Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 472/2007

Séance du 11 mars 2008
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mmes les Juges Corboz, président,
Klett, Rottenberg Liatowitsch, Kolly et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X._____,
recourante, représentée par Me Thierry Sticher,

contre

Y._____, intimé, représenté par Me Dominique Burger,

Objet
contrat de bail; annulation du congé,

recours contre l'arrêt rendu le 8 octobre 2007 par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Faits:

A.
Depuis le 1er février 1978, X._____ est locataire d'un appartement de quatre pièces d'une surface de 77,30 mètres carrés, sis dans un immeuble datant de 1920 dont Y._____ est l'actuel propriétaire. Initialement de 4'392 fr. charges non comprises, le loyer annuel a été porté à 8'172 fr. dès le 1er janvier 1996, soit 681 fr. par mois.

Le 19 février 2002, X._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation, exécution de travaux et diminution de loyer. La procédure s'est terminée par une conciliation intervenue le 6 juin 2002.

Par avis officiel du 20 octobre 2005, Y._____ a notifié à X._____ la résiliation de son bail pour le 31 janvier 2006. Dans un courrier parallèle, il a indiqué vouloir optimiser le rendement de l'appartement qui se situait nettement en dessous des loyers usuels du quartier.

B.
X._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé. Par décision du 23 mai 2006, cette autorité a déclaré valable la résiliation litigieuse et accordé à la locataire une unique prolongation de son bail au 31 janvier 2010.

X._____ a porté le litige devant le Tribunal des baux et loyers qui, par jugement du 22 novembre 2006, a annulé le congé. Il a en bref jugé que les éléments du dossier ne permettaient pas de retenir que le loyer actuel était inférieur à la moyenne des loyers usuels du quartier et qu'il n'était donc pas établi que le bailleur pourrait louer l'appartement litigieux à un tiers pour un loyer non abusif supérieur au loyer payé par la locataire actuelle.

Saisie par Y._____ et statuant par arrêt du 8 octobre 2007, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a annulé le jugement du 22 novembre 2006, validé la résiliation litigieuse et accordé à la locataire une unique prolongation de son bail au 31 janvier 2010. Se fondant sur les statistiques cantonales genevoises 2006, elle a en substance considéré que le loyer en cause s'avérait très inférieur aux loyers moyens genevois et que même une hausse sensible (plus de 10 %) n'amènerait pas nécessairement à un loyer abusif.

C.
X._____ (la recourante) interjette un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Elle conclut à l'annulation de l'arrêt du 8 octobre 2007 ainsi qu'à celle du congé qui lui a été notifié le 20 octobre 2005 pour le 31 janvier 2006, avec suite de dépens. Elle présente également une requête d'effet suspensif, qui a été rejetée par ordonnance présidentielle du 17 décembre 2007. Y._____ (l'intimé) propose le rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, sous suite de frais et dépens.

Considérant en droit:

1.
1.1 Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a), de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, elle doit s'élever à au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). C'est le montant encore litigieux devant la dernière instance cantonale qui la détermine (art. 51 al. 1 let. a LTF).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (cf. 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386; plus récemment, cf. également arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque, comme en l'espèce (cf. art. 255 al. 3 CO), 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 trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a).

En l'occurrence, le loyer annuel était de 8'172 fr., de sorte que la valeur litigieuse, correspondant à trois ans de loyer, est clairement supérieure à 15'000 fr. La voie du recours en matière civile est donc ouverte.

1.2 Par ailleurs exercé par la recourante qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le recours en matière civile soumis à l'examen du Tribunal fédéral est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 45 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.3 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris les droits constitutionnels (ATF 133 III 446 consid. 3.1 p. 447, 462 consid. 2.3). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

2.
La recourante se plaint essentiellement d'une violation de l'art. 271 al. 1 CO, selon lequel le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. En résumé, elle fait grief à la cour cantonale de ne pas avoir

appliqué correctement les principes applicables en matière de congé donné pour des motifs économiques.

2.1 Selon la jurisprudence, 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. 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 aux 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 p. 110; plus récemment, cf. également arrêt 4C.343/2004 du 22 décembre 2004, traduit in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 2005 p. 100, consid. 3.2; 4C.267/
2002 du 18 novembre 2002, reproduit in SJ 2003 I 261, consid. 2.3 p. 264).

