



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12607/2018

ACJC/1796/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 9 DECEMBRE 2019**

Entre

A_____ SA, c/o B_____ SA, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 avril 2019, comparant par Me Alain DUBUIS, avocat, avenue C.-F. Ramuz 60, case postale 234, 1001 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____ (GE), 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 10.12.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/89/2019 du 2 avril 2019, reçu par A_____ SA le 3 avril 2019, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 8'400 fr. par année, charges non comprises, le loyer de l'appartement occupé par C_____ à compter du 1^{er} mai 2019 (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ SA à rembourser à C_____ le trop-perçu en découlant (ch. 2), et la somme de 1'950 fr. (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que l'immeuble, acquis en 2010, était récent, de sorte que le caractère abusif du loyer initial devait être examiné en effectuant un calcul de rendement. La bailleresse n'ayant pas produit les documents nécessaires à un tel calcul, il se justifiait d'appliquer les statistiques cantonales. La moyenne desdites statistiques prévoyant un loyer inférieur à celui fixé contractuellement, ce dernier était abusif et devait être fixé conformément aux conclusions du locataire.

- B. a.** Par acte expédié le 3 mai 2019 et reçu au greffe de la Cour de justice le 6 mai 2019, A_____ SA forme appel contre ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 1 à 3 de son dispositif. Elle conclut à la fixation du loyer de l'appartement à 23'400 fr. par année, charges non comprises, à compter du 1^{er} mai 2019 (ch. 1 nouveau). Subsidiairement, A_____ SA conclut à l'annulation du jugement du Tribunal et au renvoi de la cause à ce dernier pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. Dans sa réponse du 6 juin 2019, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 12 août 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, A_____ SA n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____, locataire, et A_____ SA, bailleresse, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces, n° 1_____, situé au _____^{ème} étage de l'immeuble, sis avenue 2_____ au D_____ [GE].

b. Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} mai 2018 au 30 avril 2019, et se renouvelle ensuite tacitement d'année en année.

c. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé contractuellement à 23'400 fr.

d. L'avis de fixation du loyer initial indique que l'ancien loyer annuel, charges non comprises, était de 9'840 fr. depuis le 1^{er} mars 2009. La hausse de loyer est justifiée par le fait que celui-ci se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

e. L'immeuble a été acquis par la bailleresse en janvier 2010 pour un prix de 9'650'000 fr.

f. Le locataire a déposé le 31 mai 2018, par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une demande en contestation du loyer initial et demande en paiement, en concluant à ce que la bailleresse soit condamnée à lui restituer la somme de 1'950 fr. pour le mois de mai 2018, à ce que le loyer initial soit fixé à 700 fr. par mois, charges non comprises, à ce que la bailleresse soit condamnée à lui restituer la part de loyer versée en trop depuis le début du contrat de bail et à ce que la garantie bancaire soit réduite à 2'100 fr., la libération du solde en sa faveur devant être ordonnée. A l'appui de ses conclusions en paiement, il a notamment allégué que des travaux avaient eu lieu dans l'appartement, le rendant totalement inhabitable durant le mois de mai 2018.

g. Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 1^{er} octobre 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 30 octobre 2018.

C_____ a conclu préalablement à la production des pièces permettant un calcul de rendement et principalement à ce que le loyer annuel initial soit fixé à 8'400 fr., charges non comprises, et à ce que A_____ SA soit condamnée à lui restituer la part de loyer versée en trop.

h. Par ordonnance du 16 novembre 2018, le Tribunal a imparti à la bailleresse un délai au 17 décembre 2018 pour se déterminer.

i. Par courrier du 17 décembre 2018, la bailleresse a sollicité une prolongation de délai de réponse au 20 janvier 2019, une procuration devant suivre. Le Tribunal n'a pas répondu à cette requête et a convoqué les parties à une audience le 1^{er} février 2019. La bailleresse n'a pas produit de réponse dans l'intervalle.

j. Lors de l'audience du 1^{er} février 2019 du Tribunal, la bailleresse n'était ni présente, ni représentée.

Le locataire a persisté dans ses conclusions, précisant que le loyer de 8'400 fr. correspondait peu ou prou au loyer LDTR, mais que le loyer devait être fixé, à son sens, en fonction du rendement de l'immeuble.

Par appréciation anticipée des preuves figurant au dossier, le Tribunal a renoncé à réaliser un calcul de rendement et à la production des pièces nécessaires pour ce faire. Sur quoi, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et

ordonné les plaidoiries finales sur le siège. Le locataire a renoncé aux plaidoiries finales et persisté dans ses conclusions.

Le Tribunal a gardé la cause à juger.

k. Après délibération, le Tribunal a remis le dispositif du jugement au locataire, accompagné d'une brève motivation orale. Le 8 février 2019, la bailleresse a requis la motivation du jugement, qui a été rendu, motivé, le 2 avril 2019.

EN DROIT

- 1. 1.1** 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel s'élève à 23'400 fr. et l'intimé a conclu à la fixation du loyer à 8'400 fr., soit une différence de 15'000 fr. La valeur litigieuse s'élève donc à 300'000 fr. (15'000 fr. x 20), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi. Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO) et la maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

1.6 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

2. Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'immeuble sis à l'avenue 2_____, au D_____ [GE], ne pouvait être qualifié d'ancien dans le cadre de l'application des art. 269 et 269a CO. L'appelante critique le fait que le Tribunal ait privilégié et appliqué la méthode du rendement exagéré des fonds investis (art. 269 CO), au détriment de la méthode des loyers usuels (art. 269a let. a CO).

2.1 D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, les loyers du marché et les loyers fondés sur les coûts sont antinomiques. Ces deux critères absolus, s'ils sont ainsi exclusifs, obéissent à une hiérarchie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées). Ainsi, les exceptions prévues à l'art. 269a CO, qui posent notamment la présomption que ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (let. a), sont subsidiaires, en ce sens qu'elles ne déploient des effets que si le locataire ne parvient pas à renverser la présomption entrant en considération. La présomption légale de l'art. 269a let. a CO peut être renversée par le locataire qui prouve que le rendement de l'immeuble est exagéré au sens de l'art. 269 CO. Il y a donc en principe une prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels du quartier de l'art. 269a let. a CO (ATF 124 III 310 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées).

2.2 Toutefois, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées).

La jurisprudence avait initialement qualifié d'immeubles anciens ceux qui ont été acquis ou construits il y a "quelques décennies" et au sujet desquels il y a impossibilité d'établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer - les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2 in SJ 2012 I p. 377 et les références citées). Plus récemment, le Tribunal fédéral a précisé la

notion d'immeuble ancien. Il considère désormais qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de 30 ans au moins au moment du début du bail. Le délai de 30 ans commence donc à courir soit à la date de la construction de l'immeuble (Datum der Erstellung der Liegenschaft), soit à celle de sa dernière acquisition (Datum des letzten Erwerbs der Liegenschaft), et doit être échu au moment du début du bail (Anfang der Miete) (ATF 144 III 514 consid. 3.2).

2.3 L'appelante soutient qu'il est notoire que tous les immeubles situés au D_____ [GE] ont été construits entre 1963 et 1971. La question de savoir si ce fait doit être considéré comme notoire et donc prouvé n'a toutefois pas besoin d'être tranchée en tant que l'immeuble litigieux a été acquis, selon extrait du Registre foncier, en 2010, ce que l'appelante ne conteste au demeurant pas, bien qu'elle qualifie cette acquisition de «changement de bailleur».

Dès lors qu'une acquisition est intervenue il y a neuf ans, soit il y a moins de trente ans, l'immeuble dont il est question ne peut être considéré comme ancien. Par conséquent, la méthode de calcul du rendement devait être privilégiée par le Tribunal conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant. La notion d'immeuble ancien se rapporte à la difficulté qui y est liée de pouvoir réunir les données chiffrées relatives au coût d'achat et au rendement de l'immeuble. L'achat, récent, d'un immeuble construit anciennement aboutit à qualifier l'immeuble de récent, les pièces comptables y relatives étant accessibles et ne présentant pas de décalage avec la situation économique actuelle, ce qui est bien le cas en l'espèce. L'on ne perçoit dès lors nullement en quoi le raisonnement critiqué, en tout point conforme à la jurisprudence, serait insoutenable et choquant.

2.4 Par ailleurs, l'appelante ne critique pas la manière dont le Tribunal a effectué le calcul de rendement, à savoir selon les conclusions non-déraisonnables du locataire. Aucun élément ne permettant de remettre en cause ce raisonnement, il sera confirmé.

2.5 L'appelante soutient que l'application de la méthode des loyers usuels aurait abouti au constat que le loyer initial fixé n'était pas abusif.

En tant que l'entier du raisonnement de l'appelante repose sur le fait que l'immeuble litigieux doit, à son avis, être qualifié d'ancien, ce moyen doit être écarté pour les motifs retenus ci-avant. La méthode de calcul proposée par l'appelante ne peut être appliquée, contrairement à ce qu'elle prétend.

Il en découle que les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

- 3.** L'appelante a par ailleurs conclu à l'annulation du chiffre 3 du dispositif du jugement, sans que cette conclusion fasse l'objet d'un grief, ni ne soit motivée.

3.1 Aux termes de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif(s) prévu(s) à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (ACJC/150/2019 consid. 3.1; JEANDIN in: BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Code de procédure civile commenté 2019, n. 3 ad art. 311 CPC et les références citées).

3.2 L'appelante n'a pas exposé pour quelle raison le chiffre 3 du dispositif devait être annulé et ne fait pas référence, dans ses écritures, à l'objet du chiffre 3 du dispositif, soit le loyer du mois de mai 2018, acquitté par l'intimé alors que l'appartement n'était pas habitable, ce qui n'a pas été contesté par l'appelante.

Il en découle que l'appel, rédigé par un avocat, ne remplit pas les exigences de motivation et est ainsi irrecevable sur ce point (ACJC/1359/2016 consid 2.3).

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2019 par A_____ SA contre les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/89/2019 rendu le 2 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12607/2018 et irrecevable pour le surplus.

Au fond :

Confirme 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 Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.