

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11197/2014

ACJC/1444/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 OCTOBRE 2018

Entre

A_____ SA, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2018, représentée par [la régie immobilière] B_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.10.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/254/2018 du 12 mars 2018, reçu par A_____ SA le 26 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable l'avis de majoration de loyer notifié par A_____ SA à C_____ le 30 avril 2014 (ch. 1 du dispositif), débouté A_____ SA de ses conclusions en validation de la hausse de loyer (ch. 2), fixé le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces loué à C_____ au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève à 3'460 fr. dès le 1^{er} août 2015 (ch. 3), condamné A_____ SA à verser à C_____ le trop-perçu de loyer en décaissant (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Le 26 avril 2018, A_____ SA a formé appel de ce jugement concluant à l'annulation des chiffres 2 à 4 de son dispositif et à ce que la Cour dise que le loyer de C_____ est fixé à 950 fr. par mois dès le 1^{er} août 2015 "conformément au calcul de rendement", le déboute de ses conclusions en baisse de loyer et le condamne à payer la différence de loyer en décaissant depuis le 1^{er} août 2015. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le loyer soit fixé à 397 fr. par mois dès le 1^{er} août 2015.
- b.** Le 28 mai 2018, C_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
- c.** Les parties ont été informées le 9 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** A_____ SA (anciennement SI 1/2/3_____) est propriétaire de trois immeubles sis 1/2/3_____, à Genève.
- Les immeubles sis 1_____ et 3_____ ont été acquis le 20 janvier 2000, pour respectivement 805'000 fr. et 1'015'000 fr., soit au total 1'820'000 fr. Les frais d'acquisition globaux se sont élevés à 76'937 fr. 33.
- L'immeuble sis 2_____ a quant à lui été acquis le 17 juillet 2003 pour 1'100'000 fr. moyennant des frais d'acquisition de 78'034 fr. 15.
- b.** Les trois immeubles sont distincts et situés sur des parcelles différentes; il ne s'agit en particulier pas d'allées d'un même immeuble.
- Ces immeubles présentent des caractéristiques différentes quant à leur année de construction, leur surface au sol et leurs niveaux hors sol. Ils ont fait l'objet de travaux d'entretien et de rénovation distincts au cours des années.

c. C_____ est locataire depuis le 21 janvier 1983 d'un appartement de quatre pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} février 1983 au 31 janvier 1984, renouvelable ensuite tacitement de six mois en six mois.

Le loyer annuel de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 4'764 fr., soit 397 fr. par mois dès le 1^{er} février 1993. Les charges se montaient à 0 fr.

Le bail indique que l'appartement n'est pas doté de salle de bains.

Il n'est pas contesté qu'il n'y a jamais eu de travaux dans ledit appartement depuis l'emménagement de C_____. Les locaux ne sont pas chauffés et il n'y a pas d'eau chaude. Le seul robinet d'eau froide de l'appartement est celui de la cuisine, laquelle n'est ni équipée ni agencée. Les fenêtres à doubles vitrages n'ont pas été installées dans cet appartement, contrairement à ce qui a été fait dans la plupart des autres appartements de l'immeuble.

d. Par avis de majoration du 30 avril 2014, la bailleuse a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 14'964 fr. sans les charges, soit 1'247 fr. par mois dès le 1^{er} août 2015. L'avis officiel est motivé comme suit : *"Art. 269 CO : le loyer proposé ne procure pas au bailleur un rendement suffisant. Hausse notifiée Fr. 850 fr./mois"*.

e. La hausse de loyer a été contestée en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire ayant également conclu à une baisse de loyer.

Suite à l'échec de la tentative de conciliation du 11 avril 2017, la bailleuse a saisi le Tribunal le 5 mai 2017 concluant à la validation de la hausse.

f. En parallèle, le locataire a requis du Tribunal une diminution de loyer.

g. Par décision de la Chambre administrative de la Cour de justice du 28 juin 2016, un loyer LDTR annuel de 3'363 fr. par pièce pendant la période de contrôle de trois ans dès le 1^{er} janvier 2016 a été fixé pour l'appartement litigieux.

Par cet arrêt, la Chambre administrative a entériné des conclusions d'accord prises entre A_____ SA et le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie qui s'opposaient dans le cadre de plusieurs litiges relatifs aux trois immeubles précités de la 1/2/3_____.

h.a. Dans ses dernières conclusions, la bailleuse a conclu à ce que le Tribunal valide la hausse de loyer et fixe celui-ci à 1'247 fr. par mois dès le 1^{er} août 2015.

Elle a déposé un chargé de pièces concernant un calcul de rendement basé sur le prix d'achat des immeubles des 1/2/3 _____ confondus, comprenant notamment divers "décomptes de charges", "extraits de comptes de charges travaux" et "comptes de charges courantes" pour les trois immeubles réunis, ainsi que les états locatifs au 31 décembre 2013 et au 30 avril 2014, concernant les trois immeubles également.

Elle a proposé un calcul de rendement effectué en bloc sur les trois immeubles faisant état d'un prix de revient de 8'255'050 fr. (3'074'971 fr. 50 d'achat et 5'180'078 fr. 50 de travaux) financés au moyen de 717'550 fr. de fonds propres. Au regard des charges moyennes pour les trois immeubles de 422'533 fr. 90, des intérêts hypothécaires, des amortissements, du rendement des fonds propres, de l'impôt immobilier complémentaire et après déduction des loyers des locaux commerciaux "au pro rata", l'état locatif admissible pour les logements était de 503'309 fr. 15 par an, soit 4'194 fr. 20 pour chacune des 120 pièces des trois immeubles. Le loyer admissible pour le logement de C_____, composé de 4 pièces, était ainsi de 16'776 fr. 80 par an, correspondant à 1'398 fr. par mois.

La bailleresse s'est opposée à la baisse de loyer sollicitée par le locataire en faisant valoir "des charges d'entretien et d'exploitation élevées, des travaux à prestations supplémentaires et les impôts immobiliers présentés dans son calcul de rendement". La baisse des taux hypothécaires était compensée par la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) de 134.30 à 160.1 au mois de juin 2014, soit 7.8% et la répercussion des prestations supplémentaires selon le calcul de la "méthode Fracheboud" soit 27.97%, ce qui aboutissait à un loyer mensuel de 506 fr. 40.

Elle a ajouté qu'il y avait "lieu de se demander si le Tribunal ne devait pas appliquer le loyer LDTR".

h.b. Le locataire a pour sa part conclu à ce que le Tribunal lui accorde une baisse de loyer de 35.06% dès le 1^{er} août 2015, condamne sa partie adverse à rembourser le trop-perçu de loyer et la déboute de toutes ses conclusions. L'arrêt de la Chambre administrative du 28 juin 2016 ne lui était pas opposable puisque son appartement n'avait pas été rénové, étant précisé que le loyer fixé par cette décision était un loyer maximum, applicable à la fin des travaux.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger par le Tribunal le 1^{er} novembre 2017.

EN DROIT

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).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. et les conditions de forme et de délai prévues par la loi ont été respectées, de sorte que l'appel est recevable.

2. Le Tribunal a retenu que la majoration de loyer intervenait à la suite de la vente de l'immeuble en cours de bail ainsi qu'après l'écoulement d'une longue période depuis la dernière fixation de loyer, ce qui donnait le droit à l'appelante de majorer le loyer en se prévalant d'un rendement insuffisant. Il n'était cependant pas possible d'effectuer in casu le calcul de rendement requis par l'appelante de manière globale sur les trois immeubles dont elle était propriétaire, situés au 1/2/3_____, quand bien même l'appelante avait décidé de les gérer indistinctement. En effet, ces immeubles avaient été acquis à des dates différentes, pour des montants différents et avaient bénéficié de travaux d'entretien et de rénovation distincts. Les pièces produites ne permettaient de déterminer ni le montant des fonds propres investis pour l'acquisition de l'immeuble occupé par l'intimé, ni les charges y relatives, ni quels travaux avaient profités effectivement à l'appartement litigieux. L'appelante n'avait ainsi pas établi que le rendement de celui-ci était insuffisant.

