



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21045/2021

ACJC/1499/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 13 NOVEMBRE 2023

Entre

A_____, sise _____, Lucerne, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2022, représentée par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3,

et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____, Genève, intimés, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.11.2023.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/970/2022 du 15 décembre 2022, reçu par les parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de ses conclusions en validation de hausse de loyer [à l'encontre de B_____ et C_____] (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que le cas d'espèce ne rentrait pas dans l'une des exceptions dans lesquelles la jurisprudence avait admis que le bailleur puisse se prévaloir de critères absolus. En effet, la dernière fixation du loyer remontait à moins de trois ans. Il n'y avait donc pas un long laps de temps qui s'était écoulé depuis la dernière fixation du loyer. Les cas dans lesquels la jurisprudence avait admis l'application de la méthode absolue en cours de bail pour majorer un loyer afin de protéger la bonne foi du bailleur étaient des cas soit résultant d'une erreur du bailleur, soit d'un cas de force majeure. Un revirement de jurisprudence ne rentrait pas dans ces catégories, le dernier loyer ayant été fixé judiciairement, à l'issue d'un calcul de rendement correctement effectué et validé par le Tribunal fédéral. Dans ces conditions, il n'y avait pas de place pour une augmentation du loyer sur la base de critères absolus, en procédant à un nouveau calcul du rendement net.

Le Tribunal a encore relevé que l'attitude de la bailleuse dans le cas d'espèce n'était pas celle que la jurisprudence avait souhaité interdire en ne permettant pas au bailleur, en principe, de se fonder sur des critères absolus pour majorer un loyer en cours de bail, à savoir de casser la confiance que les locataires auraient pu avoir dans le loyer fixé contractuellement. Néanmoins, admettre la demande de la bailleuse, qui sollicitait uniquement la possibilité de revoir l'ancien calcul effectué par la Cour de justice à l'aune des nouveaux critères retenus par le Tribunal fédéral dans son ATF 147 III 14, rendu postérieurement au calcul litigieux, serait revenu à appliquer de manière rétroactive un revirement de jurisprudence.

- B. a.** Par acte expédié le 31 janvier 2023 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : A_____ ou la bailleuse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, sollicitant son annulation, et concluant à la validation de la majoration de loyer de 6'048 fr. l'an, soit 504 fr. par mois, notifiée à B_____ et C_____ le 11 octobre 2021 avec effet au 1^{er} février 2022, à ce qu'il soit dit en conséquence que le loyer net est fixé à 23'340 fr. l'an, soit 1'945 fr. par mois, dès le 1^{er} février 2022 et au déboutement de B_____ et C_____ de toutes autres conclusions.
- b.** Dans leur réponse du 6 mars 2023, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu au déboutement de la bailleuse de ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. L'appelante s'est encore déterminée spontanément sur la duplique des intimés, par courrier du 9 juin 2023, persistant dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 3 août 2023 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure, étant relevé que les parties ne contestent pas l'état de faits retenu par le Tribunal.

a. En date du 28 mai 1999, D_____ & CIE et E_____ SA, propriétaires, et B_____ et C_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 juin 1999 au 30 juin 2000 et s'est renouvelé ensuite tacitement.

Le loyer annuel a été initialement fixé à 8'792 fr., soit 1'566 fr. mensuels. Les charges relatives au chauffage et à l'eau chaude ont été fixées annuellement à 1'800 fr., soit 150 fr. par mois.

b. L'immeuble est géré par F_____ (ci-après "la régie").

Il était soumis, au niveau cantonal, à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (ci-après : "LGL"), ainsi qu'à son règlement d'application. Il a été classé en immeuble HLM pour une durée de 20 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.

A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble concerné le 1^{er} novembre 2005, selon l'acte de vente du 13 octobre 2005.

c. Par décision du 17 octobre 2014, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après "OCLPF") a fixé l'état locatif maximum autorisé de l'immeuble à 502'572 fr. dès le 1^{er} janvier 2015.

d. Par avis de modification de loyer autorisé par l'Office du logement du 11 novembre 2014, le loyer annuel a été fixé à 24'936 fr., soit 2'078 fr. mensuels, dès le 1^{er} janvier 2015.

Les locataires ont déposé une réclamation auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) contre cet avis et sollicité un calcul de rendement net de la chose louée. L'OCLPF a rejeté cette réclamation par décision du 24 mars 2015. Statuant sur recours des locataires, la Chambre administrative de la Cour de justice, par arrêt du 22 novembre 2016

(ATA/989/2016), a annulé la décision de l'OCLPF et renvoyé le dossier à ce dernier pour nouvelle décision.

Le 7 juin 2017, l'OCLPF a de nouveau fixé l'état locatif maximum autorisé de l'immeuble à 502'572 fr. dès le 1^{er} janvier 2015. Les locataires ont formé une nouvelle réclamation contre cette décision, rejetée le 26 février 2018 par l'OCPLF. Par arrêt ATA/59/2019 du 22 janvier 2019, la Chambre administrative a confirmé la décision de l'OCPLF.

e. Entretemps, par courrier du 29 août 2016, la bailleresse a informé les locataires que la sortie du contrôle de l'Etat de l'immeuble en cause entraînerait des modifications de leur contrat de bail : les conditions générales pour les baux subventionnés seraient remplacées par des conditions générales s'appliquant aux loyers libres, l'échéance trimestrielle serait modifiée par une échéance annuelle et fixée au 31 janvier de chaque année. Au surplus, la bailleresse proposait d'appliquer une baisse de loyer de 15.25% pour l'appartement résultant principalement de la baisse du taux hypothécaire observée les années précédentes, laquelle impactait le calcul de rendement net admissible de l'immeuble, selon l'article 269 CO.

Un avis de baisse de loyer ou d'autres modifications du bail était joint au courrier. Le loyer annuel indiqué était de 19'548 fr. dès le 1^{er} janvier 2017, soit 1'629 fr. par mois.

Par courrier du 28 septembre 2016 adressé aux locataires, la bailleresse a indiqué que la sortie du contrôle des loyers était fixée non pas au 31 décembre 2016, mais au 31 décembre 2017. L'avis de baisse qui leur avait été adressé pour le 1^{er} janvier 2017 leur serait applicable uniquement à partir du 1^{er} janvier 2018.

Le 31 octobre 2016, les locataires ont déposé une requête en diminution de loyer par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation), concluant à ce qu'il leur soit donné acte qu'ils acceptaient la baisse de loyer du 28 septembre 2016 à titre d'acompte et que le loyer soit réduit de 40% dès le 1^{er} janvier 2018.

Lors de l'audience du 11 janvier 2017 devant l'autorité de conciliation, les parties ont convenu que l'avis de baisse de loyer du 28 septembre 2016 était retiré, ainsi que la requête en diminution de loyer du 31 octobre 2016.

f. Par courrier du 11 août 2017 à la bailleresse, les locataires ont sollicité une baisse de loyer de 40% dès le 1^{er} janvier 2018, en raison de la sortie de l'immeuble du contrôle de l'Etat dès cette date.

Par courrier du 28 août 2017, la bailleresse a informé les locataires qu'elle refusait la baisse de loyer de 40% dès le 1^{er} janvier 2018. Elle a ajouté qu'elle considérait

leur demande comme prématurée compte tenu du fait qu'ils avaient contesté l'avis de modification de loyer du 11 novembre 2014 et que la procédure était toujours en cours; il convenait d'attendre le résultat définitif de celle-ci.

g. Le 26 septembre 2017, les locataires ont déposé une requête en diminution de loyer par-devant la Commission de conciliation concluant notamment à une réduction de 40% du loyer dès le 1^{er} janvier 2018.

Par jugement JTBL/173/2019 du 28 février 2019, le Tribunal a débouté les locataires de leur conclusion en baisse de loyer, en retenant notamment que le loyer payé était inférieur aux loyers découlant de la moyenne des statistiques genevoises.

Suite à l'appel déposé par les locataires contre ce jugement, la Cour, dans un arrêt ACJC/1562/2019 du 28 octobre 2019, a effectué un calcul de rendement net sur la base du taux hypothécaire majoré de 0.5% et est parvenue à la conclusion que le rendement admissible de l'immeuble était de 293'934 fr., soit 3'458 fr. la pièce par année. Elle a donc fixé le loyer de l'appartement des locataires à 17'292 fr. par année, soit 1'441 fr. par mois, dès le 1^{er} janvier 2018.

Cet arrêt a été confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A_582/2019 du 4 septembre 2020.

h. Par avis de majoration du 11 octobre 2021, la bailleresse a augmenté le loyer annuel net de 17'292 fr. à 23'340 fr. à compter du 1^{er} février 2022, cette hausse étant motivée par le rendement insuffisant de la chose selon un calcul de rendement net.

Cette majoration faisait suite à l'ATF 147 III 14 du 26 octobre 2020 dans lequel le Tribunal fédéral avait modifié sa jurisprudence s'agissant des paramètres à prendre en considération dans le calcul du loyer non abusif selon le critère du rendement net, à savoir la revalorisation des fonds propres en fonction du 100% du renchérissement des prix en lieu et place du 40% et la prise en compte d'un taux de 2% au-dessus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci s'élève à 2% ou moins, en lieu et place de 0.5%.

Les locataires se sont opposés à cette majoration par requête déposée le 3 novembre 2021 par-devant la Commission de conciliation. L'affaire n'ayant pas été conciliée et l'autorisation de procéder délivrée, la bailleresse a saisi le Tribunal le 1^{er} mars 2022 et a conclu à la validation de la majoration de loyer de 6'048 fr. l'an, soit 504 fr. par mois, avec effet au 1^{er} février 2022 et à ce qu'il soit dit que le loyer était ainsi fixé à 23'340 fr. par an.

Par mémoire réponse du 26 avril 2022, les locataires ont conclu au déboutement de la bailleresse de ses conclusions.

Lors de l'audience du 1^{er} septembre 2022 devant le Tribunal, le représentant de la bailleuse a précisé que cette dernière était une caisse devant servir des rentes à ses assurés et qui se devait ainsi d'obtenir un rendement équitable. B_____ a quant à lui déclaré qu'il vivait dans l'appartement depuis 1999 et n'avait jamais réclamé de travaux. Pour lui, le loyer actuel de 1'441 fr. par mois ne devait donc pas être augmenté.

Les parties ont ensuite procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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).

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 de loyer et le montant payé par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

1.2 En l'espèce, compte tenu de l'augmentation de loyer de respectivement 6'048 fr. par an et 504 fr. par mois, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est largement atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir admis l'adaptation du calcul de rendement effectué par la Cour dans son arrêt ACJC/1562/2019 du 28 octobre 2019 à la nouvelle jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral dans son arrêt ATF 147 III 14 du 26 octobre 2020, pour augmenter le loyer dès le 1^{er} février 2022, soit après l'échéance du bail.

Les intimés font leurs arguments retenus par le Tribunal.

2.1

2.1.1 En principe, pour majorer unilatéralement un loyer, le bailleur ne devrait invoquer que des critères relatifs, et le juge devrait appliquer la méthode relative. Exceptionnellement, la jurisprudence admet que le bailleur se prévale directement d'un facteur absolu et que le juge applique la méthode absolue pour examiner une majoration unilatérale du loyer. Ces situations sont notamment les suivantes :

- la sortie du contrôle cantonal des loyers;
- une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue (une période de huit ans devrait constituer un minimum);
- la bonne foi commande d'autoriser le bailleur à se prévaloir directement de la méthode absolue. Exemple: le locataire, versé en économie, qui emménage dans un logement neuf s'est rendu compte que le loyer convenu était nettement inférieur à celui nécessaire à couvrir le rendement brut ou au bout d'une année, le bailleur s'aperçoit de son erreur de calcul, il devrait pouvoir la réparer en recourant à la méthode absolue (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 694, 696 et ss).

En principe, une nouvelle jurisprudence doit s'appliquer immédiatement aux affaires pendantes au moment où elle est adoptée. Le Tribunal fédéral estime cependant que le droit à la protection de la bonne foi doit être pris en considération à certaines conditions, l'exigence d'un avertissement préalable étant nécessaire dans certains cas (par exemple lors de la péremption d'un droit) (ATF 132 II 153 consid. 5.1; ATF 122 I 57 consid. 3c/bb les arrêts cités).

2.1.2 Le Tribunal fédéral, dans l'ATF 147 III 14 du 26 octobre 2020, a opéré un revirement de jurisprudence concernant les critères à prendre en compte dans un calcul de rendement net. Il a considéré que le rendement des fonds propres est admissible lorsqu'il n'excède pas de plus de 2% le taux hypothécaire de référence (publié par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche; art. 12a OBLF) lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2%. Il a également retenu que le bailleur est en droit de réévaluer le 100% des fonds propres investis (et non plus uniquement le 40%) selon l'évolution de l'Indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14).

Le Tribunal fédéral a motivé ce revirement de jurisprudence par le fait que depuis le 1^{er} mars 1995, le taux d'intérêt hypothécaire de référence avait continuellement baissé jusqu'à atteindre actuellement 1.25%, de sorte que le rendement ainsi calculé aboutissait à un loyer qui n'était plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation (des loyers très bas voire dérisoires) et qui était insuffisant pour les caisses de pension qui devaient servir des rentes à leurs assurés et pour les propriétaires immobiliers qui couraient aussi des risques

(défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides) (ATF 147 III 14, consid. 8.2 et 8.4).

2.2 En l'espèce, le loyer de l'appartement litigieux a été fixé la dernière fois par la Cour, dans son arrêt du 28 octobre 2019, confirmé par le Tribunal fédéral le 4 septembre 2020, sur la base du rendement net de l'immeuble.

Il est constant qu'une longue période ne s'est pas écoulée entre ce moment et l'avis de majoration du 11 octobre 2021, objet de la présente cause.

Cela étant, deux mois après avoir confirmé le calcul de rendement opéré par la Cour dans son arrêt du 28 octobre 2019, le Tribunal fédéral a modifié sa jurisprudence s'agissant des paramètres à prendre en considération dans le calcul du rendement net. Compte tenu du peu de temps écoulé entre le dernier calcul de rendement et la modification jurisprudentielle, et du principe selon lequel les nouveaux critères sont applicables aux affaires pendantes au moment de l'adoption de la nouvelle jurisprudence, il se justifie d'assimiler la présente situation à celle du bailleur qui s'aperçoit d'une erreur de calcul. Ainsi, l'appelante, dont la bonne foi mérite d'être protégée, doit être autorisée à procéder à une nouvelle augmentation, tenant compte des nouveaux paramètres arrêtés par le Tribunal fédéral, à l'exclusion de tout autre élément.

Retenir qu'une adaptation du calcul de rendement à la nouvelle jurisprudence ne serait pas possible sans attendre au moins huit ans depuis le dernier calcul de rendement net, aboutirait à un résultat insatisfaisant, contraire à l'objectif visé par le Tribunal fédéral, à savoir de garantir un rendement suffisant aux caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et aux propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides, etc.).

Enfin, dans la mesure où la hausse litigieuse ne vaut qu'à partir du 1^{er} février 2022, elle ne confère aucun effet rétroactif à la jurisprudence précitée, comme retenu à tort par le Tribunal.

Il résulte des considérations qui précèdent que, au vu des particularités du cas d'espèce, l'appel doit être admis et la hausse du 11 octobre 2021 validée, le montant de celle-ci n'étant pas remis en cause en tant que tel.

- 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 31 janvier 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/970/2022 rendu le 15 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21045/2021.

Au fond :

Annule ce jugement et statuant à nouveau :

Valide la majoration de loyer de 6'048 fr. l'an, soit 504 fr. par mois, notifiée à B_____ et C_____ par avis de A_____ sur formule officielle du 11 octobre 2021 avec effet au 1^{er} février 2022, concernant l'appartement de cinq pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève.

Dit en conséquence que le loyer net est fixé à 23'340 fr. l'an, soit 1'945 fr. par mois.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, 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.