Ainsi, le congé motivé par l'intention du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé est abusif si une majoration légale du loyer est exclue. Il s'agit donc uniquement de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée ni de fixer le loyer maximal non abusif (cf. arrêt 4C.343/2004 du 22 décembre 2004, traduit in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 2005 p. 100, consid. 3.2). A cet égard, c'est à tort que la recourante soutient qu'il appartenait à l'intimé d'indiquer le montant du nouveau loyer qu'il entendait obtenir afin que son caractère non abusif puisse être contrôlé.

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), 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. 274d al. 3 CO, 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). 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 (art. 274d al. 3 CO), 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 4C.61/2005 du 27 mai 2005, reproduit in SJ 2006 I 34, consid. 4.3.2 p. 37).

2.2 L'examen de la possibilité, pour le bailleur, d'obtenir un loyer non abusif plus élevé se fait ainsi selon la méthode de calcul absolue.

Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF; RS 221.213.11), les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4).

La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit. Il s'agit d'une question que le Tribunal fédéral peut revoir librement, raison pour laquelle l'autorité cantonale doit indiquer exactement les critères de comparaison qu'elle a utilisés. Pour le reste, le juge du fait doit procéder à des comparaisons concrètes, à la

lumière des critères susmentionnés, en ayant égard à l'évolution récente des loyers exigés pour les locaux retenus comme éléments de comparaison. L'utilisation de statistiques suppose des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a; plus récemment, cf. également arrêt 4C.176/2003 du 13 janvier 2004, traduit in CdB 2004 p. 81, consid. 3.1, qui relève expressément que compte tenu des exigences élevées qui doivent être remplies par une statistique officielle, la jurisprudence n'a encore admis jusqu'ici aucune adaptation de loyer selon les loyers usuels sur la base d'une statistique officielle; 4C.265/2000 du 16 janvier 2001, reproduit in SJ 2001 I p. 247, consid. 4a; 4C.19/1997 du 19 août 1997, reproduit in SJ 1998 p. 218, consid. 4a p. 218 s.).

Dans la cause genevoise ayant donné lieu à l'ATF 123 III 317, le Tribunal fédéral a considéré que les données requises faisaient manifestement défaut, dès lors que la statistique officielle cantonale ne contenait que le loyer moyen de tous les appartements de sept pièces et demie se trouvant dans des immeubles construits avant 1951, sans égard à leur situation, à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entretien et à l'équipement, ainsi qu'à l'année de construction des différents appartements retenus pour l'établissement de la statistique. En l'occurrence, celle-ci ne constituait pas une statistique au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, dans la mesure où elle ne fournissait pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels pour déterminer les loyers usuels dans le quartier ou la localité (ATF 123 III 317 consid. 4c; plus récemment, cf. également arrêt 4A 214/2007 du 12 novembre 2007, consid. 5).

Dans l'affaire bâloise ayant abouti à l'arrêt 4C.176/2003 du 13 janvier 2004, traduit in CdB 2004 p. 81, la Cour de céans, examinant la statistique cantonale contestée, a constaté que le loyer moyen avait été déterminé pour mille six cent quatre-vingt marchés partiels du logement, qui avaient été définis selon le quartier, le nombre de pièces, la période de construction et la mention « rénové/non rénové ». Les données se basaient sur l'enquête sur les immeubles et logements de 1990; elles étaient converties en prix au mètre carré et étaient adaptées quatre fois par an au moyen de l'indice bâlois des prix des loyers. Dans le « relevé des prix des loyers », les critères énumérés à l'art. 11 al. 1 OBLF étaient au moins partiellement pris en considération. S'agissant de la situation, les logements étaient recensés selon les quartiers de la ville, ce qui impliquait que les différences de situation à l'intérieur d'un quartier, par exemple en rapport avec les nuisances sonores dues au trafic, n'était quasiment pas prises en considération. S'agissant de la taille des logements, le « relevé de loyers » se basait sur des indications différenciées, dans la mesure où il tenait compte séparément d'une part du nombre de pièces et d'autre part
du loyer effectif de la localité ou du quartier en fonction d'un prix au mètre carré. L'équipement n'était en revanche pas recensé, car les qualités du logement telles qu'installations sanitaires, installations de cuisine, raccordement au téléréseau et à internet n'étaient pas prises en considération. Les autres critères de comparaison énumérés par l'ordonnance étaient en revanche recensés dans la statistique bâloise. En rapport avec l'état du logement, une différenciation était faite selon le critère « rénové/non rénové » et en rapport avec l'année de construction, il était tenu compte des âges différents des bâtiments. Le Tribunal fédéral a considéré que cette description montrait que le « relevé des prix des loyers » constituait certes une statistique officielle sérieuse, mais qui ne remplissait pas à tout point de vue les exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. On ne pouvait se fonder sans autres sur les loyers établis statistiquement, parce que la situation concrète et l'équipement n'étaient en particulier pas recensés de manière suffisante par l'enquête officielle. A l'inverse, la statistique bâloise permettait des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels dans la
localité ou le quartier. En effet, il fallait examiner dans chaque cas particulier si et dans quelle mesure la valeur d'un logement s'écartait de la moyenne déterminée statistiquement (arrêt 4C.176/2003 du 13 janvier 2004, traduit in CdB 2004 p. 81, consid. 3.2.1 p. 82 s.). Dans la mesure où la statistique bâloise pouvait au moins être prise en compte comme un instrument livrant des points de repère en rapport avec le loyer usuel, une hausse de loyer de 476 fr. à 662 fr. par mois pour un logement de quatre pièces dans la ville de Bâle ne pouvait fondamentalement pas se révéler abusive, au regard du loyer de 1'120 fr. par mois tiré de la statistique pour un objet comparable. L'instance inférieure avait retenu à juste titre que, pour une différence de prix aussi nette en rapport avec les données statistiques - fondées sur des critères appropriés, mais trop indifférenciés lorsque pris individuellement - le loyer ne pouvait être qualifié d'abusif (arrêt 4C.176/2003 du 13 janvier 2004, traduit in

CdB 2004 p. 81, consid. 3.2.2).

2.3 Dans la présente espèce, la cour cantonale a retenu les éléments de fait suivants:

- l'immeuble abritant l'appartement litigieux date de 1920; il se trouve à proximité d'une école, de commerces et de transports publics, dans un quartier calme et non entouré de verdure; il est équipé d'un ascenseur, du chauffage central et son accès est protégé; son extérieur a été rénové en 1995; l'appartement en cause, d'une surface de 77,30 mètres carrés, bénéficie du téléréseau, ainsi que d'une cuisine agencée mais non équipée; les parties divergent sur l'état de l'immeuble et de l'appartement, respectivement qualifié de bon et moyen par la recourante et d'excellent et bon par l'intimé;

- selon les statistiques genevoises 2006, le loyer mensuel de logements à loyer libre de quatre pièces s'élevait à 1'388 fr. pour des immeubles construits avant 1947, respectivement à 1'893 fr. pour des immeubles postérieurs à 2001 ou encore à 1'217 fr. pour l'ensemble des appartements de quatre pièces à loyer libre. Le coût mensuel moyen au mètre carré d'appartements de quatre pièces en loyer libre était de 15 fr. 70 pour l'ensemble des logements, respectivement de 16 fr. 20 dans le quartier où vivait la recourante; en fonction de l'année de construction, il variait de 16 fr. 75 le mètre carré pour les immeubles construits avant 1947 à 21 fr. 65 le mètre carré pour ceux construits dès 2001; d'après les statistiques cantonales 2005, 10 % de l'ensemble des logements avaient un loyer mensuel inférieur à 9 fr. 70 le mètre carré;
- le loyer mensuel litigieux s'élevait à 681 fr. et se situait environ à la moitié du loyer moyen d'après les statistiques cantonales genevoises 2006 pour des appartements de quatre pièces; son coût mensuel au mètre carré, soit 8 fr. 80, se situait dans les 10 % inférieurs des statistiques.

