

Fixation du loyer initial: du nouveau à Genève

Andreas Fajjan

Avocat spécialiste
du droit immobilier



Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme. La moindre omission ou imprécision peut avoir des conséquences sérieuses, le plus souvent en défaveur des bailleurs.

L'une des questions sensibles concerne la fixation du loyer initial. La loi prévoit que les Cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle agréée par le Canton pour la conclusion de tout nouveau contrat de bail. Le Canton de Genève a précisément fait usage de cette faculté. Cette formule officielle doit être remise au locataire soit à la conclusion du bail, soit lors de la remise de la chose louée, mais au plus tard dans les trente jours suivant celle-ci. À défaut, la fixation du loyer est considérée comme nulle et il appartiendra au juge de

fixer le loyer admissible. La formule officielle doit être signée de manière manuscrite. Elle doit impérativement contenir les informations suivantes: le montant de l'ancien loyer et de l'ancien état des charges, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, ainsi que les motifs précis de la hausse. L'absence de l'une de ces informations produit les mêmes conséquences que l'absence de notification de la formule, à savoir la nullité partielle du bail limitée à la fixation du loyer.

L'une des questions controversées qui se posait en lien avec ces exigences consistait à savoir si un bailleur est tenu de motiver le loyer initial dans l'hypothèse où le loyer est maintenu ou diminué à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de bail par rapport au loyer du contrat précédent. Cette question n'a pas été tranchée à ce jour par le Tribunal fédéral. La Cour de justice du Canton de Genève estimait, jusqu'à présent, que l'avis de fixation du loyer devait, dans tous les cas, contenir la motivation du loyer.

Toutefois, dans un arrêt récent, la Cour de justice vient de revenir sur sa jurispru-

dence dans le cadre d'une affaire où le loyer d'un appartement avait été fixé à 1450 francs par mois, sans que celui-ci ne soit motivé, alors que le précédent loyer était de 1500 francs par mois. Elle a retenu que l'avis officiel de fixation du loyer initial ne devait pas obligatoirement comporter de motifs lorsque le montant du nouveau loyer est identique ou inférieur à celui payé par le précédent locataire.

Ce changement de jurisprudence est essentiellement motivé par le constat, suite à une interprétation littérale, systématique, historique et téléologique, que le législateur n'avait pas voulu imposer une telle obligation. Cette décision doit être saluée car elle permet une simplification bienvenue dans un domaine parfois excessivement formaliste. Elle permet également une uniformisation avec les autres cantons dans la mesure où la position genevoise était isolée sur le plan suisse. Reste à voir si le Tribunal fédéral sera amené à se prononcer sur cette question

