



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15355/2012

ACJC/158/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 FEVRIER 2015

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (France), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 février 2014, comparant par Me Pierre Fauconnet, avocat, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

- 1) **Monsieur B**_____, domicilié _____ Genève,
- 2) **Madame C**_____, domiciliée _____ (Espagne), intimés et appelants sur appel joint, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.02.2015.

EN FAIT

- A. Par jugement du 10 février 2014, reçu par les parties le 18 du même mois, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé le loyer du logement de sept pièces sis 1__F, route D_____ à E_____ (Genève), à 4'000 fr. par mois, charges non comprises, du 1^{er} décembre 2010 au 30 juin 2013 (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à rembourser à B_____ et C_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), a débouté B_____ et C_____ de leurs conclusions en réduction de loyer (ch. 3), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer l'intégralité des loyers consignés en faveur d'A_____ sous déduction du trop-perçu mentionné au chiffre 2 (ch. 4), a condamné B_____ et C_____ au paiement de 220 fr. (indemnité interprète; ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

Le Tribunal a retenu que le logement comprenait sept pièces, soit trois chambres au premier étage, une chambre en sous-sol, un "studio" et un espace commun comptant pour deux pièces puisque séparé par un escalier hélicoïdal, au rez-de-chaussée, étant précisé que la véranda, surélevée pour des raisons esthétiques, ne pouvait être comptabilisée comme une pièce à part entière mais faisait partie du salon. La question de savoir si un avis officiel de fixation de loyer avait été notifié aux locataires lors de la signature du contrat de bail pouvait rester ouverte dès lors que celui produit par le bailleur n'était pas motivé et ne mentionnait pas qu'il s'agissait d'une nouvelle location, ce qui entraînait la nullité partielle du bail limitée à la fixation du loyer. Le bailleur n'ayant pas effectué le calcul du rendement net du logement, malgré l'injonction qui lui avait été faite, le Tribunal en a déduit que le loyer contesté lui procurait un rendement excessif. Il a, dès lors, arrêté le montant du loyer initial du logement litigieux à 4'000 fr. par mois eu égard aux statistiques genevoises du mois de mai 2010. Il a fixé le dies a quo des intérêts moratoires à 5% au jour du prononcé du jugement. Par ailleurs, le Tribunal a retenu que la température excessive du logement ne découlait pas d'un défaut du système de chauffage, mais de tentatives inappropriées des locataires de le régler eux-mêmes, de sorte que la réduction du loyer sollicitée par les locataires n'était pas justifiée.

- B. a. Par acte déposé le 20 mars 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ forme appel contre ce jugement, dont il demande confirmation dans la mesure où il a débouté B_____ et C_____ de leurs conclusions en réduction de loyer et validation de consignation du loyer, concluant à ce que l'intégralité des loyers consignés soient libérés en sa faveur sans aucune déduction. Il sollicite l'annulation du jugement dans la mesure où il a statué sur la demande de fixation du loyer initial de la villa et conclut à ce que les conclusions de B_____ et C_____ visant à la fixation du loyer initial soient déclarées

irrecevables, subsidiairement au déboutement de ceux-ci de toutes leurs conclusions.

b. Le 8 mai 2014, B_____ et C_____ ont répondu à l'appel et formé un appel joint. Ils sollicitent l'annulation du jugement entrepris et, concluent principalement, à ce que le loyer soit fixé à 25'332 fr. par an, charges non comprises, du 1^{er} décembre 2010 au 30 juin 2013, à ce que le bailleur leur restitue le trop-perçu, avec intérêts à 5% l'an à partir de la date moyenne en sus, les montants consignés devant être libérés en leur faveur à concurrence du trop-perçu et à la libération de la garantie de loyer en leur faveur, le bailleur devant être débouté de toutes autres conclusions.

c. Dans sa réponse sur appel joint du 13 juin 2014, le bailleur a persisté dans ses conclusions.

d. Dans leurs observations du 7 juillet 2014, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

e. Devant la Cour, A_____ a produit quatre pièces nouvelles, soit une "méthodologie de la statistique cantonale des loyers", le relevé de vingt-six annonces d'offres de locations de villas à F_____ et E_____ entre 2009 et 2013, les renseignements de l'Office cantonal de la population relatifs à B_____ et un échange de courriel des 18 et 19 octobre 2010 entre lui-même et G_____ de la société de relocation H_____, mandatée par l'employeur de B_____ pour assister les époux dans leur recherche d'appartement.

Les intimés ont produit l'arrêté du Conseil d'Etat du 25 juin 2014 déterminant les catégories de logement où sévit la pénurie en 2014.

f. Les parties ont été avisées le 10 septembre 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Le 8 novembre 2010, A_____, (ci-après : le bailleur) et B_____ et C_____ (ci-après : les locataires) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une "maison et jardin" sise 1__ F, route D_____ à E_____ (Genève).

Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} décembre 2010 au 30 novembre 2013, renouvelable ensuite tacitement d'année en année sauf résiliation avec un préavis de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été initialement fixé à 57'600 fr., soit 4'800 fr. par mois. Il a été ramené à 4'650 fr. par mois dès le 1^{er} mars 2012.

Une garantie de loyer de 14'400 fr. a été fournie par l'employeur de B_____. La forme de cette garantie ne résulte pas du dossier.

b. La maison, dont les locataires ont pris possession alors que les finitions de la construction n'étaient pas achevées, fait partie d'une rangée de six villas contiguës (n^{os} 1__A à 1__F) dont la construction s'est terminée en décembre 2010.

c. Selon les locataires, aucun avis de fixation de loyer initial ne leur a été remis lors de la conclusion du bail alors que, selon le bailleur, un avis officiel a été remis à G_____.

La photocopie de l'avis de fixation du loyer initial du 3 novembre 2010 produite par le bailleur n'est pas signée par les locataires, n'indique pas qu'il s'agit d'une première location et ne comporte pas de motivation. S'agissant des charges, le document indique "*Nouvelle construction, absence de références estimation 300 - 550 CHF*".

d. Le nombre de pièces du rez-de-chaussée et du sous-sol de la maison est litigieux. Les parties s'accordent en revanche sur le fait que le premier étage comporte trois chambres et une pièce supplémentaire appelée "*studio*" située en contre-bas du rez-de-chaussée supérieur avec un accès extérieur propre et une fenêtre donnant sur le jardin.

Selon les photos et les plans produits, le rez-de-chaussée supérieur comporte un espace rectangulaire d'environ 4,5m sur 9m (soit 40,5m²). Au milieu de cet espace se trouve, d'un côté, un escalier hélicoïdal occupant 4m², et de l'autre côté, un espace aménagé en cuisine délimité par des demi-parois (qui ne montent pas jusqu'au plafond) de 5m², laissant subsister un passage de 0,8m entre ces deux éléments. Cet espace est prolongé, après quatre marches, par une véranda de 10m², la différence de niveau étant protégée par un parapet. Outre la véranda, deux portes vitrées se trouvent de part et d'autre de la cuisine, ainsi qu'une fenêtre sur le mur opposé à la véranda.

Un rez-de-chaussée inférieur, partiellement enterré, comprend une buanderie, une salle d'eau, une garde-robe et une pièce d'environ 30m² utilisée comme salle de jeux pour les enfants, laquelle est munie de fenêtres et d'une porte donnant sur le jardin.

Le logement comprend encore une salle-de-bain au premier étage et un sous-sol, accessible depuis l'extérieur par un escalier, qui abrite une cave et un local technique (pompe à chaleur) ainsi qu'une terrasse et un jardin.

e. Les locataires se sont plaints à plusieurs reprises, entre le 23 septembre 2011 et le 25 mai 2012, du mauvais réglage du système de chauffage au sol et de la température trop élevée qui en résultait dans le logement.

Le 25 mai 2012, ils ont mis le bailleur en demeure de régler le chauffage, sous peine de consigner leur loyer, et ont sollicité le remboursement du surcoût d'électricité.

Par courrier du 4 juin 2012, le bailleur a contesté le fait que les charges fussent excessives et expliqué qu'il n'était pas possible de procéder au réglage pendant l'été mais qu'il serait possible d'intervenir sur la température de la pompe à chaleur.

Le 29 juin 2012, les locataires ont consigné leur loyer (14L 2012 000061).

D. a. Par requête du 23 juillet 2012 (C/15355/2012), déclarée non conciliée le 14 mars 2013 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2013, les locataires, motif pris de la nullité du loyer eu égard à l'absence de formulaire d'avis de fixation du loyer initial, ont conclu à ce que le Tribunal constate la nullité du loyer, le fixe à 25'332 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} décembre 2010, condamne le bailleur à restituer le trop-perçu, intérêts à 5% l'an à partir de la date moyenne en sus, ramène la garantie de loyer à trois mois du nouveau loyer ainsi fixé et ordonne la restitution du solde. Ils ont préalablement conclu à ce que le Tribunal ordonne un calcul de rendement.

b. Par ordonnance du 15 mai 2013 dans la cause C/15355/2012, le Tribunal a invité le bailleur à produire le calcul du rendement net de l'immeuble concerné avec en particulier : l'acte d'acquisition de l'immeuble ou à défaut toute pièce permettant d'établir son prix d'achat; ses frais d'acquisition et son financement, le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires, en précisant les dates auxquelles ils ont été effectués, depuis l'achat de l'immeuble; les comptes de gestion et leur relevé détaillé pour les années 2007 à 2009; l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2009 et le bordereau d'impôt immobilier complémentaire de 2009. Il a précisé que la production de pièces en vrac serait insuffisante et a attiré l'attention du bailleur sur les conséquences qui pouvaient être tirées de son refus de produire ces pièces, à savoir l'indice de ce qu'il cacherait un rendement abusif.

c. Dans ses écritures responsives du 12 juillet 2013, le bailleur a conclu à l'irrecevabilité de la requête en fixation du loyer initial et au déboutement des locataires, avec suite de dépens. Il s'est prévalu du fait que la maison comptait plus de sept pièces, de sorte que l'avis de fixation du loyer initial, remis à l'agence de location, n'était pas obligatoire.

Il a déposé un lot de pièces comprenant, outre l'avis de fixation du loyer (pièce 1), le plan de la villa (pièce 2) et l'état de sortie des lieux du 28 juin 2013 (pièce 3), un lot de pièces relatifs au décompte du prix de revient et rendement de la villa (pièce 4), soit : les factures portant sur les six villas contiguës relatives au terrassement, maçonnerie, béton armé, couverture, ferblanterie, plâtrerie, peinture,

revêtement des murs, installation électrique, installation chauffage, installation sanitaire, menuiserie, serrurerie, carrelage, revêtement de sols, installation cuisine, stores, aménagements accès, jardin et terrasse, honoraires de géomètre, taxes SIG, émoluments DCTI, émoluments protection civile, factures diverses ainsi que les factures de consommation d'eau et d'électricité, les justificatifs des intérêts intercalaires (portant sur des emprunts en capital de 430'000 fr., 70'000 fr. et 85'000 fr.), l'acte de vente d'acquisition du terrain et les justificatifs bancaires des paiements des factures concernant la construction et la dette hypothécaire (375'000 fr.).

Il a établi le "*prix de revient de la villa (hors studio)*", du terrain, des frais (mutation et géomètre) et des intérêts intercalaires à 1'085'335 fr. et en a déduit qu'un loyer de 57'600 fr. par an (soit 4'800 fr. par mois), correspondait à un rendement brut de 5,3%.

