

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Clause d'échelonnement. Contestation du loyer initial. Avis de fixation du loyer.

Bail échelonné. – Formule officielle mentionnant le loyer initial et se référant à la disposition contractuelle prévoyant les différents échelons. – Majoration du loyer. – Contestation de l'augmentation du loyer et du loyer initial. – Validation par le Tribunal des baux. – Annulation du jugement par la Cour d'appel. – Saisine du Tribunal fédéral.

Art. 269d, 270 al. 2, 270d CO; 19 al. 1 et 1 bis OBLF.

En situation de bail échelonné, le système d'échelonnement doit expressément figurer sur la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. Le locataire peut ainsi décider en toute connaissance de cause de contester ou de s'accommoder du loyer initial ainsi que des différents échelons prévus contractuellement (2.1).

Vertraglich vorgesehene Staffelung des Mietzinses. Anfechtung des ursprünglichen Mietzinses. Mitteilung der Mietzinsfestsetzung.

Mietzinsstaffelung. – Verwendung des offiziellen Formulars und Verweis auf die vertraglichen Bestimmungen betreffend die Staffelung des Mietzinses. – Mietzinsserhöhung. – Anfechtung der Mietzinsserhöhung und des Anfangsmietzinses. – Gültigerklärung durch das Mietgericht. – Aufhebung des Vorentscheides durch den Appellationshof. – Anrufung des Bundesgerichts.

Art. 269d, 270 Abs. 2, 270d OR; 19 Abs. 1 und 1bis VMWVG.

Bei gestaffeltem Mietzins müssen die Staffelungsdetails auf dem für die Festsetzung des Anfangsmietzinses vorgesehenen Formulars explizit erwähnt sein. Der Mieter erhält damit die Möglichkeit im Kenntnis der geltenden Konditionen über eine Anfechtung oder ein Akzeptieren des Anfangsmietzinses sowie über die vertraglich vorgesehene Staffelung des Mietzinses zu entscheiden (2.1).

Source: Arrêt de la 1^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 26 janvier 2012 dans la cause Fondation de prévoyance professionnelle X. c/ A.Z. et B.Z. (4A_647/2011).

Faits: Par contrat du 6 février 2001, la Fondation de prévoyance professionnelle X. (ci-après: la bailleresse) a remis à bail à A.Z. et B.Z. (ci-après: les locataires) un appartement de quatre pièces, situé dans un immeuble à Genève, pour un loyer initial de Fr. 540.– par mois (soit Fr. 6'480.– par année), charges non comprises.

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Le bail, qui a débuté le 1^{er} mars 2001, a été conclu pour une durée de cinq ans. Depuis le 28 février 2006, il s'est ensuite renouvelé d'année en année.

L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 6 février 2001 mentionne le loyer annuel payé par le précédent locataire, soit Fr. 6'480.– depuis le 1^{er} janvier 1994, et le loyer initial fixé à Fr. 6'480.– par an, charges non comprises. Sous la rubrique «Clause d'indexation (art. 269b CO)», l'avis mentionne: «voir art. 57; Selon indice en vigueur: 107.1». Aucune indication ne figure sous la rubrique «Clause d'échelonnement».

L'art. 57 des «Clauses particulières» du bail prévoit ce qui suit:

«Conformément à la LDTR, le loyer mensuel, sans les charges, est fixé de la manière suivante:

Fr. 540.– dès le début du bail jusqu'à la fin des travaux.

Fr. 713.– premier échelon, soit une année après la fin des travaux.

Fr. 886.– deuxième échelon, soit 2 années après la fin des travaux.

Fr. 1'059.– troisième échelon, soit 3 années après la fin des travaux.

Fr. 1'200.– dès la quatrième année après la fin des travaux.»

