

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9127/2012

ACJC/1348/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 9 NOVEMBRE 2015**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, (GE), intimée, comparant par Me David Aubert, avocat, rue Robert-Céard 13, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 novembre 2015.

---

### **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 3 mars 2015, notifié aux parties le 5 mars suivant, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A\_\_\_\_\_ de sa requête en fixation du loyer de l'appartement de quatre pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Vernier (ci-après : l'appartement), en constatation de la nullité de trois augmentations dudit loyer et en paiement (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**b.** En substance, les premiers juges ont retenu que les parties étaient liées par un contrat de sous-location dès le 1<sup>er</sup> mai 1997, dont le loyer avait été fixé à 1'000 fr., compensé à hauteur de 400 fr. avec l'indemnité due à A\_\_\_\_\_ pour son activité de conciergerie jusqu'au 31 janvier 2003. B\_\_\_\_\_ n'avait pas utilisé la formule officielle de fixation du loyer initial, de sorte que celui-ci était nul. Le loyer de 1'000 fr. n'était cependant pas abusif dans la mesure où il correspondait, au pro rata de la surface louée, au montant du loyer principal du 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'aux charges de chauffage et d'électricité concernant ladite surface. La comparaison avec le loyer de l'appartement situé au rez-de-chaussée et loué par C\_\_\_\_\_ ne pouvait se faire qu'en tenant compte de l'ensemble des circonstances, soit la date des baux, la surface des deux appartements et l'absence de balcon dans l'un d'eux.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les parties avaient conclu un nouveau contrat de bail dans la mesure où celui-ci avait un nouvel objet, soit, en sus de l'appartement, un local supplémentaire de 25 m<sup>2</sup> et une place de parking. Le nouveau loyer de 1'420 fr., dont la fixation était nulle faute d'utilisation de la formule officielle susmentionnée, n'était pas abusif dans la mesure où il intégrait l'indexation du loyer principal, le loyer du local supplémentaire et celui du parking. Dans l'hypothèse où le nouveau bail aurait dû être considéré comme une hausse de loyer, la nullité de celle-ci, résultant de l'inobservation des prescriptions de forme à laquelle elle était subordonnée, était guérie par la remise d'un formulaire officiel le 30 mars 2012, non contesté dans le délai légal. Le fait que la bailleuse ait fait usage d'une photocopie en noir et blanc ne portait pas à conséquence dans la mesure où elle comportait toutes les indications nécessaires et que l'utilisation d'une photocopie avait déjà été admise par la Cour de justice.

**B. a.** Par acte déposé le 20 avril 2015 au greffe de la Cour, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à la fixation du loyer de l'appartement à 600 fr. par mois, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> mai 1997 et, subsidiairement, au constat de la nullité de la hausse de loyer intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**b.** B\_\_\_\_\_ conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, et à la confirmation du jugement entrepris.

---

A\_\_\_\_\_ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

c. Les parties ont été avisées le 8 juin 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. B\_\_\_\_\_, administrée par D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, a pris en location auprès de la Société anonyme de stockage et de manutention de produits pétroliers (ci-après : F\_\_\_\_\_), depuis 1992, différents locaux de l'immeuble sis \_\_\_\_\_.

Lesdits locaux comprenaient en particulier une zone administrative de 90 m<sup>2</sup>, dite zone de bureau, ainsi qu'une zone de dépôt de 80 m<sup>2</sup>, situés au 1<sup>er</sup> étage et dont le loyer s'élevait à 1'200 fr. Il était adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation. Quant aux charges, qui ne concernaient que la zone de bureau dans la mesure où le reste des locaux n'était pas chauffé, elles s'élevaient à 400 fr. au total.

La facture d'électricité à la charge de B\_\_\_\_\_ en relation avec tous les locaux loués s'est élevée à 5'457 fr. 70 en 1995 et à 8'054 fr. 10 en 1997.

Par nouveau contrat du 1<sup>er</sup> janvier 1997, B\_\_\_\_\_ a pris en location des locaux supplémentaires au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, ce qui a entraîné une augmentation du loyer.

Par avenants des 24 avril 2000, 7 avril 2003 et 27 janvier 2011, ainsi que par un nouveau contrat conclu le 24 août 2005, la surface louée a été successivement augmentée. Les locaux supplémentaires loués à partir du 27 janvier 2011 consistaient en deux locaux d'environ 25 m<sup>2</sup> chacun et d'un local d'environ 80 m<sup>2</sup>, représentant un loyer annuel de 9'600 fr.

Le loyer a été indexé à plusieurs reprises à l'indice suisse des prix à la consommation, et ainsi en particulier augmenté de 3.7% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et de 5.1% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Il a également été augmenté en octobre 2003 en raison de l'introduction de la TVA.

b. A\_\_\_\_\_ était un employé de B\_\_\_\_\_.

Le 1<sup>er</sup> mai 1997, cette dernière lui a sous-loué l'appartement pour un loyer de 1'000 fr. par mois, charges et électricité comprises.

L'appartement correspondait à la zone de bureau de 90 m<sup>2</sup> susmentionnée.

Ces locaux avaient précédemment été loués à G\_\_\_\_\_, une entreprise de bureautique.

Aucun contrat de bail n'a été signé et aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis à A\_\_\_\_\_.

---

A\_\_\_\_\_ effectuait une activité accessoire de conciergerie au service de B\_\_\_\_\_, consistant dans le nettoyage du dépôt ainsi que des extérieurs, rémunérée à hauteur de 400 fr. par mois. Pour en tenir compte, le montant mensuellement déduit de son salaire d'employé de la société au titre de loyer était de 600 fr.

S'y sont ajoutées des déductions de 300 fr. durant 18 mois entre 1997 et 1998 en remboursement d'un prêt sans intérêt de 7'400 fr. accordé par la société à son employé dans le but de financer l'emménagement de ce dernier. Il s'agissait en particulier de couvrir les frais occasionnés pour l'installation d'un lavabo, d'une douche et d'un évier dans la cuisine. Le remboursement du prêt n'a pas été intégralement exigé dans la mesure où l'installation d'une douche s'est avérée nécessaire, l'appartement ne comportant qu'un lavabo et un w.c. B\_\_\_\_\_ a au surplus remis gratuitement à A\_\_\_\_\_ certains matériaux.

A partir de janvier 2003, le nettoyage du dépôt et des extérieurs a été confié à une entreprise tierce. Le montant prélevé sur le salaire de A\_\_\_\_\_ au titre de loyer est en conséquence passé dès le mois suivant de 600 fr. à 1'000 fr.

c. Un appartement de 80 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée, à l'origine remis à bail aux parents de C\_\_\_\_\_ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1986 pour un loyer de 450 fr., est sous-loué à ce dernier depuis 2012. Le loyer, ayant fait l'objet de différentes hausses, est actuellement de 670 fr. Son montant a toujours tenu compte d'une compensation avec la rémunération des locataires de l'ordre de 400 fr. pour une activité de conciergerie.

Cet appartement présente une disposition similaire à celui loué par A\_\_\_\_\_. Il s'en distingue cependant par le fait qu'il ne dispose pas de balcon et qu'une partie de son espace est occupée par un monte-charge ainsi qu'une buanderie séparée.

d. Le 1<sup>er</sup> janvier 2009, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont signé un contrat fixant le loyer à 1'420 fr., charges comprises, auxquels s'ajoutaient 80 fr. pour une place de parking extérieure.

Aucune formule officielle n'a été utilisée.

Le loyer a continué d'être déduit du salaire de A\_\_\_\_\_.

e. Le 19 janvier 2012, A\_\_\_\_\_ a démissionné de son emploi avec effet au 30 avril 2012.

Le 30 mars 2012, les parties ont signé un nouveau contrat, pour une durée de huit mois du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2012, renouvelable tacitement de mois en mois, fixant le loyer de l'appartement à 1'420 fr., charges comprises, y étant ajouté un montant de 80 fr. pour la place de parking.

---

Une photocopie noir et blanc d'un avis officiel de majoration de loyer, signé et daté du 29 mars 2012, a été remise à A\_\_\_\_\_ le 30 mars 2012, indiquant comme motif de modification "Résiliation du contrat de travail", l'ancien loyer étant de 1'420 fr. depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

- D.** **a.** Le 30 novembre 2012, au bénéfice d'une autorisation de citer du 1<sup>er</sup> novembre 2012, A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une requête visant la fixation du loyer de l'appartement à 600 fr. par mois, charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> mai 1997, le constat de la nullité des augmentations de loyer des 1<sup>er</sup> février 2003, 1<sup>er</sup> janvier 2009 et 1<sup>er</sup> mai 2012, le constat de la nullité des loyers fixés dans les baux entrés en vigueur les 1<sup>er</sup> janvier 2009 et 1<sup>er</sup> mai 2012, ainsi que le remboursement par B\_\_\_\_\_ de la somme de 97'100 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 mai 2012.

B\_\_\_\_\_ s'est opposée à la requête.

