

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20731/2005

ACJC/1495/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 10 DECEMBRE 2007

Entre

X_____ SA, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2007, comparant par Me Serge ROUVINET, avocat, rue du Marché 3, case postale 3649, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

Monsieur et Madame Y_____, intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 18 juin 2007, communiqué aux parties par pli du 22 juin 2007, le Tribunal des baux et loyers, après avoir substitué X_____ SA à A_____, a annulé le congé notifié le 8 juillet 2005 pour le 31 octobre 2005 aux époux Y_____ portant sur l'appartement de 4,5 pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ au Grand-Lancy (Genève), a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure est gratuite. En substance, le Tribunal a considéré que le congé donné aux époux Y_____, motivé par le souhait de A_____ de louer l'appartement à un tiers à un loyer majoré, chiffré à 15'000 fr. par an, n'était pas valable, les éléments du dossier amenant à constater que le loyer majoré annoncé, supérieur de 50% au loyer en cours, serait supérieur de 23% au loyer admissible.
- B.** Par acte déposé le 23 juillet 2007 au greffe de la Cour, X_____ SA a formé appel contre ce jugement, dont elle demande l'annulation, invitant la Cour à dire que le congé notifié le 8 juillet 2005 est valable.

Dans son acte d'appel, X_____ SA reproche aux premiers juges d'avoir à tort nié la validité du congé, visant à lui permettre de relouer l'appartement à un tiers à un loyer majoré, conforme au prix du marché. Contestant le calcul opéré par les premiers juges, ayant abouti à fixer à 12'220 fr. le loyer annuel admissible, elle indique souhaiter obtenir d'un nouveau locataire un loyer annuel de 15'000 fr., admissible aussi bien au regard du loyer statistique moyen pour des immeubles construits entre 1970 et 1971 en dehors de la ville de Genève, que du niveau des loyers usuels dans le quartier, tel qu'établi au moyen des exemples comparatifs produits.

Dans leur mémoire de réponse, les époux Y_____ concluent, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement, à la production par X_____ SA de toute pièce permettant un calcul de rendement avec effet au 1^{er} novembre 2005, dont tout document permettant d'établir la date et le prix d'acquisition de l'immeuble en 2002, ainsi que les comptes pour les années 2000-2004, la possibilité de compléter leur écriture leur étant ensuite accordée, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de leur bail, échéant au 31 octobre 2009.

Ils exposent que le congé donné vise à obtenir un loyer excessif, dès lors que même en retenant le prix de 6,5 millions versé pour l'acquisition de l'immeuble en 2006 et des charges d'exploitation de 124'158 fr., le loyer annuel admissible s'élèverait à 12'048 fr. 80 au maximum pour un appartement de 4,5 pièces, et ce sans tenir compte du fait que les charges d'exploitation précitées devraient être revues, pour en soustraire les postes « contentieux » et « publicité », ainsi que pour analyser attentivement le poste « charges et frais communs ». Ils relèvent en

outre, s'agissant des loyers usuels dans le quartier, qu'il convient de comparer l'appartement litigieux dans son état actuel et non après rafraîchissement, en observant de surcroît qu'aucun des exemples comparatifs produits n'est pertinent, compte tenu des différences entre les immeubles. Par ailleurs, une augmentation de loyer aurait pu leur être notifiée après le transfert de propriété de l'immeuble en 2002, fondée sur le prix de cette transaction, augmentation à laquelle ils ne seraient pas opposés. Par conséquent, le congé litigieux leur apparaît inutile sur le plan économique. A leurs yeux, il s'agit en réalité d'un congé représailles, visant à éloigner Madame Y_____, présidente de l'association des locataires du chemin _____. Subsidiairement, relevant leur condition modeste et la durée de leur présence dans les lieux, soit 37 ans, ils exposent qu'une prolongation pleine et entière de leur bail devrait leur être accordée.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat de bail du 28 septembre 1970 prenant effet le 1^{er} novembre 1970, la SI B_____ a loué à Monsieur Y_____ un appartement n° 31 de 4,5 pièces, au 3^{ème} étage de l'immeuble sis au _____ au Grand-Lancy (Genève), comportant comme dépendance une cave n° 48, pour un loyer annuel de 7'452 fr., charges non comprises. Le bail, d'une durée initiale de deux années, était ensuite renouvelable tacitement de trois mois en trois mois. Les locaux étaient exclusivement destinés à l'habitation. Le loyer a été augmenté, la dernière fois, le 18 octobre 1995, pour être porté à 10'572 fr. dès le 1^{er} novembre 1992. L'immeuble a changé plusieurs fois de propriétaire, la dernière fois le 15 novembre 2006, par cession à X_____ SA de la part de A_____, laquelle l'avait acquis le 18 décembre 2002.

