



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6841/2018

ACJC/1496/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 OCTOBRE 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 février 2020, 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

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par [la société] C_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.10.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/130/2020 du 21 février 2020, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 72'000 fr., charges et garage non compris, le loyer annuel de l'appartement de 7.5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, [code postal] Genève, dès le 1^{er} février 2018 (ch. 1 du dispositif), réduit le loyer de l'appartement susmentionné de 10% du 5 février 2018 au 14 mai 2019 (ch. 2) et de 5% du 15 mai 2019 au 30 septembre 2019 (ch. 3), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de B_____ (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 27 avril 2020 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et, cela fait, à la constatation de la nullité du loyer fixé par le contrat de bail du 27 janvier 2018 portant sur l'appartement de 7.5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____ à Genève, à la fixation du loyer dudit appartement à 17'472 fr., provisions pour chauffage et eau chaude non compris, entre le 1^{er} février 2018 et le 30 septembre 2019, à la condamnation de la bailleresse à lui rembourser le trop-perçu de loyer, à ce qu'une réduction de 20% du loyer nouvellement fixé lui soit accordée entre le 1^{er} février 2018 et le 30 septembre 2019 et au déboutement de la bailleresse de toutes autres conclusions, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal.
- b.** Dans sa réponse du 29 mai 2020, B_____ a conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté que le loyer a été valablement fixé lors de la conclusion du contrat de bail et à ce que soit ordonnée la libération des loyers consignés en sa faveur.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 10 juillet 2020 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 27 janvier "2017" (*recte* : 2018), B_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement "de standing" de 7.5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____ à Genève.

L'appartement avait pour dépendances une cave et un garage individuel.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de deux ans, du 1^{er} février 2018 au 31 janvier 2020, et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer a été fixé à 6'000 fr. par mois, charges en 250 fr. et garage en 250 fr. en sus.

b. Selon l'avis de fixation du loyer initial du 1^{er} février 2018, envoyé au locataire par courriel du 3 février 2018, le précédent locataire s'était acquitté, depuis le 1^{er} août 2012, d'un loyer mensuel de 7'450 fr., charges non comprises.

L'avis était motivé comme suit : "adaptation au loyer du quartier".

c. L'appartement a été acquis par la bailleuse en 1973 pour un montant de 368'000 fr.

d. Il comprend quatre chambres, un séjour, une cuisine, deux salles de bains, une buanderie et un WC.

e. Un état des lieux d'entrée a eu lieu fin janvier 2018. Le procès-verbal dressé à cette occasion mentionne divers trous et marques sur les portes et les murs ainsi que les WC, de même que des tâches sur le sol de l'entrée. Deux radiateurs étaient bloqués.

D_____, conseillère immobilière chez E_____ et qui a présenté le locataire à la bailleuse, était présente lors de cet état des lieux. Avec le locataire, elle avait remarqué différents trous et tâches sur les murs et imperfections sur le parquet. Hormis des tâches de saleté sur les portes et de la poussière sur le four et la hotte, le reste était propre (vitres, parquets, salles de bains). L'appartement était repris en l'état, aucuns travaux n'étant prévus. Il avait toutefois été convenu avec la bailleuse d'arranger un problème de fil électrique qui n'était pas isolé dans la salle de bains et de débloquer des vannes de radiateur. La bailleuse avait répété à cette occasion, ainsi qu'elle l'avait déjà mentionné lors de la visite de l'appartement par le locataire, qu'elle ne prévoyait pas de mettre de store banne extérieur.

f. Avant l'entrée dans les locaux du locataire, la bailleuse a procédé à la réfection des peintures des murs et des plafonds de deux chambres et du couloir, ainsi que du plafond de la salle de bains et de deux armoires. Elle a également posé de nouvelles portes d'armoire.

g. Par courriel du 5 février 2018, le locataire a informé la bailleuse de nombreux "désordres" affectant l'appartement lors de son entrée dans celui-ci, auxquels il était demandé de remédier d'ici au 15 février suivant.

Les "désordres" mentionnés étaient les suivants :

- la serrure de la porte d'entrée ne se fermait pas si elle n'était pas fermée à clé; elle devait être remplacée par un verrou de sécurité aux normes actuelles, le

- verrou actuel ne l'étant pas et l'assurance du locataire refusant de couvrir l'appartement en cas de vol;
- le plafonnier du couloir des chambres côté cuisine ne fonctionnait pas ou seulement par intermittence, de même que l'interrupteur côté cuisine;
 - l'électricité des salles de bains n'était pas aux normes de sécurité (fils apparents, prises non fixées ou absentes et qui n'étaient pas aux normes);
 - les ampoules LED des luminaires des salles de bains étaient directement à jour, sans protection en milieu humide pour cinq d'entre elles sur six;
 - des toiles de store devaient être posées;
 - l'"interrupteur poussoir" de l'entrée était hors service;
 - un choc sur le garde-corps de la chambre parentale était signalé, lequel ne nécessitait cependant pas de réparation;
 - les "vmc" des deux salles de bains et des WC côté cuisine étaient anormalement bruyantes compte tenu de leur vétusté et de leur état de saleté; il devait être procédé à leur remplacement ou à leur réparation;
 - la serrure de la cave, dont la porte pouvait être ouverte par la clé de la cave 2_____, devait être remplacée;
 - la hotte de la cuisine était dans un état de saleté indescriptible et ne fonctionnait pas;
 - la porte du tableau électrique ne s'ouvrait pas correctement;
 - la prise de la quatrième chambre était mal fixée et ne fonctionnait pas correctement;
 - une porte sur la douche devait être "fixée" afin d'éviter les projections d'eau.

h. Par courriel du 6 février 2018, le locataire a ajouté à la liste de ces "désordres" la nécessité de procéder au remplacement du four et de fixer la poignée de la porte d'entrée.

i. Le 7 février 2018, la bailleuse a répondu qu'un électricien contacterait le locataire dans un délai raisonnable. S'agissant de la porte d'entrée, la serrure et le verrou fermaient à clé et la poignée fixée sur la porte extérieure, qui tournait dans le vide, n'avait aucune action sur la serrure. S'agissant de la porte de la cave, le locataire pouvait, s'il le désirait, ajouter une chaîne et un cadenas supplémentaire. Concernant les toiles de tente, elles ne faisaient pas partie de l'objet de la location. Les douches étaient pour leur part équipées d'une barre permettant l'installation de rideaux par le locataire. Enfin, l'immeuble était pourvu d'une ventilation commune, de sorte qu'il n'y avait pas de "vmc" dans les appartements.

j. Par pli du 19 février 2018, le locataire a mis la bailleuse en demeure de remédier aux défauts suivants d'ici au 27 février 2018, faute de quoi il consignerait son loyer :

- remplacement de la hotte de la cuisine qui ne fonctionnait pas;
- remplacement du frigo dont la température en haut était impropre à son utilisation (11° relevé);
- remplacement ou réparation de la serrure de la porte d'entrée;
- remplacement de la serrure haute de la porte d'entrée qui n'était plus aux normes;
- remplacement de la serrure de la porte de la cave qui pouvait être ouverte par les clés des autres caves;
- pose d'une toile de store sur le châssis existant;
- nettoyage/réparation des ventilations des salles de bains;
- réparation du plafonnier électrique du couloir des 3^{ème} et 4^{ème} chambres (court-circuit), pas d'électricité dans le couloir;
- remplacement d'une prise dans la 4^{ème} chambre;
- mise en sécurité des installations électriques des salles de bains et salle de douche (isolation des fils apparents, isolation des ampoules LED à nu en milieu humide, prise de courant non isolée à refixer), pose d'une prise aux normes dans la salle de douche côté 3^{ème} et 4^{ème} chambres;
- remplacement du bouton presseur ne fonctionnant pas dans l'entrée de l'appartement;
- four à changer compte tenu de son état de vétusté;
- rebouchage des trous existants dans les murs;
- débouchage de l'évier gauche de la salle de bains parentale qui ne s'écoulait pas correctement;
- remise en peinture de la 4^{ème} chambre compte tenu de son état de vétusté et des traces sur les murs qui ne pouvaient être enlevées;
- peinture du mur de la 3^{ème} chambre qui n'avait pas été repeint et sur lequel les traces existantes ne pouvaient pas être enlevées;
- alimentation électrique avec pose d'un interrupteur permettant d'éclairer le box du garage.

k. Le 20 février 2018, la société F_____ est intervenue dans l'appartement pour remplacer la vanne de radiateur défectueuse et débloquer la vanne du radiateur de la salle de bains, précisant que le locataire leur avait demandé de ne s'occuper que d'une vanne.

l. Dès le mois de mars 2018, le locataire a consigné le loyer auprès de la caisse du Palais de justice (3_____), soit un montant mensuel de 6'500 fr. comprenant les charges et le garage.

m. Le 28 février 2018, l'entreprise G_____ est intervenue pour effectuer un contrôle visuel général des installations électriques et un contrôle des prises. Elle a constaté que certains points lumineux ainsi que des prises ne fonctionnaient pas. L'appartement était protégé par un seul disjoncteur différentiel général, mais les installations électriques étaient aux normes. Les luminaires installés dans les salles de bains étaient à changer. Ils ne présentaient toutefois pas de dangers d'électrocution.

n. Par courriel du 2 mars 2018, la bailleuse a informé le locataire que la société G_____ allait le contacter afin de convenir d'une date pour effectuer des travaux dans l'appartement.

Par courriel du 5 avril 2018, la société G_____ a informé la bailleuse qu'elle avait essayé à plusieurs reprises de joindre le locataire par téléphone et par courriel pour convenir d'un rendez-vous afin de réaliser les travaux. Ce dernier leur avait répondu le 29 mars 2018 qu'il était absent et serait de retour le 9 avril 2018.

o. Le 14 mars 2018, le locataire a fait établir par l'entreprise H_____ un devis concernant le remplacement du frigo, de la hotte et de la cuisinière, lequel s'élevait à 5'700 fr. Le technicien avait constaté que diverses pièces étaient défectueuses. S'agissant de la cuisinière, une réparation n'était pas conseillée vu l'âge de l'appareil.

p. Par courriel du 17 mars 2018, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a indiqué à la bailleuse qu'il n'existait pas d'obligation dans le droit du bail de fournir des toiles de tente, à moins que cette prestation ait été promise au locataire lors de la visite, lors d'un entretien, dans le contrat ou d'une autre manière.

q. Par courrier du 20 mars 2018, la régie a rappelé aux locataires de l'immeuble quelques règles, notamment le respect des couleurs des toiles de tente (rayé vert et blanc) et le remplacement desdites toiles si elles étaient déchirées ou abîmées ainsi que de leur armature si cette dernière était cassée.

r. Par courriel du 9 avril 2018, la régie a indiqué à la bailleuse les horaires de la ventilation, précisant que l'entretien de cette dernière était effectué une fois l'an et que l'entreprise I_____ interviendrait prochainement.

s. Les 20 avril et 8 mai 2018, la bailleuse a acheté un frigo, un four et des plaques de cuisson pour l'appartement litigieux.

t. Le 30 avril 2018, l'entreprise J_____ a établi, à la demande du locataire, un devis relatif à la porte palière pour un montant de 1'884 fr. 75. Il y était indiqué que ladite porte ne fonctionnait pas correctement car elle n'était plus en place dans son cadre fixe.

D. a. Par requête du 27 février 2018, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 9 mai 2018 et portée devant le Tribunal le 8 juin 2018, le locataire a conclu, préalablement, à ce que la bailleuse produise les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement et, principalement, à la fixation du loyer de l'appartement à 17'472 fr. par an, charges et garage non compris, dès le 1^{er} février 2018, à la condamnation de la bailleuse au remboursement du trop-perçu de loyer et à la réduction de la garantie bancaire à trois mois du nouveau loyer (C/4_____/2018).

Il a relevé que l'avis de fixation du loyer ne lui avait jamais été remis en original et que, cette notification étant nulle, il incombait au Tribunal de fixer le loyer. Il effectuait un calcul de rendement sur la base d'une acquisition par la bailleuse au moyen de fonds propres uniquement, réévalués selon l'ISPC, avec des charges s'élevant à 1% de la valeur actuelle, ce qui conduisait à un loyer admissible de 17'472 fr. par année, charges et garage non compris.

b. Par requête du 23 mars 2018, déclarée non conciliée à l'audience de conciliation du 9 mai 2018 et portée devant le Tribunal le 8 juin 2018, le locataire a assigné la bailleuse en validation de la consignation du loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer à raison de 20% depuis le 1^{er} février 2018 (C/6841/2018).

Les travaux requis étaient les suivants :

- réparer la serrure de la porte d'entrée;
- remplacer la hotte de la cuisine;
- réparer le verrou de la porte d'entrée;
- réparer la serrure de la porte de la cave;
- poser une toile de tente sur le châssis existant;
- procéder au nettoyage des ventilations des salles de bains;
- mettre en sécurité les installations électriques pour le lave-linge et le sèche-linge;
- boucher les trous existants dans l'appartement et mentionnés lors de l'état des lieux d'entrée;
- procéder à la peinture de la 4^{ème} chambre;
- procéder à la peinture d'un mur dans la 3^{ème} chambre;

- installer un éclairage dans le garage;
- remplacer le four et les plaques de cuisson.

c. Par ordonnance du 27 juin 2018, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/6841/2018 et C/4_____/2018, sous le numéro de cause C/6841/2018.

d. Dans sa réponse du 22 août 2018, la bailleresse a conclu à ce qu'il soit dit que le locataire n'était pas fondé à requérir la fixation judiciaire du loyer initial, à ce qu'il soit constaté que le loyer avait été valablement fixé lors de la conclusion du bail et à ce que la libération des loyers consignés soit ordonnée en sa faveur.

Elle a allégué qu'un calcul de rendement n'était pas possible dans la mesure où elle n'était pas en mesure de reconstituer les fonds propres investis et où elle n'était plus en possession des factures relatives aux travaux entrepris dans l'appartement depuis son acquisition. Lors de la signature du contrat de bail, elle était en possession d'une ancienne formule de fixation du loyer, ce qu'elle avait signalé au locataire. Sur demande expresse de ce dernier, souvent absent de Genève, il avait été convenu qu'un avis de fixation de loyer en bonne et due forme lui serait envoyé par courriel (en couleurs et recto/verso) et qu'il renverrait la copie signée à la bailleresse dans les meilleurs délais. La demande de la régie dans son courrier du 20 mars 2018 avait uniquement trait aux toiles de tente existantes. Or, il n'y en avait jamais eu dans l'appartement litigieux, ce dernier se trouvant au 1^{er} étage, orienté nord-ouest et protégé par des arbres.

e. Lors de l'audience qui s'est tenue le 11 décembre 2018 devant le Tribunal, le locataire a persisté dans ses conclusions, précisant que seuls le four et les plaques de cuisson avaient été remplacés, mais avec beaucoup de retard.

Le locataire a contesté avoir demandé que la bailleresse lui transmette l'avis de fixation du loyer par courrier électronique.

f. Le Tribunal a procédé à une inspection locale le 8 mars 2019.

Dans le hall d'entrée, le Tribunal a constaté que la porte était dotée d'une simple serrure et d'un verrou situé sur le haut de la porte. Le locataire estimait qu'elle n'était pas assez sécurisée. Il a fermé la porte et l'a ouverte en y donnant un coup sec, sans se servir de la poignée, expliquant que si la porte n'était pas verrouillée, elle s'ouvrait parfois toute seule avec les courants d'air. La bailleresse a indiqué avoir fait intervenir une entreprise pour faire un devis, ce que le locataire a confirmé, et avoir donné l'ordre de faire exécuter les travaux.

Dans la salle de bains principale, la bouche de ventilation située au-dessus de la baignoire était un peu poussiéreuse. Le locataire avait demandé dès le départ le nettoyage du filtre. Selon la bailleresse, la régie faisait nettoyer tous les conduits

de ventilation de l'immeuble tous les deux ans et cela avait dû être fait dernièrement.

L'état de la bouche de ventilation était le même dans les WC séparés et dans la salle de douche séparée que dans la salle de bains principale.

Dans la cuisine, le Tribunal a constaté le boîtier vide d'une hotte de ventilation. Le locataire a indiqué que ce boîtier l'avait induit en erreur lors de la visite, car il était persuadé qu'il y avait une hotte de ventilation. La bailleuse a expliqué avoir été contrainte de démonter la hotte il y a de cela des années, la régie ayant interdit les hottes de ventilation.

Le locataire a indiqué que les plaques de cuisson n'avaient pas assez de puissance dans la mesure où l'eau prenait du temps pour bouillir. Le Tribunal a constaté qu'en effet, après plusieurs minutes, l'eau ne bouillait toujours pas. Les plaques ayant été installées récemment, la bailleuse allait contacter le fournisseur.