Par ailleurs, l'appelante ne pouvait pas se prévaloir du loyer fixé par arrêt de la Chambre administrative dès le 1^{er} juillet 2016, puisqu'elle était liée par les motifs indiqués dans l'avis de majoration, à savoir le rendement insuffisant. Invoquer un loyer LDTR revenait à soulever un nouveau motif, ce qui n'était pas admissible.

L'appelante reprend dans son écriture d'appel le calcul qu'elle a effectué en première instance à la différence qu'elle divise l'état locatif admissible global auquel elle parvient en 503'309 fr.15 par les trois immeubles, soit 167'769 fr. 70 par immeuble. Au regard des 41,5 pièces de l'immeuble du 1_____, le loyer mensuel admissible de l'intimé devrait être fixé à 1'347 fr. 55. Elle fait valoir "qu'il est largement possible, au vu des pièces produites, de considérer que les trois immeubles en question font l'objet d'un compte comptable commun et géré en commun". Il s'agit d'un "ensemble impossible" à "dissocier". Les prêts hypothécaires concernent les trois immeubles et les charges d'entretien et d'exploitation sont des "dépenses communes". La propriétaire a effectué les

mêmes travaux sur les trois immeubles et ceux-ci font l'objet d'un impôt immobilier global.

2.1.1 Selon l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Le rendement net de l'immeuble est le rapport entre les loyers encaissés moins les charges de l'immeuble et la valeur de cet immeuble. L'examen du caractère excessif ou non du rendement selon l'art. 269 CO s'opère uniquement sur le rendement net des fonds propres investis, lequel se détermine sur la base du coût de revient effectif de l'immeuble dont il convient de soustraire le montant des fonds étrangers (ATF 141 III 245 consid. 6.3; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a).

Le Tribunal fédéral admet un rendement des fonds propres investis n'excédant pas d'un demi pour cent le taux d'intérêt hypothécaire de référence fixé périodiquement en application de l'art. 12a OBLF (ATF 120 II 100 consid. 5a).

L'addition du rendement net des fonds propres investis aux charges immobilières permettra de déterminer le loyer admissible de la chose louée, lequel sera comparé au loyer litigieux pour déterminer si celui-ci est abusif ou non (ATF 125 III 421 consid. 2b; 123 III 171 consid. 6a).

Les travaux à plus-value financés par les fonds propres sont pris en compte dans le calcul de rendement (ATF 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a, JdT 1997 I 595).

Le rendement à prendre en considération pour déterminer si le loyer procure un rendement excessif est le rendement de la chose louée, soit le logement ou le local concerné et non celui de l'immeuble entier ou d'un ensemble d'immeubles. En matière de travaux à plus-value, la clé de répartition appliquée doit refléter la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation (ATF 139 III 209 consid. 2.1; 116 II 184 consid. 3a; 103 II 41 consid. 5b).

L'application de ce principe impose, à moins que l'état locatif ne soit homogène, une ventilation des comptes, c'est-à-dire du revenu locatif, entre les divers appartements et locaux de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dans lequel se trouve la chose louée selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en propriété par étage, comme la surface, le volume, le nombre de pièces par logement et, en matière de travaux à plus-value, le pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse (ATF 139 III 209 consid. 2; 116 II 184 consid. 3a).

2.1.2 Un éventuel contrôle étatique prévu par la LDTR genevoise n'a pas à être pris en compte lorsque la cause doit être examinée au regard des art. 269ss CO. En effet, sous l'angle de la primauté du droit fédéral, la LDTR genevoise ne saurait empiéter sur un domaine régi par le droit fédéral et en entraver l'application (ATF 131 I 333 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre que le fait que l'appelante ait décidé de gérer indistinctement les trois immeubles qu'elle possède à la 1/2/3_____ ne constitue pas un motif de déroger à la règle selon laquelle il convient, dans le cadre de l'application de l'art. 269 CO, de déterminer le rendement admissible de l'appartement de l'intimé et non celui des trois immeubles précités dans leur ensemble, ce qui implique notamment de savoir dans quelle mesure les travaux à plus-value allégués par l'appelante profitent concrètement à l'appartement litigieux.

