REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13890/2016 **ACJC/976/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 4 AOÛT 2022

Entre

SI A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 juin 2021, comparant par Me Daniel KINZER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 11, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.08.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/542/2021 du 21 juin 2021, expédié pour notification aux parties le 22 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 20'388 fr., charges comprises, dès le 1er octobre 2016, le loyer annuel de l'appartement de 5,5 pièces n° 2_____ au 10ème étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), condamné SI A_____ SA à verser à B_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte déposé le 24 août 2021 au greffe de la Cour de justice, SI A_____ SA forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation et conclut à ce que la hausse de loyer du 10 juin 2016 soit validée avec effet au 1er octobre 2016, à ce qu'il soit dit que le loyer est de 26'260 fr. dès le 1er septembre 2017, à ce que B_____ soit condamnée à verser la différence de loyer jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2017, à ce que B_____ soit condamnée « aux frais judiciaires et dépens » et, enfin, à ce que B_____ soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Dans sa réponse du 27 septembre 2021, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. SI A_____ SA a répliqué le 28 octobre 2021, persistant dans ses conclusions.

B_____ n'a pas fait usage de son droit de répliquer.

d. Les parties ont été avisées le 25 novembre 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. En date du 11 août 1988, SI A_____ SA, propriétaire, et B_____ (anciennement B_____), E_____ et F_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur location d'un appartement de 5.5 pièces n° 2_____ situé au 10ème étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____, géré par G_____ SA (ci-après « la régie »).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1er septembre 1988 au 30 septembre 1989, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf réalisation respectant un préavis de trois mois.

b. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 21'204 fr. (soit 1'764 fr. par mois) et les charges à 2'160 fr. (180 fr. par mois), dès le 1er octobre 1996. L'avis de majoration du 7 juin 1996 indique comme motifs : *« taux hypothécaire (art. 13 al. 1 OBFL) baisse de 7 à 5% (- 15.25%); variation indice suisse des prix à la consom. (art. 16 OBFL) (+ 2.97%); hausse des coûts (art. 12 OBFL) (+ 4 %) »*.

c. Par avenant du 9 avril 1991, B_____ est devenue seule titulaire du bail.

d. Par courrier du 6 août 2014, la régie a informé les locataires du dépôt prochain d'une demande d'autorisation en vue de surélever l'immeuble et de le rénover, ainsi que ses logements, notamment de rénover les façades et de remplacer les tuyauteries. Selon la régie, le loyer mensuel après travaux pour l'appartement des locataires ne devait pas excéder 2'417 fr. pendant la période de protection, le solde devant faire l'objet d'une réserve de hausse.

e. Par avis de majoration du 10 juin 2016, la bailleresse a déclaré porter le loyer annuel, hors charges, à 22'260 fr. dès le 1er octobre 2016. L'avis officiel était motivé comme suit :

« Hausse due aux travaux à plus-value faits dans l'immeuble (cf. lettre d'information du 06.08.2014) ; Loyers contrôlés par l'Etat du 01.10.2016 au 30.09.2021 ; Réserve de hausse (art. 18 OBLF) de CHF 114.75, ce qui représente le solde de la hausse théorique admissible compte tenu des travaux à plus-value, le montant étant calculé sur la base du loyer adapté aux critères de fixation suivants : Taux hypothécaire 1.75%, compensation du renchérissement au 31.05.2016, soit 157.6 pts en hausse des coûts au 30.06.2015 ».

f. La hausse de loyer a été contestée par la locataire le 11 juillet 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 19 décembre 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal par la bailleresse le 1er février 2017.

Elle a conclu à la validation de la hausse de loyer avec effet au 1er octobre 2016, à ce qu'il soit dit que le loyer annuel est de 22'260 fr. dès le 1er octobre 2016 et à ce que la locataire soit condamnés à s'acquitter de la différence de loyer, à savoir 88 fr. par mois, depuis le mois d'octobre 2016 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5% dès le 1er octobre 2016.

Elle a produit un tableau intitulé « *Détail des coûts de rénovation et calcul de la hausse admissible par pièce* » du 19 août 2016, duquel il ressort que le total des coûts des travaux s'est élevé à 7'832'663 fr. 84, dont 7'597'578 fr. pouvaient être pris en compte pour le calcul de la hausse. Avec une part à plus-value de 50%, un taux hypothécaire de 1.125% (1.75 + 0.5 / 2), un amortissement sur 30 ans (3.333%) et des charges d'entretien de 1.5%, la hausse théorique totale par an s'élevait à 226'345 fr., soit 778 fr. par pièce par an, 291 pièces ayant été rénovées.

g. Plusieurs locataires de l'immeuble ont contesté les hausses de loyer notifiées. La bailleresse a ainsi introduit plusieurs procédures en validation des hausses, dont la procédure C/3_____/2016 qui a été choisie comme procédure pilote.

En conséquence, par ordonnance du 20 avril 2017, le Tribunal a suspendu la présente procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/3_____/2016.

h. Le Tribunal a rendu un jugement JTBL/439/2018 du 22 mai 2018 dans le cadre de la procédure C/3_____/2016, dans lequel il a notamment admis une hausse de 778 fr. par an et par pièce due aux travaux de rénovation. En substance, le Tribunal a retenu un pourcentage de part de plus-value des travaux effectués de 50%, les autres 50% devant être considérés comme de l'entretien et une durée moyenne de l'amortissement de trente ans.

La Cour de justice a confirmé ce jugement par arrêt ACJC/966/2019 du 1er juillet 2019.

i. Par ordonnance du 27 janvier 2020, le Tribunal a ordonné la reprise de la présente procédure.

j. Lors de l'audience du 13 mars 2020, les conseils des parties ont confirmé ne pas être d'accord s'agissant des charges d'entretien à appliquer sur le loyer, le conseil de la locataire précisant que certains avis mentionnaient la hausse des charges à titre forfaitaire.

k. Dans sa réponse et demande reconventionnelle en baisse de loyer du 17 août 2020, la locataire a conclu au rejet de la demande en validation de hausse de loyer, à ce que le loyer soit fixé à 1'698 fr. par mois (20'376 fr. par an), charges non comprises, à partir du 1er octobre 2016 et à ce que la bailleresse lui reverse le trop-perçu de loyer depuis le 1er octobre 2016 dans un délai de 30 jours.

Elle a notamment relevé que la bailleresse n'avait produit aucune facture ni pièce justificative concernant le coût effectif des travaux, produisant uniquement un tableau récapitulatif des différents postes des travaux de rénovation. Elle était dès lors dans l'incapacité de se prononcer à ce sujet et contestait toute plus-value y relative. Toutefois, elle consentait au calcul effectué dans le cadre de la procédure C/3_____/2016, lequel revenait à prendre en compte une augmentation de 778 fr. par an et par pièce pour ce facteur de fixation du loyer. Elle contestait au surplus que les coûts d'entretien aient augmenté, ladite augmentation n'étant pas démontrée. Elle a ensuite admis la baisse du taux hypothécaire justifiant une baisse de 28.06% ainsi que l'impact de l'évolution de l'ISPC depuis 1996 constituant un facteur de hausse de 4.02%. Ainsi, la locataire a conclu à une baisse de loyer de 3.86 % dès le 1er octobre 2016 d'après le calcul suivant :

- Evolution du taux hypothécaire de 5 à 1.75%, à savoir une baisse de 28.06%;

- Evolution de l'ISPC de 143.2 à 157.6 (base : 1982 = 100), à savoir une hausse de 4.02%;

- Evolution des charges d'entretien de 0%;

- Travaux de rénovation (4'279 fr. par an, à savoir 778 fr. x 5.5 pièces), soit une hausse de 20.18%.

l. La bailleresse a conclu au rejet de la demande reconventionnelle par mémoire du 12 novembre 2020, précisant que les parties étaient d'accord sur l'évolution du taux hypothécaire et de l'ISPC ainsi que sur les travaux de rénovation, le seul point litigieux étant les charges d'entretien. Selon elle, pour quantifier la hausse de loyer justifiée, il convenait de répartir sur 30 ans la proportion des grands travaux qui constituaient de l'entretien. L'ampleur exceptionnelle des travaux nécessitait une appréhension particulière dans le cas d'espèce. En répartissant la part d'entretien sur 30 ans, elle aboutissait à une hausse de 3'263 fr. par an, à savoir 14.66% du loyer actuel, ce montant correspondant à l'application d'un forfait de 0.5% par année.

La bailleresse a produit des extraits des charges d'exploitation et de frais d'entretien pour les années 2009 à 2015, démontrant selon elle que les charges avaient augmenté pendant cette période, ce que le Tribunal ne pouvait nier.

m. Lors de l'audience qui s'est tenue le 29 janvier 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC). Si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

1.2 En l'espèce, les prétentions de l'appelante en première instance consistaient en une hausse de loyer annuelle de 1'056 fr. La valeur litigieuse est dès lors supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est dès lors recevable à la forme.

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

ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'augmentation des coûts d'entretiens depuis la dernière fixation du loyer et dont elle évaluait l'impact à un forfait de 0,5% par année, soit un facteur de hausse de 12%.

Les parties s'accordent sur le fait qu'il s'agit de la seule question litigieuse dans le cadre de la présente procédure d'appel.

L'appelante estime qu'il est notoire que les coûts d'entretien d'un immeuble ont augmenté en trente ans, notamment en raison du renchérissement des travaux et du besoin accru de travaux dû au vieillissement de l'immeuble. Elle allègue en outre que l'ampleur exceptionnelle des travaux réalisés et le fait qu'elle était dans l'impossibilité de fournir les documents concernant les frais d'entretien supportés avant la dernière augmentation de loyer justifient l'application d'un forfait, estimé en l'espèce à 0.5% par année.

Par ailleurs, l'appelante justifie son calcul en exposant également qu'il serait quasiment identique si l'on se référait à la hausse des frais d'entretien calculés à hauteur de la moitié du coût total des travaux amorti sur 30 ans.

2.1 Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calcule en règle générale deux moyennes. Conformément à la méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse (BOHNET/BROQUET, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 597-598).

Le nombre d'exercices n'étant pas précisé dans la loi, c'est la doctrine et la jurisprudence qui précisent que trois années sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (ATF 111 II 380, consid. 2; 106 II 362, consid. 5b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 598).

L'augmentation (ou la diminution) de la moyenne des charges doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356 consid. 5b; SJ 1981 p. 504 consid 3b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 600). Le revenu à prendre en considération correspond à l'état locatif, soit la somme de tous les loyers nets de l'immeuble y compris les loyers impayés et ceux de logements vacants, le locataire ne devant pas pâtir du fait que d'autres locataires seraient en

retard dans le paiement de leur loyer ou que les locaux ne seraient pas tous occupés (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO).

Les charges courantes et d'entretien doivent être en principe comptabilisées en fonction de leur montant effectif et non pas sur la base de forfaits (BOHNET/ BROQUET, op. cit., n° 54 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 473).

En tout état, le recours à un forfait ne devrait pas être admis si l'absence de documents probants est dû à une faute du bailleur ou si ce dernier ne cherche qu'à se simplifier la tâche (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 595 et 596).

Une exception à cette règle forfaitaire implique qu'il ne soit pas possible d'établir des moyennes fiables, notamment lorsque certaines données ne sont plus accessibles ou lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou élevés, qui faussent toute comparaison (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb; 111 II 378 consid. 2).

Les charges courantes ou frais d'exploitation comprennent principalement les primes d'assurance, les abonnements d'entretien, le salaire du concierge, l'eau, l'électricité, les fournitures diverses, l'impôt immobilier complémentaire, les honoraires de gérance et diverses taxes. Sont en revanche exclus les frais de publicité pour la relocation des locaux et les frais d'avocat. Il doit s'agir de frais effectifs et non forfaitaires. Les travaux d'entretien ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et payés (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 558).

2.2 En vertu des art. 8 CC et 20 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur entend majorer le loyer en raison d'une augmentation de ses charges, il doit prouver respectivement l'augmentation et l'absence de baisse de charges au moyen de pièces comptables. (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 56 ad art. 269a CO).

2.3 Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de *faits connus de manière générale du public ou seulement du juge*. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

2.4 En l'espèce, l'appelante soutient qu'il est justifié de déroger à la règle des frais effectifs et de faire appliquer l'exception du forfait.

La Cour retient toutefois, à l'instar des premiers juges, que le recours au forfait est contraire au principe d'un loyer fondé sur les coûts effectifs, qu'il ne trouve pas

d'assise dans l'OBLF et qu'il contrevient à la règle selon laquelle le bailleur doit prouver l'évolution des coûts en fournissant des chiffres précis (art. 20 al. 1 OBLF).

Par ailleurs, même s'il recourt au forfait, le bailleur doit démontrer une hausse des coûts et expliquer les difficultés rencontrées en vue d'apporter les documents topiques.

Or, l'appelante ne se prévaut pas de circonstances particulières ou de difficultés concrètes et effectives de preuve. Elle se contente d'indiquer, de manière générale, qu'il lui serait impossible d'apporter la preuve de la hausse effective des coûts ou encore que cela impliquerait des dépenses disproportionnées pour prouver celle-ci.

Il s'agit toutefois de considérations générales qui n'expliquent aucunement, dans le cas d'espèce, pourquoi l'appelante ne pourrait procéder au calcul de la hausse alléguée en comparant les deux moyennes.

Cette dernière n'a pas non plus allégué en première instance qu'elle n'aurait plus accès à ces comptes ou que ces derniers présenteraient des chiffres anormalement élevés ou faibles et ses explications en appel sont en tout état tardives.

C'est donc à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas expliqué pourquoi elle n'avait pas produit les comptes pour les trois années précédant la dernière fixation du loyer dans le cadre de la procédure de première instance et a écarté l'application d'un forfait pour calculer la hausse des charges.

Quant à l'allégué selon lequel ce forfait serait plus ou moins égal à la hausse des frais d'entretien calculés à hauteur de la moitié du coût total des travaux amorti sur 30 ans, il n'est pas davantage établi. Ainsi que le Tribunal l'a rappelé à juste titre, on ne peut calculer la hausse éventuelle des frais d'entretien en ne prenant en compte que les frais relatifs aux lourds travaux effectués, sans effectuer une moyenne de l'évolution des charges. Par ailleurs, les premiers juges ont également considéré que l'appelante n'avait pas produit de documents suffisants pour déterminer la quotité de cette hausse.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal n'a pas tenu compte de l'évolution des charges d'entretien, faute de pouvoir vérifier les frais effectifs, de sorte que le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

3. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 24 août 2021 par SI A_____ SA contre le jugement JTBL/542/2021 rendu le 21 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13890/2016.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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 fixée à 21'120 fr. (consid. 1.2).