

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15927/2009

ACJC/1320/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011

Entre

S_____ SA, sise rue _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2010, comparant par Me M_____, avocate, rue _____, Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

Madame D_____ et Monsieur E_____, domiciliés avenue _____, Genève, intimés, comparant par A_____, rue _____, Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

EN FAIT

A. Par acte déposé au greffe de la Cour le 20 mai 2010, la S_____ S.A. (ci-après : la S_____) appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2010 et communiqué le 4 mai 2010 aux parties, la déboutant de ses conclusions en validation de hausse de loyer, et fixant à 16'415 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2009, le loyer annuel de l'appartement de 4,5 pièces occupé par D_____ et E_____ au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue _____ à Genève, la S_____ étant condamnée à rembourser à D_____ et E_____ le trop-perçu de loyer en découlant,

L'appelante conclut à l'annulation dudit jugement, à la modification de sa raison sociale en «S_____ SA», et à la validation de l'avis de majoration de loyer du 8 mai 2009 fixant le loyer de D_____ et E_____ à 18'720 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2009, les intimés étant déboutés de toutes leurs conclusions.

Par mémoire réponse déposé au greffe le 25 juin 2010, D_____ et E_____ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

B. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Par contrat de bail à loyer du 25 juin 2002, D_____ et E_____ ont pris en location un appartement de 4,5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble avenue _____ à Genève, à compter du 1^{er} septembre 2002, pour un loyer initial de 17'400 fr. par année, charges non comprises.

b. Par avis de majoration du 8 mai 2009, la bailleresse a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 18'720 fr. à compter du 1^{er} septembre 2009, charges non comprises.

Cette majoration est motivée au moyen d'une feuille annexée à l'avis officiel, indiquant ce qui suit :

«MOTIFS DE L'AUGMENTATION :

Votre loyer n'a subi aucune augmentation depuis 7 ans, savoir depuis la conclusion de votre bail le 1^{er} septembre 2002.

S'il y avait eu indexation depuis le 1^{er} septembre 2002 (indice passant de 149.6 à 160.3 fin 2008) le loyer actuel serait de 1'560 fr. (+ 110 fr.).

Des travaux de réparations ont été effectués dans l'immeuble (changement des colonnes + divers) pour un total de 410'600 fr.

Le loyer des derniers appartements loués dans l'immeuble correspond, pour un 4,5 pièces, à 2'100 fr./mois + charges. Un 4,5 pièces identique au vôtre vient d'être loué pour 2'100 fr. + charges.

L'augmentation de 110 fr./mois qui vous est notifiée, et qui correspond à l'indexation précisée sous chiffre 2, prend en compte tous les motifs ci-dessus mentionnés (art. 269 a lit. a et b CO notamment).»

c. Contestée en temps utile, cette hausse de loyer a fait l'objet d'une validation par le biais d'un acte intitulé «réponse», adressé au Tribunal des baux et loyers et daté du 18 décembre 2009.

Les locataires ont quant à eux saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête reconventionnelle en baisse de loyer, invoquant une baisse du taux hypothécaire de 4% à 3,25%, ce qui induirait une baisse de loyer de 8,26%, dès le 1^{er} septembre 2009. Ils ont aussi déposé des conclusions en baisse de loyer fondées sur les nuisances générées par les travaux de remplacement des colonnes de chute de l'immeuble.

d. Le jugement querellé constate que l'avis de majoration litigieux mélange de façon incompréhensible les motifs absolus et relatifs de hausse, ce qui la rend nulle. Le Tribunal des baux et loyers a admis une baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire de 4% à 3,5%, et a fixé le loyer à 16'415 fr.

e. En appel, la bailleuse produit plusieurs pièces et précise que la motivation de la hausse ne se base pas exclusivement sur l'adaptation aux loyers usuels pratiqués dans le quartier, mais également sur d'autres motifs précisés dans le courrier annexé à l'avis de hausse, soit notamment les travaux de réparation exécutés sur l'immeuble et dans l'appartement considéré ainsi que la « fiction d'indexation » et le rendement net sur fonds propres.

Les locataires ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

Interjeté dans les forme et délai prescrits par les art. 443 et 444 aLPC, l'appel est recevable.

2. Selon l'art. 56P aLOJ, le jugement, qui porte sur une contestation relative au loyer, au sens du chapitre II du titre VIII^{ème} du Code des Obligations, a été rendu en dernier ressort. Conformément à l'art. 292 aLPC, la décision attaquée ne peut être revue - dans les limites des griefs invoqués et déjà soumis aux premiers juges (SJ 1987 p. 235; 1980 p. 595) - que si elle consacre une application erronée de la

loi, l'appréciation arbitraire d'un point de fait étant assimilée à une telle violation (SJ 1991 p. 135; 1990, p. 595; SCHMIDT, SJ 1995 p. 521 et ss).

Les allégués de fait nouveaux par rapport à ceux exposés en première instance sont donc irrecevables. Pour les mêmes motifs, les pièces nouvelles produites à l'appui de l'appel sont irrecevables, de même que les écritures et pièces produites après l'échéance du délai d'appel (ACJC/1467/2009).

Au vu de ce qui précède, les nouvelles pièces produites par l'appelante le 20 mai 2010 doivent préalablement être écartées de la procédure.

- 3. 3.1.** Dans son appel, la bailleresse reprend, sans les ordonner, les motifs de hausse invoqués avec l'avis de majoration litigieux. Elle soutient, en bref, que la jurisprudence du Tribunal fédéral permettrait le mélange de motifs absolus et relatifs de hausse.

3.2. Comme l'a mentionné le Tribunal des baux et loyers, les motifs de hausse doivent être mentionnés de manière claire et précise, pour que le locataire puisse se faire une idée suffisante des prétentions du bailleur afin de décider s'il entend ou non contester la hausse. Lorsque la hausse de loyer invoquée repose sur plusieurs motifs, le bailleur doit indiquer les montants de la hausse correspondant à chacun d'entre eux (art. 19 al. 1 lettre a OBLF). Le bailleur ne peut pas se prévaloir simultanément de plusieurs motifs qui s'excluent, tels les loyers du quartier et un facteur de hausse fondé sur les coûts (art. 269, 269a lettres b, c et e CO). Ainsi, si le cumul de plusieurs facteurs relatifs est possible, les facteurs absolus ne peuvent pas être cumulés entre eux, dès lors qu'ils sont antinomiques; tel est le cas du bailleur qui majorerait le loyer en fonction du rendement net des fonds propres (art. 269 CO) et de la comparaison avec les loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a CO). Une prétention du bailleur qui serait simultanément justifiée par plusieurs facteurs antinomiques est nulle (cf. notamment David LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 544).

En l'espèce, et comme l'appelante le revendique elle-même, l'avis de majoration litigieux mentionne aussi bien des critères relatifs (indexation des prix, prestations supplémentaires ou coûts de rénovation) que des critères absolus, tels que les loyers comparatifs. Contrairement aux exigences de l'art. 19 OBLF, le montant de hausse correspondant à chaque motif invoqué n'est pas clairement mentionné. Compte tenu de la jurisprudence applicable, ces quelques observations sont suffisantes pour constater la nullité de l'avis de hausse en question.

- 4. 4.1.** L'appelante se plaint de la réduction de loyer accordée aux locataires, soutenant que la jurisprudence fédérale exclurait de ne prendre en compte qu'un seul critère.

4.2. Il ressort clairement de la loi (art. 270a CO) et de la jurisprudence que le locataire peut solliciter une diminution de son loyer en cas de modification des bases de calcul depuis la dernière fixation du loyer, par quoi il faut entendre, pour l'essentiel, les critères prévus par les art. 269 et 269a CO.

Le raisonnement tenu par le Tribunal des baux et loyers, consistant à tenir compte de la baisse du taux hypothécaire de référence de 4% à 3,25%, est dès lors parfaitement correct. L'appelante ne critique au demeurant ni les taux pris comme référence, ni les effets de son évolution sur le loyer.

- 5.** Le jugement querellé sera en tout point confirmé et l'appelante condamnée à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 aLPC).
- 6.** La majoration annuelle sollicitée par la bailleresse dépassant 1'000 fr., la valeur litigieuse de la présente cause excède 15'000 fr. au sens de l'art. 51 al. 4 LTF.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par la S_____ S.A. contre le jugement JTBL/582/2010 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 27 avril 2010 en la cause C/15927/2009-3-L.

Au fond :

Le rejette.

Condamne la S_____ S.A. à payer à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Maité 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.