

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6663/2013

ACJC/1443/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 OCTOBRE 2018

Entre

A_____ SA, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2018, représentée par [la régie immobilière] B_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame C_____ et **Monsieur D_____**, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.10.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/255/2018 du 22 mars 2018, reçu par A_____ SA le 26 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, ordonné la jonction des causes C/6663/2013 et C/1_____/2014 sous le n° C/6663/2013 (ch. 1 du dispositif) et débouté D_____ de toutes ses conclusions (ch. 2).

Au fond, il a débouté A_____ SA de ses conclusions en validation des hausses de loyer des 5 mars 2013 et 26 mars 2014 (ch. 3), fixé le loyer mensuel de l'appartement de quatre pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève à 846 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2013 (ch. 4) et à 822 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2014 (ch. 5), condamné A_____ SA à verser à C_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

- B. a.** Le 3 mai 2018, A_____ SA a formé appel de ce jugement concluant à l'annulation des chiffres 2 à 6 de son dispositif et à ce que la Cour dise que le loyer de C_____ est fixé à 1'444 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2013 "conformément au calcul de rendement établi sur l'ensemble des trois immeubles", subsidiairement à 1'359 fr. "conformément au calcul de rendement établi sur l'immeuble occupé par la locataire", déboute cette dernière de sa demande de baisse de loyer et la condamne à payer la différence de loyer en découlant depuis le 1^{er} juillet 2013.

A titre plus subsidiaire, elle a conclu à ce que le loyer soit fixé à 1'071 fr. 86 par mois dès le 1^{er} juillet 2013, "conformément aux paramètres relatifs, comprenant le calcul de la méthode FRACHEBOUD", ou à 837 fr. 45 par mois "car il doit être tenu compte de la compensation de renchérissement".

b. Le 6 juin 2018, C_____ et D_____ ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet, sous réserve de la conclusion tendant à l'annulation du chiffre 2 du jugement querellé. Ils ont conclu "en tant que de besoin, à titre reconventionnel" à ce qu'il soit constaté que D_____ est également titulaire du bail et à ce que ses conclusions prises aux côtés de C_____ soient admises.

c. Les parties ont été informées le 6 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. A_____ SA (anciennement SI RUE 2/3/4_____) est propriétaire de trois immeubles sis rue 2/3/4_____, à Genève.

Les immeubles sis 2_____ et 4_____ ont été acquis le 20 janvier 2000, pour respectivement 805'000 fr. et 1'015'000 fr., soit au total 1'820'000 fr. Les frais d'acquisition globaux se sont élevés à 76'937 fr. 33.

L'immeuble sis 3_____ a quant à lui été acquis le 17 juillet 2003 pour 1'100'000 fr. moyennant des frais d'acquisition de 78'034 fr. 15.

b. Les trois immeubles sont distincts et situés sur des parcelles différentes; il ne s'agit en particulier pas d'allées d'un même immeuble.

Ces immeubles présentent des caractéristiques différentes quant à leur année de construction, leur surface au sol et leurs niveaux hors sol. Ils ont fait l'objet de travaux d'entretien et de rénovation distincts au cours des années.

c. C_____, est locataire depuis le 28 juin 2005 d'un appartement de quatre pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____, à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer annuel de l'appartement a initialement été fixé par le contrat à 23'400 fr., soit 1'950 fr. par mois. Le taux hypothécaire était de 3.25%.

A la fin de l'année 2006, C_____ s'est mariée avec D_____.

d. A la suite de travaux de réfection ou de rénovation non autorisés, notamment sur les parties communes de l'immeuble sis 2_____ et sur certains appartements, la bailleresse a requis le 19 avril 2007 une autorisation de construire afin de pouvoir procéder à la réfection des façades et de la toiture, de rafraîchir les appartements du 1^{er} au 5^{ème} étage, d'adjoindre un ascenseur et de créer trois appartements dans les combles. Elle a produit dans ce cadre un état locatif du 18 juin 2008 mentionnant un loyer annuel plafonné de 23'400 fr. pour l'appartement de C_____.

Une autorisation de construire a été délivrée le 19 septembre 2008, fixant le loyer précité à 11'361 fr. par an, soit 946 fr. 75 par mois, pour une durée de trois ans après travaux et avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2003. Il était précisé que cet appartement avait été rénové lors du départ d'un précédent locataire, sans que la bailleresse ne demande l'autorisation requise par la LCI et la LDTR.