L'immeuble a été construit en 1970. Il se trouve à proximité d'une école, de commerces et de transports publics, dans un quartier calme et dans une zone de verdure. Il est équipé d'un ascenseur, du chauffage central et d'une buanderie, mais pas d'un télé-réseau collectif. Les parties divergent sur l'état de l'immeuble, qualifié de moyen par les époux Y_____ et de bon par X_____ SA. L'appartement litigieux, d'une surface d'environ 75 m², bénéficie d'un balcon, du télé-réseau, ainsi que d'une cuisine agencée mais non équipée. Les époux Y_____ contestent la présence d'un double vitrage, alléguée par X_____ SA. Ils qualifient de vétuste l'appartement, en raison du fait que la cuisine, le coin à manger et le salon n'ont jamais été rénovés depuis 1970.

b. Par jugement du 15 novembre 2001, le Tribunal des baux et loyers a chiffré à 12'220 fr. le loyer licite de l'appartement, valeur 1997, et a débouté Monsieur Y_____ de ses conclusions en réduction du loyer, celui-ci se montant à 10'572 fr., soit moins que le loyer admissible. Les parties avaient invité le Tribunal à déterminer la valeur du loyer dès le 1^{er} novembre 1997. Ce jugement n'a pas été contesté.

c. Par avis de résiliation non motivés du 8 juillet 2005 adressés séparément aux époux Y_____, le bail relatif à l'appartement de 4,5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis au _____, au Grand-Lancy, a été résilié pour le 31 octobre 2005.

d. Les époux Y_____ ayant contesté le congé, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a déclaré leur requête recevable, déclaré valable le congé notifié par avis officiel du 8 juillet avec effet au 31 octobre 2005, accordé aux époux Y_____ une unique prolongation de leur bail au 31 octobre 2009, fixé le loyer annuel à 12'000 fr. du 1^{er} novembre 2005 au 31 octobre 2009 et débouté les parties de toutes autres conclusions, par décision du 21 avril 2006.

Les époux Y_____ ont saisi, le 23 mai 2006, le Tribunal des baux et loyers, indiquant que le loyer actuel ne pouvait être augmenté, étant déjà supérieur au loyer licite, s'élevant selon eux à 9'670 fr. 60. Ils faisaient en outre valoir que les appartements produits en exemple n'étaient pas comparables à celui en cause. Ils relevaient qu'après le changement de propriétaire en 2002, ils auraient accepté une hausse de loyer fondée sur un rendement insuffisant, de telle sorte que le congé donné violait les règles de la bonne foi, sa réelle motivation devant être recherchée dans la qualité de présidente de l'association de locataires du chemin _____ de Madame Y_____. Dans l'hypothèse d'une validation du congé, ils relevaient l'importance des recherches de logement effectuées.

Les parties se sont exprimées par écrit et ont produit différentes pièces.

e. Selon les statistiques cantonales de mai 2005, pour des immeubles construits entre 1971 et 1975, le loyer mensuel de logements à loyer libre de 4,5 pièces hors ville de Genève s'élève à 1'351 fr., soit 16'212 fr. par an.

f. Le prix de vente de l'immeuble, lors de la transaction du 15 novembre 2006, a été déterminé par son état locatif au 1^{er} novembre 2006.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Le Tribunal a statué en premier ressort, s'agissant d'une procédure en annulation de congé fondée sur les art. 271 ss CO (art. 56P al. 2 LOJ; ACJ n° 67 du 10.03.92 B. c/ M). Saisie d'un appel contre un jugement rendu en premier ressort, la Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen et revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; ACJ n° 476 du

15.04.02 A. M. SA c/ G.; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 445 LPC).

2. La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJ n° 334 du 18.03.2002 M. c/ R.; BARBEY, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, p. 175, n. 202). Il incombe au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit; faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, p. 551, n° 10 ad art. 271 et p. 575, n° 43 ad art. 271a). Toutefois, 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. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274 d al. 3 CO, 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 du congé allégué par lui (ATF 120 II 105, 111 consid. 3 c).

3. A teneur de l'art. 271 CO, le congé contrevenant aux règles de la bonne foi est annulable. La protection accordée par cette disposition procède à la fois du principe de bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit (ATF 4C.55/2004 du 07.05.2004, consid. 2.3). L'intérêt d'une telle distinction dogmatique ne saurait toutefois être surestimé. En effet, ces deux principes font appel à des notions juridiques de caractère général, dont il est difficile de fixer les contours une fois pour toutes (ATF 120 II 105, 108 consid. 3a). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257 f ou 266 g CO (BARBEY, op. cit., p. 118, n° 30–39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., p. 122, n° 43b). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, le bail à loyer, Lausanne, 1997, p. 470). Il n'est pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » (ATF 4C.425/2004 du 09.03.2005, consid. 1.1). S'il est établi que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 4C.85/2006 du 24.07.2006, consid. 2.1.2). Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au

moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42).

L'ordre juridique permet au bailleur d'optimiser son rendement dans les limites des art. 269 et 269 a CO (SAVIAUX, *Abus de droit et droit du bail*, CdB 1/07 p. 12, note 64). Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit (LACHAT, *Commentaire Romand*, p. 1431, n° 8). L'annulation d'un congé motivé par le désir de majorer le loyer à l'occasion d'un changement de locataire peut uniquement être prononcée lorsque l'intention de celui qui agit est clairement illicite, respectivement immorale; tel n'est le cas que si le loyer payé jusque là par le preneur congédié se situe déjà dans la tranche supérieure autorisée par les art. 269 et 269a litt. a et c CO (BARBEY, *op. cit.*, p. 185, n° 233). Le locataire, qui assume le fardeau de la preuve, doit démontrer un lien de causalité entre la volonté du bailleur d'imposer sa prétention et le congé (LACHAT, *op. cit.*, p. 1435, n° 7). Pour être admissible, une résiliation dictée par des motifs d'ordre économique ne doit cependant pas servir à 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 jusqu'alors par le preneur congédié. Si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant le congé pourra être annulé (ATF 120 II 105). Il n'y a pas lieu d'appliquer de manière stricte les jurisprudences rendues par le Tribunal fédéral dans le contexte de procédures de hausse de loyer. Si l'ensemble des éléments recueillis permet d'établir que le prix payé par le locataire est inférieur à ce que le bailleur serait en droit d'obtenir pour le logement considéré, cela suffit à admettre que la résiliation n'est pas constitutive d'un abus de droit (ACJ n° 44 du 11.1.1999 S. c/ SIF.).

Le loyer peut être apprécié à la lumière de critères fondés sur les coûts d'une part et sur le marché d'autre part. Les notions de loyers fondés sur les coûts et de loyers du marché sont antinomiques. Une partie ne peut se prévaloir à la fois de l'une et de l'autre (FETTER, *La contestation du loyer initial*, thèse, STÄMPFLI, Berne, 2005, p. 208, n° 451 et 452). Un loyer s'apprécie par ailleurs soit de manière relative, en se référant à l'accord intervenu entre les parties au bail, soit de manière absolue, en prenant en considération la chose louée en tant que telle (FETTER, *op. cit.*, p. 208, n° 453; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 349). Le locataire est autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004, consid. 3.2). Lorsque la chose louée a été construite ou acquise il y a plusieurs décennies, il convient toutefois d'appliquer le critère des loyers comparatifs (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2; 124 III 310, 312 consid. 2 b in fine; 122 III 257; FETTER, *op. cit.* p. 210, n° 458 et 459; LACHAT, *Commentaire Romand*, p. 1408, n° 8); néanmoins, lorsque ce critère

n'est pas invoqué ou que le bailleur ne parvienne pas à apporter la preuve requise à cet égard, un calcul de rendement peut toujours être réalisé (ATF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004, consid. 3.2 in fine et 3.3).

En l'occurrence, il convient de procéder à un calcul de rendement, le bailleur de l'époque étant propriétaire de l'immeuble depuis deux années, lorsque le congé litigieux a été donné. Les éléments qui permettraient de procéder à un calcul de rendement pour l'année 2005 n'ont toutefois pas été produits et l'actuel bailleur indique n'être pas en mesure de les fournir, ce dont la Cour ne peut que prendre note et constater par conséquent qu'un calcul de rendement ne peut pas être réalisé, non sans relever qu'il paraît peu plausible que quiconque procède à l'achat d'un immeuble de rendement sans avoir pu disposer des comptes des quelques (2 à 3 au minimum) années précédant la transaction. Cela paraît d'autant moins crédible en l'espèce que, lors de la transaction, le congé donné avait déjà été contesté et qu'une procédure était en cours, ce qui devait nécessairement amener le bailleur à justifier la hausse de loyer souhaitée et fondant selon lui le congé.

Par ailleurs, le jugement rendu en 2001 fixe le loyer admissible à 12'220 fr. dès le 1^{er} novembre 1997, sur la base d'un rendement des fonds propres de 4.75%. De novembre 1997 à novembre 2005, le taux hypothécaire de référence est passé de 4,5% à 3%, ce qui justifierait une baisse du loyer de 15,25%. Pendant cette période, l'indice suisse des prix à la consommation (base 1993) est passé de 104 à 111.8, soit une hausse de 7.5%. Le dossier de la cause ne comporte aucun élément qui permettrait de retenir une quelconque modification des autres paramètres pertinents, de telle sorte qu'il doit être retenu que le loyer souhaité de 15'000 fr. engendrerait un rendement excessif.

Il ressort encore du contrat de vente du 15 novembre 2006, que le prix de l'immeuble a été déterminé par son état locatif au 1^{er} novembre 2006 (ch. 6, p. 12 et 13). A tout le moins cela constitue-t-il un indice en défaveur de la thèse selon laquelle les loyers ne généreraient pas un rendement suffisant de l'immeuble en 2006, puisque le prix de celui-ci a été fixé en fonction de leur niveau. Par ailleurs, compte tenu de la sévère pénurie de logements sévissant dans le canton de Genève et du caractère notoirement à la hausse des prix de l'immobilier, il paraît hautement vraisemblable que le prix de vente de l'immeuble litigieux a augmenté entre 2002 et 2006. Par conséquent, rien ne permet de supposer que le rendement de l'immeuble ait été insuffisant en 2005, à tout le moins dans des proportions justifiant la très importante hausse de loyer souhaitée.

Le congé donné, visant à obtenir un loyer excessif, doit ainsi être annulé.

Infondé en tous points, le recours ne peut qu'être rejeté.

4. Vu l'issue de la procédure, un émolument d'appel sera mis à charge de la recourante qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

-
5. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève à 211'440 fr., soit le montant annuel du loyer multiplié par vingt (art. 51 al. 4 LTF).

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X_____ SA contre le jugement JTBL/828/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2007 dans la cause C/20731/2005-5-B.

Au fond :

Le rejette et confirme le jugement attaqué.

Condamne X_____ SA à un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Olivier LUTZ et Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :
François CHAIX

Le greffier :
Muriel REHFUSS

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.