

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19552/2009

ACJC/228/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 FEVRIER 2014

Entre

A_____ SA, sise _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 novembre 2012, comparant par Me Serge Demierre, avocat, place de la Gare 9, case postale 78, 1510 Moudon (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée rue de C_____ (GE), intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Cause renvoyée par l'arrêt du Tribunal fédéral le 21 mai 2013

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.02.2014.

Suite à la rectification, l'arrêt est à nouveau communiqué aux parties par plis recommandés le 27.03.2014.

- A. a.** Par arrêt du 21 mai 2013 (4A_727/2012), le Tribunal fédéral a notamment annulé l'arrêt ACJC/1545/2012 rendu le 5 novembre 2012 dans la cause C/19552/2009 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice et a renvoyé la cause à la Cour cantonale pour nouvelle décision.

Le Tribunal fédéral a considéré, en substance, que la méthode de répercussion sur l'ensemble des loyers de l'immeuble situé 31, rue de C_____, à D_____, du coût d'importantes réparations créant des plus-values, relève de la compétence du bailleur. Sauf cas particulier, non réalisé en l'espèce, le juge ne peut dès lors sans autre écarter le système appliqué par le bailleur au profit d'une répartition différente.

- b.** Par avis daté du 27 juin 2013, la Cour de justice a fixé un délai à chacune des parties pour se déterminer au sujet de l'arrêt précité.

Par courrier du 15 août 2013, la bailleuse a déclaré confirmer les conclusions prises dans son mémoire d'appel du 29 août 2011. Elle a requis en particulier que les nouveaux critères de fixation du loyer soient mentionnés dans l'arrêt à rendre.

La locataire a déposé des déterminations le 16 août 2013 et a conclu au déboucement de la bailleuse de ses conclusions en majoration du loyer. Elle a relevé en particulier :

- que les prétentions de la bailleuse sont entachées d'une erreur de calcul;
- que les travaux effectués ont profité à l'ensemble des locataires de l'immeuble, soit y compris aux locataires du dépôt, des places de parking extérieures et des garages individuels, situés en sous-sol;
- que son appartement comprend en réalité moins de pièces que ce qu'a retenu la bailleuse;
- et qu'il ne peut pas être tenu compte de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) depuis la dernière fixation du loyer, puisque l'avis de majoration litigieux ne contient aucune référence à cet élément de calcul.

- c.** Par avis du 16 août 2013, les parties ont été avisées de la mise en délibération de la cause.

Les parties n'ont pas fait usage de leur droit de réplique.

- B.** En l'espèce, l'avis de majoration litigieux, du 6 août 2009, est motivé par les travaux à plus-value réalisés dans l'ensemble de l'immeuble. La bailleuse a porté le loyer annuel à 11'736 fr., dès le 1^{er} juillet 2010.

a. A la suite de la contestation de cette hausse de loyer, le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement en date du 20 juin 2011. Concernant les travaux à plus-value, les premiers juges ont fait application de l'article 14 OBLF en retenant que la part d'investissement à plus-value s'élevait à 50%. En tenant compte d'un taux de rendement de 3,5% (admis par les parties), d'un amortissement sur 20 ans (admis par les parties) et d'un entretien à venir de 10% du rendement et de l'amortissement, le montant annuel des investissements qui pouvait être répercuté sur le loyer s'élevait à 88'638 fr. Le Tribunal des baux et loyers a ensuite rapporté ce dernier montant à l'état locatif avant travaux, qui se montait à 592'464 fr., ce qui conduisait à une hausse admissible, du fait de la plus-value, de 14,96%.

Dans la suite de son calcul, le Tribunal des baux et loyers a tenu compte de la diminution du taux hypothécaires de référence, ainsi que de la hausse d'ISPC à raison de 40%.

b. Sur appel, la bailleuse a réduit ses conclusions à la fixation d'un loyer de ~~5'720 fr.*~~ par année, dès le ~~1^{er} avril 2012**~~. S'agissant de la méthode de répercussion sur le loyer des investissements à plus-value, elle a repris son calcul initial consistant à diviser l'augmentation de l'état locatif global par le nombre de pièces d'habitation, soit 177.

C. La locataire soutient notamment, dans ses dernières déterminations du 16 août 2013, que son appartement ne comporterait que quatre pièces au maximum, et non quatre pièces et demi comme le prétend la bailleuse, puisqu'il se compose d'un salon, de deux chambres et d'une cuisinette.

Il apparaît que, par devant le Tribunal des baux et loyers, la locataire avait déjà fait valoir le même argument (cf. réponse du 24 septembre 2010, p. 2, ch. 1), l'intéressée affirmant que sa cuisinette aurait une surface de 6 m².

A l'examen du dossier, il convient d'observer qu'aucune instruction n'a été menée pour établir le nombre total de pièces que contient l'immeuble litigieux, étant relevé que la bailleuse a soutenu en première instance que celui-ci comportait 180 pièces (cf. demande du 28 juillet 2010, p. 6, ch. 23), tandis qu'en appel elle a allégué 177 pièces (cf. appel du 29 août 2011, p. 9, § 6). Dans la mesure où, compte tenu de l'arrêt du Tribunal fédéral du 21 mai 2013, cette question du nombre de pièces de l'ensemble de l'immeuble, ainsi que du logement loué, est désormais pertinente, il y a lieu de compléter l'instruction de la cause sur ce point, mais également sur les autres points soulevés par la locataire dans ses déterminations du 16 août 2013. Il convient en conséquence de renvoyer l'ensemble du dossier au Tribunal des baux et loyers (art. 318 al. 1, let. c, ch. 2 CPC).

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

***9'660. fr. et **1^{er} juillet 2012 = rectifications (art. 334 CPC) le 27.03.2014.**

- D.** S'agissant d'une décision incidente (ATF 133 V 477 consid. 2), le recours en matière civile est ouvert, la valeur litigieuse étant supérieure à 15'000 fr., aux conditions de l'art. 93 LTF.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

Annule le jugement JTBL/707/2011 rendu le 20 juin 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19552/2009-5-L.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.