En effet, les immeubles des 1/2/3_____ ne constituent pas une unité. Ils ont été acquis à des moments différents, pour des sommes différentes et ont fait l'objet de travaux d'entretien et de rénovation distincts.

L'appelante critique de manière toute générale le raisonnement du Tribunal sans étayer son argumentation par des éléments concrets ou des pièces figurant au dossier. Elle se limite à reprendre son calcul effectué en première instance, à la différence que la totalité des coûts ne sont pas divisés par les 120 pièces des trois immeubles mais par trois, puis par le nombre de pièces que comporte l'immeuble du 1_____, manière de procéder qui ne satisfait pas aux exigences susmentionnées.

L'appelante omet en particulier d'indiquer lesquelles des pièces qu'elle a produites permettraient de déterminer le montant des fonds propres investis pour l'acquisition de l'immeuble occupé par le locataire ainsi que les charges spécifiques s'y rapportant à prendre en compte.

Les documents produits ne permettent pas non plus d'établir de quels travaux a effectivement bénéficié l'appartement occupé par l'intimé et quel a été, cas échéant, leur coût. A cet égard, l'appelante, qui se prévaut de travaux à plus-value dans le cadre de la présente procédure, n'a pas contesté l'allégation de l'intimé selon laquelle aucune rénovation n'a été effectuée dans son appartement depuis qu'il y habitait.

Le fait que les prêts hypothécaires aient été octroyés "sur un tout" n'est pas décisif, pas plus que la fixation de l'impôt immobilier complémentaire, qui serait "globale", à en croire l'appelante.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'a pas produit les pièces nécessaires pour un calcul de rendement et qu'elle a ainsi échoué à démontrer que le loyer de l'appartement litigieux lui procure, comme elle le soutient, un "rendement insuffisant".

Par ailleurs, l'appelante, qui se prévaut du loyer maximum fixé dans l'arrêt de la Chambre administrative du 28 juin 2016, ne formule aucune critique contre le considérant du Tribunal selon lequel elle ne peut se prévaloir de ce motif de hausse puisqu'il ne figure pas dans l'avis de majoration.

En tout état de cause, le loyer LDTR ressortant de cet arrêt n'est qu'un loyer maximal. De plus, en vertu de la force dérogatoire du droit fédéral, les dispositions de droit public ne lient pas le juge chargé de trancher un litige de droit privé en application des art. 269ss CO.

Le grief de l'appelante sur ce point est dès lors infondé.

3. Le Tribunal a fait droit à la demande de baisse de loyer fondée sur la variation du taux hypothécaire entre juin 2005 et mars 2013, laquelle justifiait une baisse de 35.06% dès le 1^{er} août 2015. Cette baisse était compensée à hauteur de 7.68% par la variation de l'ISPC, soit une diminution de loyer de 27.38%. Il n'y avait par contre pas lieu de tenir compte de prestations supplémentaires ou d'augmentation des charges d'exploitation, les allégations de l'appelante sur ce point n'étant pas établies par les pièces produites.

L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas tenu compte de prestations supplémentaires de sa part ni de l'augmentation des charges d'exploitation.

Les pièces qu'elle produit n'établissent cependant pas l'existence des prestations supplémentaires alléguées relatives au logement litigieux, ni n'attestent d'une augmentation effective des charges d'exploitation.

Le calcul de baisse de loyer effectué par le Tribunal est par conséquent conforme au droit, étant relevé que l'appelante ne le remet pas en cause pour le surplus.

Compte tenu de ce qui précède, le jugement querellé sera entièrement confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 avril 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/254/2018 rendu le 12 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11197/2014.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.