- E.**
- a.** Par requête du 30 juillet 2012 (C/15635/2012), déclarée non conciliée le 14 mars 2013 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2013, les locataires ont assigné le bailleur en consignation du loyer, exécution de travaux et réduction de loyer, au motif que le logement était affecté d'un problème de chauffage.
 - b.** Lors de l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 29 novembre 2012, la consignation a été limitée, d'accord entre les parties, à juillet et août 2012.
 - c.** Par acte du 5 juin 2013, les locataires ont complété leur requête du 30 juillet 2012 et modifié leurs conclusions. Ils ont indiqué qu'ayant résilié le bail pour le 30 juin 2013, ils retiraient les conclusions en exécution de travaux. Ils ont ainsi conclu à la validation de la consignation, à la réduction de loyer de 20% du 1^{er} décembre 2011 au 30 avril 2011, du 15 septembre 2011 au 30 juin 2012 et du 15 septembre 2012 au 31 mai 2013, à la restitution du trop-perçu de loyer et à la libération des loyers consignés à concurrence de ces réductions.
 - d.** Par mémoire de réponse du 5 juillet 2013, le bailleur a conclu au déboutement des locataires et à la libération en sa faveur de tous les montants consignés dès l'entrée en vigueur du jugement.
- F.**
- a.** Lors de l'audience du 16 septembre 2013, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/15635/2012 et C/15355/2012 sous C/15355/2012.

Le conseil du bailleur a notamment déclaré qu'il avait produit sous pièce 4 les décomptes concernant le prix de revient de la maison tout en admettant qu'il n'avait pas effectué le calcul de rendement ordonné par le Tribunal.

Le conseil des locataires a précisé que la demande de réduction de loyer ne concernait que le problème de surchauffe.

b. Dans leurs plaidoiries écrites du 6 janvier 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

G. Par souci de simplification, le bailleur sera désigné en qualité d'appelant et les locataires en qualité d'intimés.

EN DROIT

1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC).

En l'espèce, la quotité de loyer contestée s'élevait devant le Tribunal à 80'959 fr. [(4'800 fr. - 2'111 fr.) x 15 mois + (4'650 fr. - 2'111 fr.) x 16 mois, le bail ayant finalement pris fin au 30 juin 2013]. Le litige portait également sur une réduction de 20% du loyer réduit en raison du défaut de la chose louée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est au surplus recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Il en va de même de l'appel joint, formé dans le délai imparti aux intimés pour répondre à l'appel (art. 312 al. 2, art. 313 al. 1 CPC).

1.3 S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Cette disposition s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2. publié in SJ 2014 I 413).

2.2 En l'espèce, l'appelant n'allègue ni ne rend vraisemblable le motif pour lequel il aurait été empêché de produire en première instance les pièces b) (annonces d'offres de locations de villas à F_____ et E_____ entre 2009 et 2013), c) (renseignement de l'Office cantonal de la population concernant B_____) et d) (échange de courriels du 18 et 19 octobre 2010 entre l'appelant et G_____) de sorte que ces pièces, et les allégués fondés sur celles-ci, sont irrecevables.

La pièce a) de l'appelant (relative à la méthodologie de la statistique cantonale des loyers) ainsi que la pièce 14 des intimés (arrêté du Conseil d'Etat du 25 juin 2014) sont recevables puisque notoires.

- 3. 3.1** Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie adverse consente à la modification de la demande.

3.2 En l'espèce, les intimés concluent pour la première fois devant la Cour à la libération de la garantie de loyer en leur faveur alors qu'ils s'étaient contentés devant le premier juge d'en demander la réduction à trois mois du loyer nouvellement fixé avec restitution du solde.

Indépendamment des autres conditions, les intimés n'exposent pas en quoi ces conclusions nouvelles reposeraient sur des faits nouveaux. En effet, le contrat de bail a été résilié pour le 30 juin 2013, fait connu des parties plusieurs mois avant que le Tribunal ne garde la cause à juger, de sorte que les intimés auraient pu et dû prendre cette conclusion devant les premiers juges.

Par conséquent, cette conclusion sera déclarée irrecevable.

- 4.** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir admis la nullité partielle du bail pour cause d'absence d'avis de fixation initiale du loyer alors qu'il s'agissait d'un logement de plus de sept pièces pour lequel l'utilisation de la formule officielle n'était pas obligatoire.