**b.** Dans le cadre des débats, les parties ainsi que plusieurs témoins ont été entendus.

**b.a** Selon A\_\_\_\_\_, l'augmentation du loyer en janvier 2009 résultait d'une répercussion d'une hausse notifiée à la sous-bailleresse.

D\_\_\_\_\_ a expliqué que B\_\_\_\_\_ avait reçu trois indexations et que la TVA avait été prélevée à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2003. Elle n'avait pas systématiquement répercuté les indexations sur le sous-loyer, correspondant à 170 fr., sans prendre en compte l'introduction de la TVA. A la conclusion du nouveau bail le 1<sup>er</sup> janvier 2009, elle avait réajusté le sous-loyer en y ajoutant le montant des indexations. Le loyer avait été augmenté également au motif qu'une surface de 25 m<sup>2</sup> supplémentaire avait été sous-louée, représentant un loyer de 250 fr., et qu'une place de parking avait été mise à la disposition de A\_\_\_\_\_.

Ce dernier a contesté ce point. Selon lui, le local de 25 m<sup>2</sup> était un dépôt qu'il utilisait comme cave. Il en avait reçu la clef seulement fin 2011, directement et gratuitement de la bailleresse principale. En ce qui concernait le parking, il avait une voiture depuis 2003 sans disposer d'une place réservée.

E\_\_\_\_\_, chargé de l'aspect technique de la société et non de la partie administrative, a expliqué que B\_\_\_\_\_ avait deux ou trois places de parking à sa disposition. A\_\_\_\_\_ avait posé un écriteau privé sur l'une d'elles à une certaine époque dont il ne se souvenait plus précisément. Un local supplémentaire, dont disposait la société, avait été mis à la disposition de ce dernier à sa demande. Des travaux d'aménagement avaient été effectués dans l'appartement, les sanitaires existant déjà. E\_\_\_\_\_ n'était pas au courant d'un prêt concédé à A\_\_\_\_\_, mais il savait que la société lui avait remis gratuitement des matériaux pour l'aménagement de son appartement.

---

**b.b** C\_\_\_\_\_ a confirmé que lui-même et, avant lui, ses parents occupaient l'appartement du rez-de-chaussée, dont le loyer actuel était de 670 fr. et tenait compte d'une rémunération pour l'activité de conciergerie dont il était chargé.

Il avait repris la place de parking de ses parents ainsi que celle qui avait été accordée par le propriétaire à sa sœur. Ces places étaient comprises dans le montant du loyer selon les explications qu'il avait reçues. Il ne s'agissait pas de places délimitées mais d'un endroit où il pouvait garer ses véhicules.

**b.c** H\_\_\_\_\_, secrétaire de direction auprès de B\_\_\_\_\_ depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2003, s'était occupée de la réorganisation administrative de la société, notamment de l'archivage, et avait eu connaissance de la sous-location de A\_\_\_\_\_. Etais déduite du salaire de ce dernier au titre de loyer une somme de 1'000 fr. puis, dès 2009, de 1'500 fr., due, selon les informations qu'elle avait reçues de D\_\_\_\_\_, pour la location d'un local supplémentaire de 25 m<sup>2</sup> et d'une place de parking, ainsi qu'à l'augmentation des charges. A un certain moment, une inscription "parking privé" avait été placée sur la place de parking occupée par A\_\_\_\_\_. Les places de parking avaient été délimitées en 2005 pour des raisons de sécurité.

**b.d** I\_\_\_\_\_, d'abord technicien puis directeur auprès de B\_\_\_\_\_ de 2004 à 2011, avait connu A\_\_\_\_\_. Celui-ci avait habité un appartement dans les locaux de la société et exercé pour cette dernière une activité de conciergerie, rémunéré pour cela, par compensation avec son loyer, à hauteur de 400 fr. ou de 500 fr. Cette activité consistait à surveiller et nettoyer les dépôts ainsi que les entrées, jusqu'à ce qu'il soit fait appel à une entreprise externe à cet effet. A\_\_\_\_\_ avait demandé des locaux supplémentaires et les avait obtenus. Dans un premier temps, il avait eu provisoirement un local au sous-sol, puis un local à l'étage, à côté de son appartement. Chaque employé avait une place de parking réservée et marquée.

**b.e** J\_\_\_\_\_, administrateur de F\_\_\_\_\_, connaissait B\_\_\_\_\_ à qui elle louait des locaux. Il avait croisé A\_\_\_\_\_ et savait qu'il avait un contrat de bail avec cette dernière. Il avait eu quelques contacts directs avec lui au sujet de problèmes relatifs à l'appartement. En ce qui concernait les places de parking, une partie était louée à B\_\_\_\_\_.