Par avis de majoration du 8 novembre 2002, la bailleresse a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à Fr. 8'556.– (soit Fr. 713.– par mois), sans les charges, dès le 1^{er} mars 2003, à Fr. 10'632.– (soit Fr. 886.– par mois) dès le 1^{er} mars 2004, à Fr. 12'708.– (soit Fr. 1'059.– par mois) dès le 1^{er} mars 2005, et à Fr. 14'400.– (soit Fr. 1'200.– par mois) dès le 1^{er} mars 2006. L'avis mentionne: «Hausse appliquée selon l'article n° 57 des Conditions particulières de votre bail signé le 06.02.2001.»

Les majorations effectives au 1^{er} mars 2004 et au 1^{er} mars 2006 ont été confirmées par des avis officiels de confirmation d'échelon des 8 décembre 2003 et 11 janvier 2006.

Par avis de majoration du 25 septembre 2008, la bailleresse a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à Fr. 15'708.–, sans les charges, dès le 1^{er} mars 2009. Cette hausse de loyer a été contestée en temps utile par les locataires. Non conciliée, la cause a été portée par la bailleresse devant le Tribunal des baux et loyers le 5 juin 2009; elle a été radiée du rôle suite au retrait de la demande en validation de hausse de loyer par la bailleresse.

Par requête du 3 mars 2009, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation et portée devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, les locataires ont agi en constatation de la nullité de la clause d'échelonnement du loyer prévue dans leur bail, de l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001 et de l'avis de majoration du 8 novembre 2002; elles ont conclu à ce qu'il soit constaté que le loyer de l'appartement demeure fixé à Fr. 6'480.– par an, charges non comprises, depuis le 1^{er} mars 2001, et à ce que la bailleresse soit condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer.

Par jugement du 22 juin 2010, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité de la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail, de l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001 et de l'avis de majoration de loyer du 8 novembre 2002.

Sur appel des locataires, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, par arrêt du 19 septembre 2011, a annulé le jugement entrepris, constatant la nullité de la clause d'échelonnement prévue dans le contrat de bail et dans l'avis du 6 février 2001, ainsi que celle de l'avis de majoration du 8 novembre 2002; elle a condamné la bailleuse à rembourser aux locataires la somme de Fr. 52'056.-, ainsi que Fr. 660.- par mois depuis le 1^{er} mars 2011. En lien avec la clause d'échelonnement, la cour cantonale a considéré que l'avis de fixation du loyer initial était nul puisque le renvoi fait à l'art. 57 des «Clauses particulières» du bail ne permettait pas aux locataires de saisir la portée et la justification des quatre échelons auxquels les locataires étaient soumises.

La bailleuse exerce un recours en matière civile contre l'arrêt cantonal du 19 septembre 2011. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à son annulation et à ce que les locataires soient déboutés de toutes leurs conclusions (*résumé*).

Droit: (...)

2. La recourante soutient que la cour cantonale a violé l'art. 269d al. 2 litt. a CO et l'art. 19 al. 1 et 1bis OBLF en considérant que l'avis de fixation du loyer initial, en ce qui concerne la clause d'échelonnement, n'était pas valable.

Elle insiste sur le fait que, depuis l'entrée en vigueur de l'art. 19 al. 1bis OBLF, les motifs d'une hausse de loyer (par analogie, la motivation relative aux loyers échelonnés ne doivent pas impérativement figurer dans la formule officielle, mais qu'ils peuvent être mentionnés dans une lettre annexe (cf. notamment arrêt 4C.245/1999 du 3 janvier 2000 cons. 3a); elle soutient avoir fourni cette motivation à l'art. 57 des «Clauses particulières» du bail.

2.1 D'emblée, il faut observer que la recourante se méprend sur la portée de l'art. 19 al. 1bis OBLF. Cette disposition, qui est entrée en vigueur le 1^{er} août 1996, a octroyé la possibilité au bailleur de faire figurer le motif de la hausse de loyer dans une lettre d'accompagnement, à condition que la formule officielle s'y réfère expressément (cf. ATF 137 III 362 cons. 3.2.1 p. 364 s.; arrêt 4C.59/2003 du 26 mai 2003 cons. 6.4). Elle ne vise toutefois pas l'indication de la hausse elle-même, qui doit toujours figurer expressément dans la formule officielle (art. 19 al. 1 litt. a OBLF); à défaut, la hausse n'est pas valable et il n'importe à cet égard que l'on puisse déduire l'indication manquante de la motivation contenue dans la lettre d'accompagnement (cf. Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n° 25 ad art. 269d CO).