Selon le locataire, seul un mur de la 3^{ème} chambre à coucher avait été repeint. La bailleuse a affirmé que tous les murs et plafonds de cette chambre avaient été refaits à l'entrée du locataire, tout comme dans la 2^{ème} chambre. Le Tribunal a constaté une légère trace sous l'interrupteur. Le locataire a tiré le lit et a estimé que le mur était sale.

Dans la 4^{ème} chambre à coucher, le Tribunal a constaté la présence de trous dans le mur, ainsi que de légères traces. Selon la bailleuse, la peinture dans cette chambre avait été refaite cinq ans auparavant, ajoutant que le locataire n'avait rien dit à ce propos lors de la visite. Le locataire a exposé ne pas pouvoir allumer le plafonnier, car, depuis quelques jours, l'arrivée électrique ne fonctionnait plus. Il avait remplacé l'ampoule, mais cela n'avait rien changé. Les prises électriques fonctionnaient toutefois encore.

La cave n'était pas éclairée, contrairement au couloir qui y menait. Le locataire a ouvert les portes de différentes caves avec sa clé, laquelle ne pouvait pas les ouvrir toutes. Certaines caves étaient munies de verrous et de chaînes avec cadenas. Le locataire a demandé une serrure individuelle. La bailleuse a déclaré être d'accord de mettre une chaîne, mais non pas de changer la serrure.

g. Par courriel du 11 mars 2019, la régie a confirmé à la bailleuse qu'il était strictement interdit de placer des hottes à extraction (à moteur) dans les cuisines de l'immeuble. Ce bâtiment était en effet pourvu d'une ventilation avec une motorisation commune, fonctionnant sur horaires. Tout ajout de motorisation individuelle sur la gaine de ventilation commune créerait d'une part des dysfonctionnements du système et d'autre part des refoulements d'odeurs dans les autres appartements. Par ailleurs, il n'existait aucune obligation pour le bailleur d'installer un éclairage dans le box.

h. Par avis du 9 mai 2019, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 janvier 2020.

Le locataire a accepté le congé, de sorte qu'il a renoncé à ses conclusions en exécution de travaux. Il a toutefois maintenu ses conclusions en contestation du loyer initial et en réduction de loyer.

i. Lors de l'audience du 4 juin 2019, la bailleresse a fait valoir, s'agissant des plaques de cuisson, qu'il incombait au locataire de contacter le fabricant pour lui transmettre les informations qui figuraient sur l'étiquette des plaques.

Le locataire a répondu ne pas savoir où se trouvait cette étiquette, estimant qu'il incombait à la bailleresse de contacter le vendeur qui possédait les références. Une entreprise était intervenue le 14 mai 2019 sur la porte mais avait été obligée d'entreprendre des travaux plus importants, à savoir changer l'intégralité de la serrure qui était défectueuse. Il n'y avait pas d'autres travaux qui avaient été faits depuis l'inspection locale. La lumière dans la chambre à coucher ne fonctionnait toujours pas.

j. Lors de l'audience du 5 novembre 2019, les parties ont informé le Tribunal de ce que l'appartement avait été restitué fin septembre 2019.

Deux témoins ont été entendus.

ja D_____, a déclaré avoir travaillé pour la société E_____ et avoir été mandatée dans ce contexte, en 2017, par la bailleresse, en vue de trouver un locataire pour son appartement. Dans un premier temps, la compagne du locataire avait visité l'appartement en son nom, puis il était venu le visiter en personne. Il avait donc vu l'appartement avant de signer le bail. Sa compagne lui avait fait quelques remarques par rapport à la cuisine qui n'était pas très moderne mais elle avait dit que ce n'était pas important car la location n'était pas destinée à durer. Le locataire, quant à lui, n'avait fait aucune remarque lors de sa visite ou avant la signature du bail. Sauf erreur de sa part, la cave avait été visitée avec la compagne du locataire, mais pas par le locataire. Le témoin a déclaré avoir elle-même préparé le bail, mais ne pas avoir été présente lors de la signature de celui-ci. Elle avait toutefois assisté à l'état des lieux d'entrée au cours duquel aucune remarque autre que ce qui figure sur l'état des lieux d'entrée n'avait été faite par le locataire. Hormis ces deux ou trois détails, rien n'avait été demandé. Elle pensait que la bailleresse avait remis l'avis de fixation du loyer au locataire. Elle n'était toutefois pas présente à cette occasion, de sorte qu'elle ne pouvait pas l'affirmer. Elle en avait parlé avec la bailleresse et savait que c'était obligatoire. Elle avait fait une erreur lors de la visite en ce sens qu'elle avait annoncé au locataire qu'il y aurait une toile de tente. Elle avait mal compris la bailleresse à ce propos. Il s'est avéré par la suite qu'il n'y avait jamais eu de toile de tente.

j.b K_____, époux de la bailleuse, a déclaré s'être occupé de la rédaction du bail avec D_____, qui venait du canton de Vaud et ne connaissait pas bien les usages genevois. Il se souvenait avoir scanné l'avis de fixation du loyer pour l'envoyer au locataire. Il le lui avait envoyé par courriel car lorsque le locataire était venu signer le bail, il lui avait expliqué être souvent en déplacement, de sorte qu'il souhaitait que la correspondance se fasse par courrier électronique. Il ne lui avait pas remis l'avis de fixation du loyer lors de la signature du bail car l'exemplaire qu'il avait en sa possession était ancien. Il était donc allé en chercher un plus récent et le lui avait envoyé par courriel, après la signature du bail. Le témoin a déclaré avoir assisté à l'état des lieux d'entrée. D_____ avait établi le document alors que le locataire visitait l'appartement et prenait des photos. Le locataire avait signé l'état des lieux d'entrée sans émettre aucune réserve, hormis ce qui était mentionné. Le locataire n'avait pas voulu visiter la cave; il avait en revanche visité le garage.

k. A l'issue de l'audience, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves.

l. Par écritures du 29 janvier 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

m. Dans son jugement du 21 février 2020, le Tribunal a relevé que le locataire invoquait la nullité de la notification du loyer initial au seul motif que la formule officielle lui avait été remise par courriel et non en original. Il ne contestait toutefois pas avoir reçu une telle formule dûment remplie et contenant toutes les indications nécessaires lui permettant de faire valoir ses droits. Partant, retenir la nullité de l'avis de fixation du loyer initial constituerait du formalisme excessif.

Ensuite, l'appartement concerné avait été acquis par la bailleuse en 1973. Il s'agissait donc d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence et le loyer initial devait être examiné sur la seule base des loyers usuels dans le quartier. Le loyer initial n'avait pas subi d'augmentation, ayant, au contraire, diminué par rapport à celui du locataire précédent. Il appartenait dès lors au locataire de fournir cinq exemples de loyers comparatifs de façon à démontrer le caractère abusif du loyer initial, ce qu'il n'avait toutefois pas fait. Il échouait ainsi à démontrer que le loyer initial était abusif. Le locataire devait donc être débouté de ses conclusions en contestation du loyer initial.

Concernant les défauts invoqués par le locataire, le Tribunal a considéré que la porte d'entrée présentait un défaut qui justifiait une réduction de loyer de 5% du 5 février 2018 au 14 mai 2019, date de sa réparation. Il avait en outre été indiqué au locataire lors de la visite de l'appartement qu'une toile de tente serait installée. Il s'agissait donc d'une qualité promise. Le Tribunal a en revanche nié l'existence de défauts concernant la clé de la cave, la hotte de la cuisine ainsi que le four ou les plaques de cuisson, la bouche de ventilation située au-dessus de la baignoire,

les installations électriques pour le lave-linge et le sèche-linge, les trous dans les murs, la peinture de la 4^{ème} chambre et d'un mur dans la 3^{ème} chambre ou l'absence de lumière dans le box. Il a ainsi accordé, en définitive, une réduction de loyer de 5% du 5 février 2018 au 14 mai 2019.

Enfin, le locataire ne sollicitant plus la réparation de défauts, la libération des loyers serait ordonnée en faveur de la défenderesse.

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).

En cas de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, cette différence s'élève à 54'528 fr. par année, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelant soutient que le Tribunal a violé les art. 269d et 270 CO en ne constatant pas la nullité du loyer au motif que la formule officielle ne lui avait pas été notifiée valablement puisqu'elle lui avait été adressée par courrier électronique et ne comportait ainsi aucune signature manuscrite originale de l'intimée. L'appelant indique par ailleurs se demander si le jugement attaqué ne viole pas son droit d'être entendu dans la mesure où le Tribunal s'était exclusivement fondé sur un arrêt du Tribunal fédéral, sans discuter tous ses arguments.

2.1

- 2.1.1** Conformément à l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la

formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 207 LaCC.

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

La question de savoir si une signature mécanique (art. 14 al. 2 CO) peut être apposée sur une formule officielle est discutée dans la doctrine récente. MARCHAND (Droit du bail à loyer et à ferme, Bohnet/Montini, éd., 2^{ème} éd., 2017, n. 17 ad art. 269d CO, par renvoi de 79 ad art. 270 CO) et ROHRER (SVIT Kommentar, 4^{ème} éd., 2018, n. 33 ad art. 269d CO) admettent la validité d'une telle signature, contrairement à LACHAT (Le bail à loyer, 2019, n. 4.2.3 p. 500).

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

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

2.2 En l'espèce, l'intimée a transmis la formule officielle de fixation du loyer par voie électronique. Celle-ci a toutefois été remplie de manière manuscrite et elle comporte notamment une signature manuscrite, et non une signature mécanique. La situation se distingue ainsi de celle, mentionnée par l'appelant, du locataire qui résilie son bail par un courriel adressé au bailleur. En tout état de cause,

l'utilisation d'une signature autre que manuscrite n'est pas prohibée par le Tribunal fédéral et l'invocation d'un tel vice relèverait en l'espèce de l'abus de droit dans la mesure où l'appelant ne soutient pas que l'envoi de la formule officielle par voie électronique aurait empêché celle-ci de remplir le rôle et le but qui lui est assigné ou d'identifier l'auteur de ladite formule. De plus, s'il avait un doute sur l'identité de l'auteur de cette dernière, il aurait pu demander à l'intimée de lui transmettre l'original de l'avis de fixation du loyer qu'il avait reçu par courriel, lequel comportait une signature manuscrite. Enfin, il sera relevé que la communication par voie électronique a été régulièrement utilisée par l'appelant lui-même dans le cadre de sa relation contractuelle avec l'intimée.

Le Tribunal n'a dès lors pas violé le droit en ne retenant pas la nullité de l'avis de fixation du loyer initial au motif que la formule officielle avait été transmise au locataire par voie électronique.

Le jugement attaqué ne viole pas davantage le droit d'être entendu de l'appelant dans la mesure où les motifs pour lesquels le loyer n'était pas nul selon le Tribunal sont suffisamment exposés et où l'appelant a été en mesure de l'attaquer utilement.

- 3.** L'appelant conteste le montant du loyer initial arrêté par le Tribunal. Il soutient qu'un calcul de rendement était manifestement possible.

3.1 L'art. 270 al. 1 CO permet au locataire de contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO, dans l'hypothèse notamment où le bailleur l'a sensiblement augmenté par rapport au précédent loyer (let. b). Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. L'art. 269a CO contient une liste d'exceptions, dont il ressort que n'est en règle générale pas abusif le loyer qui se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (let. a).

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère du loyer fondé sur les loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (i.e. le rendement net) ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché, tel qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 242; 139 III 13 consid. 3.1.2 p. 15; arrêt 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1 [non publié à l'ATF 144 III 514]).

Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 124 III 310 consid. 2).

Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est cependant inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis. Pour de tels immeubles en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net sont fréquemment défaut, ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 140 III 433 consid. 3.1 p. 435; 122 III 257 consid. 4a/bb). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (arrêt précité 4A_400/2017 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

La jurisprudence a précisé qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de trente ans au moins, au moment où débute le bail (ATF 144 III 514 consid. 3.2 p. 517).

En principe, il incombe au locataire de prouver que le loyer initial qu'il entend faire baisser est abusif (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.2).

3.2 En l'espèce, il y a d'emblée lieu de relever que l'intimée n'a pas "sensiblement augmenté" le loyer par rapport au précédent loyer dans la mesure où le loyer a, au contraire, baissé. Ensuite, l'appelant se borne à répéter ce qu'il avait déjà soutenu dans ses plaidoiries finales devant le Tribunal, à savoir que l'autorité devait privilégier le critère du rendement, sans contester de manière motivée le jugement attaqué en tant qu'il a considéré, à juste titre, que dans la mesure où l'immeuble litigieux était ancien, le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emportait sur le critère du rendement net des fonds propres investis. En l'absence de toute critique à cet égard, le calcul de rendement qu'il opère est donc sans pertinence.

En tout état de cause, l'intimée a allégué ne plus disposer des éléments nécessaires à un calcul de rendement et l'appelant admet lui-même qu'il ignore certaines des données nécessaires pour effectuer un calcul de rendement, comme la part du prix financée par des fonds propres ou les charges immobilières annuelles, courantes et d'entretien. Dans ces circonstances, un calcul de rendement n'est pas "manifestement possible", contrairement à ce que soutient l'appelant, et un renvoi au Tribunal pour qu'il instruisse cette question n'est pas utile.

Le jugement attaqué sera dès lors confirmé en tant qu'il a fixé à 72'000 fr., charges et garage non compris, le loyer annuel de l'appartement litigieux.

- 4.** L'appelant conteste que certains des points qu'il avait invoqués, concernant la serrure de la porte de la cave, le four et le frigidaire et la peinture de la 3^{ème} et de la 4^{ème} chambre, ne constituent pas des défauts de la chose louée.

4.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 p. 347 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (*cf.* ATF 135 III 345 consid. 3.3 p. 348 s.; arrêt 4C_387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 1994, n° 28 ad art. 258 CO).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

4.2 En l'espèce, concernant la clé de la cave, le Tribunal a considéré que le fait que l'appelant puisse, avec sa propre clé, ouvrir la porte d'autres caves ne signifiait pas obligatoirement que les clés d'autres caves puissent ouvrir la sienne, de sorte qu'aucun défaut n'était retenu à cet égard. L'appelant ne conteste pas le jugement en tant qu'il a retenu qu'il n'avait pas prouvé que les clés des autres locataires pouvaient ouvrir la porte de sa cave. Pour le surplus, le fait que la clé du locataire puisse ouvrir d'autres caves pourrait tout au plus constituer un défaut des objets loués par les locataires jouissant desdites caves, mais pas de l'objet loué par le locataire. Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

Concernant le frigo, le four et les plaques de cuisson, il est établi que l'intimée les a changés en mai 2018, à la suite de la plainte de l'appelant. Cela étant, les problèmes affectant, le cas échéant, ces appareils et qui aurait motivé leur changement, ne sont pas établis, les seules allégations de l'appelant à cet égard n'étant pas suffisantes. Il ne peut dès lors être considéré qu'ils étaient défectueux et que, en tout état de cause, les défauts qui les auraient affectés justifieraient une réduction du loyer.

Pour ce qui est de la hotte de ventilation, la régie en charge de l'immeuble a exposé que le bâtiment était pourvu d'une ventilation avec une motorisation

commune, fonctionnant sur horaires et tout ajout de motorisation individuelle sur la gaine de ventilation commune créerait, d'une part, des dysfonctionnements du système et, d'autre part, des refoulements d'odeurs dans les autres appartements. L'appartement n'est donc pas dépourvu de tout système de ventilation et l'appelant n'explique pas pourquoi le système installé n'était pas équivalent et conforme aux attentes que peut usuellement avoir un locataire à cet égard.

Enfin, concernant la peinture des chambres, le Tribunal a considéré que l'appelant ne s'en était pas plaint lors de l'état des lieux d'entrée, alors même que cela était visible, de sorte qu'il était retenu qu'il s'en accommodait. L'appelant n'explique toutefois pas pourquoi le Tribunal ne pouvait pas retenir, de manière convaincante, qu'il s'en était accommodé. De plus, le seul fait, invoqué par l'appelant, à savoir qu'il louait un appartement qualifié "de standing", sans davantage d'explication, n'étant pas pertinent ou suffisant à cet égard.

L'appelant ne soutient pas, pour le surplus, que les défauts admis par le Tribunal justifiaient une réduction de loyer supérieure à celle fixée.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera donc confirmé.

5. 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 (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 27 avril 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/130/2020 rendu le 21 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6841/2018-6-OSD.

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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Zoé SEILER, 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.