



POUVOIR JUDICIAIRE

C/31026/2008

ACJC/1139/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011

Entre

- 1) **A** _____ SA, ayant son siège _____ à Genève,
- 2) **B** _____ SA, ayant son siège _____ à Genève,
- 3) **C** _____, domicilié _____ à Genève,
- 4) **D** _____ SA, ayant son siège _____ à Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 novembre 2010, tous représentés par la Régie **G** _____ SA, _____ à Genève aux fins des présentes,

d'une part,

Et

E _____ et **F** _____, domiciliés _____ à Genève, intimés, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

EN FAIT

- A. Par jugement du 29 novembre 2010, notifié le 10 décembre 2010 à A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA, le Tribunal des baux et loyers a débouté ces derniers de toutes leurs conclusions en validation de hausse de loyer dirigées contre E_____ et F_____.

Par acte expédié au greffe de la Cour le 24 janvier 2011, A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA appellent de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils concluent principalement à la constatation de la validité de la hausse de loyer du 21 novembre 2008, de ce que le loyer annuel est de 17'124 fr. dès le 1^{er} avril 2009 et de ce que la réserve de hausse soit maintenue. Subsidiairement, ils sollicitent le renvoi de la cause devant le Tribunal pour le calcul du rendement et nouvelle décision.

E_____ et F_____ concluent, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris.

Les faits suivants ressortent du jugement entrepris :

- B. a. Par contrat du 20 décembre 1994, H_____SA a remis à bail à E_____ et F_____ un appartement de 3,5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et dix mois, du 1^{er} novembre 1994 au 30 septembre 1996, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé initialement à 1'350 fr.

b. Le 19 mai 2004, A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA sont devenus copropriétaires de la parcelle _____ sise _____ à Genève - sur laquelle repose notamment l'immeuble litigieux -, pour un montant de 7'950'000 fr.

c. Le loyer mensuel de l'appartement précité, sans les charges, a été augmenté à 1'375 fr. à compter du 1^{er} avril 2006, puis à 1'397 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2008.

d. Par avis de majoration du 21 novembre 2008, les bailleurs ont déclaré porter le loyer mensuel de l'appartement à 1'427 fr., sans les charges, dès le 1^{er} avril 2009.

L'avis officiel était motivé comme suit :

"CO 269a, lettre b : Hausse des charges courantes et d'entretien de l'immeuble ou prestations supplémentaires du bailleur. CO 269a, lettre e : Maintien du pouvoir d'achat du capital exposé aux risques. Selon feuille de calcul annexée. Hausse

possible de 105 fr. ramenée à 30 fr. Contribution d'une réserve de hausse de 75 fr. par mois (art. 18 OBLF)."

L'avis mentionnait également pour information que l'indice du mois d'octobre 2008 était de 161.7 et que le taux hypothécaire du même mois s'élevait à 3.5.

La feuille annexée faisait état d'augmentations de 14 fr. 54 liée à la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), de 6 fr. 99 liée à la hausse des charges et de 83 fr. 82 fr. liée à l'augmentation du taux hypothécaire de 3% à 3.5%.

- C.**
- a.** Déclarée non conciliée le 6 mai 2009 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers saisie en temps utile par E_____ et F_____, la cause a été portée par A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA devant le Tribunal des baux et loyers le 26 mai 2009. Ceux-ci ont conclu à la constatation de la validité de l'avis de majoration du 21 novembre 2008 et à ce que le loyer de 17'124 fr. par an - correspondant à 1'427 fr. par mois - dès le 1^{er} avril 2009 soit validé.
 - b.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, les bailleurs ont indiqué que les immeubles avaient fait l'objet d'un achat global et qu'un calcul de rendement n'était pas possible.
 - c.** E_____ et F_____ ont conclu au déboulement de A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA de toutes leurs conclusions. Ils ont soutenu que le loyer querellé procurait un rendement abusif et ont sollicité un calcul de rendement.
 - d.** Par ordonnance du 1^{er} avril 2010, le Tribunal a ordonné à A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA de produire un calcul de rendement et les pièces nécessaires au calcul de rendement de l'immeuble concerné, soit l'acte d'acquisition de l'immeuble ou, à défaut, toute pièce permettant d'établir son prix d'achat, ses frais d'acquisition et son financement, le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires, en précisant les dates auxquelles ils avaient été effectués, depuis l'achat de l'immeuble, les comptes de gestion et de charges et leur relevé détaillé pour les années 2005 à 2008 et l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2008, ainsi que de remettre aux locataires toute pièce justificative afférente aux charges de l'immeuble.
- A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA ont déposé l'acte d'achat du bloc d'immeubles, l'état locatif au 31 décembre 2008 du bâtiment situé _____, ainsi que les décomptes y relatifs de gestion et de charges d'exploitation ainsi que de paiements d'intérêts hypothécaires de 2005 à 2009.
- e.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions.

f. Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu que les bailleurs n'avaient pas produit les pièces relatives au financement de l'immeuble permettant de déterminer les fonds propres investis. Ils n'avaient pas non plus présenté de pièce permettant d'établir la valeur d'acquisition de l'immeuble, mais uniquement fourni l'acte de vente indiquant le prix global pour l'immeuble sis _____. Ainsi, sur la base des pièces produites, le Tribunal n'était pas en mesure de déterminer la part du prix de revient de l'immeuble concerné. Un calcul du rendement aurait pu être pourtant effectué en fournissant l'état locatif global du bloc d'immeubles et en ventilant ensuite les comptes appartement par appartement.

Les bailleurs avaient ainsi violé leur devoir de collaboration à l'instruction du dossier; il devait être retenu en conséquence qu'ils cachaient un rendement abusif, si bien que la hausse de loyer devait être refusée.

EN DROIT

1. La décision entreprise ayant été communiquée avant le 1^{er} janvier 2011, le présent appel est régi par l'ancien droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC).
2. Statuant sur une contestation relevant du chapitre II du titre VIII^{ème} du CO, le Tribunal a rendu le jugement entrepris en dernier ressort (art. 56P al. 1 aLOJ), ce qui ouvre la voie de l'appel extraordinaire au sens de l'art. 292 aLPC.
3. Dans le cadre de l'appel extraordinaire, la Cour ne peut revoir le jugement attaqué que s'il consacre une violation de la loi ou une appréciation arbitraire d'un point de fait (art. 292 al. 1 let. c aLPC). Il n'y a pas de violation de la loi lorsque le premier juge a pris une décision qui relevait de son pouvoir d'appréciation (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 8 ad art. 292). La nature de l'appel extraordinaire implique que la Cour n'examine que les violations alléguées (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 292). Par conséquent, la recevabilité de l'appel extraordinaire requiert la formulation d'un grief adéquat, en tant que l'appel doit indiquer exactement les textes légaux dont la violation est alléguée et préciser en quoi consiste cette violation. En outre, le moyen de droit discuté en appel doit avoir déjà été présenté au premier juge. La Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, à moins que l'appréciation des preuves ne soit arbitraire ou lorsqu'elle est contredite par des pièces ou des témoignages (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen de la Cour en cas d'appel pour la violation de la loi en procédure civile genevoise, in SJ 1995 p. 521 ss, p. 527). Dans le cadre des griefs valablement soulevés, la Cour examine librement le droit. Elle doit également examiner d'office les éventuelles violations des prescriptions relevant de l'ordre public, telles que la nullité d'un acte juridique ou d'un contrat (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 et 13 ad art. 292).

-
4. Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu l'existence de l'impossibilité "objective" de procéder à un calcul de rendement et d'en avoir conclu qu'ils n'avaient pas satisfait à leur devoir de collaboration afin de cacher un rendement excessif.

Contestant la conclusion du Tribunal de l'existence d'un rendement excessif, les appelants se plaignent implicitement de la violation de l'art. 269 CO. Ils contestent également avoir manqué à leur devoir de collaboration puisque le calcul de rendement était objectivement impossible; ce faisant, ils reprochent au premier juge d'avoir violé l'art. 274d al. 3 aCO.

Il s'ensuit que les griefs des appelants sont recevables.

5. **5.1** La méthode absolue l'emporte lorsque une demande admissible selon la méthode relative, aboutit à un rendement excessif au regard de la méthode absolue. La notion d'abus au sens de l'art. 269 CO est alors directement applicable et la fixation du loyer limitée à ce qui est admissible selon la méthode absolue (BOHNET, Droit du bail à loyer, 2010, n. 18 ad Intro. art. 269-270e CO). Il est de jurisprudence constante que le locataire qui s'oppose à une hausse unilatérale de loyer en cours de bail doit être admis à prouver que le loyer contesté est abusif au sens de l'art. 269 CO, sans qu'il ait à démontrer la présence d'indices d'abus (ATF 124 III 310, ATF 123 III 76 consid. 4c et ATF 121 III 163 consid. 2d/bb; MONTINI/WAHLEN, Droit du bail à loyer, 2010, n. 11 ad art. 270b CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 538). La méthode absolue, qui découle de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur; ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés; pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (ATF 125 III 257 consid. 2b = SJ 2000 p. 33; ATF 123 III 171 consid. 6a; ATF 122 III 257 consid. 3a = JdT 1997 I p. 595; arrêt du Tribunal fédéral 4C.285/2005 consid. 2.4 = CdB 2006 p. 59).

Seul est déterminant le rendement du logement remis à bail, à l'exclusion du rendement de tout l'immeuble ou d'un groupe d'immeuble appartenant au même propriétaire. Par conséquent, le prix de revient et les charges de la chose louée doivent être individualisées par une ventilation des comptes selon les clés de répartition usuelles dans la propriété par étage (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et 4A_219/2007 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 17.02.1981 consid. 4 = SJ 1981 p. 504). Une répartition selon le nombre de pièces par appartement, la surface ou le volume loués a été jugée admissible (ATF 116 II 184 consid. 3b arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et

4A_219/2007 consid. 3.2.1). Une détermination selon ces critères quantitatifs pondérés par des éléments qualitatifs (accès, vue, immissions, etc.) peut être justifiée s'il existe des différences importantes entre les différents appartements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2008 consid. 4.3). Le juge dispose toutefois d'un large pouvoir d'appréciation dans le choix du système dont il veut user pour ventiler les comptes de l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2009 consid. 7; 4A_35/2008 consid. 4.3 et 4A_219/2007 consid. 3.2.1). Ces principes sont admis par la doctrine (BOHNET, op. cit., n. 11 à 14 ad art. 269 CO; LACHAT, op. cit., p. 427; WEBER, Basler Kommentar, 2007, n. 12 zu art. 269 OR; HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, n. 237 zu art. 269 OR)

4.2 Par ailleurs, bien que la preuve du rendement excessif incombe au locataire, on peut attendre du bailleur qu'il produise les documents permettant un calcul de rendement, dès lors qu'il en est le seul détenteur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 no 25, p. 43 et 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 I p. 34), la maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 274d al. 3 aCO et les règles de la bonne foi impliquant un devoir de collaboration active et loyale des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I p. 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_41/2011 consid. 2.1.1 et 4A_127/2008 consid. 3.2).

Le refus du bailleur, sans motifs justifiés, de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse d'administrer sa preuve. A l'inverse, si dans le cadre de la contestation du loyer, il y a lieu de procéder à un examen du rendement, le locataire doit supporter les conséquences de l'absence de preuve, pour autant que le bailleur ne puisse plus fournir les documents y relatifs pour des motifs valables (MAAG, Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008, in MRA 2008 p. 147 ss, p. 150).

En définitive, la sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 no 25, p. 43, 4C.64/2003 consid. 4 et 4C.48/1988 consid. 2a = JdT 1991 II p. 190.) et des règles de procédure cantonales (MAAG, op. cit., p. 150). Ainsi, lorsque il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 consid. 2.4 = DB 2009 N° 25, p. 43; ACJC/458/2009 consid. 4.1; ACJC/145/2008 consid. 3.6; ACJC/266/2007 consid. 2.3; WEBER, op. cit., n. 12a zu art. 269 OR; FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 517; HIGI, op. cit., n. 86 zu art. 270 OR), l'application de l'art. 186 al. 2 aLPC conduisant à la même solution.

4.3 En l'espèce, les appelants soutiennent que le calcul de rendement était "objectivement" impossible puisque l'acquisition du bâtiment sis _____ avait

été effectuée avec un autre bâtiment dans le cadre d'un achat groupé. Il ressort des faits retenus par le Tribunal que les appelants ont acheté une parcelle située _____ et _____, comprenant un bloc d'immeubles.

Toutefois, le fait que l'appartement litigieux soit situé sur un bien-fonds comprenant plusieurs bâtiments n'empêche pas de procéder au calcul de son rendement. En effet, cette situation est courante, puisque chaque appartement ne correspond pas systématiquement à une part de copropriété par étage. Face à ce cas de figure fréquent, la jurisprudence et la doctrine ont développé, ainsi qu'exposé ci-avant, des solutions idoines pour permettre la calcul individualisé du rendement de la chose louée. A suivre les appelants, le calcul de rendement serait impossible chaque fois qu'un appartement n'aurait pas fait l'objet d'une vente individuelle.

Les appelants ont déposé l'acte d'achat du bloc d'immeubles, l'état locatif au 31 décembre 2008 du bâtiment situé _____, ainsi que les décomptes de charges y relatifs de 2005 à 2009. Les premiers juges ont considéré que ces pièces ne permettaient pas d'établir la part des fonds propres investis, ni la part du prix de revient du bâtiment concerné, mais que le calcul de rendement aurait pourtant pu être effectué notamment au vu de l'état locatif global du groupe d'immeubles. Dans le cadre de leur premier grief, les appelants ne critiquent pas cette appréciation. Force est effectivement de constater que lesdites pièces ne permettent pas de déterminer l'existence et les modalités du financement de l'acquisition du groupe de bâtiments et que l'état locatif concernant l'ensemble des bâtiments aurait permis d'établir une clé de répartition fondée sur le rapport entre le nombre de pièces du logement concerné et le nombre total de pièces.

Les appelants, représentés par un mandataire professionnellement qualifié, ne pouvaient se contenter de produire l'état locatif relatif au bâtiment abritant l'appartement litigieux et s'abstenir de présenter des pièces relatives au financement de l'acquisition du bien-fonds. Par conséquent, le Tribunal a retenu à juste titre que les appelants avaient refusé de manière injustifiée de produire les pièces utiles au calcul de rendement.

En définitive, dans la mesure où la conséquence du refus injustifié du bailleur de produire les documents utiles pour le calcul de rendement relève de l'appréciation des faits, il appartenait aux appelants d'exposer en quoi la conclusion qu'en tiraient les premiers juges, à savoir l'existence d'un rendement abusif, était insoutenable. Faute pour les appelants d'avoir soulevé le grief de l'arbitraire, la Cour ne peut pas revoir la sanction attachée à ce refus. En tout état de cause, le Tribunal était fondé à inférer sans arbitraire du refus des bailleurs que ceux-ci tentaient de cacher un rendement excessif. Comme déjà exposé, le fait que l'appartement litigieux fasse partie d'immeubles achetés en bloc n'empêchait pas le calcul individualisé du rendement de l'appartement. S'agissant d'une situation fréquente, les appelants,

représentés par une régie, ne pouvaient l'ignorer, si bien que le motif invoqué pour justifier ce refus constitue un prétexte pour occulter un rendement excessif.

Le grief des appelants est ainsi totalement infondé.

6. Dans un grief subsidiaire, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils n'avaient pas produit l'ensemble des pièces requises et nécessaires pour le calcul de rendement. Comme exposé ci-dessus, les pièces produites par les intimés ne permettaient pas de procéder à ce calcul. Ce grief tombe également à faux.
7. Les appelants, qui succombent, supporteront solidairement entre eux le paiement d'un émolument d'appel (art. 177 al. 1 et 447 al. 2 aLPC).
8. La valeur litigieuse est inférieure au minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF; ATF 121 III 397 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_204/2010 consid. 1).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA contre le jugement JTBL/1462/2010 rendu le 29 novembre 2010 par le Tribunal du baux et loyers dans la cause C/31026/2008-4-L.

Au fond :

Le rejette.

Condamne A_____SA, B_____SA, C_____ et D_____SA solidairement entre eux à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.