

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20956/2004

ACJC/134/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 4 FEVRIER 2008**

Entre

**Hoirie de feu X \_\_\_\_\_, soit pour elle Monsieur A \_\_\_\_\_ et Madame B \_\_\_\_\_,**  
tous deux domicilié \_\_\_\_\_, **Monsieur C \_\_\_\_\_,** domicilié \_\_\_\_\_, et **Madame D \_\_\_\_\_,**  
domiciliée \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 septembre 2007, comparant tous par Me Olivier WASMER, avocat, Grand-Rue 8, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

**Monsieur Y \_\_\_\_\_ et Madame Z \_\_\_\_\_,** domiciliés tous deux \_\_\_\_\_, 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 acte déposé le 10 octobre 2007, les hoirs de feu X \_\_\_\_\_, soit A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ (ci-après : l'hoirie) et D \_\_\_\_\_ appellent du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 et notifié le 10 septembre 2007, fixant le loyer de l'appartement de 4 pièces situé au 8<sup>e</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ à Genève à 21'600 fr. par année dès le 1<sup>er</sup> septembre 2004, condamnant les appelants à restituer le trop-perçu de loyer à Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ et ordonnant la libération à due concurrence du trop-perçu de garantie. Les appelants sollicitent l'annulation de ce jugement et la constatation que le loyer de 2'600 fr. par mois pour l'appartement précité n'est pas abusif. Subsidiairement, ils demandent le renvoi de la cause au Tribunal.

Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ concluent au rejet de l'appel.

**B.** Les faits suivants ressortent du jugement attaqué :

**a.** L'hoirie et D \_\_\_\_\_ sont copropriétaires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le 13 août 2004, les propriétaires ont conclu avec Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces au 8<sup>e</sup> étage de cet immeuble. Le début de la location a été fixé au 1<sup>er</sup> septembre 2004 pour une année; il a été ensuite tacitement reconduit d'année en année

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été arrêté à 2'600 fr.

**b.** Cet appartement en attique se compose d'une surface habitable de 74m2 environ et d'une terrasse de 65m2 surplombant la ville à proximité du lac.

Les appelants expliquent qu'il a fait régulièrement l'objet, entre 1990 et 2001, de travaux d'entretien pour environ 40'000 fr. (remplacement de l'installation électrique, entretien de la terrasse, pose de moquettes, changement du mobilier et de l'agencement de la cuisine).

En 2004, les propriétaires ont fait entièrement refaire la salle de bains, repeindre tout l'appartement, poser un parquet, poncer et imprégner l'escalier extérieur, nettoyer la terrasse, exécuter des travaux d'électricité. Ces travaux ont coûté 42'357 fr. 35.

Les appelants allèguent en outre qu'en 2005, des travaux de toiture ont été effectués à la suite d'infiltrations d'eau chez les locataires. La régie en charge de l'immeuble a également donné suite aux plaintes des locataires en relation avec les radiateurs insuffisants, voire bruyants, en mandatant les entreprises concernées.

**c.** Le 14 septembre 2004, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial, se plaignant de l'augmentation de 800 fr. par mois de leur loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire.

Déclarée non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers.

**d.** Le 19 janvier 2005, les locataires ont saisi le DAEL (aujourd'hui DCTI) d'une demande afin de savoir si les travaux exécutés à hauteur de 42'357 fr. 35 avaient fait l'objet d'une autorisation préalable.

Le Tribunal administratif a admis, dans sa décision du 2 mai 2006, que les travaux exécutés dans l'appartement litigieux n'étaient pas soumis à autorisation. La cause, qui avait été suspendue le 13 juin 2005, a alors été reprise le 20 juin 2006.

**e.** Invoquant les statistiques officielles des loyers dans le canton de Genève, les locataires ont soutenu que leur loyer excédait très largement les loyers les plus hauts pour ce type d'appartements puisque, selon les statistiques, seuls 10% des loyers d'appartements de cette taille situés dans des immeubles construits à la même époque dépassent 1'500 fr. par mois.

Les propriétaires ont relevé que l'appartement avait été régulièrement entretenu et que, avant l'entrée des nouveaux locataires, des travaux pour 42'357 fr. avaient été effectués. Ils ont, par ailleurs, fourni deux exemples comparatifs afin de démontrer que le loyer n'est pas excessif. Ils ont, en outre, demandé un délai supplémentaire pour compléter et produire des pièces justificatives prouvant qu'ils n'obtiennent pas un rendement excessif de la chose louée.

**f.** Le Tribunal a considéré qu'il ne pouvait pas se référer aux statistiques officielles, l'appartement litigieux n'étant pas comparable à un appartement commun de 4 pièces, dès lors qu'il s'agit d'un duplex en attique, qui dispose d'une terrasse d'une surface équivalente à celle de l'appartement. L'appartement doit être qualifié de rare et recherché tant par sa configuration que par sa proximité du lac. Il est en outre très bien entretenu, pratiquement remis à neuf. Le Tribunal a ensuite refusé d'accorder un délai supplémentaire aux propriétaires pour prouver que le loyer ne leur procurait pas un rendement excessif au motif que la procédure durait depuis 2004 et que les propriétaires avaient ainsi eu tout le loisir d'apporter la preuve de leurs allégations. En outre, seuls deux exemples de loyers comparatifs avaient été produits, ce qui était insuffisant. Enfin, les travaux entrepris n'apportant aucune plus-value selon l'arrêt du Tribunal administratif, la hausse de loyer par rapport au loyer précédent n'était pas justifiée.

**g.** Lors de l'audience de plaidoiries qui s'est tenue le 10 décembre 2007 devant la Chambre d'appel, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les appelants ont insisté sur le fait que l'appartement litigieux était un objet tout à fait exceptionnel. Il n'était ainsi pas possible de trouver plus de deux exemples de loyers comparatifs. Ils ont par ailleurs conclu à ce que la Chambre d'appel ordonne un transport sur place afin de se convaincre de la qualité de l'objet loué. Les locataires ont rétorqué que l'appartement n'était pas un objet unique; il n'y avait pas de vue sur le lac, comme cela ressortait des photographies produites.

Pour le surplus, les arguments des parties en appel seront repris ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

---

## EN DROIT

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

Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une contestation ayant trait à la protection contre les loyers abusifs, le Tribunal a statué en dernier ressort (titre VIII/II CO; art. 56P al. LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 let. d LPC), à savoir manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée. La Cour doit par ailleurs restreindre son examen aux seules violations alléguées (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC, n. 3 ss ad art. 292 LPC).

Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvaient les premiers juges lorsqu'ils ont rendu leur décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuves nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA et alii, *ibid.*; SJ 1981 p. 334).

Les allégations et pièces nouvelles des appelants relatives aux charges et à l'état locatif de l'immeuble de 2001 à 2004 ainsi qu'à la surface de celui-ci sont donc irrecevables. Il en va de même des pièces se rapportant à l'hypothèque contractée par D \_\_\_\_\_ et aux demandes de loyers comparatifs adressées aux différentes régies. Les pièces 34 à 41 seront donc écartées du dossier.

2. Les appelants soutiennent que le Tribunal ne s'est, à juste titre, pas référé aux statistiques officielles. Ils considèrent toutefois que, compte tenu de la rareté de l'objet loué, les premiers juges ne pouvaient retenir, sauf à violer l'art. 269a let. a CO, qu'ils n'avaient pas établi que le loyer se trouvait dans la limite des loyers usuels, du fait qu'ils n'avaient produit que deux exemples de loyers comparables. En effet, l'objet loué était tellement rare que la règle selon laquelle cinq exemples de loyers comparables devaient être produits, ne saurait trouver application en l'espèce. Subsidiairement, les appelants se plaignent de la violation des art. 8 CC, 274d CO et 435 LPC. Le Tribunal aurait dû, après avoir estimé que le nombre d'exemples de loyers comparatifs produits était insuffisant, leur donner la possibilité de démontrer que le rendement n'était pas excessif.

**2.1** Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail en raison de la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 270 al. 1 let. a CO), ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au

---

précédent loyer (art. 270 al. 1 let. b CO), hypothèse que les locataires ont visée en l'espèce.

Il incombe au juge de fixer le loyer admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a let. a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 263; ATF 124 III 62; 121 II 341; 120 II 341). Le juge examinera si le loyer est abusif ou non en fonction des critères invoqués par les parties. En principe, le loyer initial se détermine selon la méthode absolue. Le bailleur est toutefois libre de motiver la hausse du loyer par des critères relatifs, auquel cas le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères, en particulier des critères absolus, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé (ATF 121 III 364 consid. 4b).

Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial appartient au locataire. Il s'étend uniquement aux motifs que celui-ci a invoqués à l'appui de sa contestation. Le bailleur a de son côté la faculté d'apporter la contre-preuve du caractère admissible du loyer convenu (FETTER, *La contestation du loyer initial*, Berne 2005, n. 511).

**2.2** En l'espèce, l'avis de fixation de loyer initial mentionne que celui-ci se situe dans les limites des loyers usuels dans le quartier. Les appelants considèrent qu'ils pouvaient se dispenser de fournir plus de deux exemples de loyers comparatifs, eu égard à la qualité de l'objet loué.

**2.2.1** S'agissant de la qualité de l'appartement en question, le Tribunal a retenu que celui-ci était très bien entretenu, pratiquement remis à neuf, comportant une très grande terrasse, et devait être qualifié d'un "objet rare et manifestement très recherché tant par sa configuration que par sa situation à proximité du lac". Les intimés relèvent qu'il n'y a pas de vue sur le lac, ce qui enlèverait le caractère unique à l'objet loué. Il ressort des photographies figurant au dossier que la terrasse - qui n'est pas directement orientée vers le lac - offre une vue exceptionnelle sur la ville de Genève. Les photos ne permettent pas de déterminer si la rade est visible au loin. Cette question peut cependant demeurer indécise, dès lors que le Tribunal n'a pas retenu que tel était le cas et que les appelants n'allèguent ni ne démontrent le caractère arbitraire de cette omission. Les autres constatations faites par le Tribunal relatives à l'excellent état de l'appartement, la très grande surface de la terrasse, la configuration de l'appartement et la proximité du lac faisant de l'objet loué un objet rare, ne sont pas contestées par les intimés, qui n'allèguent ni ne démontrent en quoi elles seraient arbitraires. La Chambre d'appel est donc liée par ces constatations, ce qui rend superflu le transport sur place sollicité par les appelants.

**2.2.2** Selon la jurisprudence, cinq éléments de comparaison, présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que le logement dont le loyer est contesté,

sont, en général, nécessaires pour une analyse fiable, pour autant qu'ils ne sont pas situés dans le même immeuble et n'appartiennent pas aux mêmes bailleurs (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa). Il n'est pas fait mention du fait que, pour des objets rares ou particulièrement recherchés, un nombre de loyers comparatifs inférieur à cinq serait suffisant. Une partie de la doctrine estime au contraire que, selon les circonstances, il serait justifié d'exiger un plus grand nombre de loyers comparatifs (LCHAT, *Le bail à loyer*, 1997, p. 303).

Au regard de la jurisprudence évoquée, le Tribunal n'a pas violé le droit en considérant que le nombre d'exemples de loyers comparatifs produits était insuffisant et que, partant, les bailleurs n'avaient pas démontré que le loyer des intimés se situait dans les loyers usuels du quartier. Le fait qu'en appel les bailleurs produisent un nouvel exemple de loyer comparatif - certes irrecevable - démontre au demeurant que, contrairement à ce qu'ils soutiennent, il aurait été possible de produire plus de deux exemples de loyers comparatifs.

La Cour relève au surplus que le premier exemple de loyer comparatif produit par les appelants, soit celui de l'appartement sis \_\_\_\_\_, qui répond aux critères de comparaison posés par la jurisprudence (même quartier, immeuble construit dans la même décennie, également un attique avec terrasse, en bon état et de surface comparable, bénéficiant également d'un double vitrage, du telereseau individuel, d'une cave et d'une cuisine agencée et équipée), fait apparaître un loyer nettement inférieur à celui payé par les appelants. En effet, si l'on répercute la baisse du taux hypothécaire de 4,25% (octobre 1998, date de la conclusion du bail) à 3,25% (août 2004, taux appliqué au loyer litigieux; soit une baisse de 10,71%) sur le loyer de cet appartement, celui-ci passe de 30'000 fr. à 26'787 fr. Par ailleurs, le second exemple n'est pas comparable, dès lors que le 4-pièces sis à la rue \_\_\_\_\_ présente une surface bien supérieure (110 m<sup>2</sup>) à celle de l'appartement litigieux (74 m<sup>2</sup>). Ainsi et derechef, les appelants ne peuvent reprocher aux premiers juges d'avoir violé les art. 269 ss CO en considérant qu'ils n'avaient pas établi que le loyer litigieux se situait dans les loyers usuels du quartier.

3. Reste à examiner si le Tribunal a refusé à juste titre aux appelants la possibilité de compléter leurs écritures en vue de démontrer que le rendement obtenu n'est pas abusif.

**3.1** L'avis de fixation du loyer initial doit faire l'objet d'une motivation claire et précise (ATF 121 III 6 consid. 3c; FETTER, *op. cit.*, n. 191). La motivation exposée sur la formule officielle exprime la volonté du bailleur. Afin que le locataire puisse valablement former sa décision de s'opposer au loyer initial, il faut encore que le bailleur soit lié par les facteurs de hausse qu'il a indiqués dans la formule officielle (ATF 121 III 364). Le bailleur ne peut donc se prévaloir dans la procédure de contestation d'autres motifs de hausse que ceux qui figurent sur la formule officielle, conformément au principe de la bonne foi (FETTER, *op. cit.*, n. 193).

**3.2** En l'espèce, la formule officielle mentionne uniquement les loyers usuels du quartier. Les locataires ont fondé leur contestation sur les statistiques officielles. Compte tenu de ce qui vient d'être exposé, les bailleurs ne pouvaient ainsi introduire dans la procédure un autre critère de fixation de loyer initial. En demandant à pouvoir compléter leurs écritures de première instance en vue de démontrer qu'ils ne retirent pas de rendement abusif de la location litigieuse, les appelants sont sortis du cadre des débats. Partant, c'est à juste titre, mais par substitution de motifs, que le Tribunal a refusé de leur octroyer un délai pour compléter leurs écritures. Aucune violation des art. 8 CC, 274d CO ou 435 LPC ne peut ainsi lui être reproché, le Tribunal n'ayant pas à faire porter les débats sur des allégations irrecevables, voire sans pertinence.

- 4.** Vu l'issue du litige, l'émolument de procédure sera mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 447 al. 2 LPC).

La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., dès lors qu'en présence d'un contrat de bail de durée indéterminée (cf. ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (cf. arrêt 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661, consid. 1.1).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ contre le jugement rendu le 3 septembre 2007 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20956/2004-5-L.

**Au fond :**

Rejette l'appel.

Condamne A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_, C \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, au paiement d'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 Bertrand REICH et Olivier LUTZ, 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.*