

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20701/2010

ACJC/785/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 JUIN 2013

Entre

A_____, ayant son siège social _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2012, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

B_____, **C**_____, et **D**_____, domiciliés _____, Genève, intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.06.2013.

EN FAIT

A. a. Selon contrat de bail du 17 septembre 1962, E_____, Société d'assurances sur la vie, alors propriétaire de l'immeuble sis 2_____ à Genève, a loué à F_____, né en 1921, un appartement de six pièces situé au 4ème étage de cet immeuble, ainsi qu'une cave, un grenier et une chambre de bonne no _____ dans les combles.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1er octobre 1962 au 30 septembre 1965, renouvelable d'année en année.

Le loyer a été fixé à 7'050 fr. pas an, charges non comprises (100 fr. par mois).

b. En dernier lieu, le 1er janvier 2004, le loyer mensuel a été porté à 1'543 fr., charges non comprises. Ce nouveau loyer tenait compte de l'abandon par le locataire de l'usage des locaux se trouvant dans les combles.

F_____ louait alors également une place de parking extérieur no _____ moyennant un loyer mensuel de 85 fr.

c. F_____ est décédé le 14 février 2010, laissant pour héritiers ses trois fils, B_____, C_____ et D_____, ce dernier occupant depuis lors l'appartement de son père.

d. Par avis du 2 août 2010, établis sur formule officielle et adressés aux héritiers de feu F_____, A_____, propriétaire de l'immeuble depuis 2003, a résilié les baux de l'appartement et de la place de parking pour le 30 septembre 2011.

e. A ces avis était joint un courrier de la régie G_____ indiquant que le propriétaire souhaitait reprendre la libre disposition de l'appartement.

f. Par courrier du 30 août 2010 de leur avocat, les héritiers de feu F_____ (ci-après : les locataires) ont invité la bailleresse à motiver son congé.

g. Parallèlement, par requête du 30 août 2010 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont contesté les résiliations.

h. Par lettre de son conseil du 14 septembre 2010, la bailleresse a exposé avoir résilié le bail de l'appartement (et du parking) "afin de pouvoir mettre ce logement à disposition d'autres locataires et d'obtenir un loyer nettement supérieur à celui qu'ils lui versent actuellement".

La bailleresse ajoutait que le loyer de 1'593 fr. par mois n'était plus en rapport avec les qualités et la situation de l'appartement, mentionnant avoir loué dans le

même immeuble trois appartements similaires pour des loyers se situant entre 10'000 fr. et 15'000 fr. par mois, charges non comprises.

i. Par décision no 243 du 25 août 2011, notifiée le 31 août 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, après échec de la tentative de conciliation du 3 décembre 2010, a constaté la validité du congé notifié le 2 août 2010 pour le 30 septembre 2011 et octroyé à D_____ une unique prolongation de bail de deux ans, jusqu'au 30 septembre 2013.

B. a. Par requête du 30 septembre 2011, les locataires ont porté le litige devant le Tribunal des baux et loyers, concluant principalement à l'annulation des congés du 2 août 2010 et au déboutement de la bailleresse, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans jusqu'au 30 septembre 2015.

Préalablement, les locataires ont requis de la bailleresse qu'elle produise les comptes d'exploitation de l'immeuble pour les années 2005 à 2009 ainsi que tout document utile permettant de déterminer la part des fonds propres et des fonds empruntés initiaux ainsi que leur évolution dans le temps et tout document permettant d'effectuer un calcul de rendement.

b. A_____ a conclu à ce que soit constatée la validité des congés notifiés le 2 août 2010 pour le 30 septembre 2011 et à ce qu'il lui soit donné acte qu'elle acceptait d'accorder une prolongation de bail d'un an, les locataires devant être déboutés de toutes autres conclusions.

C. Les faits suivants ressortent du dossier transmis au Tribunal des baux et loyers :

a. L'appartement litigieux n'a fait l'objet d'aucune rénovation à la charge de la bailleresse depuis de "très nombreuses années".

b. En date du 31 mars 1998, E_____ HOLDING (SOCIETE COOPERATIVE) a vendu à la SI H_____ les immeubles sis 1 _____, 2 _____ et 3 _____, ainsi que les immeubles sis _____ et _____ à Genève, pour le prix global de 33'500'000 fr.

