REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9523/2020 **ACJC/419/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MARS 2023

Entre

CAISSE DE PREVOYANCE A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 mai 2022, comparant Me Naomi RUPF, avocate, rue Saint-Léger 2, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, route du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.03.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/336/2022 du 9 mai 2022, communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 20'580 fr., charges non comprises, dès le 1er août 2020, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces au 2ème étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à C_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 9 juin 2022 au greffe de la Cour de justice, CAISSE DE PREVOYANCE A_____ (ci-après également : A_____ ou la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Elle conclut, principalement, à ce qu'il soit dit que le loyer actuel de B_____ satisfait aux exigences légales des articles 269ss CO et qu'il ne confère pas de rendement excessif à A_____, que le rendement immobilier admissible d'une institution de prévoyance LPP, telle que A_____, ne peut être inférieur à ses obligations légales et actuarielles en sus du taux hypothécaire de référence, que le besoin de rendement de A_____ à hauteur de 1.25% + 0.5% + 2.8%, soit 4.55%, subsidiairement 1.25% + 2.8%, soit 4.05%, est admissible.

b. Dans sa réponse du 13 juillet 2022, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 13 septembre 2022 et duplique du 17 octobre 2022, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 1er décembre 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Le 8 juillet 2015, B_____, locataire, et A_____, bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces n° 21 au 2ème étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à C_____.

b. Le bail indexé à l'ISPC a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et 18 jours, du 13 juillet 2015 au 31 juillet 2020, puis s'est renouvelé tacitement de cinq ans en cinq ans, la locataire étant autorisée à restituer le logement dès la deuxième année, moyennant un préavis écrit de 4 mois pour la fin d'un mois.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'800 fr., soit 21'600 fr. par an.

A la conclusion du bail, le taux hypothécaire de référence était de 1.75% et l'ISPC de référence de 158.4 (base décembre 1982 = 100).

c. B_____ loue également une place de parking dans l'immeuble pour un loyer de 145 fr. par mois.

d. Par avis officiel du 13 mai 2019, la bailleresse a notifié à la locataire un nouveau loyer annuel de 21'888 fr. dès le 1er août 2019 sur la base de la clause d'indexation à l'ISPC, ce dernier s'élevant à cette date à 160.5 (base décembre 1982 = 100).

e. Par courrier du 24 avril 2020, B_____ a adressé à la régie en charge de l'immeuble une demande de baisse de loyer dès le 1er août 2020. Elle a fondé sa demande sur le rendement de l'immeuble, subsidiairement sur les critères relatifs en particulier la baisse du taux hypothécaire. Elle a demandé que le loyer soit fixé à 15'324 fr., subsidiairement à 20'652 fr., dès le 1er août 2020.

f. Par courrier du 27 avril 2020, la régie a répondu négativement à cette demande, arguant que le loyer était conforme aux loyers usuels du quartier et qu'il ne procurait pas de rendement excessif à la bailleresse.

g. Par requête en baisse de loyer du 27 mai 2020, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 7 septembre 2020 puis portée le 7 octobre 2020 devant le Tribunal, B_____ a conclu à l'établissement d'un calcul de rendement et à la fixation du loyer annuel à 15'804 fr., subsidiairement à 20'580 fr. en application des critères relatifs de fixation du loyer.

h. Par réponse du 14 décembre 2020, A_____ a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions, soutenant un rendement admissible de 6.05%, subsidiairement de 4.55%, plus subsidiairement de 4.05%. S'agissant des postes du calcul de rendement, elle a notamment allégué les éléments suivants pour un état locatif admissible, selon elle, de 433'417 fr. :

- Charges hypothécaires de 1,25% : 69'378 fr.

- Rendement admissible de 2% sur les fonds propres estimé à 5'550'231 fr. après réévaluation à l'ISPC : 111'005 fr.

- Rendement supplémentaire de 2.8% relatifs aux engagements LPP : 155'406 fr.

- Frais de gérance : 22'483 fr., dont 6'412 fr. forfaitaires relatifs à la comptabilité, l'informatique, la révision, la surveillance, le contentieux et la gestion des biens.

Elle a précisé que l'immeuble était composé d'un rez-de-chaussée avec accès aux jardins et de deux étages, répartis en 12 appartements de 52 pièces au total, auxquelles s'ajoutent 19 places de parking en sous-sol.

i. A l'audience du Tribunal du 14 juin 2021, la locataire a renoncé à ses conclusions principales tendant à fixer le loyer sur la base d'un calcul de rendement et persisté dans ses conclusions subsidiaires en fixation du loyer sur la base des critères relatifs. La bailleresse a fait valoir qu'un loyer fixé sur les critères relatifs lui procurerait un rendement insuffisant. Vu la modification des conclusions, le Tribunal a fixé aux parties un délai pour répliquer et dupliquer.

j. Par écriture du 24 septembre 2021, B_____ a contesté que A_____ puisse faire valoir ses obligations de caisse de prévoyance dans le calcul de rendement. Seul un rendement de 3.25% admis par le Tribunal fédéral devait être considéré.

k. Par écriture du 25 octobre 2021, A_____ a persisté dans ses conclusions prises le 14 décembre 2020.

l. A l'audience du 24 mars 2022, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, ensuite de quoi le Tribunal a gardé la cause 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle, 2ème éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 26'160 fr. ((21'888 fr. - 20'580 fr.) x 20). Elle est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 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, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. La bailleresse soutient que les premiers juges auraient violé les art. 243 al. 2 let. c et 247 CPC et constaté inexactement les faits. Selon elle, elle avait démontré les frais de gérance interne à hauteur de 6'412 fr. en moyenne sur cinq ans, correspondant à la comptabilité, l'informatique, les audits, la surveillance et la gestion des biens. A défaut, il revenait au Tribunal de lui ordonner la production de pièces complémentaires sur ce point, comme il aurait dû également le faire pour établir le pourcentage des charges des dix-neuf parkings en sous-sol.

2.1 Selon l'art. 243 al. 1 et 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. Elle s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme.

A teneur de l'art. 247 al. 1 et 2 let. a et b ch. 1 CPC, le tribunal amène les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve. Le tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC et lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. dans les autres litiges portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles.

Lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. Il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Toutefois, les parties ont le devoir de participer à l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a).

Dans la procédure simplifiée, le Tribunal décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si des circonstances l'exigent, le Tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 2 CPC).

Le but de la maxime inquisitoire sociale est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. Cette maxime ne doit toutefois pas être comprise comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux leur incombant : le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. Il doit néanmoins interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces, et s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 consid. 4a), pas plus qu'elle ne lui impose de conseiller les parties sur les questions de procédure (arrêt du Tribunal fédéral 5A_2/2013 du 6 mars 2013 consid. 4.2).

2.2 Les charges de l'immeuble à prendre en considération (charges financières, charges courantes, frais d'entretien) correspondent à une moyenne sur une période de trois à cinq ans, en raison de leur fluctuation d'une année à l'autre (ACJC/743/2015 du 22 juin 2015 consid. 3.1). Les charges courantes et les charges d'entretien ne peuvent, en règle générale, être prises en considération qu'à leur montant effectif (LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 562). Pour que la moyenne des charges soit fiable, il est nécessaire de comparer des exercices de référence semblables. Si l'on constate une brusque variation des frais d'entretien d'un exercice à l'autre, il convient d'analyser les raisons d'un tel changement (ACJC/743/2015 du 22 juin 2015 consid. 3.1).

Les charges courantes (Betriebskosten) comprennent en particulier les frais de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts immobiliers (à l'exclusion des impôts relatifs aux revenus ou à la fortune du bailleur) et les diverses taxes, les primes d'assurance liées à l'immeuble, les abonnements d'entretien (ascenseur, chaudière, cheminées, etc.), le salaire du concierge et les honoraires de gérance. Elles ne comprennent pas, par exemple, les frais de publicité, les honoraires d'avocat, même s'ils concernent le bail en cause, les postes non justifiés "divers" et "réserves pour grands travaux", les frais d'administrateur, de contentieux, les impôts non spécifiés, les frais divers et frais juridiques, car imprécis (ACJC/743/2015 du 22 juin 2015 consid. 3.1).

2.3 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison qu'ils ne pouvaient pas retenir la totalité des frais de gérance allégués par la bailleresse à hauteur de 22'483 fr. Les pièces produites faisaient état de charges de gérance moyennes de 16'070 fr. Les charges supplémentaires de 6'412 fr. en moyenne sur cinq ans n'étaient pas étayées par des pièces et comprenaient des frais qui ne pouvaient pas être retenus, comme des frais de contentieux, de surveillance ou de révision.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, seul le montant global de 6'412 fr. apparaît dans les pièces produites, de sorte que le détail de ces frais fait défaut. Conformément à la jurisprudence précitée, il n'appartenait pas au Tribunal de réclamer à la bailleresse le détail de ces frais. De plus, ce montant ne peut pas être repris tel quel sans autre explication détaillée du fait qu'il s'agit d'un forfait.

S'agissant du pourcentage des charges des dix-neuf parkings en sous-sol, le Tribunal a retenu à juste titre que la bailleresse n'avait pas produit de pièces suffisamment détaillées permettant de déterminer quels frais et charges allégués étaient afférents au parking. Pour déterminer l'état locatif admissible uniquement pour les appartements, il a donc considéré par hypothèse que les parkings en sous-sol représentaient 3% de la totalité des charges alléguées.

Conformément à la jurisprudence, les premiers juges n'avaient pas d'obligation d'ordonner à la bailleresse de produire les charges spécifiques aux dix-neuf parkings en sous-sol, cette dernière ayant produit son calcul de rendement et n'ayant pas jugé utile de distinguer les charges des parkings de celles des appartements.

Les premiers juges n'ont donc pas violé les art. 243 al. 2 let. c et 247 CPC et ils ont constaté correctement les faits, de sorte que les griefs de l'appelante seront rejetés sur ces points.

3. La bailleresse fait grief au Tribunal de n'avoir pas pris en compte dans le calcul de rendement un taux de rendement raisonnable. Selon elle, il faut additionner au taux hypothécaire de référence de 1.25% son besoin spécifique de rendement en sa qualité de caisse de prévoyance à hauteur de 2.8%, démontré par une expertise actuarielle et les dispositions légales applicables aux caisses de pension, plus encore 0.5% à titre de rendement raisonnable de ses fonds propres, soit 4.55% au total.

3.1 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 critère du rendement net de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées).

Dans l'ATF 147 III 14 consid. 8.4 cité par le Tribunal et l'appelante, le Tribunal fédéral a fixé le taux admissible à 2% en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2%.

Le Tribunal fédéral s'est expliqué dans son arrêt en ce sens que, depuis le 1 er mars 1995, le taux d'intérêt hypothécaire de référence a continuellement baissé jusqu'à atteindre 1,25%, de sorte que le rendement ainsi calculé aboutit à un loyer qui n'est plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation et qui est insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides, etc.) (ATF 147 III 14 consid. 8.4).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont à bon droit appliqué la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral (ATF 147 III 14 consid. 8.4) ainsi que les règles du code des obligations.

La jurisprudence précitée a pris en considération l'évolution de la conjoncture et la situation spécifique des caisses de pension, dont l'obligation est de servir des rentes à leurs assurés pour arrêter le taux admissible.

Les dispositions légales applicables aux caisses de pension, de même que des expertises actuarielles spécifiques, n'entrent donc pas en considération en sus de ce qui précède dans le calcul de rendement fondé sur l'art. 269 CO. Le grief de l'appelante sera dès lors rejeté et le jugement entrepris confirmé.

4. 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, 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 (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 9 juin 2022 par CAISSE DE PREVOYANCE A_____ contre le jugement JTBL/336/2022 rendu le 9 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9523/2020.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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. cf. consid. 1.2