

Formule officielle ; nullité  
du loyer ; fixation judiciaire  
du loyer ; logements de six  
pièces ou plus et de luxe

**Art. 269 et 270 CO ; 19 al. 1  
let. a ch. 1 et 4 et  
al. 3 OBLF**

Selon la législation genevoise adoptée sur la base de l'art. 270 al. 1 CO, **le bailleur est tenu d'informer le locataire**, au moment de la conclusion du bail d'habitation et au moyen de la formule officielle (art. 269 al. 1 CO), **du loyer qu'il percevait du précédent locataire**. Le **contrat est nul en ce qu'il détermine le loyer** si cette communication est omise, intervient plus de trente jours après la délivrance des locaux ou est entachée d'un vice de forme. **Le locataire peut alors faire fixer le loyer judiciairement**. Selon l'art. 19 al. 1 let a ch. 1 et 4 en lien avec l'art. 19 al. 3 OBLF, la formule doit indiquer l'ancien loyer et les motifs précis de la hausse. La formulation « loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué » ne répond pas à ces conditions (consid. 2).

Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. **Il doit respecter la hiérarchie des critères que sont le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire**. Lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments nécessaires au calcul du rendement admissible, le juge se réfère aux données statistiques disponibles ou à son expérience (consid. 6).

**L'art. 270 al. 2 CO ne s'applique pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus** (art. 253b al. 2 CO). Le nombre de pièces et le caractère luxueux du logement sont des **conditions cumulatives**. En l'espèce, le défendeur n'avait pas invoqué l'art. 253b al. 2 CO et offert de preuves concluantes au regard de cette disposition (consid. 3).

#### Composition

Mmes et M. les juges Kiss, présidente,  
Hohl et Rüedi.  
Greffier : M. Thélin.

#### Participants à la procédure

X.,  
représenté par Me Alexandre Schwab,  
défendeur et recourant,

#### contre

H.Z.et F.Z.,  
représentés par Me Jean-Philippe Ferrero,  
demandeurs et intimés.

#### Objet

bail à loyer; contestation du loyer initial

recours contre l'arrêt rendu le 2 mars 2020  
par la Chambre des baux et loyers  
de la Cour de justice du canton de Genève  
(C/11562/2017 ACJC/356/2020).

Faits :

A.

Dès le 1er décembre 2009, H.Z.et F.Z. ont pris à bail une villa avec jardin privé, couvert et place pour véhicules sise dans la commune d'Aire-la-Ville. Le bail a été conclu le 11 novembre 2009 pour une durée initiale de trois ans, tacitement prolongeable d'année en année. **Le loyer annuel était fixé 40'200 fr. pour la première année de la location et à 43'200 fr. dès la deuxième année; des frais accessoires étaient dus en sus.**

**Le bailleur X.a remis un avis de fixation du loyer initial daté du 11 novembre 2009. Selon ce document, le loyer antérieurement perçu s'élevait à 39'600 fr. par année, frais accessoires en sus. L'augmentation du loyer était motivée comme suit: « Loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué. »**

Les locataires ont constitué une garantie de loyer au montant de 10'500 francs.

B.

Le 3 octobre 2017, **H.Z.et F.Z. ont conjointement ouvert action contre X. devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.** A titre préalable, le tribunal était requis d'ordonner au défendeur de produire tous les documents propres à permettre un calcul du rendement de la chose louée. A titre principal, le tribunal était requis de fixer le loyer initial à 27'600 fr. par année, « sous réserve d'amplification » et sans échelonnement, frais accessoires en sus, et à réduire le montant du dépôt de garantie à 6'900 francs. Le défendeur devait être condamné à rembourser le « trop-perçu ». A titre subsidiaire, le tribunal était requis de constater que la majoration du loyer convenue dès la deuxième année de la location était nulle parce qu'elle n'avait pas été précédée d'une communication sur formule officielle.

Le défendeur a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement au rejet de l'action.