Le prix des immeubles sis 1 _____, 2 _____ et 3 _____, qui représente 69,25% du prix global de la transaction, s'est élevé à 23'199'946 fr., auquel s'ajoutent 1'312'342 fr. de frais divers (droits de mutation, frais de cédula hypothécaire, diverses commissions), soit un total de 24'512'288 fr.

L'achat de l'ensemble du parc immobilier a été financé par la mise en gage d'une cédula hypothécaire au porteur délivrée par I_____ (anciennement J_____) d'un montant de 23'000'000 fr., dont 15'928'321 fr. pour les trois immeubles sis _____ (69,25% x 23'000'000 fr.) ainsi que par des prêts actionnaires de la SI H_____ à hauteur de 8'428'160 fr. (soit 69,25% du prêt total).

c. En novembre 2003, à la suite de la liquidation de la SI H_____, K_____ (devenue A_____) a acquis la propriété des immeubles sis 1_____, 2_____, 3_____ et repris les baux en cours.

d. Au cours des années 2006 à 2008, A_____ a procédé à des travaux de rénovation des trois immeubles, lesquels ont porté sur la mise en séparatif des canalisations (14'718 fr. + 172'943 fr.), la rénovation des façades (2'720'692 fr. + 727'644 fr.), la rénovation des couvertures (1'233'835 fr.), le réaménagement des combles (3'220'859 fr.), la rénovation des communs (603'297 fr. + 454'270 fr.), la réfection des ascenseurs (233'242 fr.), des travaux divers (75'348 fr. + 43'533 fr.), la rénovation de 3 appartements ([1'647'543 fr. + 173'336 fr. + 19'067 fr. + 34'524 fr.] + [551'138 fr.] + [656'934 fr. + 2'418 fr.]).

Avec les honoraires des architectes, des ingénieurs et les frais et taxes (1'132'302 fr. + 153'823 fr. pour les bâtiments et communs), le coût total de ces travaux s'est élevé, selon le bailleur, à 13'834'583 fr. (cf pièce 6 déf.).

e. Dans leurs écritures du 10 février 2012, les locataires ont contesté ce montant de travaux, au motif que les pièces produites (pièce 6 déf.) établies par le Bureau d'architectes L_____ entre juillet 2009 et avril 2010, récapitulant notamment les adjudications et les paiements effectués au jour des décomptes, n'étaient pas probantes.

f. Dans son mémoire du 16 décembre 2011, la baillesse a exposé avoir réduit son endettement hypothécaire de 2'309'606 fr. et chirographaire de 2'909'875 fr., soit 5'219'481 fr., au total au 31 août 2010; sa dette hypothécaire n'était dès lors plus que de 13'618'715 fr. et sa dette chirographaire de 5'518'285 fr.

Pour étayer cet allégué, la baillesse n'a produit qu'un extrait de sa comptabilité, sans aucun justificatif bancaire ou attestation des créanciers (pièce 11 déf.). Les locataires ont contesté ces remboursements et la valeur probante de la pièce.

g. Il ressort des comptes de gestion tenus par la régie G_____, pour chacun des immeubles nos 1_____, 2_____ et 3_____, pour les années 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009 que les charges d'exploitation se sont élevées, en moyenne pour les cinq ans, à 69'271 fr. 60 (immeuble no 1_____), 95'992 fr. 15 (immeuble no 2_____) et 111'216 fr. (immeuble no 3_____), soit 92'159 fr. 90 (moyenne des trois immeubles). Ce chiffre est admis par les parties.

h. Les intérêts hypothécaires supportés par la baillesse en 2009, au taux de 3,53%, se sont élevés à 500'217 fr. et les intérêts chirographaires, toujours pour 2009, à 120'506 fr. au taux de 2%.

Les intérêts payés, selon la baillesse, se sont donc montés à 620'723 fr. au total. Il est à noter que ces chiffres sont également extraits de la pièce comptable déjà

citée supra lit. f (pièce 11 déf.) et calculés trimestriellement sur une dette décroissante.

Les locataires ont contesté ce montant d'intérêts de 620'723 fr., relevant que les intérêts hypothécaires, calculés à 3,53% sur la dette hypothécaire alléguée par la bailleuse, de 13'618'715 fr. donnaient un résultat de 480'740 fr. 65 (et non de 500'217 fr.) et les intérêts chirographaires, calculés au taux de 2% sur une dette de 5'518'285 fr., représentaient une somme de 110'365 fr. 70 (et non de 120'506 fr.), ce qui est exact, sur le plan mathématique.

D. a. Par jugement no JTBL/970/2012 rendu le 14 septembre 2012 et communiqué le 21 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé les congés notifiés à D_____, C_____ et B_____ par avis officiels du 2 août 2010 pour le 30 septembre 2011, pour l'appartement de six pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève et débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. En substance, les premiers juges ont rappelé que n'était pas contraire à la bonne foi le congé motivé par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié, à moins que l'application de la méthode de calcul absolue permette d'exclure que le bailleur puisse légalement augmenter le loyer parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant.

Les premiers juges ont rejeté le calcul de la bailleuse, qui a ajouté au loyer licite obtenu par son calcul de rendement (19'853 fr. 95 par an), l'augmentation de loyer consécutive aux travaux de rénovation, telle qu'elle l'avait calculée à 17'400 fr. par an, relevant que cette addition, qui mélangeait méthodes de calcul absolue et relative, était prohibée.

c. Procédant à un calcul de rendement selon l'art. 269 CO, le Tribunal des baux et loyers a d'emblée relevé que la pièce 11 déf. n'était pas probante, mais que les chiffres qu'elle contenait pouvaient être pris en compte cependant dans la mesure où le calcul ne modifiait pas l'issue du litige (en défaveur des locataires).

Le montant des fonds propres n'était que de 155'807 fr. correspondant à la différence entre le prix d'achat de 24'512'288 fr. et les prêts (hypothécaires et chirographaires) totalisant 24'356'481 fr. (15'928'321 fr. + 8'428'160 fr.)

Ces fonds propres devaient être réévalués de 10,96% correspondant à la variation de l'ISPC entre la date d'acquisition des immeubles en mars 2008 (104.0, base : mars 1993 = 100) et le mois d'août 2010, dernier indice connu avant la résiliation des baux (115.4).

Les fonds propres réévalués se montaient ainsi à 172'883 fr. (155'807 fr. + 17'076 fr. (= 10,96%).

Les premiers juges ont également pris en compte l'amortissement partiel des dettes entre l'achat des immeubles et la résiliation des baux représentant une somme de 5'219'481 fr. (2'309'606 fr. + 2'909'875 fr.) à teneur de la pièce 11 déf. Ils ont réévalué cette somme, à concurrence de 50%, selon la variation de l'ISPC précitée de 10,96%, soit : 5'219'481 fr. : 2 x 10,96% = 286'027 fr.

Les fonds propres à renter, ainsi réévalués, s'élevaient donc à 5'678'391 fr. (172'883 fr. + 5'219'481 fr. + 286'027 fr.).

Il n'y avait en revanche pas lieu de tenir compte des travaux de rénovation effectués par la bailleuse de 2006 à 2008, d'une part parce que celle-ci n'avait pas prétendu avoir financé ces travaux au moyen de fonds propres et d'autre part, parce qu'elle n'avait pas démontré qu'ils avaient profité, directement ou indirectement, aux locataires. La bailleuse ne pouvait par conséquent pas répercuter le coût des travaux sur les loyers.

Le rendement admissible des fonds propres ne devant pas excéder d'un demi pourcent le taux de référence, fixé à 3%, le rendement autorisé était de 3,5%.

Ce rendement se montait ainsi à 198'744 fr. (5'678'391 fr. x 3,5%).

Pour déterminer l'état locatif admissible, les premiers juges ont ajouté au rendement des fonds propres (198'744 fr.) la moyenne annuelle des charges d'exploitation 2005-2009 (92'160 fr.) et les charges financières de 591'106 fr. (480'740 fr. pour la dette hypothécaire et 110'365 fr. pour la dette chirographaire) obtenant de la sorte le montant total de 882'010 fr.

Pour obtenir le rendement admissible de l'appartement litigieux comportant 6 pièces, le Tribunal des baux et loyers a divisé le chiffre de 882'010 fr. par le nombre de pièces total des immeubles 1 _____-2_____-3_____, soit 275,5 pièces (nombre non contesté par les parties).

Le loyer annuel par pièce étant de 3'201 fr. 48, le loyer de l'appartement de 6 pièces pouvait être fixé à 19'208 fr. par an, charges non comprises.

Ce loyer admissible n'étant supérieur que de 92 fr. au loyer actuel de 19'116 fr. (1'593 fr. x 12) la résiliation des baux ne pouvait être justifiée par une si faible différence. Elle était contraire aux règles de la bonne foi et devait être annulée.

- E. a.** Par acte déposé le 24 octobre 2012 auprès du greffe de la Cour de justice, A_____ a fait appel dudit jugement qu'elle allègue avoir reçu le lundi 24 septembre 2012.

Elle conclut à l'annulation de ce jugement, à ce qu'il soit dit que les congés notifiés aux locataires le 2 août 2010 pour le 30 septembre 2011 étaient valables et à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle consentait à accorder aux intimés une unique prolongation de bail d'une année.

Subsidiairement, elle requiert le renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin que celui-ci complète son instruction en sollicitant la production de pièces complémentaires utiles, relatives aux travaux de rénovation effectués dans les immeubles 1 _____ -2 _____ -3 _____ ainsi qu'à leur financement.

b. En annexe à son appel, la bailleuse produit un chargé de pièces nouvelles (2.0 à 2.18, 3 et 4.0 à 4.16 du 24 octobre 2012).

c. En résumé, l'appelante soutient qu'elle pouvait résilier le bail pour le seul motif que le locataire était décédé, ce sur quoi les premiers juges n'avaient pas statué.

Par ailleurs, l'appelante procède à un nouveau calcul de rendement aboutissant à un nouveau loyer annuel licite de 25'884 fr. (soit 2'157 fr. par mois).

Le seul élément modifié, par rapport à son calcul antérieur (cf. conclusions du 16 décembre 2011, p. 23), est la prise en compte partielle du coût des travaux de rénovation, à concurrence de 7'129'626 fr. pour les parties communes (à l'exclusion donc des combles et des appartements de tiers). Ce coût a été intégré dans le prix de revient de l'immeuble qui atteint de la sorte 31'641'914 fr. (24'512'288 fr. + 7'129'626 fr.). Renté à 3,5% ce capital donne un rendement admissible de fonds propres de 475'630 fr. portant l'état locatif admissible au total de 1'188'513 fr. par an, soit 25'884 fr. (1'188'513 fr. : 275,5 x 6 pièces).

d. Les intimés ont répondu par mémoire du 22 novembre 2012.

Ils concluent à l'irrecevabilité des pièces nouvelles et exposent adhérer entièrement au calcul de rendement effectué par les premiers juges. Ils invitent la Cour à débouter l'appelante de ses conclusions et à confirmer le jugement entrepris.

Subsidiairement, ils demandent à la Cour d'ordonner à l'appelante de produire "une ventilation précise du compte des travaux, indiquant en quoi chaque poste constituerait une prestation à plus-value, à l'exclusion de l'entretien différé".

Plus subsidiairement, ils sollicitent une prolongation de bail de 4 ans.

e. Par courrier du 4 décembre 2012, les parties ont été avisées de la mise en délibération de la cause.

EN DROIT

1. Conformément à l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272) s'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après cette date, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. Contre une décision finale rendue dans une cause présentant une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), seule la voie de l'appel, écrit et motivé, introduit dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC) est ouverte.

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (TF, SJ 1997 p. 493, consid. 1; ATF 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1).

En cas de bail de durée déterminée, la valeur litigieuse équivaut au loyer pendant la durée convenue. Pour un bail de durée indéterminée, elle est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271 al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'occurrence, le loyer mensuel, hors charges, est de 1'593 fr.; la valeur litigieuse, calculée sur une période de trois ans, s'élève ainsi à 57'348 fr., de sorte que l'appel et possible.

Par ailleurs, le jugement ayant été communiqué le 21 septembre 2012 et reçu le lundi 24 septembre par l'appelante, le délai de 30 jours pour interjeter appel arrivait à échéance le 24 octobre 2012. Déposé ce jour-là, l'appel a été exercé en temps utile. Il satisfait par ailleurs aux exigences légales de forme.

Il est ainsi recevable.

3. **3.1** Eu égard à la nature du litige, soit une contestation de résiliation d'un bail à loyer d'habitation, la procédure simple et rapide, que les cantons devaient instaurer selon l'art. 274 d al. 1 a CO, était applicable en première instance (art. 426 ss aLPC et 404 al. 1 CPC).

A teneur de l'art. 274d al. 3 aCO, le juge devait établir d'office les faits et apprécier librement les preuves; les parties étaient tenues de présenter au juge toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige.

Avec l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2011, du CPC, cette disposition a été abrogée et remplacée par les art. 243 et ss CPC qui instaurent également une procédure simplifiée, notamment applicable aux litiges portant sur des baux à

loyer, dans le cadre de laquelle le Tribunal établit les faits d'office (art. 243 al. 2 lit. c et 247 al. 1 et al. 2 lit. a CPC).

3.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte, en seconde instance, qu'à condition d'être invoqués ou produits sans retard et de n'avoir pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Selon la jurisprudence récente, cette disposition régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux. L'art. 317 CPC concerne la procédure d'appel et ne contient aucun renvoi, ni aucune règle spéciale pour la procédure simplifiée ou pour les cas dans lesquels le juge établit les faits d'office.

L'existence d'une procédure simplifiée implique logiquement qu'elle doit être plus rapide et plus expédiente. Il serait paradoxal qu'elle soit en réalité plus difficile parce que le plaideur négligent pourrait faire rebondir la cause en appel en invoquant pour la première fois des faits ou moyens de preuve qu'il a omis de présenter en première instance. (ATF 138 III 624 consid 2.2).

3.3 En conséquence, l'ensemble des pièces nouvelles produites devant la Cour par l'appelante seront déclarées irrecevables, dès lors que celle-ci, en faisant preuve de la diligence que l'on pouvait exiger d'elle, en tant que bailleresse représentée par un avocat, aurait pu et dû produire d'emblée ces pièces, utiles à la vérification et à la détermination des données nécessaires au calcul de rendement que la jurisprudence commandait d'établir.

Cette conclusion s'impose d'autant plus que les intimés ont requis ces pièces, d'entrée de cause, devant le Tribunal des baux et loyers qui, de son côté, a enjoint l'appelante de les produire, par ordonnance du 4 novembre 2011.

C'est en vain que l'appelante prétend bénéficier, au-delà de ce que lui accorde le droit transitoire (art. 404 et 405 CPC), de la faculté de produire librement des pièces en appel, comme elle pouvait le faire sous l'empire de la loi de procédure civile cantonale, au motif que la procédure ayant été engagée et conduite sous l'ancien droit, elle pouvait de bonne foi se contenter de produire devant les premiers juges des pièces qui lui semblaient suffisantes et, si tel n'était pas le cas, en produire de nouvelles en dernière instance cantonale.

Il a été vu que ce moyen n'était pas fondé en droit. De surcroît, l'appelante, soit pour elle son avocat, connaissait les restrictions du CPC en matière de production de pièces, puisque le CPC était en vigueur depuis le 1er janvier 2011 et que l'appelante a plaidé devant les premiers juges encore en avril 2012.

Elle n'a donc pas été surprise dans sa bonne foi par l'application du nouveau droit, dont elle devait d'emblée tenir compte pendant le déroulement de la cause en première instance.

- 4. 4.1** De jurisprudence constante, en matière de contestation de congé fondée sur l'art. 271 CO, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au destinataire du congé, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274 d al. 3 aCO que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (TF, in SJ 2006 I 34 consid. 4.3.1; ATF 120 II 105 consid. 3c)

En particulier, le juge, appliquant la maxime inquisitoire sociale de l'art. 274 al. 3 aCO n'a pas pour fonction de se substituer au bailleur auquel incombe le devoir de fournir les éléments propres à déterminer un loyer licite selon la méthode absolue (dans ce sens, arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2010 du 26 juillet 2010, consid. 2.2.3). Le bailleur, qui est convaincu d'avoir le droit d'exiger un loyer supérieur d'un nouveau locataire, a certainement fait ses calculs et il est légitime d'exiger de lui qu'il fournisse les bases de son raisonnement; s'il ne le fait pas, il doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif qu'il avait lui-même invoqué à l'appui du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_448/2009 du 1er février 2010, consid. 2.2).

A cet effet, ce sont les documents comptables eux-mêmes, certifiés conformes, qu'il s'agit de produire et pas seulement des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige, pour les besoins de la cause. Si le bailleur refuse ou néglige de produire les pièces comptables permettant au juge d'apprécier le litige, on peut en déduire qu'il cache un rendement abusif (LACHAT, Le bail à loyer, 2008 ch. 18.2.5. p. 428).

4.2 Dans le cas présent, les premiers juges ont relevé, à juste titre, que l'appelante n'avait pas déféré à l'injonction de produire les pièces pertinentes, notamment pour déterminer les charges financières et les amortissements et qu'elle n'avait produit à cet égard qu'un document comptable (pièce 11 déf.) dépourvu de valeur probante. Il était donc impossible d'établir les éléments nécessaires au calcul de rendement.

Ce seul constat, que la Cour confirme, permet de sceller le sort de la cause, sans même que soit examiné, à titre superfétatoire, le calcul de rendement exposé par la bailleuse.

- 5.** Le Tribunal s'étant néanmoins livré à cet examen que l'appelante critique, la Cour se déterminera aussi sur ce point.

5.1 Selon la jurisprudence relative à l'art. 271 CO, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b; TF, SJ 2006 I 34 consid. 4.1).

Le bailleur doit démontrer que le loyer actuel du locataire peut être augmenté au regard de la méthode absolue (compatibilité avec les loyers usuels du quartier, art. 269 a lit. a CO ou calcul de rendement selon l'art. 269 CO). En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant (CONOD in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 9 ad art. 271 CO).

5.2 Le rendement qui est à prendre en compte dans ce cadre est ainsi le rendement net des fonds propres investis et non pas le rendement justifié par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur selon l'art. 269 a lit. b CO; ce dernier critère est un critère relatif d'adaptation du loyer et sert à déterminer si la hausse du loyer réclamée par le bailleur à son actuel locataire, par exemple en raison de prestations supplémentaires, se justifie au regard du loyer convenu antérieurement (LACHAT, op. cit., ch. 21.3.3 p. 527).

Dans le cadre de la méthode absolue, les accords antérieurs des parties sont ignorés et l'on cherche à déterminer, à la seule aune du rendement de la chose louée (ou des loyers usuels) si le loyer est en soi abusif (LACHAT, op. cit. ch. 21.3.2 p. 527; cf. aussi ATF 123 III 171 consid. 6a).

Par ailleurs, les facteurs absolus ne se cumulent ni ne se compensent entre eux ou avec des facteurs relatifs (LACHAT, op. cit., ch. 21.6.3, 21.6.4; 21.7.2 et 21.7.3 p. 544-546).

5.3 C'est ainsi, sur ce dernier point, à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a écarté le cumul des calculs présentés par l'appelante qui prétendait se fonder sur le coût des rénovations effectuées (art. 269 a lit. b CO) ainsi que sur le rendement net (art. 269 CO) pour justifier un loyer supérieur.

5.4 Dans le calcul du rendement net, les fonds propres qui sont à renter comprennent le coût de revient initial (prix d'achat ou prix de construction, frais annexes) déduction faite des fonds étrangers (emprunts).

Les fonds propres, jusqu'à 40% de la valeur de la chose louée, sont réévalués de la totalité de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation depuis l'acquisition de l'immeuble.

S'ils sont autofinancés, les travaux à plus-value accroissent le montant des fonds propres, de même que les amortissements des emprunts contractés par le bailleur (LACHAT, CR CO I, 2012, n. 3 ad art. 269 CO et réf. citées).

5.5 Sur ce point, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir enfreint la maxime inquisitoire sociale en s'étant abstenu d'interpeller la bailleuse sur l'origine du financement des travaux de rénovation des immeubles, alors que cette question influait sur le calcul de rendement.

Cette critique doit être écartée, dès lors que c'est la bailleuse elle-même qui a indiqué vouloir procéder au calcul de rendement sans tenir compte du coût des travaux de rénovation. Le moyen soulevé devant la Cour, qui procède d'une attitude contradictoire, doit ainsi être rejeté (art. 2 al. 2 CC).

5.6 **5.6.1** En second lieu, l'appelante relève que le Tribunal devait de toute manière déduire que le financement desdits travaux était intervenu grâce à des fonds propres car elle n'avait pas allégué avoir recouru à l'emprunt pour les payer.

Encore une fois, l'appelante cherche à se défaire sur les premiers juges du devoir qui lui incombait, à savoir fournir les éléments et leurs justificatifs entrant dans le calcul de rendement.

5.6.2 En matière de travaux de rénovation, les travaux à plus-value (selon l'art. 269a let. b CO et 14 a. 1 OBLF) s'ajoutent à la valeur d'origine de l'immeuble à concurrence des nouveaux fonds propres (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 18.3.6 p. 431).

Constituent des améliorations créant des plus-values, assimilables à des prestations supplémentaires du bailleur selon l'art. 269 a lit. b CO, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité ou l'adaptent au goût du jour. Elles procurent en général un meilleur confort au locataire. Elles doivent être distinguées des simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (LACHAT, op. cit., 2008, ch. 19.5.1.4 p. 478).

Cette distinction s'avérant parfois difficile, l'art. 14 al. 1 OBLF présume, en cas d'importantes réparations (telles que la réfection de la toiture ou de la façade) que 50 à 70% de l'investissement peut être considéré comme créant une plus-value. Cependant, s'il est aisé de distinguer la part des travaux correspondant à des rénovations de celle concernant des réparations, la règle de l'art. 14 al. 1 OBLF n'est pas applicable (LACHAT, op. cit., ch. 19.5.1.7 p. 481).

5.6.3 L'on voit que la bailleresse ne pouvait, là non plus, se contenter de soutenir que la totalité du coût des travaux qu'elle avait fait exécuter devait être intégrée dans les fonds propres à renter.

Pour permettre aux premiers juges de se déterminer, la bailleresse devait leur communiquer des renseignements plus précis que ceux qu'il était possible de retirer du descriptif sommaire des travaux ressortant du décompte général établi par son bureau d'architectes, ce qu'elle s'est abstenue de faire.

L'appelante ne peut dès lors reprocher au Tribunal de n'avoir pas retenu le coût de certains de ces travaux dans son calcul, puisqu'elle n'avait pas démontré l'ampleur des travaux à plus-value.

Elle ne peut non plus faire valoir en appel que la part desdits travaux qu'elle impute aux parties communes, de 7'129'626 fr., par opposition aux travaux concernant l'aménagement des combles et la réfection d'autres appartements que celui des intimes (6'704'956 fr.) devrait être ajoutée en totalité au prix de revient de l'immeuble pour le calcul du rendement des fonds propres.

En effet, seule une part de 50 à 70% de ces travaux pourrait être comptée. En l'absence d'éléments probants justifiant que soit retenu le chiffre supérieur de cette fourchette, l'on devrait admettre que ce sont au mieux 50% des travaux réalisés sur ce coût de 7'129'626 fr. qui pourraient être considérés, soit 3'564'813 fr.

Ajoutés aux fonds propres initiaux réévalués de 172'883 fr., le total des fonds propres atteindrait ainsi 3'737'696 fr.

Rentés à 3,5%, ces fonds propres autorisent un rendement admissible de 130'819 fr. 36.

Dans la mesure où il a été retenu que les amortissements allégués par la bailleresse n'avaient pas été démontrés devant les premiers juges, il n'y a pas lieu d'ajouter le rendement admissible de ceux-ci (3,5% de 5'219'481 fr. + 286'027 fr.).

Par conséquent, l'état locatif qui serait recalculé sur cette base serait encore inférieur à celui obtenu par les premiers juges, si bien que l'appelante ne pourrait pas obtenir gain de cause, même en intégrant, pour partie, les travaux à plus-value réalisés.

5.6.4 Son moyen s'avère ainsi inopérant, la bailleresse ne démontrant pas qu'elle pouvait obtenir d'un autre locataire un rendement supérieur au loyer actuel.

- 6. 6.1** L'appelante se plaint également d'une violation du droit d'être entendu, soutenant que les premiers juges ne se sont pas prononcés sur l'argument qu'elle leur avait soumis, à savoir qu'elle était fondée à résilier le bail après le décès du locataire, dès lors que le congé était donné pour l'échéance contractuelle et qu'il n'y

avait pas d'indice d'abus; elle était légitimée à résilier le bail des héritiers au seul motif qu'elle entendait relouer l'appartement à une personne de son choix, à un loyer équivalent ou supérieur; en décider autrement reviendrait à permettre à des personnes d'une même famille de transférer des logements (bon marché) de génération en génération, sans que le bailleur puisse s'y opposer.

6.2 Selon l'art. 266 i CO, en cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le contrat en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal.

A contrario, cette disposition confirme que le décès du locataire ne met pas fin au bail qui se poursuit avec ses héritiers (art. 560 al. 1 et 2 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4C_252/2005 du 6 février 2006 consid. 3). Le bailleur n'est pas habilité, en principe, à résilier le bail de manière anticipée dans cette situation (LCHAT, op. cit., ch. 28.4.3 p. 716). Une résiliation ordinaire demeure en revanche possible, à moins qu'elle ne soit contraire à la bonne foi (art. 271 CO).

6.3 Selon la jurisprudence, l'art. 271 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts. Le bailleur, qui est très fréquemment aussi le propriétaire de la chose louée a, à ce titre, un lien a priori perpétuel avec ce bien, tandis que le locataire, lui, ne peut se trouver que dans un rapport temporaire. C'est pourquoi l'intérêt du bailleur à exploiter la chose de la manière la plus favorable pour lui est en principe prépondérant (ATF 136 III 190 consid. 3 et 5).

6.4 Dans le cas d'espèce, le rapport de location entre le locataire défunt et les propriétaires successifs de l'immeuble a duré 48 ans jusqu'au décès de celui-ci en 2010 et il se poursuit depuis lors avec les héritiers qui n'ont pas résilié le bail.

Dans ce contexte, la question posée par l'appelante n'est pas sans pertinence. Le bailleur devrait pouvoir, à l'occasion du décès et en respectant l'échéance ordinaire du bail, résilier celui-ci, soit pour cesser toute location, soit pour choisir un locataire de remplacement; à défaut, il ne pourrait jamais, sans motif particulier, récupérer la maîtrise de son bien, ce qui serait contraire par exemple, au principe interdisant au locataire de transférer le bail ou de sous-louer le logement dans des conditions équivalant à une substitution de locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 2.1; 4A_181/2008 du 4 juin 2008 consid. 2.5).

6.5 Aux termes de l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Les motifs doivent être donnés de manière claire et facilement intelligible pour le destinataire. Ils doivent être vrais et donnés dans le respect des règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4C_13/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1). La motivation du congé ne constitue pas cependant une condition de sa validité. Des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à

mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi. S'il est par contre établi que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO. Le motif légitime du congé doit exister au moment du congé litigieux (arrêt du Tribunal fédéral 4C_85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2 et 2.2). Le bailleur peut invoquer plusieurs motifs de congé. Il suffit que l'un d'eux ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit validé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2).

Le bailleur peut communiquer ses motifs de congé jusqu'aux délibérations de première instance (art. 229 al. 3 CPC). Il le pouvait également sous l'ancien droit en vertu de l'art. 274 d al. 3 aCO (ATF 138 III 59 consid. 2.3).

6.6 Dans le cas présent, l'appelante a fait connaître sa motivation dès le 14 septembre 2010, indiquant vouloir d'une part mettre ce logement à disposition d'autres locataires et d'autre part, obtenir un loyer nettement supérieur à celui que versaient les intimés.

Par la suite, l'appelante n'a pas indiqué à quel locataire ou type de locataire elle souhaitait attribuer l'appartement des intimés. Elle ne s'est pas plainte non plus de ceux-ci et n'a pas contesté que l'un d'eux s'était installé dans l'appartement, qui avait aussi été celui de son enfance. Elle s'est bornée à relever que cet héritier n'en avait pris possession qu'en raison des avantages objectifs du logement (situation et loyer qualifié de "dérisoire").

Force est d'admettre que ce motif, reprendre la maîtrise du bien et le destiner à d'autres locataires, n'est pas celui qui a déterminé l'appelante à résilier le bail. Celle-ci n'a d'ailleurs pas caché son souhait de décupler, si faire se pouvait, le rendement du logement loué aux intimés.

Le peu de cas que la bailleuse a manifesté pour accréditer l'autre motif de résiliation explique dans une large mesure que les premiers juges aient omis de se prononcer formellement sur ce point.

Cette omission est ici réparée, sans violation du droit d'être entendu, puisque l'appelante s'est déterminée à ce sujet et que la Cour de céans, saisie d'un appel, dispose du même pouvoir d'examen que le Tribunal.

Le choix d'un autre locataire n'était ainsi pas le véritable motif de la résiliation, de sorte qu'il ne peut être pris en compte.

La résiliation du bail contrevenait ainsi aux règles de la bonne foi.

7. L'appel est donc rejeté et le jugement entrepris confirmé.
8. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC et 116 al. 1 CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/970/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2012 dans la cause C/20701/2010-1-B.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.