



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16044/2016

ACJC/1676/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 NOVEMBRE 2019**

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B_____**, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 septembre 2018, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, boulevard Georges-Favon 14, case postale 5511, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____, sise _____, intimée, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.11.2019.

EN FAIT

- A. a.** Par jugement JTBL/819/2018, rendu le 18 septembre 2018 et notifié aux parties par plis recommandés du greffe le même jour, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié à B_____ et A_____ le 19 juillet 2016 avec effet au 31 mai 2019, pour l'appartement de 6 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à J_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), accordé aux locataires une prolongation de bail, échéant au 31 mai 2021 (ch. 2), autorisé ces derniers à résilier le bail en tout temps moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que la bailleresse avait allégué deux motifs à l'appui du congé, à savoir, d'une part, le rendement insuffisant et, d'autre part, des travaux de rénovation importants à entreprendre. Selon le Tribunal, le premier motif était en tous cas établi, ce qui permettait de valider le congé.

b. Par acte adressé à la Cour de justice le 17 octobre 2018, B_____ et A_____ (ci-après : les appelants ou les locataires) ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que la Cour annule le congé du 19 juillet 2016 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail pleine et entière de quatre ans, soit échéant au 31 mai 2023.

Ils invoquent une violation de l'art. 271 CO, sous divers angles, ainsi que des art. 271a al. 1 let. b et 272 CO. Par ailleurs, ils soutiennent que l'état de fait établi par les premiers juges doit être complété sur différents points.

c. Par réponse du 19 novembre 2018, la C_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleresse) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

d. Par courrier adressé à la Cour le 28 novembre 2018, les appelants ont persisté dans leurs conclusions et rectifié quelques coquilles dans leurs écritures d'appel.

e. Par pli du 30 novembre 2018, le greffe a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Le 8 juin 1984, la D_____, alors propriétaire, et E_____ et A_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6 pièces, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève. Une cave fait partie de la chose louée, au titre de dépendance, depuis le 1^{er} janvier 1989.

Les locaux sont destinés à l'usage d'habitation, l'appartement ayant été aménagé dans les combles au début des années 1950.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, soit du 1^{er} juin 1984 au 31 mai 1985, et s'est renouvelé par la suite tacitement d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 2'760 fr. par année, l'art. 3 des clauses particulières du bail précisant que ce montant a été convenu pour tenir compte du fait «*que l'appartement est situé au dernier étage, que les pièces sont mansardées et qu'il n'y a pas de confort (mini salle de bains et pas de chauffage)*».

b. Sur mandat conjoint de D_____ et de la F_____, la société G_____ SA a établi un rapport d'estimation de la valeur vénale de l'immeuble, le 15 octobre 2012. Les experts ont retenu un taux de vétusté de l'immeuble de 48,5%, en lien avec les éléments de construction suivants : le gros-œuvre, les façades, la toiture, les fenêtres, les installations électriques, les installations de chauffage et de ventilation, les installations sanitaires et les aménagements intérieurs. Ils ont examiné les données relatives aux points suivants : système de construction, équipement et matériaux, distribution des locaux, situation de vue et dégagement de l'immeuble, aménagements extérieurs et situation dans le quartier. Ils ont relevé la vétusté de la façade et des vitrages et des problèmes d'isolation de la toiture. Le rapport fait état d'un état locatif potentiel, après rénovation, de 129'600 fr., sans référence à la LDTR. S'agissant de la méthode de calcul prise en compte par les experts, on peut lire ceci : «Nous calculons d'abord le coût de reconstruction à neuf du bien. Il s'agit de définir le prix au m³ qui peut être différencié en fonction de l'affectation des locaux. Puis nous déduisons de cette valeur à neuf la vétusté qui tient compte de l'état du bâtiment et des rénovations à entreprendre. Ensuite, nous ajoutons les aménagements extérieurs. Finalement, nous additionnons le prix du terrain. Pour fixer le prix du terrain, nous assimilons par analogie la zone 4A à de la zone villa tout en intégrant le paramètre de densité réelle». Ainsi, les experts parviennent à une estimation du bâtiment à hauteur de 1'190'000 fr. qui, additionnée à l'estimation du terrain à hauteur de 3'113'800 fr., conduit à une valeur vénale retenue, sans locataires, à 4'300'000 fr. et, avec locataires, en prenant en compte une décote liée au délai de résiliation des baux, à 3'510'000 fr., au 15 octobre 2012.

Les experts n'ont procédé à aucune une visite des lieux pour établir ce rapport.

c. Par avenant du 16 mai 2013, B_____ est devenue locataire, en remplacement de E_____, aux côtés de A_____.

d. A compter du 1^{er} décembre 2013, la F_____ est devenue propriétaire de l'immeuble. Celui-ci lui a été transféré par la D_____, dans le cadre de la recapitalisation de la caisse.

Dans la comptabilité de la D_____, l'immeuble litigieux figurait pour une valeur de 1'921'005 fr.

Parmi les 32 immeubles transférés par la D_____ pour une valeur globale de 81'286'000 fr., la valeur de cet immeuble a été prise en compte à hauteur de 3'490'000 fr., selon l'arrêté du H_____ du 30 octobre 2013.

e. Suite à la fusion de la F_____ avec la I_____, la C_____ a été constituée. L'ensemble des actifs et passifs des deux premières caisses, ainsi que leurs obligations respectives, lui ont été transférés.

Ainsi, la C_____ est devenue propriétaire de l'immeuble et bailleuse, à compter du 1^{er} janvier 2014.

f. Par avis de majoration de loyer du 31 janvier 2014, le loyer annuel a été modifié pour être porté à 12'000 fr., charges non comprises, à compter du 1^{er} juin 2014. Cette majoration a été motivée par l'adaptation aux loyers usuels du quartier. Simultanément, le bail a été prorogé pour une durée de cinq ans et le loyer soumis à l'indexation.

g. L'immeuble litigieux, situé sur la parcelle 2_____ de la commune de J_____ - section 5_____, d'une surface de 1570 m², a été construit en 1870. Il fait partie d'un plan de site («de L_____ et de M_____»), au sens de l'art. 40 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), adopté par arrêté du H_____ du 5 mars 2003, et se situe en zone 4A, au sens de l'art. 11 al. 5 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

Il comporte trois appartements, tous occupés, soit un 5 pièces au rez-de-chaussée, loué depuis le 1^{er} juillet 1995 et dont le loyer annuel s'élève à 16'800 fr., un 5 pièces au 1^{er} étage, loué depuis le 22 octobre 1999 et dont le loyer annuel s'élève à 17'400 fr., et le 6 pièces litigieux.

h. Le contrat de bail de l'appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée a été résilié avec effet au 30 septembre 2016, par avis officiel du 2 mai 2016.

i. Par avis officiel et courrier accompagnateur du 19 juillet 2016, adressés séparément aux locataires, la bailleuse a résilié le contrat de bail, avec effet au 31 mai 2019. Le motif du congé est libellé ainsi dans le courrier accompagnateur : «Le loyer dont vous vous acquittez actuellement ne (lui) procure pas un rendement suffisant. La villa va nécessiter en outre des travaux de grande ampleur qui ne peuvent être exécutés en maintenant les locataires en place».

j. Le contrat de bail de l'appartement de 5 pièces au 1^{er} étage a été résilié avec effet au 31 octobre 2018, par avis officiel du 19 juillet 2016 également.

k. Par requête déposée le 17 août 2016 auprès de la Commission de conciliation, les locataires ont contesté le congé.

l. Sur mandat des locataires, N_____ SARL a établi un rapport d'estimation immobilière le 15 mars 2017. La valeur vénale de l'immeuble, dans son état actuel, a alors été estimée à 860'000 fr. Les experts ont tenu compte aussi bien de la situation de l'immeuble dans le quartier, de la proximité des infrastructures et des réseaux de transports, comme de la distribution des logements et de leur plan. S'agissant du potentiel de location et de vente, ils ont indiqué : «...le marché est très particulier pour ce genre d'objets, soumis à la LDTR, placé dans un plan de site et avec une très grosse rénovation, dont l'issue est incertaine en fonction de l'état actuel de l'immeuble. De surcroît, le droit de préemption est encore pendant et actif car la D_____ ou la Commune de J_____ pourraient décider de préempter pour y placer des logements sociaux, indépendamment du coût difficilement rentabilisable de la rénovation avec des loyers de ce type». Le rapport mentionne qu'une rénovation en profondeur devrait être entreprise, notamment une grosse intervention sur l'enveloppe, comprenant l'isolation de la toiture. Une mise en conformité impliquerait le changement des fenêtres. Dans les appartements, une remise à niveau complète des plâtres et de l'électricité s'imposerait. Après cette importante rénovation, la seule valorisation envisageable selon les experts consisterait en l'apport de confort supplémentaire dans les logements, au niveau des installations des cuisines et de salles de bains, tous les droits à bâtir étant déjà réalisés compte tenu du plan de site. Dans ce rapport, la valeur du terrain a été prise en compte à hauteur de 2'119'500 fr. et la valeur du bâtiment à hauteur de 2'156'300 fr. Après déduction d'un montant d'investissement hors plus-value de 670'000 fr., considéré dans le cadre des travaux de rénovation nécessaires, les experts ont conclu à une valeur intrinsèque de 3'714'040 fr.

m. Par courrier du 16 mars 2017, les locataires ont requis le calcul de rendement ainsi que le descriptif complet des travaux envisagés et les raisons pour lesquelles ces travaux supposeraient leur départ. Ils étaient ouverts à une hausse de loyer justifiée, de sorte qu'ils invitaient également la bailleresse à leur communiquer le montant du loyer qu'elle souhaitait obtenir pour qu'ils puissent se déterminer.

n. A l'issue de l'audience qui s'est tenue le 27 mars 2017 devant la Commission de conciliation, la cause a été déclarée non conciliée. Elle a été portée devant le Tribunal le 4 mai 2017.

Les locataires ont conclu à ce que, préalablement, le Tribunal ordonne à la bailleresse de produire l'ensemble des données financières et des charges de l'immeuble, afin de déterminer son rendement, principalement, à ce qu'il annule le congé et, subsidiairement, leur accorde une pleine et entière prolongation de bail échéant au 31 mai 2023, tout en les autorisant à quitter les lieux en tout temps, moyennant préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Ils ont soutenu qu'il ne serait pas possible pour la bailleuse de majorer le loyer, fixé pour la dernière fois en janvier 2014 sur la base des loyers usuels du quartier et que si la bailleuse entendait se prévaloir du rendement insuffisant, il lui appartenait de l'établir par calcul et pièces, ce qu'elle devait déjà être en mesure de faire lors de la notification du congé. Au surplus, selon eux, le prix de transfert retenu était manifestement exagéré. Quant aux travaux de rénovation qui nécessiteraient leur départ, ils ont contesté que la bailleuse ait un projet concret qui justifierait ce motif de congé.

o. En juin 2017, sur mandat de la C_____, P_____ SARL a effectué un audit pour la mise en conformité de l'immeuble. Le rapport relève principalement : un manque d'entretien des communs (cage d'escaliers); un manque d'isolation de la toiture et des murs extérieurs (façades); l'état vétuste et dégradé des fenêtres; la corrosion du garde-corps du balcon; des problèmes de canalisation dans la buanderie et les caves; le défaut d'isolation thermique entre le sous-sol non chauffé et le rez-de-chaussée; la vétusté et le manque de conformité des installations électriques de l'immeuble; la disparité entre les installations de chauffage et d'eau chaude des différents logements; le défaut de ventilation mécanique de l'immeuble, celle-ci étant assurée par la perméabilité des vitrages et des portes; la vétusté et le manque de praticité et de débit au niveau des installations sanitaires, l'ancienneté et la taille réduite des installations de cuisine, les appareils étant propriété des locataires. De manière générale, il ressort du rapport que l'entretien des logements a été laissé aux soins des locataires. Aussi, le montant total du devis estimatif établi pour des travaux de mise en conformité et d'entretien qualifiés de nécessaires, portant sur la maçonnerie, les fenêtres, la couverture, l'électricité, les installations de chauffage-ventilation, de sanitaires, de cuisine, la plâtrerie-peinture, la serrurerie, les revêtements de sols, la fumisterie, le nettoyage, les divers et imprévus, les honoraires divers, taxes et émoluments compris, s'élève à 1'521'555 fr.

p. Dans son mémoire réponse du 28 juin 2017, la bailleuse a conclu, principalement, à ce que les locataires soient déboutés des fins de leur requête.

Elle a allégué des charges totales de 8'670 fr., 5'739 fr. et 17'191 fr., pour les années 2014 à 2016, soit une moyenne de 10'533 fr. sur les trois ans. Les montants précités comprennent 990 fr. par an pour des «assurances» et 1'244 fr. par an pour l'«impôt IIC».

Quant aux charges d'exploitation, elles figurent à hauteur de :

- 6'436 fr. 10 pour 2014, soit 1'988 fr. 25 d'honoraires de gérance et «honoraires travaux» et 4'447 fr. 85 de frais d'entretien des appartements/locaux et des extérieurs;

-
- 3'505 fr. 10 pour 2015, soit 1'695 fr. 40 d'honoraires de gérance et 192 fr. 15 d'«honoraires travaux» (dont une somme de 177 fr. au titre d' «honoraires travaux suite sinistre»), 303 fr. de frais d'entretien des appartements et 1'314 fr. 35 de frais de «travaux suite sinistre» (déduction faite de certains remboursements d'assurance);
 - 14'957 fr. pour 2016, soit 1'746 fr. 40 d'honoraires de gérance et 629 fr. 10 d'«honoraires travaux» et 12'581 fr. 75 de frais d'entretien des appartements.

Aucun détail n'a été apporté par la bailleresse quant aux différents postes susmentionnés, ni dans ses écritures, ni dans les pièces produites.

S'agissant du premier motif de congé, à savoir le rendement insuffisant, la bailleresse s'est référée au taux hypothécaire de référence, 1,75%, et au rendement qu'il lui serait possible de tirer de l'état locatif, soit 2,25%, et a souligné que le rendement actuel s'élevait à 0,95%, sur la base de la valeur de l'immeuble retenue dans le rapport de G_____ SA du 15 octobre 2012. Elle a admis, à l'instar des locataires, que le loyer admissible ne pourrait pas être établi sur la base des loyers usuels dans le quartier, puisqu'un laps de temps insuffisant s'était écoulé depuis la dernière majoration de loyer notifiée sur la base de ce critère en juillet 2012. Enfin, elle a contesté que le prix de transfert de l'immeuble retenu puisse être manifestement exagéré puisqu'il avait été retenu par la D_____ lors du transfert d'actifs à la F_____.

Quant au second motif de congé, à savoir l'intention d'entreprendre des travaux de rénovation importants, elle s'est référée au rapport d'audit de P_____ SARL et a soutenu que ces travaux nécessitaient le départ des locataires.

q. Lors de l'audience du Tribunal du 5 octobre 2017, la bailleresse a indiqué n'avoir pas de pièce supplémentaire à déposer à ce stade. Elle a pris acte de la demande du Tribunal relative à la production de pièces à l'appui de la valeur alléguée de transfert de l'immeuble de la D_____ à la F_____, s'est engagée à faire des recherches et à produire ce qu'elle pourrait trouver.

Les locataires ont déposé un chargé de pièces comportant des justificatifs de recherches de solution de relogement.

Les parties ont sollicité qu'un représentant de la C_____ soit entendu au sujet des projets et intentions concrets de la bailleresse concernant l'immeuble.

Elles ont persisté dans leurs conclusions.

r. Par ordonnance du 6 octobre 2017, le Tribunal a imparti à la bailleresse un délai pour produire les pièces complémentaires suivantes :

-
- toute pièce utile établissant la valeur de transfert de l'immeuble de la D_____ à la F_____ et le mode de calcul de celle-ci;
 - toute pièce attestant de l'existence d'un projet concret de rénovation de l'immeuble au moment de la notification du congé en mai 2016;
 - le calcul des loyers après travaux, selon les critères de la LDTR.

Par ailleurs, le Tribunal a ordonné l'audition de témoins.

s. Le 1^{er} novembre 2017, la bailleuse a produit l'arrêté du H_____ du 30 octobre 2013, relatif à la cession de divers actifs immobiliers à la F_____, avec l'annexe indiquant la valeur mentionnée en rapport avec l'immeuble en cause, soit 3'490'000 fr.

Elle a par ailleurs produit un tableau des loyers auxquels elle pourrait prétendre de la part des divers locataires si elle faisait des travaux de rénovation, sur la base du prix maximum à la pièce selon la LDTR, soit 3'405 fr. par pièce par an. Il ressort de ce tableau que le loyer du six pièces du 2^{ème} étage pourrait être augmenté à 20'340 fr. après travaux, en tenant compte du prix maximum à la pièce par an, en application de la LDTR.

t. Par courrier adressé à la bailleuse le 13 novembre 2017, les locataires lui ont fait savoir qu'en cas de retrait du congé, ils accepteraient la hausse de loyer ainsi présentée.

u. Lors de l'audience du 14 décembre 2017, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

Q_____, responsable de la division immobilière de la C_____, qui avait précédemment travaillé pour la F_____, a déclaré que préalablement au transfert déjà, les optiques étaient soit d'améliorer la rentabilité des objets immobiliers comme l'immeuble en cause, soit la vente desdits objets si la rentabilité souhaitée n'était pas réalisable. Cette dernière option n'était pas la plus simple, puisque soumise à des contraintes légales importantes. L'immeuble en cause devait voir sa rentabilité s'améliorer mais des travaux importants devaient y être effectués. Il n'était pas impossible de les exécuter en présence des locataires mais cela était extrêmement compliqué. Aucun des travaux n'avait encore été commandé et il était souhaité de les repousser le plus loin possible dans le temps afin d'améliorer d'abord la rentabilité. Ceci consisterait en une augmentation des loyers en rapport au calcul de rendement. Les baux avaient été résiliés pour pouvoir relouer les appartements à un loyer plus élevé. L'autre solution serait de vendre le bien libre de locataires, afin de maximiser le prix de vente. Dans la mesure du possible, il était souhaité de relouer les biens plus cher mais en l'état. Le départ des locataires faciliterait évidemment les travaux mais la rentabilisation des biens pourrait se

faire en mettant en place des solutions telles que la création d'une coopérative de locataires qui pourrait ensuite prendre en charge une partie des travaux. Il n'était pas en mesure de dire quels seraient les loyers pour des nouveaux locataires. Ils dépendraient du calcul de rendement et des travaux à effectuer. Il serait procédé à une estimation dès que possible et dès qu'un contact avec un potentiel nouveau locataire serait pris, par exemple avec une coopérative de locataires. La C_____ n'avait pas encore décidé de la formule qui serait utilisée pour la relocation. Le témoin pouvait confirmer que le calcul des loyers après travaux selon les critères de la LDTR avait été fait par la régie en charge de la gestion de l'immeuble. Le motif principal de la résiliation était le rendement, les travaux ayant été mentionnés car l'éventualité de recevoir des injonctions des autorités concernées pour la mise en conformité des biens était réelle, notamment s'agissant des vitrages, de la chaufferie et de la toiture.

Q_____ a par ailleurs indiqué que la bailleuse refusait la proposition des locataires, contenues dans leur courrier du 13 novembre 2017. A la question des locataires de savoir pour quelle raison puisqu'avec la majoration la résiliation n'était plus nécessaire, il a ajouté qu'il s'agissait pour la bailleuse de rentabiliser le bien, soit par une location en bloc à une association ou à une coopérative, soit de procéder à une revente, comme il l'avait déjà expliqué.

v. Lors de l'audience du 8 mars 2018, le Tribunal a entendu trois témoins.

R_____, architecte auprès de P_____ SARL, a confirmé être l'auteur du rapport d'audit de juin 2017. La durée des lourds travaux de rénovation devisés pouvait être estimée à une année si les locaux étaient vides, deux à trois de plus s'ils étaient occupés. Pour des rénovations d'une telle ampleur, ils devraient en principe être vidés : les nuisances étaient très importantes (nuisances sonores, poussière, danger). Il avait été mandaté par la C_____ deux ou trois mois avant son rapport. Il n'avait pas travaillé sur la base d'un projet préparé par la C_____. Il n'avait plus eu de contact avec celle-ci et n'avait pas été chargé de déposer de demande d'autorisation de construire.

S_____, architecte auprès de N_____ SARL, a déclaré être l'auteur de l'estimation effectuée le 15 mars 2017. Il était arrivé à 856'330 fr. pour la valeur de rendement et à 3'714'040 fr. pour la valeur intrinsèque. La différence entre ces deux chiffres s'expliquait par le fait qu'il y avait d'un côté, un bâtiment avec une structure patrimoniale d'une certaine qualité et de l'autre, un état locatif très faible. La valeur vénale à laquelle il avait abouti découlait de la seule valeur de rendement. Il avait tenu compte de l'état de l'immeuble dans le chiffre de capitalisation sur l'état locatif net. Cet état était également pris en compte dans la valeur intrinsèque. Il avait estimé le total des travaux à réaliser à environ un million de francs, dont 670'000 fr. n'apportaient pas de plus-value, ce qui expliquait la différence de ce montant, entre le sous-total et le total de la valeur

intrinsèque. Il avait également tenu compte d'une augmentation de loyers correspondant à la réserve locative autorisée par la LDTR pour aboutir à des loyers de 3'405 fr. par pièce par an au maximum. A son sens, les travaux pouvaient être entrepris avec les locataires en place, en planifiant bien, même s'ils prendraient plus de temps et seraient plus coûteux.

T_____, attaché de direction auprès de l'Office des bâtiments de la D_____, a déclaré s'être occupé de l'aspect immobilier de la recapitalisation de la C_____. Les valeurs de transfert avaient été fixées par le biais d'expertises. La D_____ avait chargé G_____ SA de procéder à une expertise visant à déterminer la valeur de l'objet en cause. Il pouvait expliquer la différence entre le montant porté à la comptabilité de la D_____, à savoir 1'921'005 fr., et celle de l'estimation de G_____ SA, soit 3'490'000 fr., par le fait que les immeubles avaient été intégrés dans la comptabilité de la D_____ sur la base d'expertises datant de 2004-2005 et avaient ensuite été amortis chaque année en ce qui concernait les bâtiments. Le rendement minimal désiré par la C_____ et indiqué dans le rapport de G_____ SA à hauteur de 4,1% n'était pas inusuel, pas plus que la décote liée au délai de résiliation des baux et le chiffre pris en compte à ce titre.

Le témoin, n'étant pas en mesure de s'exprimer sur la valeur individuelle de transfert retenue pour l'immeuble en cause, a été invité par le Tribunal à indiquer cette valeur et à fournir toutes pièces utiles à ce propos.

w. Aussi, par courrier du 22 mars 2018, T_____ a confirmé la valeur de transfert retenue par la D_____, à hauteur de 3'490'000 fr. pour l'immeuble en cause, ce montant correspondant à celui de l'expertise de G_____ SA.

x. Le 3 mai 2018, U_____, expert immobilier, a été entendue.

Elle a confirmé avoir été co-auteur du rapport de G_____ SA, dont elle était employée. Elle n'avait pas visité les lieux. Le taux de vétusté de 48,5% avait été retenu sur la base des documents transmis, de photographies (dont elle ne connaissait pas la date de prise), rapports et discussions avec les représentants de la régie. La simulation qui avait été faite selon trois rendements bruts (les chiffres de 4,1% et 3,5% étant les valeurs de rendement exigés par les investisseurs en 2012 sur ce type de bien) présentait le rendement qu'il serait possible de réaliser après transformations et selon les loyers annuels potentiels, lesquels n'avaient pas été déterminés par les experts mais leur avaient été transmis par le mandant, sous forme de tableaux. Le but des experts était de déterminer la valeur du bien et non pas les loyers. Les indications données sur les rendements potentiels l'avaient été sans prendre en compte le droit du bail ou la LDTR. Ils n'avaient pas évalué les travaux de transformation mais les valeurs potentielles pour ce type de bien après transformations. La LDTR n'était pas prise en compte dans cette évaluation. Ils avaient retenu une valeur intrinsèque, à savoir une valeur du bien sur la base de la

construction et du terrain. Si la situation restait la même, elle préconiserait la même méthodologie que celle utilisée à l'époque, dont elle ne se souvenait pas de qui en avait décidé, mais qui en général résultait d'une discussion entre le mandant et l'expert. Une période de référence de cinq ans avait été prise en compte pour calculer la décote en lien avec le délai de résiliation des baux. Les prix au m³ étaient déduits de données pour ce type de bien et l'emplacement du terrain, les potentiels à bâtir, la qualité de la construction et l'époque de construction. Il s'agissait précisément du travail de l'expert.

y. Le 14 mai 2018, les locataires ont déposé des pièces complémentaires, relatives à leurs recherches de solution de relogement.

z. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 21 juin 2018, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger.

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).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 12'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse (3 x 12'000 fr.) est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 1.2** L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al.1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Les appelants reprochent au Tribunal de n'avoir pas annulé le congé, en violation de l'art. 271 CO, sous divers angles, soutenant que la bailleuse avait :

- modifié le motif du congé lors de l'audience du 14 décembre 2017 et ne connaissait pas le motif du congé lors de la résiliation;
- utilisé la résiliation pour leur imposer des conditions défavorables, ce qui constituait en outre un congé pression, au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO (*lex specialis*);
- la velléité d'obtenir un rendement abusif de 4,1%;
- échoué à apporter la preuve qui lui incombait de la possibilité d'augmenter le loyer de manière non abusive, sur la base d'un calcul de rendement, en application des art. 269 CO et 10 OBLF;
- échoué à établir qu'elle disposait au moment de la résiliation d'un projet concret d'exécution de travaux qui nécessitait le départ des locataires.