Par ordonnance du 23 février 2018, le tribunal a ordonné la production des documents nécessaires à un calcul du rendement de la chose louée. Le défendeur s'est déclaré hors d'état de produire cette documentation. Il a produit d'autres documents destinés à établir que le loyer convenu était inférieur à ceux pratiqués sur le marché pour des biens comparables. Le tribunal lui a imparti un ultime délai pour la production des documents exigés; il l'a rendu attentif aux conséquences d'un refus de collaborer. Le défendeur n'a pas donné suite à cette sommation.

Le tribunal s'est prononcé le 5 juin 2019. **Il a entièrement accueilli l'action.** Il a fixé le loyer initial à 26'040 fr. par année dès le 1er novembre 2009. Il a condamné le défendeur à « rembourser le trop-perçu ». Il a réduit la garantie de loyer à 6'510 fr. et ordonné la libération de l'excédent en faveur des demandeurs.

**La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 2 mars 2020 sur l'appel du défendeur. Elle a confirmé le jugement.**

C.

Le défendeur exerce le **recours en matière civile contre l'arrêt de la Cour de justice.** A bien comprendre les conclusions qu'il articule, le loyer annuel doit être fixé à 40'200 fr. jusqu'au 30 novembre 2011 et à 43'200 fr. dès le lendemain, frais accessoires en sus.

Les demandeurs concluent au rejet du recours.

Sans y être invitées, les parties ont déposé une réplique et une duplique.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

2.

**Selon la législation que le canton de Genève a adoptée sur la base de l'art. 270 al. 2 CO, le bailleur est tenu d'informer le locataire, lors de la conclusion d'un bail d'habitation, du loyer qu'il percevait du précédent locataire du même logement.** Cette information doit être donnée au moyen de la formule officielle que l'art. 269 al. 1 CO prévoit en cas de majoration du loyer. **S'il advient que cette communication 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 120 II 341 consid. 5b à 5d p. 348; voir aussi ATF 140 III 583 consid. 3.1 p. 586 et 3.2.1 p. 587; 121 III 56 consid. 2c p. 58). **En pareille situation, même si aucune des conditions spécifiques de l'art. 270 al. 1 let. a ou b CO n'est accomplie, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer** (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588; arrêt 4C.428/2004 du 1er avril 2005, consid. 3.1, SJ 2006 I 19).

**A teneur de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 1 et 4 de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11), la formule destinée à communiquer une majoration de loyer selon l'art. 269d CO doit notamment indiquer « le montant de l'ancien loyer » (ch. 1) et les « motifs précis de la hausse » (ch. 4). A teneur de l'art. 19 al. 3 OBLF, ces prescriptions s'appliquent « par analogie » dans le cas où la formule est utilisée lors de la conclusion d'un nouveau contrat, en exécution du droit cantonal que réserve l'art. 270 al. 2 CO.**

A l'instar du Tribunal des baux et loyers, la Cour de justice retient que la mention « **loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué** », dans l'avis remis le 11 novembre 2009 par le défendeur, ne répond pas à l'exigence de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF, avec cette conséquence que **le contrat des parties est nul en tant qu'il détermine le loyer**. La Cour confirme aussi qu'à raison de la date d'acquisition de la villa par le défendeur (en l'an 2000), le loyer initial doit être établi par un calcul du rendement de ce bien plutôt que d'après les loyers pratiqués dans le quartier ou la localité pour des biens comparables. Le défendeur ayant refusé sans justification de fournir les renseignements nécessaires, le tribunal a exécuté le calcul du rendement d'après les éléments accessibles au public ou apportés par les demandeurs; il est parvenu au montant de 26'040 fr. par année. Ce calcul n'était pas contesté devant la Cour; le défendeur persistait seulement à réclamer une comparaison du loyer convenu avec les loyers d'autres biens.

3.

**L'art. 270 al. 2 CO s'inscrit dans les dispositions sur la protection des locataires contre les loyers abusifs. A teneur de l'art. 253b al. 2 CO, ces dispositions ne s'appliquent pas aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise).**

Pour un logement de cette catégorie et lors de la conclusion d'un nouveau contrat, le bailleur peut se dispenser de notifier l'avis de fixation du loyer initial sur formule officielle qui est prescrit dans le canton de Genève (arrêt 4D\_59/2017 du 7 mars 2018, consid. 2.2.1). **Le nombre minimum des pièces et le caractère luxueux du logement en cause sont des conditions cumulatives.** Le juge apprécie le caractère luxueux ou au contraire ordinaire du logement sur la base d'un examen concret de toutes ses caractéristiques et de l'impression générale qui en résulte; il jouit à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt 4A\_257/2015 du 11 janvier 2016, consid. 3.1, SJ 2016 I 409).

Le défendeur allègue « sept pièces habitables » mais les autorités précédentes n'ont pas constaté le nombre des pièces. Elles n'ont pas davantage constaté les caractéristiques propres à mettre en évidence, le cas échéant, le caractère luxueux de la villa, et elles n'ont porté aucune appréciation sur ce point. **Le défendeur ne prétend pas avoir invoqué l'art. 253b al. 2 CO dans les instances cantonales et offert des preuves concluantes au regard de cette disposition.** Il n'en fait pas non plus état devant le Tribunal fédéral; ladite disposition est par conséquent hors de cause.

4.

**Le défendeur soutient qu'une villa de sept pièces avec jardin privé, couvert et place pour véhicules n'appartient pas à une catégorie de logements où sévise la pénurie aux termes de l'art. 270 al. 2 CO.** En conséquence, selon l'argumentation présentée, cette disposition et la législation cantonale correspondante ne sont pas applicables à la relation des parties.

**La notion de la « pénurie de logements » peut être délimitée par le droit cantonal dans le cadre que fixe l'art. 270 al. 2 CO. En deçà de 1,5 ou 2% - la jurisprudence n'a pas encore établi de limite précise - ce droit peut fixer un taux de vacance des logements sur le marché locatif au-dessous duquel la pénurie est tenue pour avérée** (ATF 124 I 127 consid. 2b p. 129).

Dans le **canton de Genève**, un arrêté du Conseil d'Etat « déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'article 24 de la loi d'application du code civil et du code des obligations » était en vigueur durant l'année 2009, au cours de laquelle les parties ont conclu le contrat présentement en cause. **Selon cet arrêté, il y avait pénurie dans toutes les catégories des appartements de un à sept pièces inclusivement; le texte mentionnait un taux de vacance de 0,61% dans la catégorie des appartements de sept pièces.**

Le défendeur se réfère erronément à un arrêté semblable adopté pour l'année 2018 car le droit applicable est celui en vigueur lors de la conclusion du contrat. Ce plaideur fait valoir que selon son libellé, l'arrêté de 2018, identique sur ce point à celui de 2009, ne vise que les « appartements »; de cela il déduit qu'en droit genevois, il n'y a pas de pénurie sur le marché locatif des villas.

**Cette discussion porte sur l'application du droit cantonal, laquelle échappe au contrôle à exercer par le Tribunal fédéral selon l'art. 95 LTF.** De plus, elle n'a pas été soumise aux précédents juges car selon l'arrêt attaqué, « l'usage de la formule officielle était obligatoire dans le canton de Genève à l'époque de la conclusion du bail, ce qui n'est pas contesté par les parties ». Soulevé pour la première fois devant le Tribunal fédéral, le grief est irrecevable aussi parce qu'il ne répond pas à l'exigence de l'épuisement des instances cantonales consacrée par l'art. 75 al. 1 LTF (ATF 134 III 524 consid. 1.3 p. 527).

5.

Le Tribunal fédéral a statué le 15 juin 2016 dans une contestation qui concernait elle aussi un logement remis à bail par X. dans le canton de Genève (arrêt 4A\_603/2015). **Le tribunal a alors jugé que dans un avis de fixation du loyer initial, la mention « loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué » ne répond pas à l'exigence de motivation de la hausse du loyer qui est consacrée par l'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF.** Il en résultait que la communication du loyer initial était viciée et que le contrat était nul quant à la fixation du loyer (consid. 5.3).

Dans la présente contestation, la mention présente dans l'avis de fixation du loyer initial est identique et la Cour de justice fonde son jugement sur cet arrêt. Selon l'argumentation que le défendeur soumet au Tribunal fédéral, il est inadmissible d'appliquer « rétroactivement » la solution d'un arrêt de 2016 à un bail à loyer conclu en 2009.

On observe d'emblée que le bail discuté dans cet arrêt de 2016 avait été conclu le 26 février 2010, soit moins de quatre mois après celui présentement en cause. On ne discerne pas, et le défendeur n'expose pas en quoi ce laps peut objectivement justifier d'appliquer des solutions juridiques différentes à ces deux contrats.

Par cet arrêt du 15 juin 2016, le Tribunal fédéral n'a pas abandonné une jurisprudence antérieure à laquelle le défendeur pût de bonne foi se fier. L'arrêt n'a introduit aucune innovation ni aucun changement dans l'interprétation et l'application de l'art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF; la mention « loyer déterminé d'entente entre les parties et sur la base du dernier loyer appliqué » était pour la première fois soumise au Tribunal fédéral. **La Cour de justice échappe donc au reproche d'avoir appliqué rétroactivement une solution juridique nouvelle (cf. ATF 140 V 154 consid. 6.3.2 p. 163).**

Le défendeur affirme vainement qu'avant l'arrêt du 15 juin 2016, cette mention était « utilisée de manière générale par les régies de la place » et que ce motif de hausse du loyer était « coutumier » et « valable ». Dans la mesure où elles portent sur des faits, ces assertions sont irrecevables au regard des art. 99 al. 1 et 105 al. 1 LTF; dans la mesure où elles expriment une opinion juridique, elles sont simplement erronées. La Cour de justice retient à bon droit que le défendeur n'a pas valablement communiqué le loyer initial aux demandeurs.

6.

**Le juge appelé à fixer le loyer initial par suite d'une communication défectueuse de ce loyer doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas.** Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 120 II 341 consid. 6c p. 351; voir aussi ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64).

**Le juge doit néanmoins respecter la hiérarchie des facteurs ci-mentionnés. Le critère du rendement admissible au regard de l'art. 269 CO prime les autres méthodes de détermination du loyer.** Ni le loyer perçu du précédent locataire ni les loyers usuels de la localité ou du quartier n'entrent en considération lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments nécessaires au calcul du rendement admissible; **le juge se réfère alors aux données statistiques disponibles ou à son expérience** (arrêts 4A\_513/2016 du 18 avril 2017, consid. 3; 4A\_517/2014 du 2 février 2015, consid. 5.1; 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014, consid. 4.1). La hiérarchie des critères du rendement admissible, d'une part, et des loyers usuels de la localité ou du quartier, d'autre part, est en principe inversée lorsque le logement en cause a été construit ou acquis par le bailleur plus de trente ans avant la conclusion du contrat (arrêt ci-mentionné 4A\_517/2014; ATF 144 III 514 consid. 3 p. 516; 140 III 433 consid. 3.1 p 434).

Il est constant que le défendeur est devenu propriétaire de la villa en l'an 2000, soit moins de trente ans avant de la remettre à bail aux demandeurs. En dépit de ses protestations, les précédents juges se sont donc à bon droit référés au critère du rendement admissible selon l'art. 269 CO. Le défendeur s'est refusé sans justification à fournir lui-même les données et renseignements nécessaires au calcul de ce rendement. Parce que le droit applicable n'accorde pas au bailleur le droit de choisir lui-même le critère déterminant, l'attitude ainsi adoptée n'obligeait pas les juges à fixer le loyer sur une base autre que le rendement admissible. Le Tribunal des baux et loyers a exécuté le calcul du rendement d'après les éléments accessibles au public ou apportés par les demandeurs; cette démarche est compatible avec les art. 269 et 270 al. 2 CO. Pour le surplus, le défendeur n'a pas critiqué les bases de calcul ainsi retenues.

7.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les parties adverses peuvent prétendre.

Par ces motifs, la Présidente prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 5'500 francs.

3.

Le défendeur versera une indemnité de 6'500 fr. aux demandeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 25 août 2020

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin