

Contestation du loyer initial ; absence de notification dudit loyer sur formule officielle ; utilisation (contestée) des statistiques cantonales, sans même examiner le calcul de rendement du bailleur et des éléments de comparaison (loyers du quartier) fourni par celui-ci

Art. 270 CO

Dans le **canton de Genève**, le bailleur a l'**obligation de communiquer** au locataire, **sur formule officielle**, le montant du **loyer perçu du précédent preneur**.

Si cette **communication** est **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**.

Le **juge appelé à fixer le loyer initial** doit **fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas**. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le **rendement admissible**, 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.

**Statistiques officielles cantonales**, l'une concernant les baux nouvellement conclus pour des appartements non neufs de deux pièces dans les communes genevoises autres que celle de Genève, l'autre les baux en cours pour des appartements de deux pièces construits entre 1961 et 1965 dans la commune de Vernier; calculant la moyenne des chiffres fournis par ces statistiques, la Cour parvient au montant mensuel de 695 francs. Elle mentionne ensuite diverses caractéristiques du logement en cause pour considérer, en définitive, que le Tribunal des baux et loyers n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en arrêtant le loyer mensuel à 610 francs par mois.

Le **Tribunal fédéral** a depuis longtemps jugé que **de telles statistiques officielles cantonales** sont **inaptes à mettre en évidence les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier** parce qu'elles ne fournissent pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes. Ces statistiques peuvent **en revanche être prises en considération** lors de la fixation du **loyer initial**, **lorsque celui-ci n'est pas valablement convenu** entre les parties **et** que le **juge ne dispose** ni de **bases de comparaisons pertinentes dans le quartier** ni d'éléments propres à permettre un **calcul du rendement de l'immeuble**.

#### Composition

Mmes et M. les juges Klett, présidente, Kolly, Kiss, Niquille et Fellrath Gazzini, juge suppléante.

Greffier: M. Thélin.

#### Participants à la procédure

X.,  
représenté par Me Yvan Jeanneret,  
défendeur et recourant,

contre

Z.,  
représenté par Me Irène Buche,  
demandeur et intimé.

## Objet

bail à loyer; fixation du loyer initial

recours contre l'arrêt rendu le 8 octobre 2012 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

## Faits:

### A.

Le 16 février 2005, Z. a pris à bail un petit chalet de deux pièces, y compris une cuisine-salle de bains, meublé, érigé à proximité d'une villa sise dans la commune de Vernier; il a alors promis un loyer mensuel fixé à 990 fr., frais accessoires en sus. Ce loyer initial ne lui a pas été communiqué sur formule agréée par l'autorité cantonale.

Le 19 août 2010, Ilg a ouvert action contre le bailleur X. devant la commission de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le tribunal était requis de fixer le loyer mensuel initial au montant de 538 fr.; le défendeur devait être condamné à restituer l'excédant avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er mars 2005.

Le défendeur a conclu à la confirmation du loyer initial convenu.

Le tribunal s'est prononcé le 30 novembre 2011. Il a fixé le loyer initial à 610 fr. par mois, frais accessoires en sus, et il a condamné le défendeur à « restituer le trop-perçu de loyer depuis le 1er mars 2005 ».

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 8 octobre 2012 sur l'appel du défendeur; elle a rejeté l'appel et confirmé le jugement.

### B.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Cour de justice en ce sens que le loyer initial soit fixé à 990 fr. par mois, frais accessoires en sus.

Le demandeur a présenté une demande d'assistance judiciaire. Plus tard, près d'un mois après l'échéance du délai de réponse qui lui avait été signifié, son conseil a déposé une prise de position tendant au rejet du recours.

## Considérant en droit:

### 1.

Une différence de 380 fr. subsiste entre le loyer mensuel fixé par les juges de première instance, loyer désormais reconnu par le demandeur, et le loyer auquel le défendeur prétendait devant la Cour de justice; cumulée sur vingt années (cf. ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582), cette différence excède la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. exigée en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

### 2.

En règle générale, selon l'art. 270 al. 1 let. a et b CO, le **loyer initial** peut être contesté dans le délai de trente jours dès réception des locaux loués; il faut en outre que l'une ou l'autre des conditions particulières prévues par cette disposition, relatives au contexte de la conclusion du contrat (let. a) ou à une différence sensible entre le loyer litigieux et celui antérieurement perçu pour les mêmes locaux (let. b), soit réalisée.

