

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3599/2010

ACJC/1554/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 NOVEMBRE 2012

Entre

Monsieur A _____ **et Madame B** _____, domiciliés chemin C _____ 16, à D _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2011, 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'une part,

et

Madame E _____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.11.2012.

EN FAIT

- A. En décembre 2009, E_____, en tant que bailleresse, a loué à A_____ et B_____, en tant que locataires, un appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble situé 16, chemin C_____ à D_____. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation trois mois à l'avance, le loyer annuel, charges comprises, étant fixé initialement à 28'800 fr. Toutefois, aucun avis officiel de fixation du loyer initial n'a été remis aux locataires.

Le contrat prévoit également la constitution d'une garantie de 6'500 fr.

Par requête du 11 février 2010, les locataires ont sollicité la juridiction des baux et loyers afin qu'elle constate la nullité partielle du contrat et qu'elle fixe le loyer à 12'000 fr. par année, charges comprises, dès le 1^{er} janvier 2010, la bailleresse étant condamnée à restituer le trop perçu de loyer.

A cette occasion, les locataires se sont notamment plaints de l'état du logement en question, qu'ils ont qualifié de «moyen». Ils ont également fait valoir que l'appartement loué comprenait, outre la salle-de-bain et les WC, deux chambres et une grande pièce faisant office de salon/cuisine.

En cours de procédure, la bailleresse a notamment produit divers documents permettant un calcul de rendement. Il en résulte qu'en date du 25 mars 2008, E_____ a acquis l'appartement objet du bail, ainsi qu'un droit exclusif portant sur une cave du même immeuble, pour un montant de 520'000 fr., auxquels se sont ajoutés les frais d'acquisition pour 11'710 fr.

Dans le courant de l'année 2008, la bailleresse a fait installer plusieurs appareils ménagers dans l'appartement, pour un montant de 25'013 fr., pose et raccordement inclus.

Elle a également fait procéder à une remise en état de la peinture des murs, des boiseries intérieures ainsi que des plinthes et des radiateurs, pour un montant total de 11'965 fr. 50.

Il résulte également des pièces produites que l'immeuble a été construit en 1963, qu'il est situé dans la campagne genevoise et proche de toutes les commodités. L'appartement dispose d'une surface de 69,70 m² avec une cuisine nouvellement équipée ouverte sur le salon, deux chambres, une salle-de-bain, des WC séparés, un petit et un grand halls et un balcon.

- B. Par jugement du 9 février 2011, notifié aux parties par pli recommandé du 16 février 2011, le Tribunal des baux et loyers a notamment constaté la nullité du

loyer initial et fixé à 26'400 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2010, le loyer annuel de l'appartement litigieux.

Pour parvenir à ce montant, les premiers juges ont procédé à un calcul du rendement net de l'immeuble, en tenant compte des fonds propres, des intérêts hypothécaires effectifs, des travaux effectués avant la conclusion du bail, des charges courantes relatives à l'appartement (eau chaude, chauffage et téléréseau), ainsi que de copropriété. En définitive, ils ont pris en considération le fait que l'appartement était loué équipé et charges comprises pour fixer le loyer initial à 26'400 fr. par an, ex aequo et bono.

- C. Par acte déposé au greffe de la Cour le 9 mars 2011, A_____ et B_____ forment appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la fixation du loyer initial, charges comprises, à 20'616 francs par an, dès le 1^{er} janvier 2010, le trop perçu de loyer étant restitué aux locataires et la garantie étant réduite en conséquence.

L'intimée a déposé un mémoire de réponse du 4 mai 2011 concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Les parties ont été informées le 17 mai 2011 de la mise en délibération de la cause.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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).

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

En l'espèce, la différence entre le loyer fixé par les premiers juges (26'400 fr. par an) et celui réclamé par les locataires dans leurs conclusions d'appel (20'616 fr.

par an) est de 5'784 fr. Ce nouveau loyer étant réclamé depuis le 1^{er} janvier 2010, soit sur une période supérieure à 2 ans, il ne fait pas de doute que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Il en est de même si l'on se réfère aux dernières conclusions de première instance par lesquelles les locataires sollicitaient fixation d'un loyer de 20'664 fr. par an. Les autres conditions rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies, de sorte que l'appel est recevable.

3. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (Code de procédure civile commenté - JEANDIN, art. 310, n. 6).
4. **4.1** Les appelants se plaignent tout d'abord d'une constatation prétendument inexacte des faits. Ils affirment que l'appartement en cause leur aurait été loué sans cave, contrairement à ce que le Tribunal aurait retenu. D'autre part, ils prétendent que les parties auraient convenu que les meubles mis à leur disposition par la bailleresse n'auraient aucune incidence sur le loyer, ce qui empêcherait les premiers juges d'en tenir compte pour fixer le loyer.

4.2 S'agissant du premier point, le jugement attaqué ne mentionne nulle part que l'appartement en cause aurait été loué avec une cave. En première instance, et comme ils le relèvent eux-mêmes, les appelants avaient expressément affirmé, dans leurs écritures du 31 août 2010, qu'aucune cave n'avait été mise à leur disposition, ce que la bailleresse n'avait pas contesté. Aucune des pièces produites n'indique par ailleurs qu'il aurait été prévu de mettre une cave à la disposition des locataires; en particulier ni le bail (pièce 1, locataire), ni les états des lieux réalisés après la remise des clés (pièces 3 et 5, locataires) ne mentionnent la présence d'une cave.

Dans ces conditions, et étant précisé que le juge n'a pas l'obligation d'exposer dans le moindre détail tous les arguments en fait et en droit des parties, il convient d'admettre que le Tribunal n'a pas omis cet élément de fait, qui ressort du dossier.

Concernant les meubles laissés à la disposition des locataires, l'intimée conteste qu'il ait été convenu qu'ils n'auraient aucune incidence sur le loyer. A cet égard, il est suffisant de constater que l'appartement a été remis meublé aux locataires dans la mesure où des meubles appartenant à l'intimée se trouvaient dans l'appartement objet du bail. Ce point n'est pas contesté et résulte du dossier. Pour le surplus, il ressort du dossier de première instance qu'au cours des discussions préalables à la conclusion du contrat, la question s'est posée de savoir si un loyer supplémentaire, d'un montant plus important que celui initialement demandé par l'intimée, allait être demandé aux locataires en raison des meubles laissés dans l'appartement. Les appelants ont ainsi adressé à la bailleresse un message demandant notamment si cette dernière comptait «prendre un loyer pour les

meubles ?», ce à quoi l'intimée a répondu «non, je ne prends aucun loyer pour les meubles, j'attends simplement qu'ils soient rendus à l'état (sic) lors de la restitution du bail» (pièce 11, locataire, p. 3, au milieu). Il faut tirer de cet échange que les parties ont en réalité convenu d'un loyer constituant la contre-prestation de l'usage d'un appartement comprenant, dès le départ, un certain nombre de meubles. Il n'y a donc rien à déduire, en faveur de la partie appelante, du fait que l'intimée ait indiqué, avant la conclusion du bail, qu'elle ne prenait «aucun loyer pour les meubles».

Les griefs des appelants relatifs à l'état de fait retenu par le Tribunal sont dès lors infondés.

- 5. 5.1** Les appelants s'en prennent ensuite au calcul de rendement effectué par le Tribunal, sans critiquer le choix de cette méthode de fixation du loyer. Ils reprochent tout d'abord aux premiers juges d'avoir pris en compte, pour déterminer les charges courantes à inclure dans le loyer, des exercices 2008 et 2009, alors que le bail liant les parties a débuté en décembre 2009, soit à une période où les comptes de copropriété pour 2009 n'avaient pas encore été bouclés. Ils estiment qu'il ne faudrait prendre en considération que l'année 2008, pour un total de 3'293 fr. 35, comprenant 1'178 fr. de charges courantes «proprement dites» et 2'115 fr. 35 de charges de copropriété.

5.2 Comme le relève l'intimée, il résulte des pièces produites en première instance (pièces 10 et 11, bailleresse) que les charges de copropriété, le télé-réseau, le chauffage et l'eau chaude n'ont été versées par l'intimée en 2008 que pour une période de 282 jours, puisque l'intéressée est devenue propriétaire de l'objet loué en date du 25 mars 2008 (pièce 10 bailleresse). En additionnant à ce montant le montant payé par le précédent propriétaire (pièce 27, bailleresse), soit 1'165 fr. 95, on parvient à un total de 4'459 fr. 30 (3'293 fr. 35 + 1'165 fr. 95). Pour 2009, l'intimée a payé presque les mêmes charges sur une année complète, ce qui représente 4'408 fr. 75 (pièce 11, bailleresse), soit un montant presque équivalent au total de 2008. La moyenne calculée par les premiers juges a donc été faussée, en faveur des appelants, puisqu'elle ne porte pas, en 2008, sur une année entière, mais sur seulement neuf mois environ.

Dans la mesure où un loyer fixé sur un calcul de rendement est fondé sur les coûts effectifs dont s'acquitte le bailleur pendant une année, le loyer annuel doit être arrêté sur la base des charges s'étendant sur 12 mois. Il est vrai que, comme le font valoir les appelants, le calcul de rendement aurait pu devoir se réaliser uniquement sur les montants versés en 2008, extrapolés sur une année, et non sur une moyenne entre 2008 et 2009. La méthode fondée sur une moyenne, pour laquelle les premiers juges ont opté, est toutefois favorable aux appelants et conduit, comme on va le voir plus loin, à la confirmation du loyer fixé en première instance. Il n'y a dès lors pas lieu de s'en détourner.

Il en découle que la moyenne sur 2 ans est, pour ce poste, de 4'434 fr.

6. **6.1** Les appelants se plaignent de la part des frais d'entretien reportée sur le loyer. Ils ne contestent pas les différents travaux d'entretien réalisés par l'intimée en 2008, pour un montant total de 11'965 fr. 50 (essentiellement des travaux de peinture), mais critiquent leur durée d'amortissement sur quinze ans. Ils soutiennent que les premiers juges auraient commis une erreur de calcul.

6.2 Les juges ont fixé à 15 ans la durée moyenne d'amortissement des travaux en question (jugement, p. 7, par. 5), ce qui apparaît correct. En effet, selon la table de longévité des installations commune aux associations de bailleurs et de locataire (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, annexe III, p. 869 et ss), les travaux de peinture de revêtement de mur s'amortissent généralement sur une période de 8 à 15 ans, avec une durée plus importante de 20 ans pour certains travaux plus spécifiques. Dans la mesure où les travaux les plus coûteux (pièce 6, bailleresse), sont également ceux dont la longévité est la plus brève, la moyenne d'amortissement sur 15 ans peut être maintenue. C'est dès lors la somme annuelle de 797 fr. 70 (11'965 fr. 50 divisé par 15 = 797 fr. 70) qui pourra être répercutée, à ce titre, sur le loyer.

7. Les appelants se plaignent ensuite de la prise en compte de l'impôt immobilier complémentaire, mais sans démontrer en quoi elle serait contraire au droit. En effet, l'intimée a fourni toutes les pièces utiles aux juges de première instance pour qu'un calcul de rendement soit effectué, et elle intègre, dans ses écritures déposées en appel, ce montant dans son propre calcul de rendement. Il est possible qu'elle n'ait pas formellement inclus ce montant dans les calculs établis en première instance, mais cela n'est pas déterminant puisque, selon l'art. 435 al. 1 aLPC (encore applicable à la procédure de première instance), les faits sont établis d'office. Les impôts immobiliers sont par ailleurs visés par l'art. 12 al. 1 OBLF, de sorte que le résultat n'est pas contraire au droit.
8. Les appelants critiquent l'appréciation en équité effectuée pas les premiers juges à l'issue de leurs calculs fondés sur les coûts. Avant de statuer sur ce grief, il convient tout d'abord d'examiner l'argumentation de l'intimée.
9. **9.1** Avec ses écritures de réponse, l'intimée fait valoir que les intérêts hypothécaires ont été évalués de manière erronée. En effet, comme pour les charges courantes, le Tribunal a effectué une moyenne entre les charges hypothécaires assumées par l'intimée en 2008 (11'474 fr. 20, pièces 17 à 20 bailleresse), et les mêmes charges versées en 2009 (15'246 fr. 25, pièces 21 à 25 bailleresse), alors que la première de ces périodes ne couvre qu'une partie de l'année, à savoir du 26 mars au 31 décembre 2008. C'est ainsi à juste titre que l'intimée soutient que la charge hypothécaire annuelle réelle s'élève à 15'246 fr., et non 13'496 fr. 75 comme l'ont retenu les premiers juges.

9.2 Sur cette base, le calcul de rendement s'établit comme suit :

Fonds propres rentés à 3,5% :	5'420 fr. 00 (non contestés)
Intérêts hypothécaires effectifs :	15'246 fr. 00 (selon consid. 9.1)
Charges d'entretien (travaux) :	797 fr. 70 (selon consid. 6.2)
Charges courantes et de copropriété :	4'434 fr. 00 (selon consid. 5.2)
Impôt immobilier complémentaire :	520 fr. 00
Total :	26'417 fr. 70

Le résultat de ce nouveau calcul est au final presque identique au loyer fixé par le jugement attaqué, à 26'400 fr. par année. Il n'y a dès lors pas lieu de réformer ledit jugement, qui est correct dans son résultat.

9.3 Compte tenu de ce qui précède, il devient sans pertinence d'examiner si les premiers juges ont à juste titre tenu compte de certaines circonstances particulières pour procéder à une appréciation en équité. Il peut toutefois être précisé que l'absence de cave ne justifie pas, en l'occurrence, de diminution du loyer tel qu'il résulte du calcul ci-dessus, puisqu'il était convenu dès le début du bail que les appelants ne disposeraient pas de locaux en sous-sol.

- 10.** A teneur de l'art. 17 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.
- 11.** Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 2 ci-dessus.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/78/2011 rendu le 9 février 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3599/2010-2-L.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 ou égale à 15'000 fr.