Les exigences posées en cas de hausse de loyer par l'art. 269d CO et l'art. 19 OBLF s'appliquent, par analogie, au contenu de la formule officielle qui doit être notifiée en vertu de l'art. 270 al. 2 CO (conclusion d'un nouveau bail) (cf. art. 19 al. 3 OBLF; ATF 121 III 364 cons. 4b p. 366). Le loyer initial doit ainsi impérativement figurer expressément dans la formule officielle (cf. art. 19 al. 1 litt. a ch. 2 OBLF).

Les parties au contrat de bail qui conviennent que le loyer sera échelonné font le choix d'un mode déterminé de fixation du loyer (cf. Patricia Dietschy, in Droit du bail à loyer, 2010, n° 3 ad art. 269c CO). Elles prévoient de fixer la variation du loyer à

l'avance, pour toute la durée du bail, en fonction de paliers et de périodes (ATF 121 III 397 cons. 2b/aa p. 400). Ainsi, si les parties ont prévu un système d'échelonnement, comme c'est le cas en l'espèce, ce système doit figurer expressément dans la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. L'indication de la clause d'échelonnement dans cette formule est dans la logique du système prévu par le législateur (art. 269c, 270 al. 2 et 270d CO). Cette clause est en effet indissociable du loyer initial puisqu'elle en fixe la variation ultérieure qui ne pourra plus être contestée. En effet, même s'il reçoit ensuite, en cours de bail, pour chaque hausse de loyer, un avis de confirmation d'échelonnement, le locataire ne peut plus contester le loyer (cf. art. 270d CO).

Dans l'avis de fixation du loyer initial, le locataire doit être informé de la clause d'échelonnement et de son droit de contester son principe et les divers échelons prévus (cf. David Lachat, Le bail à loyer, nouvelle éd. 2008, p. 518 n° 3.2.4; Dietschy, op. cit., n° 3 ad art. 270d CO; Sébastien Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, op. cit., p. 145 ss n° 310 ss). C'est ainsi qu'il peut décider, en toute connaissance de cause, de contester le loyer prévu initialement (y compris les échelons qui entreront en vigueur ultérieurement) ou de s'en accommoder (cf. ATF 121 III 56 cons. 2c p. 58 s).

2.2 En l'espèce, la recourante ne conteste pas que l'avis de fixation du loyer initial du 6 février 2001 contenait une rubrique «Clause d'échelonnement» qui permettait de désigner les échelons prévus. Or, selon les constatations cantonales – qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) –, la rubrique «Clause d'échelonnement» de cet avis, qui aurait dû être utilisée par la bailleuse, ne comporte aucune mention et celle portant sur la «Clause d'indexation», remplie de manière incorrecte par la recourante, se limite à renvoyer à l'art. 57 des «Clauses particulières» du bail. La formule officielle ne contient donc aucune indication expresse de l'échelonnement dont se prévaut la bailleuse, en violation des art. 269d al. 2 CO et 19 al. 1 OBLF.

C'est donc à bon droit que la cour cantonale a prononcé la nullité de la clause d'échelonnement, causée par la notification d'une formule officielle incomplète.

La constatation selon laquelle l'échelonnement ne figure pas expressément dans la formule officielle du 6 février 2001 suffit à écarter les premiers griefs soulevés par la recourante. (...)

Enfin, il n'est pas non plus nécessaire de se demander, comme le suggèrent les intimées, si les «Clauses particulières» du bail du 6 février 2001 peuvent véritablement être considérées comme une «lettre d'accompagnement» au sens de l'art. 19 al. 1bis OBLF.

Les moyens invoqués par la recourante sont infondés. (...)