2.4 La recourante soutient que la cour cantonale n'était pas en droit de se fonder sur les statistiques cantonales pour examiner si une augmentation de loyer était possible.

Comme précédemment exposé, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de juger que, d'une manière générale, les statistiques cantonales genevoises ne constituaient pas une statistique au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, remplissant à tout point de vue les exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF, dans la mesure où elles ne fournissaient pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

Dans le cas particulier, l'arrêt attaqué ne contient que quelques informations relatives au loyer mensuel moyen de tous les appartements de quatre pièces sis dans des immeubles construits au cours de trois périodes grossièrement déterminées, ainsi qu'au prix au mètre carré de l'ensemble des logements de quatre pièces, sans distinction des différents endroits du canton ou quartiers de la ville, en fonction de l'année de construction. De loin pas aussi détaillées que celles contenues dans le « relevé des prix des loyers » bâlois, ces indications ne sont pas même assez précises pour être au moins prises en compte comme un instrument livrant des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels, permettant le cas échéant d'en inférer, comme dans l'affaire bâloise, que le loyer susceptible d'être obtenu d'un nouveau locataire ne peut être qualifié d'abusif au regard d'une nette différence de prix en rapport avec les données statistiques.

Force est ainsi de constater qu'à défaut de données suffisantes permettant de procéder à des comparaisons concrètes au regard des critères mentionnés par l'art. 11 al. 1 OBLF et de la jurisprudence constante y relative, il n'a en l'occurrence pas pu être établi qu'une augmentation de loyer était possible en application de la méthode absolue, sous l'angle du critère des loyers du marché. Le seul fait qu'un loyer mensuel de 681 fr. pour un appartement de quatre pièces d'une surface de 77,30 mètres carrés dans le canton de Genève puisse apparaître notoirement bas, et qu'il ne soit de prime abord pas exclu que le bailleur puisse obtenir un loyer plus élevé d'un nouveau locataire, n'y change rien et ne saurait en aucun cas pallier l'absence des données requises conformément à l'art. 11 al. 1 OBLF. En considérant malgré tout, sur la base des indications succinctes résultant des statistiques cantonales telles que retenues dans son arrêt, que même une hausse sensible n'amènerait pas nécessairement un loyer abusif, la cour cantonale a méconnu la notion juridique de loyer usuel, et ne s'est en réalité fondée que sur des indices pour admettre qu'une augmentation de loyer était possible, alors que le droit

fédéral exige au contraire une
preuve stricte. En définitive, il n'a donc pas été démontré, au regard des exigences légales et jurisprudentielles en la matière, que le bailleur pouvait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire. Par conséquent, l'intimé doit se voir opposer l'absence de preuve du motif de congé qu'il allègue. Contrevenant aux règles de la bonne foi, la résiliation litigieuse doit être annulée.

2.5 Il s'ensuit que le recours doit être admis, de sorte qu'il est superflu d'examiner le grief de la recourante fondé sur la violation des art. 8 CC et 274d al. 3 CO en relation avec les art. 271 et 271a al. 1 let. e CO. L'arrêt attaqué sera ainsi annulé et réformé en ce sens que le congé notifié à la recourante le 20 octobre 2005 pour le 31 janvier 2006 est annulé.

3.
Les frais de la procédure antérieure ne consistent qu'en un émolument d'appel de 200 fr. mis à la charge de le recourante, la procédure conduite devant le Tribunal des baux et loyers ayant été déclarée gratuite. Faisant usage de la faculté que lui réserve l'art. 67 LTF et par souci d'économie de la procédure, la Cour de céans statuera elle-même sur le sort de ces frais en les mettant à la charge de l'intimé.

Pour le surplus, compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens relatifs à la procédure devant le Tribunal fédéral seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 66 al. 1 ainsi que 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé.

2.
Le congé notifié à la recourante le 20 octobre 2005 pour le 31 janvier 2006 est annulé.

3.
L'intimé versera à l'État de Genève un émolument d'appel de 200 fr.

4.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge de l'intimé.

5.
Une indemnité de 3'000 fr., à payer à la recourante à titre de dépens, est mise à la charge de l'intimé.

6.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 11 mars 2008
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière:

Corboz Cornaz