



POUVOIR JUDICIAIRE

C/433/2018

ACJC/306/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 FEVRIER 2020

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 avril 2019, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, représentée par la C_____, _____, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.02.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/328/2019 du 10 avril 2019, reçu par A_____ et B_____ le 11 avril 2019, le Tribunal des baux et loyers a validé la majoration de loyer du 13 décembre 2017 relative au bail liant la VILLE DE GENEVE aux précités, avec effet au 1^{er} mai 2018 (ch. 1 du dispositif), a dit que le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (recte : _____), rue 1_____ à Genève était fixé à 18'252 fr., charges non comprises (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que la majoration de loyer querellée était suffisamment motivée et valable quant à sa forme, ainsi que justifiée quant au fond.

- B. a.** Par acte déposé le 24 mai 2019 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que la Cour déclare nul l'avis de majoration ou d'autres modifications du bail du 13 décembre 2017 et, subsidiairement, à ce que la Cour dise que la majoration de loyer du 13 décembre 2017 portant le loyer de la chose louée à 18'252 fr. par an, charges non comprises, est abusive.

Les locataires ont déposé un avis de modification de loyer caviardé, daté du 11 septembre 2018. Ils exposent que cet avis et la motivation qu'il contient sont constitutifs de la nouvelle pratique de la VILLE DE GENEVE en la matière, conforme au droit, contrairement à la motivation contenue dans l'avis de modification du loyer querellé.

b. Dans sa réponse du 27 juin 2019, la VILLE DE GENEVE conclut à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de l'appel, et à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ et B_____ ont renoncé à répliquer.

d. Les parties ont été avisées le 10 septembre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La VILLE DE GENEVE, bailleuse, et A_____ et B_____, locataires, sont liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

L'appartement est soumis au Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de GENEVE du 18 février 2009 (ci-après : le Règlement).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} mai 2013 au 30 avril 2014, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 10'080 fr. par année, hors charges. L'avis de fixation du loyer initial indique que le loyer a été fixé en application du Règlement, tenant compte d'un revenu annuel déterminant de 62'217 fr. et du taux d'occupation, le loyer restant dans les limites du rendement admissible au sens du Code des obligations.

b. Par avis de majoration du loyer du 24 novembre 2015, la bailleuse a augmenté le loyer à 18'132 fr., hors charges, dès le 1^{er} mai 2016, au motif que le loyer était fixé en application du Règlement et en tenant compte d'un revenu annuel déterminant de 93'926 fr. et du taux d'occupation.

A la suite de la contestation de cette hausse déposée par les locataires, un accord a été trouvé entre les parties par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) et le loyer a été fixé à 15'312 fr. par année, hors charges, dès le 1^{er} mai 2016.

c. Par avis de majoration du loyer du 13 décembre 2016, la bailleuse a porté le loyer à 18'432 fr., hors charges, dès le 1^{er} mai 2017, au motif que le loyer était fixé en application du Règlement et en tenant compte d'un revenu annuel déterminant de 94'976 fr. et du taux d'occupation.

Contesté, un accord a été trouvé entre les parties par-devant la Commission, le loyer a été fixé à 16'380 fr. par année, hors charges (celles-ci s'élevant à 2'279 fr. 40 annuels), dès le 1^{er} mai 2017.

d. Par avis de majoration du loyer du 13 décembre 2017, la bailleuse a augmenté le loyer à 18'252 fr., hors charges, dès le 1^{er} mai 2018, au motif que le loyer était fixé en application du Règlement et en tenant compte d'un revenu annuel déterminant de 94'069 fr. et du taux d'occupation.

Dans son courrier d'accompagnement datant du même jour, la VILLE DE GENEVE a précisé, comme le voulait la loi, qu'elle adressait aux locataires une formule officielle pour signifier la majoration de loyer "qui restait dans les limites des loyers usuels du quartier".

e. Par requête déposée le 12 janvier 2018 par-devant la Commission, les locataires ont conclu au déboutement de la bailleuse de sa demande de hausse de loyer.

f. Non conciliée lors de l'audience de la Commission du 1^{er} juin 2018, la bailleresse a porté l'affaire devant le Tribunal le 29 juin 2018 et a conclu à ce que le Tribunal valide la majoration de loyer et dise que le loyer mensuel est fixé à 1'521 fr. hors charges, dès le 1^{er} mai 2018.

g. Par mémoire réponse du 2 novembre 2018, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal constate la nullité de la hausse, déboute la bailleresse de sa demande en validation de la majoration et dise que le loyer mensuel reste fixé à 1'356 fr. par mois, hors charges.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont allégué être parents de quatre enfants nés en 2007, 2010, 2012 et 2016. Le locataire souffrait d'un important handicap de la vue et bénéficiait d'une allocation d'impotence. Il parvenait à réaliser un salaire mensuel d'environ 4'200 fr. La locataire quant à elle faisait des ménages et touchait des allocations du chômage.

h. Lors de l'audience du 29 novembre 2018, le représentant des locataires a sollicité de la bailleresse qu'elle démontre par pièces que le loyer fixé ne dépasse pas le loyer admissible au sens du Code des obligations, soit par un calcul de rendement, soit en lien avec les autres motifs de l'art. 269a CO.

Le représentant de la bailleresse a déclaré que l'immeuble avait été construit en 1969 et qu'un calcul de rendement ne pouvait pas être effectué. Tout en produisant les statistiques officielles de loyers, il a précisé que le loyer fixé ne dépassait pas le loyer calculé en fonction de celles-ci, que ce soit au nombre de pièces ou au mètre carré.

Les parties ont ensuite persisté dans leurs conclusions.

i. Lors de l'audience du 14 février 2019, les parties ont plaidé et ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

En l'espèce, le dernier loyer annuel du logement, s'élève à 16'380 fr. L'augmentation proposée porterait le loyer annuel du logement, à 18'252 fr., soit une différence annuelle de 1'872 fr.

En prenant en compte ces montants, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (1'872 fr. x 20 = 37'440 fr.).

1.2 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 (art. 311 al. 1 CPC).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, les appelants ont déposé l'appel dans le délai de 30 jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

L'intimée soutient que l'appel est insuffisamment motivé et doit être, de ce fait, déclaré irrecevable. Les appelants ont formulé plusieurs griefs distincts. Plusieurs critiques du jugement et de sa motivation se réfèrent à des passages précis de ce dernier, qui sont explicitement discutés, et aux articles de loi dont les appelants contestent la bonne application.

L'appel est en conséquence suffisamment motivé et est dès lors recevable.

1.3 Les appelants ont produit une pièce nouvelle.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les appelants ont produit un avis de modification de loyer caviardé et daté du 11 septembre 2018 montrant, selon eux, la nouvelle pratique de la VILLE DE GENEVE en matière de motivation des majorations de loyer. Cette pièce est antérieure à la clôture de l'instruction de première instance, tout comme à l'introduction de l'appel auprès de la Cour. Les appelants ne démontrent pas pour quelle raison ils n'auraient pas été en mesure, malgré leur diligence, de produire cette pièce devant la première instance. L'issue de la procédure de première instance, pas plus que la mention d'une nouvelle pratique lors des plaidoiries ne permettant de justifier le dépôt tardif de ladite pièce. Cette pièce aurait pu et dû être versée à la procédure de première instance et n'est, dès lors, pas recevable. Il en va de même des allégués s'y rapportant.

2. Les appelants reprochent au Tribunal une violation du fardeau de l'allégation et une fixation incorrecte du cadre des débats. Ils rappellent que l'avis de majoration du loyer ne mentionnait comme unique motif de l'augmentation que l'adaptation aux revenus des locataires, selon le Règlement applicable aux logements à caractère social de la Ville de Genève. Dès lors, toujours selon les appelants, l'intimée n'avait pas allégué la conformité de la majoration de loyer avec le loyer admissible selon les critères posés par le Code des obligations, rendant ladite majoration nulle. Les appelants estiment par ailleurs, dans un grief distinct, que l'absence de précision explicite, dans l'avis de majoration, du caractère non-abusif du loyer conformément aux règles du Code des obligations, rend l'augmentation nulle. Il convient d'examiner ce deuxième grief avant d'examiner le premier, qui en découle.

2.1 Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 CO).

Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (art. 269d al. 2 CO).

La formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer ou autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir, pour les hausses de loyer, les motifs précis de la hausse (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF). Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (art. 19 al. 1bis OBLF).

Les motifs sur lesquels se fonde la hausse doivent être donnés de manière claire et précise, pour que le locataire puisse se faire une idée suffisante des prétentions du bailleur, afin de décider s'il entend ou non contester l'augmentation (LACHAT/STASTNY, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 504).

La motivation revêt une grande importance, dès lors qu'elle permet au destinataire de la prétention d'en examiner le bien-fondé et de décider s'il entend ou non la contester (LACHAT/STASTNY, *idem*, p. 690).

En cas de contestation d'une hausse du loyer, la motivation par le demandeur de ses prétentions fixe, en règle générale, le cadre du débat judiciaire (LACHAT/STASTNY, *idem*, p. 691).

Le système selon lequel le loyer est déterminé en fonction des revenus du locataire a été jugé admissible par le Tribunal fédéral si le loyer ainsi fixé ne procure pas un rendement abusif au bailleur (ATF 116 II 184 consid. 3a; LACHAT/STASTNY, *idem*, p. 635).

Ainsi, le loyer lié au revenu du locataire est doublement plafonné : d'une part, il ne peut être supérieur au montant fixé en fonction de la clause contractuelle, et, d'autre part, si le revenu est élevé, le loyer ne peut pas excéder, en cas de contestation, le montant nécessaire à couvrir les charges et à renter équitablement les fonds propres investis dans le logement (LACHAT/STASTNY, *idem*, p. 637).

Le juge doit constater d'office la nullité du loyer initial. Toutefois, dans un procès qui ne porte pas sur la validité du loyer initial, le juge ne doit pas investiguer de son propre chef sur cette question (LACHAT/STASTNY, *idem*, p. 495).

2.2 En l'occurrence, la hausse de loyer est nulle, dès lors qu'elle est affectée d'un vice manifeste. En effet, sous la rubrique «*Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus*» de l'avis de majoration litigieux, l'intimée a indiqué qu'elle se fondait sur le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009, le revenu annuel déterminant des occupants du logement et le taux d'occupation, à l'exclusion de toute autre motivation. Or, compte tenu du double plafonnement découlant de la jurisprudence du Tribunal fédéral, selon lequel le système fondé sur les revenus du locataire n'est admissible que si le loyer ne procure pas un rendement abusif au bailleur, il lui appartenait d'indiquer, dans la formule officielle, que le loyer proposé procurait un rendement admissible de la chose louée ou qu'il était

conforme aux loyers usuels dans le quartier. La seule mention selon laquelle la majoration de loyer resterait dans les limites des loyers usuels admissibles au sens du CO, dans le courrier d'accompagnement de l'avis, n'est pas suffisante, dès lors qu'en violation de la loi, aucun renvoi à la lettre d'accompagnement n'apparaît sur la formule officielle. En ne motivant la hausse que par les revenus des locataires, l'intimée a ainsi déterminé que le cadre du débat judiciaire se limiterait à la seule question de savoir si le loyer était fixé conformément aux revenus des locataires, sans laisser la possibilité à ces derniers de décider s'ils entendaient contester le fait que la hausse permettrait à l'intimée d'obtenir un rendement admissible.

2.3 Il découle de ce qui précède que le jugement querellé sera annulé et la nullité de la majoration constatée, le loyer annuel net restant fixé à 16'380 fr. dès le 1^{er} mai 2018.

- 3.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 mai 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/328/2019 rendu le 10 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/433/2018-4-OSL.

Au fond :

Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif de ce jugement, et, statuant à nouveau sur ces points :

Constate la nullité de la majoration de loyer du 13 décembre 2017.

Dit que le loyer annuel de l'appartement situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève est de 16'380 fr. par an, hors charges, dès le 1^{er} mai 2017.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.