En 2005, A\_\_\_\_\_ lui avait dit avoir besoin d'un local supplémentaire comme cave et il lui avait expliqué qu'un local au 1<sup>er</sup> étage loué par B\_\_\_\_\_ était inutilisé. Il n'avait pas suivi cette affaire et s'était dit que A\_\_\_\_\_ en parlerait à ses chefs. Ce dernier ne l'avait jamais interpellé au sujet d'une place de parking.

**b.f** K\_\_\_\_\_, secrétaire auprès de B\_\_\_\_\_ de 2000 à 2008 puis depuis début 2011, a confirmé que A\_\_\_\_\_, en plus de l'appartement, avait bénéficié d'une place personnelle de parking ainsi que d'un local supplémentaire au 1<sup>er</sup> étage, en 2005 à son souvenir. Il avait installé une plaque "parking privé" devant sa place.

---

Sur demande de D\_\_\_\_\_, elle avait effectué des recherches comptables et sollicité des décomptes de la banque de la société au sujet de paiements faits en faveur de cette dernière par G\_\_\_\_\_ entre 1992 et 1997, mais rien n'avait été trouvé à ce sujet.

**b.g** L\_\_\_\_\_, s'étant occupé pour le compte de F\_\_\_\_\_ de l'exploitation du dépôt de Vernier, a en particulier expliqué que l'appartement de A\_\_\_\_\_ était plus grand que celui de C\_\_\_\_\_.

**c.** Dans leurs plaidoiries écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Le jugement entrepris est une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée en particulier sur le montant du loyer sont de nature pécuniaire (ATF 137 III 580 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer étant contesté à hauteur de 400 fr. par mois pour la période du 1<sup>er</sup> mai 1997 au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (1'000 fr. - 600 fr.) et de 900 fr. par mois pour la période suivante (1'500 fr. - 600 fr.), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC et art. 92 CPC).

**1.2** L'appel revêt la forme écrite et a été introduit auprès de la Cour dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 130, 131, 311 al. 1 et 145 al. 1 let. a CPC).

L'intimée le tient pour irrecevable au motif qu'il serait insuffisamment motivé. Bien que les griefs en fait et en droit soulevés par l'appelant, dans sa critique de la fixation du loyer et de l'admission de sa "hausse" le 1<sup>er</sup> janvier 2009, soient présentés sous une forme synthétique sans faire l'objet de développements toujours aboutis, il est possible de les distinguer et d'en déduire les points du jugement querellé qui sont contestés (ATF 138 III 374 consid. 4.2.1). Une motivation brève et succincte de l'appel est en outre admise en procédure simplifiée, applicable en l'espèce (cf. infra consid. 1.2). L'appelant ne se contente au demeurant pas de faire un renvoi à ses précédentes écritures (arrêt du Tribunal fédéral 4D\_56/2013 du 11 décembre 2013 consid. 3).

L'appel est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse (art. 312 CPC).

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III

---

374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

La maxime inquisitoire sociale est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4).

2. L'appelant considère que le Tribunal n'a pas pris en compte tous les éléments pertinents pour fixer le loyer initial de l'appartement.

**2.1** 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 (en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 1982 au 1<sup>er</sup> janvier 2011).

Autant pour l'année 1997 que 2009, une pénurie du logement concernant notamment les quatre pièces a été constatée à Genève par arrêté du Conseil d'Etat (arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'art. 24 de la loi d'application du Code civil et du Code des obligations [ArCAP; RSG I 445.07]).

Selon la jurisprudence, lorsque la formule officielle, qui doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée, n'a pas été utilisée par le bailleur, ce vice de forme entraîne la nullité du loyer convenu. Cette formule a en effet pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles; elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire. L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables. Il ne suffit pas que le locataire ait eu vent du loyer versé par l'ancien locataire par une autre voie, par exemple à la suite d'une information délivrée par ce dernier (ATF 140 III 583



---

consid. 3.1 et 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1).

Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1). Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment le montant admissible selon l'art. 269 CO (qui intègre la notion de rendement), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier ou le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.3).

Le loyer convenu par les parties constitue la limite supérieure du loyer à fixer, car le bailleur ne saurait, de bonne foi, demander au juge de fixer un loyer plus élevé que celui qu'il avait convenu à l'origine avec le locataire. Il ne doit pas non plus tirer un bénéfice du vice de forme qui lui est imputable et se trouver ainsi dans une situation plus favorable que s'il avait conclu le contrat dans les formes requises (ATF 120 II 341 consid. 6c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1).

**2.2** Le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire de l'immeuble. La notion de rendement effectif n'a en effet pas de sens pour le locataire qui peut au mieux faire un léger bénéfice sur la sous-location (ATF 119 II 353 consid. 6e; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 précité).

Ainsi, en matière de sous-location, si le local est régulièrement sous-loué, le loyer du précédent sous-locataire représente pour le juge un élément d'appréciation important puisqu'il constitue la rémunération pour l'usage de la même chose (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 précité).

Dans le cadre d'une première sous-location, le Tribunal fédéral a jugé que le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 précité).

En doctrine, la question de savoir si le sous-bailleur peut ou non tirer profit de la sous-location, respectivement dans quelle mesure, est controversée, et le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte (ATF 119 II 353 consid. 6e). Selon certains auteurs, le léger bénéfice que le locataire principal peut retirer de la sous-location correspond au risque que supporte le capital exposé de 3% au maximum (HEINRICH, *Die Untermiete*, 1999, p. 108; *Le droit suisse du bail à loyer - Commentaire SVIT*, adaptation française de BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, 2011, n. 17 ad art. 262 CO; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.2.2).

---

Le sous-bailleur peut prétendre à une rémunération pour les prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, par exemple le mobilier, ainsi que les charges qu'il supporte (ATF 119 II 353 consid. 6 et arrêt du Tribunal fédéral 4A\_518/2014 du 19 novembre 2014 consid. 3). Selon la jurisprudence de la Cour, il peut également être tenu compte dans le calcul du sous-loyer des risques particuliers assumés par le sous-bailleur, notamment celui du non-paiement du sous-loyer, alors même qu'il reste entièrement tenu de payer le loyer principal. Les prestations supplémentaires pour le mobilier loué et la prime de risque sont en règle générale évaluées à 15% du loyer principal (ACJC/232/2014 du 24 février 2014 consid. 3.3 et ACJC/54/1997 du 13 janvier 1997 consid. 4).

**2.3** En l'espèce, le sous-loyer a été fixé au départ, soit à partir du 1<sup>er</sup> mai 1997, à 1'000 fr. par mois, charges et électricité comprises. Ce montant a été directement prélevé sur le salaire de l'appelant, à hauteur de 600 fr. jusqu'en janvier 2003 au vu de la compensation d'une partie du loyer avec la rémunération lui étant due pour son activité de conciergerie menée jusque-là, puis à hauteur de 1'000 fr. dès février 2003.

Il n'est pas contesté qu'aucun avis officiel de fixation du loyer n'a été notifié à l'appelant, de sorte que le loyer initial est nul et que ce dernier est fondé à en exiger la fixation par le juge.

**2.3.1** Le montant du loyer versé par le précédent sous-locataire est inconnu. Il résulte de l'audition de K\_\_\_\_\_ qu'en dépit des recherches effectuées par l'intimée, il n'a pas pu être établi, ni la locataire principale ni la banque n'ayant conservé une trace des paiements effectués par G\_\_\_\_\_. Le loyer principal constitue donc le principal élément à prendre en compte pour déterminer le loyer admissible de la sous-location.

L'appelant se réfère à tort au loyer payé par C\_\_\_\_\_, dont l'appartement présente des différences, principalement sur le plan de sa surface, et dont les baux n'ont pas été conclus en même temps. Contrairement au développement de l'appelant, le Tribunal ne s'est pas fondé sur le bail de C\_\_\_\_\_, respectivement sur celui des parents de ce dernier, pour examiner le loyer litigieux. Il a au contraire, en premier lieu, vérifié le calcul du sous-loyer effectué par l'intimée, fondé sur le montant du loyer principal ainsi que sur celui des charges, et, en second lieu, considéré que la comparaison avec l'autre sous-location ne pouvait se faire qu'en tenant compte de toutes les circonstances.

**2.3.2** Le loyer payé par l'intimée pour la location des locaux du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, comprenant l'appartement de 90 m<sup>2</sup> et une zone de dépôt de 80 m<sup>2</sup> était, en 1992, de 1'200 fr.

Le loyer principal afférent à l'appartement, déterminé en proportion de sa surface, est ainsi de 635 fr. (1'200 fr. ÷ 170 m<sup>2</sup> × 90 m<sup>2</sup>).

---

Le montant des charges assumées par l'intimée, de 400 fr., résulte du dossier et l'appelant ne conteste pas qu'elles concernent uniquement son appartement, le reste des locaux loués n'étant pas chauffés.

Il résulte du dossier que l'intimée payait les factures d'électricité des locaux loués à F\_\_\_\_\_ et l'appelant ne remet pas en cause le calcul de la quote-part moyenne afférente à l'appartement, arrêté à 52 fr. par mois.

Le montant du loyer principal de l'appartement ainsi que les charges et l'électricité totalisant ainsi plus de 1'000 fr. (635 fr. + 400 fr. + 52 fr. = 1'087 fr.), le loyer initial ne peut pas être tenu pour abusif.

Le fait que l'appelant a effectué des travaux dans l'appartement n'est pas pertinent, dans la mesure où l'examen du sous-loyer est basé sur le montant du loyer principal qui, fixé en 1992, n'en tient pas compte.

Le Tribunal a ainsi rejeté à juste titre la requête de l'appelant en fixation du loyer initial.

- 3.** L'appelant considère que la modification du contrat intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2009 doit être considérée comme une hausse de loyer et que celle-ci est nulle faute pour l'intimée d'avoir fait usage d'un formulaire officiel.

**3.1** Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 CO).

Selon l'art. 269d al. 2 CO, les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (a), lorsque les motifs ne sont pas indiqués (b) ou lorsqu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (c).

Dans le cas où le bailleur soumet au locataire un nouveau contrat de bail portant sur le même objet que celui précédemment loué, la contestation du loyer par ce dernier doit être traitée comme une contestation de hausse du loyer et non du loyer initial (ATF 131 III 566 consid. 3.1).

Les dispositions sur la protection contre les loyers abusifs n'empêchent pas les parties, en vertu de la liberté contractuelle, de convenir en tout temps de modifier le contenu de leur contrat, et cela même en cours de bail. La faculté donnée au bailleur de demander unilatéralement une augmentation du loyer pour le prochain terme de résiliation n'exclut pas que les parties puissent convenir valablement, sans l'usage d'une formule officielle, d'augmenter le loyer pour l'échéance. Les dispositions impératives de la loi ne doivent cependant pas être éludées. Il ne suffit pas, pour admettre une majoration conventionnelle, qu'un bailleur, dans une si-

---

tuation de majoration unilatérale, fasse signer au locataire un document qu'il a lui-même préparé. Pour respecter le but protecteur de l'art. 269d al. 2 CO, une modification consensuelle du contrat de bail n'est admissible que s'il résulte des circonstances que le locataire était suffisamment informé de ses droits et qu'il n'a pas consenti sous la menace d'une résiliation (ATF 128 III 419 consid. 2.4.2).

Cela ne s'applique que lorsque le bailleur veut augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation et non, par exemple, en cours de bail, à un moment où toute hausse est exclue de manière évidente. Si un avenant est signé par les deux parties dans de telles circonstances au sujet du loyer, celui-ci peut être assimilé à un loyer initial (ATF 128 III 419 consid. 2.4.2 et 2.4.3).

La doctrine est partagée au sujet de la définition du loyer initial au sens de l'art. 270 CO. S'il est unanimement défini comme celui d'un bail que les parties concluent pour la première fois, les auteurs se montrent plus ou moins réticents à admettre un loyer initial dans le cas de la conclusion d'un nouveau bail entre des parties déjà liées par un tel contrat. Des différentes opinions exprimées sur le sujet se dégagent la nécessité d'une modification importante de l'objet du bail pour admettre un nouveau loyer initial, condition que ne remplit pas l'exécution de travaux de rénovation visant un meilleur confort ou une meilleure utilisation de l'espace, mais ne modifiant pas la surface louée, respectivement son usage. A défaut d'une modification importante, le nouveau contrat doit être traité comme une hausse de loyer, contestable comme telle par le locataire (DIETSCHY, Droit du bail à loyer, 2010, n. 6 ad art. 270 CO, qui admet un nouveau bail si son objet porte sur une toute autre chose ou s'il comprend un ou plusieurs locaux supplémentaires séparés du premier, comme une autre arcade pour un local commercial ou une place de parc dans le garage souterrain d'un immeuble d'habitation; WEBER, Basler Kommentar, OR I, 2011, n. 1 ad art. 270 CO, pour lequel l'objet ou l'affectation de l'objet loué doit différer de manière essentielle; FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, § 296 ss, pour lequel il y a nouveau bail lorsque la transformation de la chose louée touche profondément à son caractère, en modifiant son volume total ou son nombre de pièces; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 388, § 2.2.2 et Commentaire romand CO I, 2012, n. 3 ad art. 270 CO, considère que la notion de location doit être interprétée très restrictivement, tout en admettant que la doctrine et la jurisprudence inclinent à l'étendre; HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, n. 25 ad art. 270 CO, pour qui la simple conclusion d'un nouveau contrat emporte un nouveau loyer).

**3.2** En l'espèce, le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les parties ont signé un nouveau contrat fixant le loyer de l'appartement à 1'420 fr., auxquels s'ajoutaient 80 fr. pour une place de parking extérieure. Le montant déduit du salaire de l'appelant au titre de loyer est ainsi passé de 1'000 fr. à 1'500 fr.

L'intimée justifie une telle augmentation, d'une part, par la location supplémentaire, en sus de la place de parking susmentionnée, d'un local indépendant de 25 m<sup>2</sup> demandée par l'appelant, et, d'autre part, par la répercussion sur le sous-loyer des différentes indexations du loyer principal par la bailleuse.

Pour l'appelant, la modification en cause résulte d'une volonté de l'intimée d'augmenter le loyer sans que le bail n'ait changé d'objet. Selon ses explications, il aurait toujours eu une place de parking à sa disposition et obtenu les clefs du local de 25 m<sup>2</sup> en 2011 directement de la bailleuse principale.

La thèse de l'appelant ne résiste cependant pas à l'examen.

En ce qui concerne la place de parking, selon les témoins entendus par le Tribunal, les employés de l'intimée pouvaient certes utiliser les places à leur disposition, correspondant à un espace loué à l'intimée, mais l'appelant a bénéficié à partir d'un certain moment d'une place de parking délimitée et exclusive, sur laquelle un panneau "parking privé" a été placé, étant précisé que les places de parking ont été délimitées déjà en 2005 pour des raisons de sécurité (cf. déclarations de C\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_). I\_\_\_\_\_ est le seul témoin à avoir affirmé que chaque employé bénéficiait d'une place de parking réservée et marquée, et aucun autre élément du dossier ne corrobore ses déclarations à ce sujet. On ne comprend au surplus pas pour quelle raison l'appelant aurait accepté de signer sans réserve un nouveau contrat prévoyant expressément la location d'un parking privé s'il avait toujours pu en disposer gratuitement jusque-là.

Les enquêtes confirment également que l'appelant a demandé à l'intimée et obtenu de cette dernière la sous-location d'un local supplémentaire de 25 m<sup>2</sup> dont elle disposait au titre de locataire principal (cf. déclarations de H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_). On ne voit en conséquence guère comment l'appelant aurait pu en obtenir les clefs gratuitement et directement de la bailleuse principale. Selon le témoignage de J\_\_\_\_\_, administrateur de F\_\_\_\_\_, l'appelant l'avait certes sollicité à ce sujet, mais il lui avait alors uniquement révélé l'existence de ces locaux inutilisés et loués par l'intimée.

Il est ainsi établi que le nouveau loyer de 1'500 fr. au total intègre, en plus de la répercussion des indexations dont le bail principal a fait l'objet depuis 1997, la location supplémentaire d'un local indépendant de 25m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage et celle d'une place de parking privative.

**3.3** L'appelant considère qu'à admettre une extension du contrat en lien avec la location du local et celle de la place de parking précitées, son objet ne s'en trouverait pas modifié, ces éléments devant être tenus pour des "accessoires au logement". L'objet du bail ne serait ainsi pas modifié par le simple retrait ou ajout d'une cave.

Quand bien même ni la surface ni l'affectation de l'appartement ne changent en soi, l'appelant a disposé, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009, d'une place de parking individuelle et d'une surface supplémentaire correspondant à plus d'un quart de celle de l'appartement et dépassant ainsi celle d'une cave ordinaire.

L'appelant sous-estime ainsi l'importance du local en cause, détaché de l'appartement et agrandissant la surface louée de plus d'un quart. La mise à disposition d'une place de parking privée ne peut pas non plus être traitée comme un simple "accessoire" du logement ne modifiant pas l'objet du bail. Une salle de bains a en outre été aménagée et un évier installé dans la cuisine dans l'intervalle, dont le coût a été en partie assumé par l'intimée dans la mesure où elle n'a pas exigé le remboursement de l'intégralité du prêt consenti à l'appelant à cet effet et remis à ce dernier gratuitement certains matériaux.

Ainsi, le contrat conclu par les parties le 1<sup>er</sup> janvier 2009 porte sur un autre objet que celui précédemment convenu et le nouveau loyer doit ainsi être considéré comme un loyer initial.

**3.4** Dès lors qu'aucune formule officielle n'a été notifiée en relation avec le nouveau bail, le loyer y relatif est nul, de sorte que l'appelant est recevable à le contester et en demander la fixation judiciaire.

Pour les raisons vues ci-avant au consid. 3.3, le loyer litigieux ayant trait à une sous-location, l'examen de son éventuel caractère abusif repose avant tout sur le montant du loyer principal.

Il résulte du dossier que celui-ci, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997, a fait l'objet d'indexations à l'indice des prix suisses à la consommation les 1<sup>ers</sup> janvier 2002 et 2009, ce qui a justifié une hausse de 3,7% puis de 5,1%. Le montant du loyer principal afférent à l'appartement, de 635 fr. à l'origine (cf. supra consid. 3.3.2), est ainsi passé à 658 fr. puis à 692 fr.

A ce montant s'ajoutent les charges de 400 fr., les frais d'électricité de 52 fr. ainsi que le loyer du parking de 80 fr., non contesté, ce qui totalise 1'224 fr.

Le montant du loyer principal du local de 25m<sup>2</sup> sous-loué à l'appelant ne résulte pas du dossier, dans la mesure où F\_\_\_\_\_ et l'intimée ont progressivement convenu d'augmenter la surface mise en location, respectivement le loyer principal, sans décrire les locaux supplémentaires loués ni individualiser le loyer y afférent.

Il est toutefois possible d'estimer le loyer du local de 25m<sup>2</sup> en se fondant sur celui de l'appartement et en l'ajustant proportionnellement à la surface en cause, ce qui mène à un montant d'environ 190 fr. (692 fr. ÷ 90 m<sup>2</sup> × 25 m<sup>2</sup> = 192 fr. 20). L'on peut aussi se fonder sur le loyer principal des locaux supplémentaires loués dès le 27 janvier 2011 par la sous-bailleresse à la bailleresse principale, dans la mesure

---

où ils comprennent précisément deux locaux de 25 m<sup>2</sup> et un local de 80 m<sup>2</sup>, représentant une surface totale de 130 m<sup>2</sup> pour un loyer de 9'600 fr. par année. Le loyer s'élève ainsi proportionnellement, pour un seul local de 25 m<sup>2</sup>, à environ 150 fr. par mois (9'600 fr. ÷ 12 mois ÷ 130 m<sup>2</sup> × 25 m<sup>2</sup> = 153 fr. 84). Pour tenir compte de ces deux montants, le loyer principal du local de 25 m<sup>2</sup> loué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 à l'appelant peut être estimé à la valeur moyenne de 170 fr.

Le loyer des locaux loués par l'appelant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, charges et électricités comprises, peut ainsi être fixé au montant arrondi de 1'400 fr. (1'224 fr. + 170 fr. = 1'394 fr.).

**3.5** Le sous-loyer est supérieur de 100 fr. au loyer principal arrêté ci-dessus, ce qui représente un écart de 7,1%.

Comme vu plus haut (cf. supra consid. 3.2), le locataire principal n'est pas autorisé à tirer de la sous-location un bénéfice important, mais une partie de la doctrine et la jurisprudence cantonale admettent un léger gain afin de compenser le risque économique encouru. La Cour l'a arrêté à un maximum de 15% en intégrant également la prestation supplémentaire du locataire consistant dans l'ameublement des locaux sous-loués. La doctrine citée en exemple évoque un taux de 3% au maximum.

Un bénéfice de 7,1% apparaît ainsi trop important et il y a lieu de le réduire de moitié afin de rejoindre un taux proche de 3%, en limitant ainsi le loyer à 1'450 fr. par mois.

**3.6** L'intimée se prévaut subsidiairement d'un abus de droit de l'appelant, sans toutefois motiver son grief et en se contentant de renvoyer au contenu de sa réponse à la requête, au vu de quoi son moyen est irrecevable. Il n'apparaît au surplus pas que l'appelant ait été mis au courant d'une quelconque manière de ses droits avant de recevoir pour la première fois un avis officiel de majoration au mois de mars 2012, soit peu avant d'initier la présente procédure.

Ledit avis ne guérit au demeurant pas l'absence de formulaire officiel lors de la conclusion du nouveau bail plus de trois ans plus tôt. Il ne concerne en effet pas la notification d'un nouveau loyer, dont l'avis doit en outre être notifié au plus tard lors de la remise des locaux.

**3.7** Au vu de ce qui précède, les chiffres 1 et 2 du jugement querellé seront annulés et le loyer de l'appartement fixé à 1'450 fr. à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, charges et électricité comprises.

**4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*



**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 avril 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/278/2015 rendu le 3 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9127/2012-9 OSL.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé.

**Cela fait, statuant à nouveau :**

Fixe le loyer de l'appartement de quatre pièces de 90 m<sup>2</sup> ainsi que du local de 25 m<sup>2</sup> situés au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Vernier, comprenant une place de parking privée, charges et électricité comprises, à 1'450 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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 15'000 fr.*