

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.201/2005 /ech

Arrêt du 18 janvier 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffier: M. Ramelet

Parties
X. _____,
recourante, représentée par Me Patrick Blaser,

contre

A. _____ et B. _____,
intimés, représentés par Me Maurizio Locciola,
Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, case postale 3108, 1211
Genève 3.

Objet
art. 9 et 29 al. 2 Cst.; appréciation arbitraire des preuves en procédure civile; droit d'être entendu,

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de
Genève du 13 juin 2005.

Faits:

A.
X. _____ est propriétaire d'un complexe immobilier, à Genève, lequel comprend 167 pièces au
total, plus des arcades et des parkings. Elle a fait construire ce complexe entre le 15 mai 1987 et le
15 septembre 1990 au moyens de ses seuls fonds propres, sur des parcelles qu'elle avait reçues en
donation au début du siècle dernier (art. 64 al. 2 OJ).

Par contrat du 30 mai 1990, X. _____ a remis à bail à A. _____ et B. _____ un appartement
de cinq pièces sis au 3e étage de l'immeuble dont elle est propriétaire, à Genève. Le bail, conclu
pour une durée de trois ans et 15 jours dès le 16 juillet 1990, se renouvelait tacitement d'année en
année. Le loyer annuel initial, sans les charges, se montait à 20'952 fr., ce qui représentait 1'746 fr.
par mois. Le contrat de bail se référait notamment au règlement fixant les conditions de location des
logements de X. _____ du 12 juin 1989, aux termes duquel les occupants de l'appartement en
cause bénéficient d'une aide personnalisée tenant compte de leur revenu brut total.

Le loyer annuel a été porté à 22'248 fr. à compter du 1er août 1993, à la suite d'un accord intervenu
entre les parties le 9 juin 1993 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Par écriture de leur représentante du 17 avril 2002 adressée à la Gérance Y. _____, les locataires
ont sollicité, à compter du 1er août 2002, que leur loyer annuel soit baissé à 17'800 fr. A. _____ et
B. _____ ont motivé leur demande de réduction par la baisse du taux hypothécaire de 6,5 % à 4
% depuis la dernière fixation du loyer, intervenue le 1er août 1993.

Le 25 avril 2002, la bailleresse a refusé la diminution de loyer demandée au motif que le rendement
de l'immeuble concerné ne permettait pas de l'accorder.

B.

Après l'échec d'une tentative de conciliation, les locataires ont saisi, le 28 octobre 2002, le Tribunal
des baux et loyers du canton de Genève d'une demande de baisse de loyer, tendant à ce que celui de
leur appartement soit fixé à 17'800 fr. à partir du 1er août 2002.

Dans sa réponse, la bailleresse, procédant à un calcul de rendement, a conclu au rejet de la baisse,
au motif que l'appartement loué aux demandeurs lui procurait un rendement insuffisant. Elle a
prétendu que l'état locatif réel se montait à 22'248 fr. par année, alors que l'état locatif admissible

atteignait 50'511 fr. par an. A l'appui de ce mémoire, la défenderesse a notamment produit des décomptes internes relatifs aux charges d'exploitation.

Accédant à la demande des locataires, qui contestaient la force probante desdits décomptes, le Tribunal des baux et loyers a imparti à la bailleresse un nouveau délai pour produire les pièces pertinentes.

Le 15 avril 2003, les demandeurs ont requis une diminution de loyer complémentaire de 8,26 % dès le 1er août 2003 en raison de la baisse à 3,25 % du taux d'intérêt hypothécaire à partir du 1er avril 2003. Les locataires ont fait valoir que les documents produits par la bailleresse ne permettaient pas d'effectuer un calcul de rendement complet. En particulier, ils ont relevé que les charges d'entretien pour les années 1997 à 2000 n'étaient pas établies et que la valeur du terrain alléguée par la bailleresse n'était pas prouvée.

En dernier lieu, les demandeurs ont conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers fixe leur loyer annuel, sans les charges, à 17'652 fr. dès le 1er août 2002, puis à 16'188 fr. dès le 1er août 2003.

Par jugement du 2 avril 2004, le Tribunal des baux et loyers a arrêté le loyer annuel, charges non comprises, de l'appartement de cinq pièces occupé par les demandeurs à 17'652 fr. dès le 1er août 2002 et 16'188 fr. dès le 1er août 2003, la défenderesse étant condamnée à rembourser aux locataires le trop-perçu de loyer.

Statuant sur l'appel de la défenderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève, par arrêt du 13 juin 2005, l'a entièrement rejeté. Comme la défenderesse a opposé à la demande de baisse de loyer des demandeurs fondée sur la méthode relative le rendement insuffisant de la chose louée (art. 269 CO), la cour cantonale a procédé à un calcul de rendement. Elle a en particulier considéré que le prix de revient de l'immeuble devait être déterminé uniquement sur la base du coût de la construction au sens strict et des intérêts intercalaires, étant donné que le terrain avait été donné à X. _____ et que sa valeur d'acquisition était ainsi égale à zéro. L'autorité cantonale a également admis que les comptes produits par la bailleresse ne permettaient pas d'établir pour chaque année les charges d'exploitation et en conséquence d'en calculer la moyenne sur cinq ans. Elle a jugé que le loyer licite annuel, calculé par application de la méthode absolue, était inférieur au loyer actuel des demandeurs, si bien que la bailleresse ne pouvait s'opposer à la requête de réduction de loyer en invoquant le rendement insuffisant de l'immeuble. La Chambre d'appel a enfin confirmé la diminution de loyer accordée par le Tribunal des baux et loyers en fonction des variations du taux hypothécaire de 6,5 % à 4 %, puis de 4 % à 3,25 %, lesquelles généraient une baisse de 20,63 % pour le 1er août 2002, puis de 8,26 % du loyer réduit dès le 1er août 2003.

C.

Parallèlement à un recours en réforme, la défenderesse forme un recours de droit public au Tribunal fédéral contre l'arrêt précité. Invoquant l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et la violation de son droit d'être entendue, elle requiert l'annulation de la décision précitée.

Les intimés concluent à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Conformément à la règle générale de l'art. 57 al. 5 OJ, il y a lieu de statuer d'abord sur le recours de droit public.

1.2 Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ).

L'arrêt rendu par la cour cantonale, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où la recourante invoque la violation directe d'un droit de rang constitutionnel, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). En revanche, si la recourante soulève une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief n'est pas recevable, parce qu'il pouvait faire l'objet d'un recours en réforme (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ).

La recourante est personnellement touchée par la décision attaquée, qui rejette ses conclusions libératoires, de sorte qu'elle a un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de ses droits constitutionnels; en conséquence, elle a qualité

pour recourir (art. 88 OJ).

1.3 Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 130 I 26 consid. 2.1 p. 31, 258 consid. 1.3 p. 261/262).

Dans un recours de droit public pour arbitraire, les moyens de fait ou de droit nouveaux sont prohibés (ATF 124 I 208 consid. 4b p. 212). Le Tribunal fédéral se fonde dès lors sur l'état de fait tel qu'il a été retenu dans l'arrêt attaqué, à moins que le recourant ne démontre que ces constatations sont arbitrairement fausses ou lacunaires (ATF 118 Ia 20 consid. 5a p. 26). Le recours de droit public n'étant pas un appel, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale; il n'entre par conséquent pas en matière sur les griefs revêtant un caractère appellatoire (ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 III 50 consid. 1c).

2.

2.1 La recourante prétend que la Chambre d'appel a considéré arbitrairement que les charges d'exploitation du bâtiment n'avaient pas été établies par les comptes qu'elle a produits en instance cantonale, de sorte qu'aucun montant ne devait être retenu à ce titre. La défenderesse concède que ces comptes d'exploitation afférents aux années 1996 à 2000 (pièces 8 à 12 de son chargé du 30 août 2002 destiné au Tribunal des baux et loyers), lesquels contiendraient avec précision le détail de toutes les charges de l'immeuble, ont été établis par elle-même, mais fait valoir qu'ils ont été soumis au contrôle financier, organe indépendant instauré par la loi, ce qui démontre leur caractère probant. La recourante blâme l'autorité cantonale pour avoir effectué un calcul de rendement en faisant abstraction des charges d'exploitation, alors que tout immeuble supporte de telles charges. Le résultat auquel est parvenu la cour cantonale serait choquant, du moment que le loyer ainsi arrêté pour un appartement de cinq pièces en ville de Genève n'aurait aucun rapport avec la loi du marché.

2.2 L'autorité cantonale a jugé que les comptes produits par la bailleuse n'établissaient pas les charges courantes de l'immeuble. S'il figurait certes sur ces comptes des postes qui pouvaient en soi constituer des charges d'exploitation, la défenderesse n'avait pas justifié par pièces de la réalité de ces charges. Il n'était pas possible de déterminer à quoi correspondait un grand nombre de postes mentionnés comme charges. La Chambre d'appel a relevé que l'on ne pouvait exclure que ces comptes aient été établis pour les besoins de la procédure. En ce qui concernait les échanges de correspondance entre des services de la défenderesse et la Gérance Y. _____, il s'agissait de notes internes qui devaient être tenues pour des allégués de la bailleuse, mais certainement pas pour des pièces probantes. La cour cantonale a encore déclaré que les charges alléguées par la bailleuse variaient du simple au double au cours des années de référence, soit de 1996 à 2000, ce qui suscitait des doutes quant à la crédibilité des comptes produits.

2.3 Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 131 I 57 consid. 2 p. 61; 129 I 8 consid. 2.1). En ce qui concerne l'appréciation des preuves et la détermination des faits, le juge tombe dans l'arbitraire si, sans raison sérieuse, il omet de prendre en considération un élément de preuve propre à modifier la décision, s'il se fonde sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, s'il a, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il en tire des constatations insoutenables. Le grief tiré de l'appréciation arbitraire des preuves ne peut être pris en considération que si son admission est de nature à modifier le sort du litige, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il vise une

constatation de fait n'ayant aucune incidence sur l'application du droit (ATF 129 I 8 consid. 2.1 et les arrêts cités). Il appartient au recourant d'établir la réalisation de ces conditions en tentant de démontrer, par une argumentation précise, que la décision incriminée est insoutenable (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 129 I 185 consid. 1.6; 122 I 170 consid. 1c). Enfin, pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 131 I 57 consid. 2 p. 61; 129 I 8 consid. 2.1).

2.4

2.4.1 Au nombre des charges immobilières que le bailleur peut faire supporter au locataire au travers du montant du loyer convenu figurent les charges courantes (Betriebskosten). Celles-ci 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 (cf. Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 111 à

115 ad art. 269 CO; David Lachat, *Le bail à loyer*, p. 292/293).

Comme les charges courantes varient d'une année sur l'autre, il convient d'établir des moyennes sur des périodes de trois à cinq ans (SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., n. 33 ad art. 269 CO).

Sous l'angle de la répartition du fardeau de la preuve, si un locataire établit, comme en l'espèce, qu'une réduction de loyer est justifiée sur la base de l'art. 269a CO (applicable par le renvoi de l'art. 270a al. 1 CO), il appartient au bailleur de prouver que cette baisse ne doit pas être accordée, parce que le loyer ne lui procure pas un rendement excessif (arrêt 4C.85/2002 du 10 juin 2002, consid. 2a). Il s'agit de produire les documents comptables eux-mêmes, et non pas des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige (Lachat, op. cit., p. 284 in medio).

Si le bailleur, qui détient les pièces probantes, refuse ou néglige de les produire, le juge peut en déduire qu'il cache un rendement abusif (Higi, op. cit., n. 266 in fine ad art. 269 CO; David Lachat, *Commentaire romand*, n. 7 ad art. 269 CO).

2.4.2 S'agissant des charges d'exploitation 1996 afférentes à l'immeuble, la défenderesse a produit les pièces 8, 13 et 14 de son chargé du 30 août 2002.

La pièce 8, qui fait état d'un total de frais d'exploitation se montant à 78'942 fr.90 pour l'année considérée, sans les charges d'assurance et de conciergerie, se présente sous la forme d'une simple liste de 71 écritures dressée par la recourante, laquelle est dénuée de toutes pièces justificatives. Il n'est ainsi pas arbitraire d'admettre qu'il n'est pas possible de contrôler si les montants indiqués dans cette liste correspondent bien à des dépenses effectives.

Les pièces 13 et 14, qui ont toutes deux été établies par la baillesse, mentionnent chacune sur une page, pour les immeubles, les primes d'assurance, respectivement les salaires de concierge qu'aurait supportés la défenderesse pour chacune des années 1991 à 2001. Pour l'année 1996 sont indiqués 17'125 fr. à titre de primes d'assurance et 71'144 fr.15 à titre de salaires de concierge, y compris les charges sociales, cela pour les trois bâtiments et sans qu'il soit fait référence à des pièces justificatives. Ainsi que l'a relevé la Chambre d'appel, il est incompréhensible que la défenderesse n'ait pas produit les polices d'assurance qu'elle a souscrites, pas plus que les contrats de travail conclus avec le ou les concierges. Partant, il n'était pas insoutenable de juger que ces dépenses n'avaient pas été prouvées.

2.4.3 A propos des frais d'exploitation encourus pendant les années 1997, 1998, 1999 et 2000 pour le bâtiment, la recourante a déposé les pièces 9 à 12 du chargé susmentionné. Il s'agit des comptes d'exploitation de chaque année civile émanant d'un service administratif de la défenderesse. Ces documents indiquent ainsi pour chacune des quatre années considérées un total de charges courantes de respectivement 59'148 fr.90, 65'650 fr.75, 207'810 fr.39 et 112'664 fr.94.

Derechef, lesdits comptes, qui font état de postes de charges répertoriés, ne sont accompagnés d'aucun justificatif. Pourtant, il apparaît que les charges des années 1999 et 2000 ont très nettement augmenté par rapport à celles des deux années précédentes; les charges 1999 ont par exemple plus que triplé si on les compare aux charges 1997 et 1998. La recourante se devait de fournir des documents comptables justifiant un tel écart de charges. C'est donc sans le moindre arbitraire que l'autorité cantonale a retenu que les montants en cause ne pouvaient être pris en considération dans le calcul des charges immobilières.

S'agissant des primes d'assurance et des charges de conciergerie des mêmes années, qui ressortent des pièces 13 et 14 du chargé de la défenderesse, il suffit de renvoyer mutatis mutandis au considérant 2.4.2 ci-dessus.

2.4.4 Il n'importe que le loyer des demandeurs, arrêté par la Chambre d'appel d'après la méthode absolue, ne correspondrait pas aux loyers usuels du quartier. La recourante devait en effet opter, pour s'opposer à la demande de baisse de loyer fondée sur des critères relatifs, entre les facteurs absolus que constituent le rendement net et les loyers comparatifs, facteurs qui, étant antinomiques, ne peuvent se cumuler (Lachat, *Commentaire romand*, n. 1 ad art. 269a CO; Roger Weber, *Commentaire bâlois*, n. 3 ad art. 269a CO). Or, elle a choisi clairement, dans la réponse qu'elle a déposée devant le Tribunal des baux et loyers, de faire porter le débat sur le rendement net obtenu par le bailleur.

2.4.5 Au vu de ce qui précède, du moment que la recourante n'a pas produit de documents probants ayant permis d'établir la moyenne des charges courantes de 1996 à 2000 de l'immeuble dont un appartement a été remis à bail aux intimés, la cour cantonale, pour avoir fait abstraction de telles dépenses dans son calcul de rendement, n'a pas versé dans l'arbitraire. Le moyen doit être rejeté.

3.

3.1 La recourante prétend que les magistrats genevois ont violé son droit d'être entendue consacré

par l'art. 29 al. 2 Cst. par leur refus de poursuivre plus avant l'instruction en ordonnant des mesures probatoires, qui auraient pu mettre à jour les charges d'exploitation litigieuses.

3.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, découlant de l'art. 29 al. 2 Cst., en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leurs propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2). S'agissant plus précisément du droit de fournir des preuves, la jurisprudence a exposé que l'autorité avait l'obligation de donner suite aux offres de preuve présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (ATF 115 la 8 consid. 2b; 114 la 97 consid. 2a; 106 la 161 consid. 2b). Cela n'empêche toutefois pas le juge de refuser une mesure probatoire si, en appréciant d'une manière non arbitraire les preuves déjà apportées, il parvient à la conclusion que les faits pertinents sont établis et qu'un résultat même favorable au recourant de la mesure probatoire sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction (ATF 124 I 208 consid. 4a p. 211; 122 II 464 consid. 4a p. 469 et les arrêts cités).

3.3 En l'occurrence, la recourante ne prétend même pas qu'elle a présenté, en temps utile et selon les formes de la procédure cantonale, des moyens de preuve déterminés que la cour cantonale aurait refusé d'administrer.

Au contraire, il résulte des faits de procédure que la bailleresse, dûment avertie par le Tribunal des baux et loyers que ses décomptes internes se rapportant aux charges d'exploitation n'étaient pas pertinents, n'a pas produit des documents comptables probants dans le délai que lui avait fixé ledit tribunal. Son inaction lui est sans conteste opposable.

Le grief est privé de tout fondement.

4.

En définitive, le recours doit être rejeté. Vu l'issue du litige, la recourante supportera l'émolument de justice et versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 18 janvier 2006

Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: