

GE_GERICHTE ACJC/1675/2019 vom 18. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1675_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1675/2019 du 18 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1675/2019 del 18 novembre 2019

Erwägungen

E. 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). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel des locaux s'élève à 17'400 fr., charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse (3 x 17'400 fr.) est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

Les appelants reprochent au Tribunal de n'avoir pas annulé le congé, en violation de l'art. 271 CO, sous divers angles, soutenant que la bailleresse avait :

C/16039/2016 - modifié le motif du congé lors de l'audience du 14 décembre 2017 et ne connaissait pas le motif du congé lors de la résiliation; - utilisé la résiliation pour leur imposer des conditions défavorables, ce qui constituait en outre un congé pression, au sens de l'art. 271a al.1 let.b CO (lex specialis); - la velléité d'obtenir un rendement abusif de 4,1%; - échoué à apporter la preuve qui lui incombait de la possibilité d'augmenter le loyer de manière non abusive, sur la base d'un calcul de rendement, en application des art. 269 CO et 10 OBLF; - échoué à établir qu'elle disposait au moment de la résiliation d'un projet concret d'exécution de travaux qui nécessitait le départ des locataires.

E. 2.1

L'art. 271a al. 1 let. b CO prohibe le congé-pression, soit le fait de placer le locataire face à l'alternative d'accepter une modification défavorable ou de quitter les locaux (arrêts du Tribunal fédéral 4A_5472015 du 14 avril 2016 consid. 2.1.1; 4A_625/2014 du 25 juin 2015 consid. 2). Il importe peu que la modification recherchée soit licite ou non; c'est le moyen utilisé qui est en soi répréhensible (LCHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 971; cf. ATF 115 II 83 consid. 4c). Il doit exister un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en modification du contrat. L'ordre dans lequel ont lieu la résiliation et la manifestation de volonté du bailleur n'est pas déterminant : la hausse de loyer exigée peut donc être antérieure, concomitante ou postérieure au congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C_343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 2.1, in CdB 2005 p. 33; ATF 115 II 83 ibidem). Lorsque l'initiative de modifier le contrat émane du locataire et que la déclaration du bailleur consiste en une acceptation, il n'y a pas d'adaptation de loyer unilatérale au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO (arrêt précité 4C_343/2004 ibidem et les réf. citées). Sur le principe, le locataire qui veut faire annuler la résiliation doit prouver les faits permettant de conclure qu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 112 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3). Il doit en particulier établir le lien entre le congé et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention. Cette preuve, qui se rapporte à un fait relevant du for intérieur, peut résulter d'indices (arrêt précité 4C_343/2004 consid. 2.1).

E. 2.2

A côté d'une liste d'exemples dans lesquels une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit

- 13/21 -

C/16039/2016 (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1; 4C_61/2005 consid. 4.1, in SJ 2006 I p. 34). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement

qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_403/2009 consid. 3.1). Pour le surplus, dans l'examen de l'application de l'art. 271 CO, le juge se limitera à se demander si le congé est abusif. Il n'ira pas jusqu'à rechercher s'il est légitime ou justifié (ACJC/807/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.2). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du

E. 2.3

Un congé motivé exclusivement 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 ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi et est licite (arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 consid. 2.3 ; 4A_472/2007 consid. 2.1). Cela étant, pour être admissible, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant. Dans une telle situation, ce n'est pas le principe de la bonne foi stricto sensu qui entre en ligne de compte, mais l'interdiction de l'abus de droit que méconnaît toute résiliation ne constituant qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4C_343/2004 consid. 3.2; 4C_267/2002, in SJ 2003 I 261, consid. 2.3). A cet égard, il n'appartient pas nécessairement au bailleur d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entend obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé. Des indices quant au montant du nouveau loyer ne sont pas suffisants : le droit fédéral exige en la matière une preuve stricte et il appartient au bailleur de démontrer qu'il pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4).

E. 2.4

L'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, soit les affaires relevant *ratione materiae* de

- 14/21 -

C/16039/2016 la procédure simplifiée. Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2). La maxime inquisitoire sociale instaurée par l'art. 247 al. 2 CPC est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation (Fragepflicht) et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1; 136 III 74 consid. 3.1).

E. 2.5

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 aCO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 précité, consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.2). Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il est normal 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 (ATF 120 II 105 consid. 3c; ACJC/660/2013 du 27 mai 2013 consid. 4.2). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (désormais à l'art. 247 al. 2 CPC), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (arrêt du Tribunal fédéral 4C_61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2; ACJC/1278/2018 du 24 septembre 2018 consid. 3.3).

E. 2.6

En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est visé le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire. Le loyer doit permettre d'une part de toucher un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis, d'autre part de couvrir les charges immobilières. Sont pris en compte les fonds propres ayant servi à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, ainsi qu'à son

- 15/21 -

C/16039/2016 amélioration; les fonds propres investis dans des travaux à plus-value sont donc intégrés dans les coûts d'investissement (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et 6.6). Pour les immeubles anciens, c'est-à-dire les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la détermination des fonds propres peut être problématique, soit que les pièces comptables manquent, soit qu'elles révèlent des montants économiquement irréalistes. Dans ce cas, la hiérarchie des critères absolus est inversée, en ce sens que le critère des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) l'emporte sur le calcul de rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du critère du rendement net (arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.1). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 122 III 257 consid. 3b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.4). En matière de succession, la jurisprudence distingue l'acquisition par succession légale et l'acquisition entre vifs lors d'un partage ultérieur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.2;

4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.2; 4C_95/1999 du 9 juin 1999 consid. 2b et note de LACHAT in DB 2001 p. 23). Lors d'une acquisition par succession légale, les héritiers succèdent au de cujus et ne peuvent prétendre qu'au rendement admissible des investissements faits par celui-ci. La valeur vénale de l'immeuble au décès, respectivement au moment de l'acquisition par les héritiers, est donc sans pertinence pour déterminer le loyer admissible, puisque seul le montant des fonds investis par le de cujus lui-même permettrait un calcul de rendement (arrêt du Tribunal fédéral précité 4A_147/2016 consid. 2.2). En revanche, il est possible de tenir compte de la valeur attribuée à l'immeuble par les héritiers lors d'une convention de partage successoral, puisque, comme dans le cadre d'une vente, il s'agit d'une valeur d'attribution réelle déterminée par les parties (arrêts du Tribunal fédéral précités 4A_191/2018 consid. 4.1 et 4.2.1; 4A_147/2016 consid. 2.2; 4C_95/1999 et note de LACHAT in DB 2001 p. 23). En matière de succession universelle entre vifs, en l'occurrence une fusion par absorption, le Tribunal fédéral a retenu que le locataire ne pouvait pas se prévaloir de la fusion à l'appui d'une demande de baisse de loyer. Il a jugé qu'un tel transfert n'est pas assimilable à une vente, puisque la société absorbante prend simplement la place de la société absorbée avec tous les droits et obligations y afférents, à l'instar des héritiers du bailleur, et ne procède pas à un investissement pour

- 16/21 -

C/16039/2016 acquérir l'immeuble appartenant à la société absorbée, de sorte qu'il n'y a en principe pas de modification des bases de calcul (arrêt du Tribunal fédéral 4C_291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b). Il doit en aller de même en cas de fusion d'institutions de prévoyance, le locataire ne pouvant se prévaloir de ce transfert, qui n'est pas assimilable à une vente. Faute de modification des bases de calcul justifiant une adaptation du loyer, seuls sont pertinents pour un calcul du rendement les montants des fonds investis par la société absorbée pour construire ou acquérir l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.4). A partir de ces points de référence, les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), étant précisé que le montant objet de la réévaluation ne peut dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble. Ce plafonnement de 40% s'applique quel que soit le rapport entre les fonds propres et les fonds empruntés, donc également si la chose louée a été financée entièrement par des fonds propres (cf. ATF 120 II 100 consid. 5b). Le résultat (de l'addition du rendement net admissible et des charges immobilières) représente l'état locatif (global, soit pour tout l'immeuble) annuel admissible qu'il s'agit ensuite de "ventiler" pour viser la chose louée (unité locative), en principe par l'application du critère de la pièce ou de la surface (arrêt du Tribunal fédéral 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.1 et les arrêts cités). Quant aux charges immobilières, elles comprennent les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes ou d'exploitation (impôt, prime d'assurance, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3 i.f.). Les travaux d'entretien sont en principe intégrés dans les charges lorsqu'ils ont été exécutés et payés. Il faut procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années - cas échéant au moins les trois dernières années - précédant le calcul de rendement. Cette règle est susceptible d'adaptations, notamment lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts, qui reflètent donc mal la moyenne des coûts d'entretien. Les frais consentis pour l'entretien extraordinaire - remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau - doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des

installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet; l'on y ajoute un intérêt sur le capital non amorti (ATF 141 III 245 consid. 6.5 et 6.6 et les réf. citées; cf. ATF 111 II 378 consid. 2).

E. 2.7

En l'espèce, dans le courrier accompagnant l'avis officiel de résiliation, la bailleresse a invoqué deux motifs justificatifs, à savoir, d'une part, le rendement insuffisant lié au loyer perçu, d'autre part, la nécessité de faire exécuter dans la villa des travaux qui ne pourraient être effectués en présence des locataires.

- 17/21 -

C/16039/2016

E. 2.7.1

Ainsi, les preuves disponibles, notamment les propos du responsable de la division immobilière de la bailleresse, entendu lors de l'audience du 14 décembre 2017, doivent être appréciées en lien avec ces seuls motifs de congé. Comme le relèvent pertinemment les appelants, la bailleresse n'était pas en droit de modifier ces motifs, en y ajoutant une éventuelle volonté de vendre le bien pour en tirer des revenus meilleurs par le biais d'une coopérative de locataires qui réaliserait en outre les travaux nécessaires à ses frais. A juste titre, le Tribunal n'a cependant pas tenu compte de ce motif supplémentaire lorsqu'il a apprécié les déclarations du représentant de la bailleresse mais a retenu que le motif principal de la résiliation était le rendement (ou la meilleure rentabilité du bien), à savoir la volonté de la bailleresse de relouer les appartements en l'état mais à un loyer plus élevé. L'argument des appelants relatif à une modification du motif de congé en cours de procédure tombe ainsi à faux.

E. 2.7.2

Cela étant, les premiers juges ont sous-entendu que le second motif, ayant trait au départ des locataires nécessité par les travaux à entreprendre sur la villa, était réalisé. En réalité, il résulte des déclarations du représentant de la bailleresse que le caractère concret du projet d'exécution de travaux était inexistant lors de la résiliation et même lors de l'audition du précité. En effet, ce dernier a déclaré que la volonté de la bailleresse était de repousser lesdits travaux le plus loin possible dans le temps. Aussi, bien qu'un risque que les autorités compétentes interviennent pour exiger l'exécution d'une partie des travaux indispensables subsiste, ce risque ne pouvait pas justifier le congé notifié en mai 2016. Le grief des appelants à ce sujet est donc fondé.

E. 2.7.3

Reste à examiner la validité du congé au regard du premier motif invoqué, soit la volonté de la bailleresse d'obtenir un loyer majoré en raison du rendement insuffisant procuré par le loyer actuel. S'agissant d'une *lex specialis*, il sied tout d'abord de déterminer si, comme le soutiennent les appelants, il y a lieu de faire application de l'art. 271a al. 1 let. b CO dans la présente espèce. Après la résiliation, les locataires ont sollicité différents renseignements de la part de la bailleresse et indiqué qu'ils étaient prêts à envisager une majoration non abusive du loyer. Par la suite, des discussions ont eu lieu entre les parties qui s'opposent quant au fait de savoir si celles-là étaient placées sous les réserves d'usage.

- 18/21 -

C/16039/2016 Quoiqu'il en soit, le fait que des discussions aient eu lieu entre les parties s'agissant d'une solution n'impliquant pas le départ des locataires de l'immeuble ne permet pas de retenir qu'il existe un lien direct entre la résiliation et la volonté de la bailleresse d'imposer unilatéralement une prétention défavorable aux locataires. Il n'est pas établi que la résiliation du bail avait pour but d'imposer aux appelants une adaptation du loyer. Dès lors, le grief des appelants lié à l'existence d'un congé-pression est infondé.

E. 2.7.4

Il n'est pas établi non plus que la bailleresse ait eu la ferme intention d'obtenir un rendement de 4,1% minimum par le biais d'une majoration de loyer obtenue d'un nouveau locataire. Le fait que la bailleresse souhaite réaliser un tel rendement n'est pas déterminant, puisqu'elle n'a pas allégué ce taux comme étant l'objectif visé par l'augmentation de loyer qu'elle souhaiterait obtenir. Elle a uniquement expliqué ce taux comme étant le taux de rendement attendu d'elle à teneur de son statut de caisse de prévoyance. La volonté des investisseurs d'obtenir une telle rentabilité des revenus de leurs immeubles, corroborée pour ce qui est de 2012 par les déclarations d'une des experts ayant rédigé le rapport de F_____ SA, n'a pas de portée sur le motif du congé invoqué par la bailleresse. Celle-ci n'a pas notifié le congé en le motivant par l'obtention d'un rendement de 4,1% et n'a pas non plus évoqué ce motif dans le cadre de la procédure. Ainsi, le grief des appelants portant sur le caractère abusif du rendement en vue duquel leur contrat a été résilié est infondé.

E. 2.7.5

A teneur de la jurisprudence citée plus haut, il appartenait à la bailleresse de prouver qu'elle était en mesure d'obtenir d'un nouveau locataire un meilleur rendement, par application de la méthode absolue. Les parties ont admis que la méthode des loyers usuels n'était pas applicable et la motivation figurant dans le courrier accompagnant l'avis officiel de résiliation ne fait référence qu'au rendement insuffisant. Ainsi, seule la possibilité d'une majoration de loyer fondée sur un calcul de rendement, et de toutes les pièces justificatives s'y rapportant, entrait en ligne de compte. Par ordonnance du 6 octobre 2017, le Tribunal a dûment rappelé qu'il incombait à la bailleresse d'apporter la preuve des motifs du congé, en particulier s'agissant de la valeur de transfert de l'immeuble. La bailleresse a été invitée à produire toute pièce utile à établir la valeur de transfert de l'immeuble de la D_____ à la

- 19/21 -

C/16039/2016 E_____ et le mode de calcul de celle-ci. En effet, si l'on se réfère à la jurisprudence rappelée plus haut, ce transfert est la dernière acquisition de propriété pouvant être assimilée à une aliénation, contrairement au transfert opéré en faveur de la C_____ lors de la fusion de la E_____ et la H_____. Il était question de déterminer le prix de revient de l'immeuble lors du transfert, peu importe que le prix convenu entre les parties ait été avantageux ou non. Il s'agissait en effet d'un transfert dans le cadre d'une recapitalisation de la caisse, objectif dans le cadre duquel le prix de revient réel n'était pas le plus déterminant, contrairement à ce qu'il en est dans le cadre de la présente cause.

Quoiqu'il en soit, le rapport d'expertise sur lequel la valeur de transfert a été fixée n'a qu'une valeur d'allégué, puisqu'il s'agit d'une expertise privée mise en œuvre par l'une des parties. Il en est de même de l'expertise produite par les locataires. Les deux expertises tiennent compte des travaux de rénovation à effectuer, mais de manière divergente. Par ailleurs, le prix du terrain pris en considération s'écarte de près d'un million selon les deux rapports, sans qu'aucun élément ne soit apporté pour permettre de comprendre pourquoi. Il apparaît

par ailleurs qu'aucune des deux expertises n'a tenu compte du fait qu'il s'agit d'une maison de construction ancienne. En effet, le prix d'une construction à neuf, en 2012 ou en 2017, dont on ôterait la valeur des travaux de rénovation nécessaires ou seulement la part hors plus-value de tels travaux, ne paraît pas correspondre à l'estimation de la valeur liée à l'ancienneté de ladite construction (en plus ou en moins-value). Ces deux expertises diffèrent ainsi en leurs méthodologies et en leurs conclusions, de sorte que le Tribunal ne pouvait réaliser de comparaison valable lui permettant d'en retenir une plus que l'autre. L'expertise produite par la bailleresse ne pouvait pas non plus prévaloir sur celle des locataires, vu les lacunes relevées. Les experts n'ont pas même visité les lieux et ont retenu un taux de vétusté de 48,5% sur la base de documents, de photographies (dont l'experte entendue comme témoin ne connaissait pas la date de prise) et de discussions avec les représentants de la régie. Par ailleurs, l'experte a confirmé que le mandat portait sur la détermination de la valeur vénale de l'immeuble alors que l'expertise fait plutôt état d'éléments relevant des possibilités de rendement. Le montant à retenir relativement aux fonds propres investis n'a pas été établi, pas plus que la moyenne sur trois ans des montants précis afférant aux charges admises par la jurisprudence.

- 20/21 -

C/16039/2016 Au vu de ce qui précède, à l'aide des pièces produites, il n'était pas possible pour le Tribunal de vérifier si la bailleresse était légitimée à notifier un congé en raison d'un rendement insuffisant. Il y a donc lieu de retenir que l'intimée n'a pas démontré à satisfaction qu'elle pourrait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. Le congé notifié sur la base de ce motif ne pouvait donc pas être validé. En conséquence, les chiffres 1 à 4 du dispositif du jugement entrepris seront annulés. Ledit jugement sera réformé en ce sens que le congé notifié le 2 mai 2016 pour l'échéance (reportée) du 31 mai 2019 est annulé. 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. * * * * *

- 21/21 -

C/16039/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 octobre 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/820/2018, rendu le 18 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16039/2016-4-OSB. Au fond : Annule les chiffres 1 à 4 du dispositif de ce jugement. Cela fait : Annule le congé notifié par la C_____ (C_____) le 2 mai 2016* pour l'échéance (reportée) du 31 mai 2019 à B_____ et A_____, relativement à l'appartement de 5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis 1_____, à I_____ [GE]. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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 à 15'000 fr. cf. consid. 1.1. *19 juillet 2016 = rectification le 29.11.2019 (art. 334 CPC)

E. 7

octobre 2016 consid. 4.4.1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.