La décision mentionnait également que les loyers après travaux, n'excéderaient pas ceux figurants dans l'état locatif du 18 juin 2008 et seraient appliqués pour une durée de trois ans à partir de la fin des travaux.

e. Le 19 décembre 2008, la bailleresse a fait parvenir à la locataire deux contrats de bail pour signature. Le premier prévoyait une durée déterminée d'une année du

1^{er} juillet 2005 au 30 juin 2006 avec un loyer annuel de 11'360 fr. charges non comprises, et le second une durée d'une année, dès le 1^{er} juillet 2006, renouvelable d'année en année, avec un loyer annuel de 23'400 fr. charges non comprises. Deux avis de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail était annexés auxdits contrats.

f. Le 16 janvier 2009, C_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande tendant à la constatation de la nullité du loyer fixé à 23'400 fr. par an et des deux avis de fixation du loyer initial, à la fixation du loyer à 11'360 fr. dès le 1^{er} juillet 2005 et à la restitution du trop-perçu de loyer.

Par jugement du 30 novembre 2009, le Tribunal a fait droit à toutes les conclusions de la locataire et a notamment fixé le loyer à 11'360 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2005.

Le jugement a été confirmé par arrêt de la Cour du 15 novembre 2010.

g. La bailleuse a requis, par demandes complémentaires des 22 juin et 26 juillet 2010, l'autorisation de créer deux appartements dans les combles de l'immeuble du 2_____ et de rénover les façades et la toiture. Elle a renoncé au rafraîchissement des appartements du 1^{er} au 5^{ème} étage, à l'adjonction d'un ascenseur et à la création de trois appartements dans les combles.

Le 14 décembre 2011, l'autorité compétente a préavisé favorablement cette demande. La fiche technique du préavis mentionnait notamment que l'état locatif avant travaux de l'immeuble était de 95'421 fr. et pouvait être augmenté à 137'364 fr.

Relevant l'état de délabrement avancé des immeubles puisqu'aucuns travaux n'avaient été exécutés jusqu'alors, l'autorité a délivré une autorisation complémentaire de construire en date du 23 décembre 2011.

h. Par avis de majoration du 5 mars 2013 adressé à C_____, la bailleuse a déclaré porter le loyer annuel à 14'784 fr. dès le 1^{er} juillet 2013. L'avis officiel était motivé comme suit : *"Selon la LDTR hausse possible et notifiée de CHF 285.35. Hausse notifiée Frs 285.35 / mois"*.

i. La locataire a contesté la hausse de loyer par requête du 27 mars 2013 (C/6663/2013) et a simultanément requis une baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de 3.25% à 2.25%, concluant à ce que le loyer soit fixé à 946 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2013. Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 29 octobre 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 11 novembre 2013 par la bailleuse en validation de la hausse et le 27 novembre 2013 par la locataire pour sa demande de baisse de loyer.

j. Par un nouvel avis de majoration du 26 mars 2014 adressé à C_____, la bailleresse a déclaré porter le loyer annuel à 16'800 fr. dès le 1^{er} juillet 2014. L'avis officiel était motivé comme suit : "*Art. 269 CO : le loyer proposé ne procure pas au bailleur un rendement suffisant*".

Dans la rubrique "*ancien loyer*", il était indiqué "*Fr. 13'359.80*". Aucun montant ne figurait sous la rubrique concernant l'ancien état des charges.

k. C_____ et D_____ ont contesté cette hausse de loyer le 14 avril 2014 (C/1_____/2014) et ont simultanément conclu à ce que le Tribunal leur octroie une baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de 3.25% à 2%, fixe le loyer à 822 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2014 et annule l'avis de majoration du 26 mars 2014. Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 3 juin 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2014 par la bailleresse en validation de la hausse de loyer et le 3 juillet 2014 par C_____ et D_____ pour leur demande de baisse de loyer.

l.a. En dernier lieu, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal déboute ses parties adverses de toutes leurs conclusions, constate qu'elle "oppose à la demande de baisse" de loyer "le calcul de rendement figurant dans sa réponse", valide les hausses "confirmées par la production du calcul de rendement" et dise que le loyer mensuel de l'appartement litigieux s'élèvera à 1'440 fr. dès le 1^{er} juillet 2013 et à 1'400 fr. dès le 1^{er} juillet 2014.

La bailleresse a déposé un chargé de pièces concernant le calcul de rendement basé sur le prix d'achat des immeubles [rue] 2/3/4_____ confondus, comprenant notamment divers "décomptes de charges", "extraits de comptes de charges travaux" et "comptes de charges courantes" pour les trois immeubles réunis, ainsi que les états locatifs au 31 décembre 2013 et au 30 avril 2014, concernant les trois immeubles également.

Elle a proposé un calcul de rendement effectué en bloc sur les trois immeubles faisant état d'un prix de revient de 8'255'050 fr. (3'074'971 fr. 50 d'achat et 5'180'078 fr. 50 de travaux) financés au moyen de 717'550 fr. de fonds propres. Au regard des charges moyennes pour les trois immeubles de 422'533 fr. 90, des intérêts et amortissements en relation avec les prêts hypothécaires, du rendement des fonds propres, et après déduction des loyers des locaux commerciaux "au pro rata", l'état locatif admissible pour les logements était de 519'738 fr. 10 par an, soit 4'331 fr. 20 pour chacune des 120 pièces des trois immeubles. Le loyer annuel admissible pour le logement de C_____, composé de 4 pièces, était ainsi de 17'324 fr. 80, correspondant à 1'440 fr. par mois.

l.b. C_____ et D_____ ont conclu au déboutement de la bailleresse de ses demandes en validation de hausse de loyer. Ils ont également conclu à ce que le loyer soit fixé mensuellement à 846 fr. dès le 1^{er} juillet 2013 et à 822 fr. dès le

1^{er} juillet 2014 vu la baisse du taux hypothécaire et à ce que la bailleuse soit condamnée à reverser le trop-perçu depuis le 1^{er} juillet 2013.

Ils ont relevé, sans que cela ne soit contesté, que leur appartement n'avait jamais fait l'objet de travaux et que les doubles vitrages n'y avaient pas été installés, contrairement à ce qui avait été fait dans d'autres appartements.

Les causes ont été gardées à juger par le Tribunal à l'issue de l'audience du 16 mai 2017.

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).

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).

1.2 En l'espèce la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. et les conditions de forme et de délai prévues (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC) par la loi ont été respectées, de sorte que l'appel est recevable.

2. Le Tribunal a retenu que l'appelante avait la possibilité de s'opposer à la demande de baisse de loyer de l'intimée et/ou de notifier une hausse de loyer en invoquant le critère du rendement insuffisant. Il n'était cependant pas possible d'effectuer in casu le calcul de rendement requis par l'appelante de manière globale sur les trois immeubles dont elle était propriétaire, situés [rue] 2/3/4_____, quand bien même l'appelante avait décidé de les gérer indistinctement. En effet, ces immeubles avaient été acquis à des dates différentes, pour des montants différents et avaient bénéficié de travaux d'entretien et de rénovation distincts. Les pièces produites ne permettaient de déterminer ni le montant des fonds propres investis pour l'acquisition de l'immeuble occupé par l'intimée, ni les charges y relatives, ni quels travaux avaient profité effectivement à l'appartement litigieux. L'appelante n'avait ainsi pas établi que le rendement de celui-ci était insuffisant.

L'appelante reprend dans son écriture d'appel le calcul qu'elle a effectué en première instance et fait valoir "qu'il est largement possible, au vu des pièces produites, de considérer que les trois immeubles en question font l'objet d'un compte comptable commun et géré en commun". Il s'agit d'un "ensemble impossible" à "dissocier". Les prêts hypothécaires concernent les trois immeubles et les charges d'entretien et d'exploitation sont des "dépenses communes". La

propriétaire a effectué les mêmes travaux sur les trois immeubles et ceux-ci font l'objet d'un impôt immobilier global.

2.1 Selon l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Le rendement net de l'immeuble est le rapport entre les loyers encaissés moins les charges de l'immeuble et la valeur de cet immeuble. L'examen du caractère excessif ou non du rendement selon l'art. 269 CO s'opère uniquement sur le rendement net des fonds propres investis, lequel se détermine sur la base du coût de revient effectif de l'immeuble dont il convient de soustraire le montant des fonds étrangers (ATF 141 III 245 consid. 6.3; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a).

Le Tribunal fédéral admet un rendement des fonds propres investis n'excédant pas d'un demi pour cent le taux d'intérêt hypothécaire de référence fixé périodiquement en application de l'art. 12a OBLF (ATF 120 II 100 consid. 5a).

L'addition du rendement net des fonds propres investis aux charges immobilières permettra de déterminer le loyer admissible de la chose louée, lequel sera comparé au loyer litigieux pour déterminer si celui-ci est abusif ou non (ATF 125 III 421 consid. 2b; 123 III 171 consid. 6a).

Les travaux à plus-value financés par les fonds propres sont pris en compte dans le calcul de rendement (ATF 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a, JdT 1997 I 595).

Le rendement à prendre en considération pour déterminer si le loyer procure un rendement excessif est le rendement de la chose louée, soit le logement ou le local concerné et non celui de l'immeuble entier ou d'un ensemble d'immeubles. En matière de travaux à plus-value, la clé de répartition appliquée doit refléter la mesure dans laquelle chaque objet loué profite de la rénovation (ATF 139 III 209 consid. 2.1; 116 II 184 consid. 3a; 103 II 41 consid. 5b).

L'application de ce principe impose, à moins que l'état locatif ne soit homogène, une ventilation des comptes, c'est-à-dire du revenu locatif, entre les divers appartements et locaux de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dans lequel se trouve la chose louée selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en propriété par étage, comme la surface, le volume, le nombre de pièces par logement et, en matière de travaux à plus-value, le pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse (ATF 116 II 184 consid. 3a; 139 III 209 consid. 2).

2.2. En l'espèce, le Tribunal a considéré à juste titre que le fait que l'appelante ait décidé de gérer indistinctement les trois immeubles qu'elle possède à la rue _____ ne constitue pas un motif de déroger à la règle selon laquelle il convient, dans le cadre de l'application de l'art. 269 CO, de déterminer le rendement admissible de l'appartement de l'intimée et non celui des trois immeubles précités dans leur ensemble, ce qui implique notamment, de savoir dans quelle mesure les travaux à plus-value allégués par l'appelante profitent concrètement à l'appartement litigieux.

En effet, les immeubles 2/3/4_____ ne constituent pas une unité. Ils ont été acquis à des moments différents, pour des sommes différentes et ont fait l'objet de travaux d'entretien et de rénovation distincts.

L'appelante critique de manière toute générale le raisonnement du Tribunal sans étayer son argumentation sur des éléments concrets ou des pièces figurant au dossier. Elle se limite à reprendre son calcul effectué en première instance, consistant à diviser sans autres le montant total du rendement qu'elle estime admissible pour les trois immeubles par le nombre de pièces qu'ils contiennent, manière de procéder qui ne satisfait pas aux exigences susmentionnées.

L'appelante omet en particulier d'indiquer lesquelles des pièces qu'elle a produites permettraient de déterminer le montant des fonds propres investis pour l'acquisition de l'immeuble occupé par la locataire ainsi que les charges spécifiques s'y rapportant à prendre en compte.

Les documents produits ne permettent pas non plus d'établir de quels travaux a effectivement bénéficié l'appartement occupé par l'intimée et quel a été, cas échéant, leur coût. A cet égard, l'appelante, qui se prévaut de travaux à plus-value dans le cadre de la présente procédure, n'a pas contesté l'allégation de l'intimée selon laquelle aucune rénovation n'a été effectuée dans son appartement depuis son emménagement.

Un calcul consistant à "reprendre la totalité des coûts et à les diviser par les trois immeubles en question", comme le propose l'appelante pour la première fois en appel, ne permettrait pas non plus de déterminer le rendement admissible de l'appartement litigieux conformément aux exigences légales.

Le fait que les prêts hypothécaires aient été octroyés "sur un tout" n'est pas décisif, pas plus que la fixation de l'impôt immobilier complémentaire, qui serait "globale", à en croire l'appelante.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'a pas produit les pièces nécessaires pour un calcul de rendement et qu'elle a ainsi échoué à démontrer que le loyer de l'appartement litigieux lui procure, comme elle le soutient, un "rendement insuffisant".

3. Le Tribunal a fait droit à la demande de baisse de loyer fondée sur la variation du taux hypothécaire entre juin 2005 et mars 2013, laquelle justifiait une baisse de 10.71% dès le 1^{er} juillet 2013.

L'appelante fait valoir pour la première fois en appel que cette baisse de loyer est compensée par l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, au sens de l'art. 269a let. e CO lequel a augmenté de 1.83% entre juin 2005 et juin 2013. Au terme d'un calcul entièrement nouveau, fondé sur l'application de "la méthode Fracheboud" concernant la "répercussion des prestations supplémentaires", elle arrive à la conclusion que le loyer litigieux ne saurait être inférieur à l'071 fr. 95 par mois.

3.1 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

L'art. 58 al. 1 CPC consacre la maxime de disposition, laquelle signifie qu'il n'incombe pas au juge mais exclusivement aux parties de décider si et dans quelle mesure elles entendent faire valoir les moyens et prétentions qui leur appartiennent. Ce principe est valable dans les contestations en matière de bail à loyer. Il a notamment pour conséquence qu'une bailleresse ne peut pas se prévaloir pour la première fois en appel de la hausse de l'indice des prix à la consommation pour s'opposer à une demande de baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6 et 7).

3.2 Les allégués de l'appelante sur la compensation de la baisse de loyer par d'autres facteurs de hausse, comme l'indice suisse des prix à la consommation ou des prestations supplémentaires de sa part, formulés pour la première fois en appel, sont irrecevables au regard des dispositions précitées.

En tout état de causes, la réalité des prestations supplémentaires dont l'appelante se prévaut n'est pas établie par les pièces produites.

Le jugement querellé sera par conséquent confirmé en ce qui concerne la baisse de loyer accordée à l'intimée.

4. Le Tribunal a jugé que D_____ n'avait qualité ni pour agir ni pour défendre puisqu'il n'était pas titulaire du bail, de sorte qu'il l'a débouté de toutes ses conclusions.

Les intimés concluent à ce que la Cour constate que D_____ est également titulaire du bail. Ils ne fournissent cependant aucune motivation à l'appui de cette conclusion, de sorte qu'il ne saurait y être fait droit.

5. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/255/2018 rendu le 22 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6663/2013.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.