Dans le **canton de Genève**, en vertu de l'art. 270 al. 2 CO et de la législation cantonale fondée sur cette règle-ci, le bailleur a l'**obligation de communiquer au locataire le montant du loyer antérieurement perçu**; à cette fin, il doit user d'une **formule agréée par l'autorité**.

**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 121 III 56 consid. 2c p. 58; 120 II 341 consid. 5b à 5d p. 348; voir aussi ATF 124 III 62 p. 64 in initio). **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 en vue de faire fixer le loyer** (arrêt 4C.428/2004 du 1er avril 2005 in SJ 2006 I 19, consid. 3.1).

**Le juge appelé à fixer le loyer initial 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).

3.

La Cour de justice se réfère aux loyers moyens relevés dans deux **statistiques officielles cantonales**, l'une concernant les baux nouvellement conclus pour des appartements non neufs de deux pièces dans les communes genevoises autres que celle de Genève, l'autre les baux en cours pour des appartements de deux pièces construits entre 1961 et 1965 dans la commune de Vernier; calculant la moyenne des chiffres fournis par ces statistiques, la Cour parvient au montant mensuel de 695 francs. Elle mentionne ensuite diverses caractéristiques du logement en cause pour considérer, en définitive, que le Tribunal des baux et loyers n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en arrêtant le loyer mensuel à 610 fr. par mois.

**Le Tribunal fédéral a depuis longtemps jugé que les statistiques de ce type sont inaptes à mettre en évidence les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier parce qu'elles ne fournissent pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes** (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc p. 324). **Il est certes admis que ces statistiques peuvent néanmoins être prises en considération lors de la fixation du loyer initial, lorsque celui-ci n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble** (arrêt 4A\_250/2012 du 28 février 2012, consid. 2.4, SJ 2013 I 49; arrêt 4A\_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5).

Il ressort de la décision attaquée que le défendeur a produit des documents destinés à un calcul du rendement de l'immeuble, d'une part, et à une comparaison concrète entre les loyers du logement en cause et ceux d'autres logements situés dans le quartier, d'autre part. Or, ces éléments de fait ne sont en aucune manière discutés par la Cour de justice et on ne peut donc pas reconnaître pourquoi cette autorité juge nécessaire d'exploiter des statistiques en principe insuffisantes. On ne trouve non plus, dans la décision attaquée, aucune indication relative au loyer versé par le précédent locataire. Par conséquent, faute de contenir les motifs déterminants de fait aux termes de l'art. 112 al. 1 let. b LTF, la décision attaquée doit être annulée et la cause doit être renvoyée à l'autorité précédente en application de l'art. 112 al. 3 LTF.

4.

A teneur de l'art. 64 al. 1 et 2 LTF, le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie lorsque celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec (al. 1). Le tribunal attribue un avocat à cette partie si la sauvegarde de ses droits le requiert; l'avocat perçoit une indemnité appropriée à verser par la caisse du tribunal (al. 2). Par son conseil, le demandeur a déposé une prise de position tardive où il s'est borné, en substance, à expliquer que l'inobservation du délai de réponse était imputable à sa propre inaction. La restitution de ce délai n'a pas été demandée. La prise de position ne contient par ailleurs que des conclusions et un renvoi à « l'intégralité [des] arguments résumés dans [le] mémoire de réponse à

l'appel » produit en annexe. Or, selon la jurisprudence relative à l'art. 42 al. 1 LTF, les renvois aux écritures de la procédure cantonale ne sont pas autorisés dans les mémoires adressés au Tribunal fédéral (ATF 131 III 384 consid. 2.3 p. 387/388; 126 III 198 consid. 1d p. 201). Dans ces conditions, les conclusions présentées étaient dépourvues de chances de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire.

5.

Compte tenu qu'aucune des parties n'obtient gain de cause, l'émolument judiciaire doit être réparti par moitié entre elles et les dépens doivent être compensés.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est partiellement admis.

2.

La décision attaquée est annulée et la cause est renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision.

3.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

4.

Les parties acquitteront un émolument judiciaire de 2'000 fr., à raison de 1'000 fr. à la charge du défendeur et de 1'000 fr. à la charge du demandeur.

5.

Il n'est pas alloué de dépens.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 23 septembre 2013

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

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin