

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7346/2010

ACJC/51/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JANVIER 2012

Entre

Monsieur AX_____ et Madame BX_____, domiciliés rue _____, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2011, comparant tous deux par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

Y_____ Sàrl, ayant son siège rue B_____ xx, Genève, intimée, comparant par Me Nicolas Gagnebin, avocat, rue B_____ 2, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2012.

EN FAIT

- A.** **a.** Par acte adressé par pli recommandé le 29 juin 2011 au greffe de la Cour de justice, AX_____ et BX_____ appellent d'un jugement sur partie rendu le 20 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers, expédié pour notification aux parties le 27 mai 2011, les déboutant des fins de leur demande et déboutant les parties de tout autre conclusion.

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que AX_____ et BX_____, après avoir résilié le bail les liant à la Y_____ Sàrl, avaient notifié la hausse de loyer litigieuse, pour la période postérieure au congé, dans l'hypothèse où une prolongation de bail devait être accordée à ladite Y_____ Sàrl. Ils n'avaient toutefois pas conclu à l'adaptation du loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission). Leurs conclusions en validation de hausse de loyer étaient intervenues postérieurement à l'accord conclu par-devant la Commission, de sorte qu'elles ne pouvaient déployer d'effets pour la période de prolongation de bail convenues entre les parties.

- b.** AX_____ et BX_____ concluent, principalement, à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Chambre des baux et loyers déclare valable à la forme l'avis de majoration de loyer notifiée le 22 février 2010 à la Y_____ Sàrl et renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur le bien-fondé de la prétention en hausse de loyer, et, subsidiairement, à ce que la Chambre d'appel valide l'avis de majoration de loyer à concurrence de 44'666 fr. par année et dise que le loyer de la Y_____ Sàrl, pour les locaux au 5^{ème} étage de l'immeuble sis xx, rue B_____, est de 44'666 fr. par année dès le 1^{er} juillet 2010.

Ils font valoir que le juge de la prolongation de bail n'est pas seul compétent pour statuer sur une majoration de loyer pendant la prolongation. De plus, les parties sont libres soit de saisir le juge d'une modification de bail, en application de l'art. 272c CO, soit de notifier un avis de hausse, faisant l'objet d'une procédure distincte de celle relative à la prolongation du bail. AX_____ et BX_____ indiquent également que l'accord conclu devant la Commission n'a pas traité de la modification du contrat durant la prolongation. La Y_____ Sàrl ne pouvait pour le surplus pas avoir cru de bonne foi qu'ils renonçaient tacitement à leur prétention en hausse de loyer.

- c.** Dans sa réponse du 2 septembre 2011, la Y_____ Sàrl conclut à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de AX_____ et BX_____ de leurs conclusions.

Elle fait valoir que les parties sont en litige depuis de très nombreux mois dans plusieurs dossiers et que AX_____ et BX_____ savaient dès lors qu'elle s'opposerait à la hausse de loyer notifiée. Elle n'aurait pas accepté une unique prolongation de bail de trois ans, alors qu'elle était en droit de prétendre à six ans, si l'accord intervenu n'emportait pas l'absence de modification du contrat pendant la durée de la prolongation. L'accord conclu valait jugement et a entraîné de facto la continuation du bail pendant trois ans aux mêmes conditions.

d. Le 6 septembre 2011, les parties ont été informées que la cause était mise en délibération.

B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. AX_____ et BX_____ ont acquis le 30 juillet 2009, lors d'une vente aux enchères, un appartement de cinq pièces et demie au 5^{ème} étage de l'immeuble sis xx, rue B_____ (immeuble _____) à Genève pour le prix de 1'250'000 fr.

b. La Y_____ SARL est au bénéfice d'un contrat de bail du 21 novembre 1980 portant sur ledit appartement.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'une galerie d'art.

Par avenant du 14 novembre 1994, le bail a été renouvelé jusqu'au 31 décembre 2005 avec clause de renouvellement tacite d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 29'580 fr.

c. Par courrier du 15 septembre 2009, la régie C_____, représentante de AX_____ et BX_____, a informé la Y_____ Sàrl que les nouveaux propriétaires souhaitaient occuper les locaux et qu'ils résiliaient son bail. A ce courrier étaient joints deux avis de résiliation datés du 15 septembre 2009, l'un pour le 31 mars 2010 et l'autre pour le 30 juin 2010.

d. La Y_____ Sàrl a contesté ces congés auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête introductive d'instance du 9 octobre 2009. Les causes ont été enregistrées sous C/23887/2009 pour le congé ordinaire et sous C/29938/2009 pour le congé extraordinaire.

e. AX_____ et BX_____ ont déclaré porter le loyer annuel à 48'000 fr. sans les charges dès le 1er juillet 2010, par avis de majoration de loyer du 22 février 2010.

Cette majoration était motivée comme suit : *"dans l'hypothèse d'une prolongation de bail, adaptation du loyer à la nouvelle situation selon*

l'article 272c CO, adaptation selon un calcul de rendement conforme à l'article 269 CO".

La hausse de loyer a été contestée le 25 mars 2010 par la Y_____ Sàrl.

f. Dans le cadre de la procédure en contestation du congé ordinaire (C/23887/2009), les parties sont convenues d'un accord lors de l'audience de la Commission de conciliation du 19 avril 2010, aux termes duquel la Y_____ Sàrl a accepté le congé qui lui avait été donné pour le 30 juin 2010 et AX_____ et BX_____ lui ont accordé une prolongation unique de bail échéant au 30 juin 2013.

Cet accord a été consigné dans le procès-verbal de conciliation, lequel ne fait aucune mention du loyer pendant la prolongation de bail ou du litige pendant entre les parties à ce sujet.

La procédure concernant le congé extraordinaire a été retirée, selon l'arrangement intervenu (C/29938/2009).

g. Le 5 novembre 2010, la procédure relative à la hausse de loyer, non conciliée le 12 octobre 2010, a été portée devant le Tribunal des baux et loyers par AX_____ et BX_____. Ils ont conclu à la validation de la hausse de loyer à hauteur de 44'666 fr., sans les charges, depuis le 1er juillet 2010, et au déboutement de la Y_____ Sàrl de ses conclusions. Ils ont fondé leurs prétentions sur un calcul de rendement.

h. Par mémoire de réponse du 22 décembre 2010, la Y_____ Sàrl a conclu principalement à la nullité de la hausse du 22 février 2010 et, subsidiairement, à ce que le Tribunal lui accorde, pour le cas où elle serait déboutée sur ce point, la possibilité de compléter sa réponse. Elle a invoqué la nullité de la hausse, dans la mesure où elle considère que les bailleurs ont renoncé à celle-ci en concluant un accord sur la durée de la prolongation sans pour autant demander que le loyer soit adapté à la nouvelle situation.

i. Lors de l'audience du 16 février 2011, les conseils des parties ont plaidé et ont persisté dans leurs conclusions respectives. Le conseil de la Y_____ Sàrl a par ailleurs remis des pièces au Tribunal, au dépôt desquelles le conseil de AX_____ et BX_____ s'est opposé, tout en précisant qu'elles n'étaient pas pertinentes.

EN DROIT

- 1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), 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 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

2. 2.1. La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

2.2. Selon l'art. 92 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée, en cas de revenus et de prestations périodiques, par la valeur du capital qu'il représente. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

2.3. Dans le cas d'espèce, le loyer a été fixé en dernier lieu à 29'580 fr. Les appelants ont conclu à ce que celui-ci soit porté à 44'666 fr. l'an. La valeur litigieuse s'élève ainsi à 301'720 fr. (15'086 fr. x 20).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

3. 3.1. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitations sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs, aux règles de la procédure simplifiée, qu'elle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 lit. c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, ch. 5.2.3.1 p. 186).

3.2. En l'occurrence, l'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

3.3. La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

4. 4.1. Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation moyennant le respect des conditions énumérées à l'art. 269d al. 1 et 2 CO. Par ailleurs, lorsque le bail est prolongé, une partie peut demander que la décision de prolongation modifie le contrat en l'adaptant à la nouvelle situation; si la décision de prolongation n'a pas modifié le contrat, celui-ci reste en vigueur

sans changements pendant la prolongation; sont réservées les possibilités d'adaptation légale (art. 272c CO).

Par les possibilités légales d'adaptation, le législateur a notamment visé les majorations de loyer. Le bailleur peut les notifier durant la prolongation du bail, comme il aurait pu le faire si le contrat s'était poursuivi. Il doit respecter les formes de l'art. 269d CO, en particulier la formule officielle, le préavis et l'échéance contractuels (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 789).

De son côté, le locataire peut solliciter une baisse de loyer en cours de prolongation de bail, comme il pouvait le faire précédemment (art. 270a CO). L'échéance et le préavis sont ceux de l'art. 272d CO (LACHAT, *op. cit.*, p. 789; *contrat sur le préavis et l'échéance* : BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n. 13 et 15).

Ainsi, le législateur a prévu non seulement que l'une des parties puisse demander au juge, lors de la procédure en prolongation de bail, que celui-ci soit adapté à la nouvelle situation, mais également que l'une des parties puisse demander une modification du contrat durant la prolongation.

En revanche, le Tribunal fédéral a retenu, dans une jurisprudence relative à majoration de loyer, suite à une transaction judiciaire fixant un loyer échelonné, que dans l'hypothèse où les parties ont conclu un bail à terme fixe, le bailleur peut négocier, à l'expiration de la durée convenue pour le bail échelonné, d'augmenter le loyer; de son côté, le locataire a toujours la possibilité de refuser l'offre du bailleur et de rechercher un logement meilleur marché. Si toutefois, il ne souhaite pas quitter les lieux, bien qu'il juge excessif le nouveau loyer que lui propose le bailleur, il peut contester ce loyer "initial", aux conditions de l'art. 270 CO. Il lui est enfin loisible de demander une diminution du dernier échelon de loyer dans le cadre d'une procédure tendant à la prolongation du bail (art. 272c al. 1 CO; ATF 131 III 397 consid. 2b/bb).

4.2. En l'espèce, il est manifeste qu'un accord valant jugement a été conclu entre les parties, dans le cadre duquel aucune demande de modification du loyer n'a été faite. Les parties n'ont ainsi pas fait usage de la possibilité de demander au juge de la prolongation de modifier le contrat, dans ce cadre. Toutefois, le législateur a expressément réservé les adaptations légales du contrat, pendant la période de la prolongation du bail. Les appelants ont d'ailleurs notifié une augmentation de loyer, en faisant usage de la formule officielle. Certes, ils ont mentionné que cette hausse était sollicitée, dans l'éventualité où une prolongation du bail devait être accordée à l'intimée. Les appelants auraient pu demander au juge de la prolongation d'adapter le contrat, ce qu'ils n'ont pas fait. Ils ne sont toutefois pas forclos à demander une augmentation de loyer, pendant

la prolongation du bail. Dès lors, le jugement entrepris consacre une violation de loi. L'appel se révèle ainsi fondé.

4.3. Le jugement querellé devra par conséquent être annulé et le dossier renvoyé au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il statue sur le bien-fondé de la hausse litigieuse.

- 5.** La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 juin 2011 par AX_____ et BX_____ contre le jugement JTBL/574/2011 rendu le 20 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7346/2010-2-L.

Au fond :

Annule ce jugement.

Dit que l'avis de majoration de loyer du 22 février 2010 est valable à la forme.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction concernant le bien-fondé de la hausse de loyer.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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 à 15'000 fr. : cf. considérant 2.3.