

GE_GERICHTE C/8480/2012 vom 14. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8480_2012

FR: GE_GERICHTE C/8480/2012 du 14 juin 2013

IT: GE_GERICHTE C/8480/2012 del 14 giugno 2013

Regeste

LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE; ABUS DE DROIT; NULLITÉ; LOYER INITIAL; MAJORATION DE LOYER | CO.270.2; CC.2.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 10.02.2014 C/8480/2012

LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE; ABUS DE DROIT; NULLITÉ; LOYER INITIAL; MAJORATION DE LOYER | CO.270.2; CC.2.2

C/8480/2012 ACJC/183/2014 du 10.02.2014 sur JTBL/639/2013 (OBL), CONFIRME
Recours TF déposé le 18.03.2014, rendu le 24.11.2014, CONFIRME, 4A_168/2014
Descripteurs : LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE; ABUS DE DROIT; NULLITÉ;
LOYER INITIAL; MAJORATION DE LOYER Normes : CO.270.2; CC.2.2 En fait En
droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/8480/2012 ACJC/183/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et
loyers DU LUNDI 10 FEVRIER 2014 Entre 1) Madame A_____, domiciliée c/o Mme
B_____, _____ Genève, 2) Madame B_____, domiciliée _____ Genève, appelantes
d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2013, comparant
toutes deux par Me Sidonie Morvan, avocate, 13, rue Ferdinand-Hodler, case postale 3483,
1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile aux fins des présentes,
et Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés _____ Genève, intimés,
comparant tous deux par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6,
dans les bureaux de laquelle ils font élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement du
14 juin 2013, communiqué pour notification aux parties le 17 juin 2013, le Tribunal des
baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté C_____ et D_____ de leurs conclusions
dirigées contres B_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté A_____ des fins de sa requête
visant à la constatation d'un abus de droit (ch. 2) et a réservé la suite de la procédure
s'agissant des conclusions dirigées contre A_____ (ch. 3). En substance, les premiers juges
ont retenu que l'absence de légitimation passive de B_____ n'était plus litigieuse et que la
demande des locataires en fixation judiciaire de leur loyer formée à l'encontre d'A_____ ne
contrevenait pas à l'art. 2 al. 2 CC. Ils ont en particulier considéré qu'A_____ avait échoué
à prouver que les locataires avaient eu connaissance du vice de forme concernant la
notification du nouveau loyer en avril 2010, lorsqu'ils avaient consulté l'ASLOCA pour une
autre question juridique. Le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient eu connaissance
de ce vice de forme que le 21 juin 2011, correspondant à la date d'une offre transactionnelle
des locataires à la bailleresse. Il a considéré que l'intervalle de neuf mois, entre cette date et
le dépôt de leur demande en justice le 26 avril 2012, ne permettait pas de retenir que les
locataires commettaient un abus de droit "puisque seule la prescription (respectée) de l'art.
67 CO les obligeait à agir dans un certain délai." Il ne pouvait être fait grief aux locataires

d'avoir mis en exergue la nullité de leur loyer initial pour essayer de négocier avec la bailleuse avant d'agir en justice. Le dépôt de leur demande en justice, conséquence du refus de leur offre transactionnelle du 21 juin 2011, ne constituait donc pas une mesure de rétorsion des locataires, mais le simple exercice d'un droit conféré au locataire par le législateur. b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 16 août 2013, B_____ et A_____ forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation des chiffres 2 et 3 de son dispositif. Elles concluent, cela fait, principalement au déboutement de C_____ et D_____ de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens de première instance et d'appel, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'un délai soit imparti à A_____ pour produire les pièces nécessaires pour effectuer un calcul de rendement. Elles produisent à l'appui de leur appel une pièce nouvelle, soit un avis de débit du compte de B_____ auprès du E_____ du 29 août 2011. En résumé, elles font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 2 al. 2 CC en ne retenant pas que la contestation du loyer initial par les locataires constituait un abus de droit. Elles estiment en particulier que les locataires avaient connaissance du vice de forme relatif à la fixation du loyer initial, dès qu'ils sont allés consulter l'ASLOCA en avril 2010, et qu'ils n'ont invoqué ce vice de forme que le 21 juin 2011, après la notification d'un commandement de payer, étant précisé qu'ils étaient assistés de deux avocats dans le cadre de la procédure de mainlevée de l'opposition. Pour le surplus, elles contestent l'existence de longues discussions entre les parties pour trouver une solution transactionnelle. En tout état, elles estiment qu'il est établi par pièce qu'il n'y a pas eu de discussions transactionnelles au-delà de la date butoir du 5 juillet 2011 fixée dans le courrier du 21 juin 2011. c. Aux termes de leur mémoire de réponse, C_____ et D_____ concluent à la confirmation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal pour qu'il statue sur la fixation du loyer et au déboutement de B_____ et A_____ de toutes autres conclusions. En substance, ils adhèrent au raisonnement des premiers juges qui ont retenu que leur demande était "la seule conséquence de l'absence de solution amiable et le simple exercice d'un droit conféré à la partie locataire par le législateur". Ils estiment que rien dans leur attitude n'aurait été manifestement contraire à l'objectif et à l'esprit matériel de la règle imposant au bailleur la notification aux locataires d'un avis de fixation de loyer initial. Ils considèrent que le raisonnement de B_____ et A_____ qui se fonde sur l'expérience générale de la vie pour en déduire que, lorsqu'ils ont consulté l'ASLOCA, sur la question de leurs obligations en matière de restitution de la chose louée, ils auraient été également conseillés sur l'ensemble de leurs droits découlant de leur contrat de bail, relèverait de la pure spéculation. d. Par plis du 23 septembre 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause. Elles n'ont pas fait usage de leur droit de réplique. B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. B_____ est propriétaire d'un appartement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1, rue du Tir, à Genève. b. Par contrat du 11 septembre 2006, cet appartement a été remis à bail; à la rubrique "bailleuse" figure le nom d'A_____, représentée par B_____; à celle intitulée "les locataires" les noms de D_____ et C_____ le loyer mensuel net a été fixé à 3'000 fr. Le contrat a été conclu pour un an, du 15 septembre 2006 au 15 septembre 2007, avec clause de reconduction pour une durée indéterminée et la faculté de le résilier pour les termes des 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre. Les locataires ont constitué auprès du E_____ une garantie de loyer de 3'000 fr., bloquée en faveur d'A_____, représentée par B_____. Aucun avis de fixation de loyer initial n'a été remis aux locataires. c. Par courrier du 31 mars 2010, les locataires ont résilié le bail pour le 15 avril 2010, en joignant quatre candidatures (avec dossiers) de locataires de remplacement. Ils ont restitué

l'appartement le 24 avril 2010. d. En vue de la remise des clefs, C _____ a informé B _____ par courriel du 21 avril 2010 qu'ayant consulté l'ASLOCA, elle refusait de prendre en charge les frais de remise en état liés à l'usure normale, tels que réclamés par B _____. En revanche, bien que l'ASLOCA lui ait dit qu'elle n'en avait pas l'obligation, elle acceptait de faire venir à ses frais un peintre le vendredi 23 avril 2010 pour ne repeindre en blanc (couleur d'origine) deux murs qu'elle avait peints en orange. Enfin, comme demandé, elle avait nettoyé le vestiaire à l'entrée ainsi que la porte de la chambre du côté Rhône et déposé les radiateurs dans le salon. e. Par courriel du 4 mai 2010, les locataires ont réitéré que c'était à bien plaisir qu'ils avaient pris en charge la réfection de la peinture de l'appartement. Ils ont ainsi prié B _____ de s'acquitter des frais de peinture de la cuisine. f. B _____ leur a répondu le 5 mai 2010 en leur demandant quand la réfection de l'appartement serait achevée. Elle indiquait que si cela n'était pas fait à la fin de la semaine, elle serait contrainte de le faire elle-même et de prélever la somme correspondante aux travaux sur la garantie de loyer. Elle leur rappelait que dès lors qu'ils avaient quitté les lieux le 22 avril 2010, cela aurait déjà dû être chose faite. g. Le 7 février 2011, B _____ a fait notifier aux locataires un commandement de payer, poursuite n o 11 115 593 H, pour obtenir la libération de la garantie bancaire, à laquelle ceux-ci ont formé opposition. Dans la présente procédure, elle affirme avoir agi pour le compte de sa mère, A _____. h. Par jugement du 18 août 2011, le Tribunal de première instance a débouté B _____ de ses prétentions en mainlevée de l'opposition précitée, faute de titre de mainlevée provisoire. i. Parallèlement à cette procédure, les locataires, sous la plume de l'ASLOCA, se sont adressés à B _____ par courrier du 21 juin 2011 pour l'informer qu'en sa qualité de bailleuse, elle avait failli à son obligation de remise d'un avis de fixation de loyer initial. Ils ont proposé de renoncer à initier une procédure en fixation judiciaire du loyer si elle retirait la poursuite avant le 5 juillet 2011, leur restituait le montant de la garantie de loyer et leur allouait une indemnité pour solde de tout compte de 10'000 fr. j. Après le prononcé du jugement de mainlevée précité, le E _____ a donné suite à la requête des locataires sollicitant la restitution de la garantie bancaire. k. Consécutivement, les locataires ont requis de B _____ qu'elle retire la poursuite et règle les dépens de la procédure de mainlevée s'élevant à 200 fr. Les locataires ont réitéré cette demande par courrier électronique du 10 octobre 2011 et courrier postal du 19 octobre 2011. l. Le Conseil de l'époque de B _____ a répondu le 2 novembre 2011 qu'il cessait d'occuper. Il n'a pas répondu aux relances subséquentes des locataires visant à connaître le domicile de B _____ qui ne semblait pas être domiciliée à la _____. m. Le 26 avril 2012, les locataires ont déposé une demande auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers "contre Madame A _____ et aussi au besoin contre Madame B _____, dans tous les cas représentée et p.a. chez Madame B _____, _____ Genève", concluant à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné, à la fixation du loyer à 1'000 fr. par mois dès le 15 septembre 2006 et à la restitution du trop-perçu avec intérêts à 5% l'an "dès la date moyenne." Ils affirment avoir obtenu l'adresse de B _____ auprès de l'Office cantonal de la population. n. Après l'échec de la tentative de conciliation, les locataires ont obtenu le 6 décembre 2012 une autorisation de procéder et ont porté l'affaire devant le Tribunal le 14 janvier 2013. o. Dans leur réponse du 28 mars 2013, B _____ et A _____ ont conclu au rejet de la demande au motif du défaut de légitimation passive de la première et en raison de l'abus de droit à invoquer le vice de forme dans la fixation du loyer initial. Elles ont requis un jugement sur partie concernant ces points. Elles ont relevé que les locataires admettaient avoir consulté l'ASLOCA en avril 2010, à l'occasion du litige relatif à la restitution de l'appartement. Il

était invraisemblable que l'ASLOCA ne leur ait alors pas demandé si un avis de fixation du loyer leur avait été remis. En tout état, il était établi par le courrier du 21 juin 2011 que ce vice de forme leur était connu depuis cette date. Ayant attendu de connaître l'issue de la procédure de mainlevée intentée par B _____ pour déposer leur demande, tout en proposant d'y renoncer moyennant paiement d'une somme de 10'000 fr., ils admettaient que le véritable but de leur demande n'était pas d'obtenir l'examen du caractère abusif du loyer initial " mais d'exercer une pression sur le bailleur ." p. Lors de l'audience du 13 mai 2013, fixée pour plaider sur les questions du défaut de légitimation passive et de l'abus de droit (jugement sur partie), les parties ont admis que seule A _____, à l'exclusion de sa fille, disposait de la légitimation passive. Pour le surplus, A _____ a plaidé l'abus de droit des locataires à invoquer le vice de forme. Ayant payé sans réserve leur loyer durant toute la durée du bail et ayant connaissance du vice de forme depuis le 25 (sic) juin 2011 voire selon toute vraisemblance depuis avril 2010, lorsqu'ils avaient consulté l'ASLOCA pour la première fois, les locataires avaient déposé leur demande en justice en avril 2012 par mesure de rétorsion, suite au litige survenu lors de la restitution de l'appartement et à la procédure intentée par B _____ devant le Tribunal de première instance. Les locataires ont affirmé qu'ils avaient consulté la permanence juridique de l'ASLOCA en avril 2010 et que cette consultation n'avait porté que sur le litige en lien avec la restitution de l'appartement, sans que la question de la remise ou non d'un avis de fixation du loyer soit abordée. Ils ne se souvenaient plus s'ils avaient apporté avec eux à cette occasion leur contrat de bail. Leur conseil a précisé que les consultations effectuées dans le cadre de ces permanences duraient quinze minutes au maximum, le plus souvent sans déboucher sur un mandat, et qu'elles étaient tenues tant par des avocats que par des avocats-stagiaires. La question de la remise d'un avis de fixation du loyer initial n'était pas systématiquement posée et supposait en amont, ce qui souvent n'était pas le cas, que le locataire vienne à la consultation avec son dossier de bail complet. En l'occurrence, le mandat n'avait été confié à l'ASLOCA qu'à partir de juin 2011. Les locataires ont plaidé que l'exercice d'un droit ne pouvait pas être constitutif d'un abus de droit, a fortiori d'un abus de droit manifeste. Le courrier du 25 (sic) juin 2011 constituait une offre de transaction globale. Le dépôt de la présente demande quelques mois plus tard, dans le respect du délai de prescription de l'art. 67 CO, s'expliquait par le temps qu'il avait fallu pour tenter d'obtenir du Conseil de l'époque de B _____ l'indication de son domicile. Ils ont par ailleurs requis que l'affaire soit également jugée sur le fond, faute pour les parties adverses d'avoir contesté leurs allégués. Celles-ci s'y sont opposées, en se référant à l'allégué 71 de leur mémoire. Enfin, ils ont demandé l'expurgation de l'allégué 25 de la réponse, en application de l'art. 132 al. 2 CPC. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience. EN DROIT 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). Dans le cas d'espèce, l'appelant a conclu en première instance à la fixation de son loyer à 1'000 fr. par mois alors que celui-ci s'élevait à 3'000 fr., charges comprises. Le bail ayant été conclu le 15 septembre 2006, il s'ensuit que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., le bail ayant pris fin le 15 avril 2010. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable à cet égard (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance

(JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 2. Aux termes de l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Au nombre de ces conditions figure notamment l'intérêt digne de protection du demandeur à l'action, respectivement du recourant au recours (art. 59 al. 1 let. a CPC). L'absence d'un intérêt digne de protection doit être relevée d'office à tous les stades du procès (art. 60 CPC). Elle entraîne l'irrecevabilité de la demande ou du recours (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 92 ad art. 59 CPC). Les premiers juges ont instruit et tranché à titre préjudiciel la question de la légitimation de B_____, dont la qualité de bailleresse des intimés était contestée par ces derniers. Ils ont constaté l'absence de légitimation de celle-ci, conformément à ses propres conclusions, dès lors qu'elle n'était pas partie au contrat de bail objet du présent litige. Le défaut de légitimation passive de B_____ est expressément admis par les appelantes. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur ce point, qui ne fait pas l'objet de l'appel et qui est partant entré en force. L'appel devra par conséquent être déclaré irrecevable en tant qu'il est formé par B_____, dès lors que cette dernière n'a pas d'intérêt à appeler, ayant obtenu pour sa part le plein de ses conclusions. 3. La Cour examine d'office la recevabilité des pièces produites en appel. Selon l'art. 317 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant le juge de première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in Code de Procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les appelantes produisent pour la première fois en appel un avis de débit du compte de B_____ du E_____ du 29 août 2011, sans expliquer la raison pour laquelle cette pièce n'avait pas pu être produite devant le premier juge. Il en découle que cette pièce est irrecevable. Elle n'est en tout état de cause pas déterminante pour l'issue de la procédure. 4. L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'abus de droit des intimés à invoquer la nullité partielle du loyer initial. 4.1 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. 24 aLaCC (dans sa teneur à la date de la conclusion du bail). L'absence de notification du nouveau loyer sur la formule officielle prévue par le canton entraîne la nullité partielle du bail, limitée à la seule fixation du loyer (ATF 120 II 341 ; 124 III 62 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005, in SJ 2006 I 19; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 396). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005 consid. 3.1, publié in SJ 2006 I 19); le locataire peut la faire valoir en tout temps, sous la seule réserve de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2). 4.2 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. 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. Le simple fait de tarder à

faire valoir son droit en justice ne constitue pas un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.426/2006 du 18 juin 2007 consid. 2.5 et références citées). Il incombe à la partie qui se prévaut d'un abus de droit d'établir les circonstances particulières qui autorisent à retenir cette exception (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités). La nullité de l'avis de majoration - ou de fixation du loyer initial - entraînant celle de la hausse - respectivement celle du loyer initial -, le locataire dispose d'une action en restitution du loyer payé en trop, pour cause d'enrichissement illégitime. S'agissant d'un paiement volontaire, l'art. 63 al. 1 CO subordonne l'action pour cause d'enrichissement illégitime à la condition que le demandeur se soit exécuté en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé. Compte tenu de la ratio legis de l'exigence de la notification sur une formule officielle, exigence qui repose sur l'idée que le locataire peut ignorer les droits que lui confère la loi, la présomption "nul n'est censé ignorer la loi" est ici renversée. Exiger du locataire, qui doit être renseigné sur ses droits précisément par la formule officielle, qu'il prouve qu'il ignorait ces droits ou les conditions formelles requises par le système légal irait manifestement à l'encontre de cette ratio legis. On doit donc considérer qu'une exception au droit de répétition ne peut être admise que dans les limites étroites de l'abus de droit, c'est-à-dire dans le cas où le locataire s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1a; CHAPPUIS, in Commentaire romand, CO I, 2^{ème} éd., 2012, N 10 ad art. 63 CO). Eu égard à la finalité protectrice des règles de forme relatives à la fixation du loyer initial (ou à la majoration de loyer), le juge doit se montrer restrictif dans son appréciation et n'admettre qu'exceptionnellement l'abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1 et 4C.59/2003 du 26 mai 2003 consid. 7.1). Le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 précité consid. 3.2, publié in SJ 2006 I 19). Il en va de même du fait de payer sans discuter pendant cinq ans un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 précité consid. 2.3). Il a également été jugé que n'était pas constitutif d'un abus de droit le fait de payer sans discuter pendant environ six ans (soit la période s'étant écoulée entre le paiement du premier échelon et l'action en justice) un loyer tenant compte de la hausse prévue dans la clause d'échelonnement et de s'inquiéter de cette situation peu après que le bailleur ait adressé une nouvelle hausse de loyer au locataire à fin septembre 2008, puis d'agir début mars 2009 devant la justice en constatation de la nullité de la clause d'échelonnement du loyer prévue dans le bail, de l'avis de fixation du loyer initial et de l'avis de majoration, le locataire n'ayant eu connaissance des informalités qu'au moment où il s'est attaché les services d'un avocat, entre fin 2008 et début 2009 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2011 précité consid. 4.2). Le fait de ne se prévaloir de ce vice de forme qu'après s'être vu notifier un commandement de payer et après avoir payé pendant près de quatre ans un loyer qui avait été négocié et qui avait été réduit ne constitue pas un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A.129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3 et 2.4.2). En revanche, le locataire qui soulève un tel vice de forme pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit; admettre la nullité dans une procédure d'expulsion aurait pour effet de légitimer l'usage des locaux à titre gratuit et de priver le bailleur des droits découlant de l'art. 257d CO, ce qui détournerait le contrat de bail de son but (arrêts du

Tribunal fédéral 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c, publié in CdB 2001 p. 77; 4A_129/2011 du 28 février 2011 consid. 2.3). En résumé, la question décisive est de déterminer si le locataire avait ou non connaissance de son droit de contester le loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 précité consid. 2.4.2). Ainsi, l'absence de toute constatation selon laquelle le locataire se serait rendu compte du vice de forme et se serait abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit, ou aurait renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales relatives à l'utilisation de la formule officielle est, à cet égard, déterminante (arrêt du Tribunal fédéral 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b).

4.3 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les locataires n'avaient eu connaissance de leur droit de contester le loyer initial que le 21 juin 2011, date à laquelle ils avaient, par l'entremise de l'ASLOCA, informé la bailleresse de l'absence de formule officielle pour la fixation du loyer initial. L'appelante estime que les intimés, qui étaient représentés par un avocat spécialisé en droit du bail dans le cadre de la procédure de mainlevée provisoire, avaient eu connaissance du vice de forme relatif à la fixation du loyer initial dès le début de la procédure et n'avaient fait aucune remarque à la bailleresse jusqu'au 21 juin 2011. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que les intimés auraient eu, dès la conclusion du contrat de bail en 2008, connaissance du vice de forme lié à l'absence d'usage de la formule officielle et qu'ils se seraient tus dans le but d'en tirer profit ultérieurement, ni qu'ils auraient renoncé expressément et en toute connaissance de cause aux exigences légales relatives à l'utilisation de cette formule. En particulier, il ne résulte pas du dossier que les intimés avaient des connaissances spécifiques en droit du bail. Si les intimés ont certes consulté la permanence juridique de l'ASLOCA en avril 2010, pour être informés sur leurs droits et obligations en relation avec la restitution de l'objet loué, il n'est pas établi qu'ils aient été informés à cette occasion de la nécessité d'utiliser une formule officielle pour fixer le loyer initial et de leur droit de contester ce loyer en l'absence de cette formule in casu. En outre, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas "inimaginable" que les intimés, qui ont consulté l'ASLOCA dans le cadre d'un litige portant sur la fin du bail avec leur bailleresse, n'aient pas apporté leur dossier complet à l'ASLOCA. Il n'est en tout état de cause pas établi que l'ASLOCA ait été en possession du dossier à cette occasion et ait informé les locataires sur leurs droits en relation avec la fixation du loyer initial. Selon l'appelante, les intimés ont invoqué ce vice de forme par mesure de rétorsion après la procédure de mainlevée de l'opposition introduite à leur encontre par la fille de la bailleresse. Elle considère que les locataires avaient connaissance du vice de forme depuis des mois et, en particulier avant l'issue de ladite procédure, et ont à des "fins punitives" introduit une demande en fixation du loyer initial. Il apparaît au contraire que les intimés ont, par l'entremise de leur conseil, essayé de trouver un arrangement avec la bailleresse tant en ce qui concerne la procédure de mainlevée qu'en ce qui concerne le litige relatif à la fixation du loyer. Le fait que le vice de forme ait été découvert par les intimés dans le cadre d'un autre différend les opposant à la bailleresse ne saurait les empêcher de faire valoir leurs droits fondés sur l'art. 270 CO. L'appelante considère en outre que les intimés ont tardé à faire valoir leurs droits; alors qu'ils s'étaient prévalus de l'existence du vice de forme en juin 2011, ils n'ont introduit leur demande que le 26 avril 2012. Or, il appert que les intimés ont souhaité entamer des négociations en juin 2011. Après avoir essayé de prendre contact avec la bailleresse, dans un premier temps par l'entremise de son conseil, les intimés y ont finalement renoncé, la bailleresse n'ayant donné aucune suite à leurs courriers. Le fait d'avoir attendu près de neuf mois à déposer une demande en paiement, aucun arrangement n'ayant été trouvé, n'est pas en soi abusif. De même, le fait

que les intimés n'aient émis aucune protestation au sujet du montant du loyer lors de la conclusion du contrat de bail et se soient acquittés de l'intégralité de celui-ci pendant la durée du bail ne permet pas davantage d'admettre qu'ils commettent un abus de droit en invoquant l'absence de formule officielle lors de la conclusion du bail et en contestant le loyer. Partant, aucun abus de droit de la part des intimés ne peut être retenu, comme l'ont admis, à raison, les premiers juges. Au vu de ce qui précède le jugement querellé sera confirmé. 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. 6. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). S'agissant d'une décision incidente, elle n'est susceptible d'un recours en matière civile qu'aux conditions de l'art. 93 LTF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_724/2012 du 19 avril 2013 consid. 1). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 16 août 2013 contre le jugement JTBL/639/2013 rendu le 14 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8480/2012-5-L. Déclare irrecevable l'appel interjeté par B_____ le 16 août 2013 contre le jugement JTBL/639/2013 rendu le 14 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8480/2012-5-L. Déclare irrecevable la pièce nouvelle produite par A_____ le 16 août 2013. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maité 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 15'000 fr. (cf. consid. 1 et 7).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.