il a encore été considéré que la question de la validité de la fixation du loyer était indépendante de celle des retards de paiements et que l'argumentation des locataires relevait de l'abus de droit, puisqu'ils tentaient d'utiliser une institution juridique d'une manière contraire à son but (ATF 137 III 547 consid. 2.3). Cette jurisprudence n'est d'aucun secours à l'appelante, puisque le cas d'espèce se présente d'une manière différente. Précisément, les intimés demandent ici la fixation judiciaire du loyer. Ils utilisent ainsi l'institution juridique qu'ils invoquent d'une manière conforme à son but et non pas pour s'opposer à une résiliation de leur bail. Par ailleurs, le fait que la requête en fixation judiciaire du loyer intervienne six mois après que les intimés ont consulté l'ASLOCA, ne saurait démontrer en tant que tel que la fixation judiciaire est utilisée comme moyen de pression à l'encontre de l'appelante, étant rappelé que les locataires disposent d'un délai d'un an (art. 67 CO) pour déposer ladite requête dès la connaissance de leur droit à obtenir la restitution de l'éventuel surplus de loyer versé (cf. ég. ATF 140 III 583 consid. 3.2.3). En définitive, l'on ne discerne, dans la présente affaire, aucune circonstance laissant apparaître que les intimés auraient accepté de

ne pas remettre en cause le loyer après avoir appris le vice de forme dans la fixation du loyer. Le vice de forme n'a donc pas été guéri en l'espèce. 2.4 Aussi, à l'instar des premiers juges, il convient de constater la nullité formelle du contrat de bail, limitée à la fixation du loyer. 3. L'appelante invoque également l'abus de droit des intimés. 3.1 Comme rappelé plus haut, la nullité de la formule officielle peut être constatée en tout temps, l'abus de droit étant toutefois réservé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1). S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a; cf. aussi ATF 123 III 70 consid. 3c). L'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 déjà cité, consid. 2.3). En revanche, le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_38/2013 consid. 2.1 non publié aux ATF 139 III 249 ; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, rés. in JdT 2012 II 113). La partie qui reproche à autrui un abus de droit doit rapporter la preuve des circonstances de fait conduisant à retenir un tel abus (ATF 134 III 52 consid. 2.1; 133 III 61 consid. 4.1). 3.2 L'appelante reproche dans un premier temps aux intimés d'avoir sollicité, dans leur requête en réduction de loyer suite à de prétendus défauts de la chose louée, une baisse de 40% sans jamais contester le loyer initial. Cette critique est sans pertinence, dans la mesure où l'action en réduction de loyer pour d'éventuels défauts de la chose louée (art. 259 ss CO) n'a pas pour objet la contestation du loyer en tant que tel (art. 269 ss CO), mais de rétablir l'équilibre des prestations contractuelles pour tenir compte de l'existence de défauts (ATF 130 III 504). Le critère de réduction n'est, du reste, pas le même : celui sur les défauts se fonde sur une diminution de la jouissance du bien alors que la contestation du loyer se fonde sur les critères définis aux art. 269 et 269a CO. Partant, ce grief doit être rejeté. 3.3 Dans un autre grief, l'appelante estime que, dans la mesure où le loyer aurait été négocié entre les parties, qui plus est à l'avantage des intimés - qui auraient été disposés à s'acquitter d'un loyer plus élevé que celui conclu - les locataires ne seraient plus en droit de le contester par la suite, un tel comportement relevant de l'abus de droit. Comme l'ont relevé les premiers juges, la contestation du loyer initial a précisément pour objet de remettre en cause celui-ci, bien que chacune des parties ait, dans un premier temps, acquiescé à un montant convenu en acceptant le contrat de bail. La loi prévoit explicitement un tel droit (art. 270 CO). Le fait, ainsi, d'avoir été disposé à payer un loyer plus élevé au stade de la négociation pour obtenir la location du bien – fait qui n'est toutefois ni prouvé, ni démontré en l'espèce – n'est

d'aucune pertinence dans le droit de contester le loyer par la suite. Enfin, comme il l'a déjà été indiqué, on ne voit pas en quoi les intimés auraient utilisé l'institution juridique de la fixation judiciaire du loyer de manière contraire à son but, après avoir appris la nullité de celui-ci. Ce grief doit, en conséquence, être également rejeté.

3.4 L'appelante estime encore qu'au regard de la formation universitaire des locataires, ces derniers avaient parfaitement compris leur droit de contester le loyer au moment de la notification (tardive) de la formule officielle. Dès lors, le délai d'un an prévu par l'art. 67 CO aurait commencé à courir dès la notification, soit dès novembre 2012. Il ne ressort pas du dossier que les locataires auraient des connaissances particulières en droit. Quoi qu'il en soit, le simple fait d'avoir suivi un cursus universitaire ne saurait faire admettre, sans autre, que les intimés avaient connaissance de la nullité de la formule officielle dès réception de celle-ci, de surcroît lorsque ceux-ci viennent de l'étranger. Comme rappelé plus haut, la jurisprudence prévoit explicitement le droit de contester la formule officielle viciée en tout temps, mais au plus tard dans l'année qui suit la prise de connaissance du droit à la restitution. Contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, le délai d'un an précité ne débute pas dès la connaissance du droit à contester le loyer initial, soit celui indiqué sur la formule officielle, mais dès la connaissance du fait que la formule officielle est viciée. Aucun élément en l'espèce ne démontre que les intimés avaient connaissance de ce vice de forme avant leur consultation de l'ASLOCA en janvier 2014. Partant, le grief de l'appelante à ce sujet doit être rejeté.

3.5 Quant au fait que les intimés auraient l'intention, par le biais de la requête en fixation judiciaire du loyer, de contester un hypothétique congé ou d'obtenir la vente du bien en location, il ne trouve aucune assise dans les faits de la cause. L'allégué y relatif de l'appelante a d'ailleurs été contesté par les intimés dans leur réponse à l'appel et n'a pas été prouvé.

3.6 En définitive, aucun abus de droit de la part des intimés ne peut être retenu et le délai pour agir a été respecté. Le jugement incident de première instance sera en conséquence confirmé.

4. La procédure d'appel en matière de baux et loyers est gratuite, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 22 al. 1 LaCC; art. 116 al. 1 CPC; ACJC/997/2015 consid 5.2 et références citées; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

5. Le présent arrêt, qui constitue une décision incidente, peut être porté devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile, aux conditions de l'art. 93 LTF. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2015 par A_____ à l'encontre du jugement JTBL/791/2015 du Tribunal des baux et loyers du 24 juin 2015 dans la cause C/13857/2014-4 OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à CHF 15'000.- (cf. consid. 1.2).