4.1.1 L'art. 270 al. 2 CO prévoit, s'agissant de la contestation du loyer initial, qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent 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.

A Genève, l'art. 24 al. 1 LaCC prévoit que tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'art. 270 al. 2 CO.

Le 12 mai 2010, le Conseil d'Etat de Genève a arrêté que la pénurie concernait, pour l'année 2010, les logements de 1 à 7 pièces inclus.

Le terme de logement comprend tant les appartements que les maisons individuelles (ACJC/330/2011 et ACJC/328/2011).

4.1.2 Une pièce doit comporter au minimum une surface de 9m² et disposer d'un jour vertical vers l'extérieur (art. 52 al. 1 LCI; LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 117). Les cuisines, les salles de bains, les toilettes, les caves, les halls, les corridors et les terrasses ne sont pas pris en considération (LCHAT, *op. cit.*, p. 117; MONTINI/WAHLEN, in *Droit du bail à loyer*, 2010, n. 11 ad art. 253b CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *SVIT Commentaire, Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 10 ad art. 253b CO).

Dans les zones résidentielles destinées aux villas, les pièces servant à l'habitation doivent, entre autres, être pourvues de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite, les planchers doivent se situer au-dessus du niveau général du sol adjacent et les vides d'étages (soit la hauteur entre les planchers et plafonds) ne doivent pas, en règle générale, être inférieurs à 2 mètres 40 (art. 72, 76 al. 1, 77 al. 1 et 127 al. 1 LCI, art. 115 RCI). Le terme "habitation" doit être interprété restrictivement. Il comprend l'installation d'une chambre à coucher de manière permanente, d'un bureau ou d'une salle de séjour. En revanche, l'aménagement d'une salle de bain, d'un atelier de poterie, d'un local pour la buanderie ou le repassage ou d'une salle de jeux n'est pas compris dans cette notion (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 2.2). Dès lors, des pièces situées en sous-sol peuvent être louées de manière licite et compter pour une pièce dans le contrat de bail.

Certaines pièces, particulièrement vastes (50 m² dans la jurisprudence mentionnée), peuvent compter pour plus d'une unité (MONTINI/WAHLEN, *Commentaire pratique, op. cit.*, n. 11 ad art. 253b CO; cf. DB 1990 N 30).

4.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le logement comporte trois chambres à l'étage ainsi qu'un studio au rez-de-chaussée et que chacune de ces pièces compte pour une unité de logement.

Par ailleurs, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la pièce en demi-sous-sol, pourvue de fenêtres et d'une sortie sur le jardin, utilisée comme salle de jeux par les intimés, constitue également une pièce mise à bail. Les intimés n'ont au demeurant pas expliqué pourquoi cette pièce située au sous-sol, laquelle n'est pas destinée à l'habitation, ne pourrait pas être comprise dans le bail.

Enfin, c'est également à juste titre que les premiers juges ont considéré que le large espace du rez-de-chaussée doit être compris comme deux pièces puisque l'espace est séparé par la cuisine et l'escalier, de sorte qu'il en résulte uniquement un passage de 80cm correspondant à la largeur standard d'une porte. Le seul fait qu'il n'y ait pas de paroi pour des raisons esthétiques ne suffit pas à en faire une seule pièce, étant précisé que chaque partie dispose d'un jour. A cela s'ajoute que la taille de cet espace, de 50m² avec la véranda, permettrait également de le prendre en compte pour deux unités.

La véranda est surélevée de quatre marches par rapport au séjour. Il résulte des plans et des photos que ces marches ont été créées afin que la pièce située en-dessous de la véranda, soit la salle de jeux, ne soit pas totalement en sous-sol mais comprenne une fenêtre de la largeur de la pièce et une porte donnant sur le jardin. Dès lors, la véranda ne constitue pas une pièce mais n'est que le prolongement du séjour, le parapet installé étant présent pour des raisons de sécurité et non pour séparer l'espace. Que les intimés aient décidé de placer leur salle-à-manger dans la véranda est irrelevante puisque la pièce située au rez-de-chaussée devant l'entrée a déjà été comptabilisée comme telle pour servir à cet usage. Dès lors, si on admettait que la véranda était une salle-à-manger, l'espace situé devant l'entrée devrait être considéré comme un hall d'entrée, qui ne serait pas une pièce.

Au vu de ce qui précède, la Cour retiendra que le logement est composé de sept pièces, soit trois chambres à l'étage, une salle de jeux en demi-sous-sol, un studio et deux pièces au rez-de-chaussée, soit la partie entre la porte d'entrée et l'escalier et la partie après l'escalier comprenant la véranda.

Dès lors, la remise de la formule officielle aux intimés était obligatoire.

5. Les intimés font valoir que la formule officielle ne leur a pas été remise et que celle produite par l'appelant ne comporte pas les motifs du loyer.

5.1 La formule officielle doit contenir le montant de l'ancien loyer, l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer ainsi que les motifs précis des prétentions.

En cas de première location, le bailleur doit adresser aux locataires une formule, dont le contenu correspond par analogie aux exigences posées en cas de hausse de loyer par les art. 269d CO et 19 OBLF (cf. art. 19 al. 3 OBLF; arrêt du Tribunal fédéral 4A_132/2011 du 1^{er} juin 2011 consid. 2.2).

Lorsqu'un logement fait l'objet d'une première location, il convient de faire figurer sur la formule officielle qu'il n'y a pas de précédent locataire et qu'il s'agit d'une première location, en lieu et place du précédent loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_132/2011 du 1^{er} juin 2011 consid. 2.2; 4A_185/2008 consid. 2.1).

Le bailleur doit indiquer, sous la rubrique "motifs précis des prétentions ci-dessus" de l'avis officiel de fixation du loyer initial, les bases de calcul du nouveau loyer, de manière à ce que son cocontractant puisse en examiner le bien-fondé et se déterminer relativement à une éventuelle contestation (art. 269d al. 2 let. b CO et 19 al. 1 let a ch. 4 OBLF; ATF 120 II 341 consid. 2).

S'il advient que la communication de l'avis officiel de fixation du loyer initial soit omise entièrement, différée plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 548 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 2.2.1).

En pareille situation, même si aucune des conditions particulières de l'art. 270 al. 1 let. a ou b CO n'est réalisée, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge pour que ce dernier arrête le loyer initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 2.2.1; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2, in JdT 2012 II 113).

Cette nullité partielle, limitée au loyer, intervient de plein droit et se constate d'office; le locataire peut l'invoquer en tout temps, sous réserve de l'abus de droit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.2, rés. in JdT 2012 II 113).

5.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la question de la remise de la formule officielle aux intimés pouvait rester ouverte puisque l'appelant n'avait pas formellement indiqué sur l'avis officiel quels étaient les motifs de la fixation du loyer initial, ce que le bailleur ne conteste pas, ni le fait que les intimés étaient les premiers locataires (ce que ceux-ci n'ignoraient pas, puisqu'ils ont emménagé dans le logement alors qu'il était encore en chantier).

Le bailleur n'ayant pas respecté les formalités liées à la notification du loyer initial, les locataires pouvaient saisir l'autorité de conciliation d'une contestation de ce loyer, sans avoir à respecter le délai de trente jours dès la prise de possession des locaux prévu à l'art. 270 al. 1 CO.

Par ailleurs, l'appelant ne fait pas valoir, à juste titre, que les intimés abuseraient de leur droit à agir (ATF 139 III 249 consid. 2.1; 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

6. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il n'avait pas effectué de calcul de rendement alors que celui-ci figure dans sa pièce 4. Les intimés reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir alloué le plein de leurs conclusions, alors que le bailleur n'avait pas démontré que le loyer de 2'111 fr. par mois auquel ils concluaient était trop bas.

6.1 La loi ne précise pas comment le juge doit compléter le contrat et fixer le loyer initial en cas de nullité partielle. La jurisprudence a comblé cette lacune (art. 1 al. 2 CC). Elle a retenu que le juge doit se fonder sur toutes les circonstances du cas. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment la limite du rendement excessif (cf. art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu par les parties. Ce dernier 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 124 III 62 consid.; 2b 120 II 341 consid. 6c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1).

En principe, le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non abusif de la chose louée; celui-ci a en principe la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. Le montant ainsi obtenu ne saurait être porté à la hauteur des loyers usuels du quartier par hypothèse plus élevés; le loyer serait alors nécessairement abusif selon la règle générale de l'art. 269 CO. En revanche, comme il jouit d'un pouvoir d'appréciation plus étendu que lorsqu'il examine le caractère abusif ou non d'un loyer, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer calculé sur la base d'un rendement non excessif de la chose. En effet, il entre dans la latitude du juge d'opposer les loyers du marché au bailleur qui n'a pas respecté la forme prescrite pour notifier le loyer initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1; 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, in SJ 2013 I 49; arrêt 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 718).

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale instaurée par l'ancien article 274d al. 3 aCO - et toujours applicable sous l'égide du CPC (HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 1397 ss) - impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011; ATF 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2). La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 et 4A_576/2008 précité consid. 2.4).

La méthode absolue, qui découle de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (ATF 125 III 257 consid. 2b = SJ 2000 p. 33; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a = JdT 1997 I p. 595; arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2; 4C.285/2005 consid. 2.4 = CdB 2006 p. 59). Seul est déterminant le rendement du logement remis à bail, à l'exclusion du rendement de tout l'immeuble ou d'un groupe d'immeuble appartenant au même propriétaire. Par conséquent, le prix de revient et les charges de la chose louée doivent être individualisées par une ventilation des comptes selon les clés de répartition usuelles dans la propriété par étage (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et 4A_219/2007 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 17.02.1981 consid. 4 = SJ 1981 p. 504).

Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont ceux des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes et, pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, disposer, en règle générale, de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux (ATF 123 III 317 consid. 4a).

Lorsque le juge ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant d'effectuer un calcul de rendement, il peut s'appuyer sur les statistiques cantonales publiées par l'Office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT), même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.5 et 4A.472/2007 consid. 2.2), à condition de procéder aux réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (arrêt publié ACJC/932/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1 et ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 3.3).

6.2 En l'espèce, l'appelant n'a pas produit les documents permettant d'établir le montant des fonds propres investis car il est établi que le bailleur a eu recours à des emprunts dont il serait impossible d'en établir le montant. De plus, il n'a pas communiqué les documents relatifs aux charges d'exploitation du bien immobilier. Les factures établissant les frais de constructions sont relatives à l'ensemble des six maisons mitoyennes, de sorte qu'on ignore quelle part doit être attribuée au bien litigieux, étant précisé que les calculs manuscrits de l'appelant ne sont pas probants. Dès lors, les pièces produites par l'appelant ne permettent pas de procéder à un calcul de rendement.

Devant le premier juge, l'appelant n'a pas davantage fourni d'exemples de loyers usuels dans le quartier. Même si elles étaient recevables, les vingt-six offres de location produites en appel ne suffiraient pas comme éléments de comparaison puisqu'elles ne mentionnent ni l'état des logements ni leur année de construction.

S'agissant d'un logement nouvellement créé, le loyer payé par le précédent locataire fait nécessairement défaut.

On ne saurait, comme le plaident les intimés, fixer le loyer au montant, selon eux non déraisonnable, de leurs conclusions. En effet, la jurisprudence citée par ceux-ci (arrêt du Tribunal fédéral du 8C_192/2013) a été rendue dans le cadre d'un loyer abusif, et non de la fixation initiale du loyer, et le Tribunal fédéral n'a pas fait application, in casu, de l'avis d'une partie de la doctrine qui estime que le juge peut réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire.

C'est donc avec raison que le Tribunal s'est, dans ces conditions, notamment référé aux statistiques cantonales pour fixer le montant du loyer litigieux.

Le recourant reproche au Tribunal de s'être fondé sur des statistiques qui ne concernent ni les villas ni les communes où les villas constituent la majorité de l'habitat, comme à F_____. S'il est vrai que les statistiques cantonales ne couvrent pas l'ensemble des communes du canton de Genève, il n'en reste pas moins que les communes tombant sous le coup des statistiques représentent 85% de la population du canton et 95% de l'ensemble des logements situés dans des bâtiments de plus de trois pièces et que les statistiques prennent en compte des communes qui comptent un grand nombre de villas individuelles comme Collonge-Bellerive, Perly-Certoux ou Avully. Dès lors, ces statistiques constituent un point de départ valable pour fixer le loyer d'un logement situé sur le canton de Genève.

Pour tenir compte du fait que ces statistiques ne tiennent pas compte des maisons individuelles, le Tribunal est parti du loyer mensuel moyen 2'998 fr., pour un appartement de sept pièces - montant non remis en cause par l'appelant - et l'a augmenté de 1'000 fr. par mois pour tenir notamment compte du fait que le logement litigieux est une villa contiguë disposant d'un jardin.

Au vu de ce qui précède, la méthode du Tribunal pour évaluer le loyer du logement litigieux n'est pas critiquable et son résultat, 4'000 fr. par mois, est adéquat.

Ainsi les intimés devaient verser au recourant la somme de 124'000 fr. (31 mois x 4'000 fr.) à titre de loyer alors que le total des versements, y compris les deux loyers consignés, a été de 146'400 fr. [(15 mois x 4'800 fr.) + (16 mois x 4'650 fr.)]. Il en résulte un trop-perçu de 22'400 fr. qui doit revenir aux intimés.

L'intérêt moratoire de 5% l'an doit courir dès l'échéance moyenne du 15 mars 2012 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 4.4), étant relevé que la présente procédure n'a pas pour but une réduction de loyer mais la fixation d'un loyer initial dont il est établi qu'il était nul.

Le jugement attaqué sera donc confirmé sur ce point.

7. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir libéré les loyers consignés sous déduction du trop-perçu de loyer alors que cette consignation avait pour seul objet de garantir les prétentions des locataires résultant des défauts de la chose louée, prétentions dont ils ont été déboutés.

7.1 Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir.

La consignation a été conçue comme un moyen de pression sur le bailleur pour l'amener à remédier aux défauts (ATF 125 III 120 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid 3.3).

Les conditions de la consignation font défaut lorsque le locataire ne sollicite pas ou plus la réparation des défauts (ACJC/131/2002 du 18 février 2002). Une demande en validation de consignation de loyer qui ne vise pas l'élimination d'un défaut, mais uniquement à asseoir une prétention à une réduction de loyer est infondée (ACJC/1134/2011 du 19 septembre 2011).

7.2 En l'espèce, les intimés, qui ont déménagé, ont renoncé à obtenir la réparation du chauffage, dont le Tribunal a pour le surplus retenu qu'il n'était pas défectueux.

Par conséquent, les loyers consignés devaient être libérés en faveur du bailleur sans qu'une compensation ne soit possible avec une restitution du trop-perçu des loyers ne découlant pas d'un défaut de la chose louée.

La décision querellée sera donc annulée sur ce point.

8. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 138 III 182 consid. 2.6).
9. La valeur litigieuse, qui s'établit en appel à plus de 80'000 fr. (cf. supra 1.1; art 51 al. 1 LTF), est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 20 mars 2014 par A_____ et l'appel joint interjeté le 8 mai 2014 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/148/2014 rendu le 10 février 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15355/2012-5-OSL.

Déclare irrecevable la conclusion de B_____ et C_____ en libération de la garantie de loyer.

Au fond :

Annule le chiffre 4 du jugement attaqué.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer l'intégralité des loyers consignés en faveur d'A_____.

Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____ la somme de 22'400 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2012.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.