2.1 L'art. 271a al. 1 let. b CO prohibe le congé-pression, soit le fait de placer le locataire face à l'alternative d'accepter une modification défavorable ou de quitter les locaux (arrêts du Tribunal fédéral 4A_5472015 du 14 avril 2016 consid. 2.1.1; 4A_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 2). Il importe peu que la modification recherchée soit licite ou non; c'est le moyen utilisé qui est en soi répréhensible (LCHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 971; cf. ATF 115 II 83 consid. 4c). Il doit exister un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en modification du contrat. L'ordre dans lequel ont lieu la résiliation et la manifestation de volonté du bailleur n'est pas déterminant : la hausse de loyer exigée peut donc être antérieure, concomitante ou postérieure au congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 2.1, in CdB 2005 p. 33; ATF 115 II 83 ibidem). Lorsque l'initiative de modifier le contrat émane du locataire et que la déclaration du bailleur consiste en une acceptation, il n'y a pas

d'adaptation de loyer unilatérale au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO (arrêt précité 4C_343/2004 ibidem et les réf. citées).

Sur le principe, le locataire qui veut faire annuler la résiliation doit prouver les faits permettant de conclure qu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). Il doit en particulier établir le lien entre le congé et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention. Cette preuve, qui se rapporte à un fait relevant du for intérieur, peut résulter d'indices (arrêt précité 4C_343/2004 consid. 2.1).

2.2 A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C_61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.2; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 463). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.4.1).

2.3 Un congé motivé exclusivement par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3; 4A_472/2007 consid. 2.1). Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que

celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi *stricto sensu* qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4C_343/2004 consid. 3.2; 4C_267/2002, in SJ 2003 I 261, consid. 2.3).

A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4).

2.4 L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit les affaires relevant *ratione materiae* de la procédure simplifiée. Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

La maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 247 al. 2 CPC est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1; 136 III 74 consid. 3.1).

2.5 Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 aCO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2). Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 consid. 3c; ACJC/660/2013 du 27 mai 2013 consid. 4.2). Cette

jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (désormais à l'art. 247 al. 2 CPC), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C_61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2; ACJC/1278/2018 du 24 septembre 2018 consid. 3.3).

2.6 En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est visé le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire. Le loyer doit permettre d'une part de toucher un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis, d'autre part de couvrir les charges immobilières. Sont pris en compte les fonds propres ayant servi à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, ainsi qu'à son amélioration; les fonds propres investis dans des travaux à plus-value sont donc intégrés dans les coûts d'investissement (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et 6.6 p. 255).

Pour les immeubles anciens, c'est-à-dire les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la détermination des fonds propres peut être problématique, soit que les pièces comptables manquent, soit qu'elles révèlent des montants économiquement irréalistes. Dans ce cas, la hiérarchie des critères absolus est inversée, en ce sens que le critère des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) l'emporte sur le calcul de rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du critère du rendement net (arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.1).

Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 122 III 257 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.4). En matière de succession, la jurisprudence distingue l'acquisition par succession légale et l'acquisition entre vifs lors d'un partage ultérieur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.2; 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.2; 4C_95/1999 du 9 juin 1999 consid. 2b et note de LACHAT in DB 2001 p. 23). Lors d'une acquisition par succession légale, les héritiers succèdent au *de cuius* et ne peuvent prétendre qu'au rendement admissible des investissements faits par

celui-ci. La valeur vénale de l'immeuble au décès, respectivement au moment de l'acquisition par les héritiers, est donc sans pertinence pour déterminer le loyer admissible, puisque seul le montant des fonds investis par le *de cuius* lui-même permettrait un calcul de rendement (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_147/2016 consid. 2.2). En revanche, il est possible de tenir compte de la valeur attribuée à l'immeuble par les héritiers lors d'une convention de partage successoral, puisque, comme dans le cadre d'une vente, il s'agit d'une valeur d'attribution réelle déterminée par les parties (arrêts du Tribunal fédéral précités 4A_191/2018 consid. 4.1 et 4.2.1; 4A_147/2016 consid. 2.2; 4C_95/1999 et note de LACHAT in DB 2001 p. 23).

En matière de succession universelle entre vifs, en l'occurrence une fusion par absorption, le Tribunal fédéral a retenu que le locataire ne pouvait pas se prévaloir de la fusion à l'appui d'une demande de baisse de loyer. Il a jugé qu'un tel transfert n'est pas assimilable à une vente, puisque la société absorbante prend simplement la place de la société absorbée avec tous les droits et obligations y afférents, à l'instar des héritiers du bailleur, et ne procède pas à un investissement pour acquérir l'immeuble appartenant à la société absorbée, de sorte qu'il n'y a en principe pas de modification des bases de calcul (arrêt du Tribunal fédéral 4C_291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b). Il doit en aller de même en cas de fusion d'institutions de prévoyance, le locataire ne pouvant se prévaloir de ce transfert, qui n'est pas assimilable à une vente. Faute de modification des bases de calcul justifiant une adaptation du loyer, seuls sont pertinents pour un calcul du rendement les montants des fonds investis par la société absorbée pour construire ou acquérir l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.4).

A partir de ces points de référence, les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), étant précisé que le montant objet de la réévaluation ne peut dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble. Ce plafonnement de 40% s'applique quel que soit le rapport entre les fonds propres et les fonds empruntés, donc également si la chose louée a été financée entièrement par des fonds propres (cf. ATF 120 II 100 consid. 5b). Le résultat (de l'addition du rendement net admissible et des charges immobilières) représente l'état locatif (global, soit pour tout l'immeuble) annuel admissible qu'il s'agit ensuite de "ventiler" pour viser la chose louée (unité locative), en principe par l'application du critère de la pièce ou de la surface (arrêt du Tribunal fédéral 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.1 et les arrêts cités).

Quant aux charges immobilières, elles comprennent les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes ou d'exploitation (impôt, prime d'assurance, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3 i.f.). Les travaux d'entretien sont en principe intégrés dans les charges lorsqu'ils ont été exécutés et payés. Il faut

procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années - cas échéant au moins les trois dernières années - précédant le calcul de rendement. Cette règle est susceptible d'adaptations, notamment lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts, qui reflètent donc mal la moyenne des coûts d'entretien. Les frais consentis pour l'entretien extraordinaire - remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau - doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet; l'on y ajoute un intérêt sur le capital non amorti (ATF 141 III 245 consid. 6.5 et 6.6 et les réf. citées; cf. ATF 111 II 378 consid. 2).

2.7 En l'espèce, dans le courrier accompagnant l'avis officiel de résiliation, la bailleuse a invoqué deux motifs justificatifs, à savoir, d'une part, le rendement insuffisant lié au loyer perçu, d'autre part, la nécessité de faire exécuter dans la villa des travaux qui ne pourraient être effectués en présence des locataires.

2.7.1 Ainsi, les preuves disponibles, notamment les propos du responsable de la division immobilière de la bailleuse, entendu lors de l'audience du 14 décembre 2017, doivent être appréciées en lien avec ces seuls motifs de congé.

Comme le relèvent pertinemment les appelants, la bailleuse n'était pas en droit de modifier ces motifs, en y ajoutant une éventuelle volonté de vendre le bien pour en tirer des revenus meilleurs par le biais d'une coopérative de locataires qui réaliserait en outre les travaux nécessaires à ses frais.

A juste titre, le Tribunal n'a cependant pas tenu compte de ce motif supplémentaire lorsqu'il a apprécié les déclarations du représentant de la bailleuse mais a retenu que le motif principal de la résiliation était le rendement (ou la meilleure rentabilité du bien), à savoir la volonté de la bailleuse de relouer les appartements en l'état mais à un loyer plus élevé.

L'argument des appelants relatif à une modification du motif de congé en cours de procédure tombe ainsi à faux.

2.7.2 Cela étant, les premiers juges ont sous-entendu que le second motif, ayant trait au départ des locataires nécessité par les travaux à entreprendre sur la villa, était réalisé. En réalité, il résulte des déclarations du représentant de la bailleuse que le caractère concret du projet d'exécution de travaux était inexistant lors de la résiliation et même lors de l'audition du précité. En effet, ce dernier a déclaré que la volonté de la bailleuse était de repousser lesdits travaux le plus loin possible dans le temps. Aussi, bien qu'un risque que les autorités compétentes interviennent pour exiger l'exécution d'une partie des travaux indispensables subsiste, ce risque ne pouvait pas justifier le congé notifié en juillet 2016.

Le grief des appelants à ce sujet est donc fondé.

2.7.3 Reste à examiner la validité du congé au regard du premier motif invoqué, soit la volonté de la bailleresse d'obtenir un loyer majoré en raison du rendement insuffisant procuré par le loyer actuel.

S'agissant d'une *lex specialis*, il sied tout d'abord de déterminer si, comme le soutiennent les appelants, il y a lieu de faire application de l'art. 271a al. 1 let. b CO dans la présente espèce.

Après la résiliation, les locataires ont sollicité différents renseignements de la part de la bailleresse et indiqué qu'ils étaient prêts à envisager une majoration non abusive du loyer. Par la suite, des discussions ont eu lieu entre les parties qui s'opposent quant au fait de savoir si celles-là étaient placées sous les réserves d'usage.

Quoiqu'il en soit, le fait que des discussions aient eu lieu entre les parties s'agissant d'une solution n'impliquant pas le départ des locataires de l'immeuble ne permet pas de retenir qu'il existe un lien direct entre la résiliation et la volonté de la bailleresse d'imposer unilatéralement une prétention défavorable aux locataires. Il n'est pas établi que la résiliation du bail avait pour but d'imposer aux appelants une adaptation du loyer.

Dès lors, le grief des appelants lié à l'existence d'un congé-pression est infondé.

2.7.4 Il n'est pas établi non plus que la bailleresse ait eu la ferme intention d'obtenir un rendement de 4,1% minimum par le biais d'une majoration de loyer obtenue d'un nouveau locataire.

Le fait que la bailleresse souhaite réaliser un tel rendement n'est pas déterminant, puisqu'elle n'a pas allégué ce taux comme étant l'objectif visé par l'augmentation de loyer qu'elle souhaiterait obtenir. Elle a uniquement expliqué ce taux comme étant le taux de rendement attendu d'elle à teneur de son statut de caisse de prévoyance.

La volonté des investisseurs d'obtenir une telle rentabilité des revenus de leurs immeubles, corroborée pour ce qui est de 2012 par les déclarations d'une des experts ayant rédigé le rapport de G_____ SA, n'a pas de portée sur le motif du congé invoqué par la bailleresse.

Celle-ci n'a pas notifié le congé en le motivant par l'obtention d'un rendement de 4.1% et n'a pas non plus évoqué ce motif dans le cadre de la procédure.

Ainsi, le grief des appelants portant sur le caractère abusif du rendement en vue duquel leur contrat a été résilié est infondé.

2.7.5 A teneur de la jurisprudence citée plus haut, il appartenait à la bailleresse de prouver qu'elle était en mesure d'obtenir d'un nouveau locataire un meilleur rendement, par application de la méthode absolue.

Les parties ont admis que la méthode des loyers usuels n'était pas applicable et la motivation figurant dans le courrier accompagnant l'avis officiel de résiliation ne fait référence qu'au rendement insuffisant.

Ainsi, seule la possibilité d'une majoration de loyer fondée sur un calcul de rendement, et de toutes les pièces justificatives s'y rapportant, entrait en ligne de compte.

Par ordonnance du 6 octobre 2017, le Tribunal a dûment rappelé qu'il incombait à la bailleresse d'apporter la preuve des motifs du congé, en particulier s'agissant de la valeur de transfert de l'immeuble. La bailleresse a été invitée à produire toute pièce utile à établir la valeur de transfert de l'immeuble de la D_____ à la F_____ et le mode de calcul de celle-ci. En effet, si l'on se réfère à la jurisprudence rappelée plus haut, ce transfert est la dernière acquisition de propriété pouvant être assimilée à une aliénation, contrairement au transfert opéré en faveur de la C_____ lors de la fusion de la F_____ et la I_____.

Il était question de déterminer le prix de revient de l'immeuble lors du transfert, peu importe que le prix convenu entre les parties ait été avantageux ou non. Il s'agissait en effet d'un transfert dans le cadre d'une recapitalisation de la caisse, objectif dans le cadre duquel le prix de revient réel n'était pas le plus déterminant, contrairement à ce qu'il en est dans le cadre de la présente cause.

Quoiqu'il en soit, le rapport d'expertise sur lequel la valeur de transfert a été fixée n'a qu'une valeur d'allégué, puisqu'il s'agit d'une expertise privée mise en œuvre par l'une des parties. Il en est de même de l'expertise produite par les locataires.

Les deux expertises tiennent compte des travaux de rénovation à effectuer, mais de manière divergente. Par ailleurs, le prix du terrain pris en considération s'écarte de près d'un million selon les deux rapports, sans qu'aucun élément ne soit apporté pour permettre de comprendre pourquoi.

Il apparaît par ailleurs qu'aucune des deux expertises n'a tenu compte du fait qu'il s'agit d'une maison de construction ancienne. En effet, le prix d'une construction à neuf, en 2012 ou en 2017, dont on ôterait la valeur des travaux de rénovation nécessaires ou seulement la part hors plus-value de tels travaux, ne paraît pas correspondre à l'estimation de la valeur liée à l'ancienneté de ladite construction (en plus ou en moins-value).

Ces deux expertises diffèrent ainsi en leurs méthodologies et en leurs conclusions, de sorte que le Tribunal ne pouvait réaliser de comparaison valable lui permettant d'en retenir une plus que l'autre.

L'expertise produite par la bailleuse ne pouvait pas non plus prévaloir sur celle des locataires, vu les lacunes relevées. Les experts n'ont pas même visité les lieux et ont retenu un taux de vétusté de 48,5% sur la base de documents, de photographies (dont l'experte entendue comme témoin ne connaissait pas la date de prise) et de discussions avec les représentants de la régie. Par ailleurs, l'experte a confirmé que le mandat portait sur la détermination de la valeur vénale de l'immeuble alors que l'expertise fait plutôt état d'éléments relevant des possibilités de rendement.

Le montant à retenir relativement aux fonds propres investis n'a pas été établi, pas plus que la moyenne sur trois ans des montants précis afférant aux charges admises par la jurisprudence.

Au vu de ce qui précède, à l'aide des pièces produites, il n'était pas possible pour le Tribunal de vérifier si la bailleuse était légitimée à notifier un congé en raison d'un rendement insuffisant.

Il y a donc lieu de retenir que l'intimée n'a pas démontré à satisfaction qu'elle pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. Le congé notifié sur la base de ce motif ne pouvait donc pas être validé.

En conséquence, les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris seront annulés. Ledit jugement sera réformé en ce sens que le congé notifié le 19 juillet 2016 pour le 31 mai 2019 est annulé.

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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 octobre 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/819/2018 rendu le 18 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16044/2016-4-OSB.

Au fond :

Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif de ce jugement.

Cela fait :

Annule le congé notifié par la C_____ (C_____) le 19 juillet 2016 pour le 31 mai 2019 à B_____ et A_____, relativement à l'appartement de 6 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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 à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.