Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.136/2004 /ech

Arrêt du 12 novembre 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Klett et Favre.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties
A._____, B._____ et C._____,
recourants, représentés par Me Nicolas Jeandin,

contre

D._____,
intimée, représentée par Me François Zutter,
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. (arbitraire; droit cantonal; 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 30 avril 2004.

Faits:
A.
La SI X._____ et C._____ étaient propriétaires d'un immeuble édifié en 1971, à Chêne-Bougeries. Par contrat du 14 juillet 1997, ils ont remis à bail à D._____ un appartement au septième étage de cet immeuble. Conclu pour une durée de cinq ans et demi échéant le 31 août 2002, le bail se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation en temps utile. Fixé initialement à 14 400 fr., le loyer annuel net était indexé à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation. Il s'élevait à 15 012 fr. depuis le 1er septembre 2001.

En mars 1999, la propriété de l'immeuble a été transférée à A._____, B._____ et C._____.

Par avis de majoration du 10 avril 2002, les bailleurs ont manifesté leur volonté de porter le loyer annuel, sans les charges, à 15 768 fr. dès le 1er septembre 2002, à 16 512 fr. dès le 1er septembre 2003 et à 17 268 fr. dès le 1er septembre 2004. Ils motivaient ces hausses par une adaptation partielle aux loyers usuels pratiqués dans le quartier.
B.
Par requête du 22 avril 2002, D._____ a contesté les augmentations et sollicité une baisse de loyer à partir du 1er septembre 2002. La Commission de conciliation en matière de baux et loyers n'a pu concilier les parties.

Les bailleurs n'ont pas déposé de requête en validation des hausses de loyer. En revanche, la locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une requête en réduction de loyer. Elle a demandé préalablement que les bailleurs soient invités à produire toutes les pièces utiles permettant d'effectuer un calcul de rendement et conclu, à titre principal, à ce que le loyer annuel soit fixé à 12 000 fr. sans les charges. Ses conclusions subsidiaires tendaient à une réduction de loyer de 8,26% fondée sur la baisse du taux hypothécaire.

Lors de l'audience de comparution des mandataires du 3 octobre 2002, le tribunal a ordonné une instruction écrite et fixé des délais.

Dans leur réponse du 21 novembre 2002, les défendeurs ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité de la demande et, subsidiairement, au déboutement de la demanderesse de toutes ses conclusions. Sur le fond, les bailleurs contestaient à la locataire le droit de se prévaloir d'un calcul de rendement; ils estimaient par ailleurs que la baisse du taux hypothécaire était compensée par l'augmentation des charges d'exploitation.

Par ordonnance préparatoire du 19 décembre 2002, le tribunal a invité les défendeurs à produire les pièces nécessaires au calcul du rendement net de l'immeuble concerné.

Dans leurs écritures du 6 février 2003, les bailleurs ont procédé à un calcul de rendement, tout en persistant à rejeter un tel mode de fixation du loyer; ils ont produit les pièces sollicitées dans l'ordonnance du 19 décembre 2002. Pour la première fois, ils ont fait allusion à la possibilité de «déterminer la valeur des immeubles anciens par référence aux prix du quartier»; aucune pièce permettant une comparaison des loyers n'a été versée au dossier.

Par jugement du 12 juin 2003, le tribunal a fixé à 12 000 fr. le loyer annuel net à payer par la demanderesse dès le 1er septembre 2002. Il a jugé que la locataire était fondée à invoquer un facteur absolu à l'appui de sa demande de baisse, dans la mesure où le précédent loyer résultait d'un bail à loyers indexés. Il a ensuite procédé à un calcul de rendement, jugeant qu'un tel calcul ne pouvait être refusé à la demanderesse dès lors que les défendeurs n'avaient pas apporté la preuve des loyers usuels.

Les bailleurs ont interjeté appel de ce jugement. Ils soutenaient en particulier que les premiers juges auraient dû appliquer la méthode relative ou, en tout cas, apprécier le loyer payé par la demanderesse à l'aune des loyers du quartier au lieu d'effectuer un calcul de rendement. Les défendeurs ont produit des pièces nouvelles, destinées à démontrer que le loyer litigieux se situait dans les limites des loyers usuels dans le quartier. Ils n'ont pas remis en cause, en tant que tel, le calcul de rendement effectué par le Tribunal des baux et loyers.

Par arrêt du 30 avril 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance.
C.
A._____, B._____ et C._____ interjettent un recours de droit public. Ils concluent à l'annulation de l'arrêt cantonal.
D._____ propose le rejet du recours.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de sa décision.

Les bailleurs ont également déposé un recours en réforme contre l'arrêt cantonal.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Conformément à la règle générale posée à l'art. 57 al. 5 OJ, il convient de traiter le recours de droit public avant le recours en réforme.
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 attaqué, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où les recourants se plaignent de 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).

Les recourants sont personnellement touchés par la décision entreprise, puisque la cour cantonale a admis

la demande de baisse de loyer à laquelle ils s'étaient opposés. Ils ont ainsi un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été adoptée en violation de leurs droits constitutionnels; en conséquence, la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 88 OJ).

Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel soulevés 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; 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 III 50 consid. 1c p. 53/54 et les arrêts cités). Par ailleurs, il se fonde sur l'état de fait tel qu'il a été retenu dans l'arrêt attaqué, à moins que le recourant n'établisse que l'autorité cantonale a constaté les faits de manière inexacte ou incomplète en violation de la Constitution fédérale (ATF 118 Ia 20 consid. 5a).
3.
3.1 Dans un premier grief, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé leur droit d'être entendus en confirmant l'option suivie par le Tribunal des baux et loyers, consistant à leur dénier le droit de faire porter les enquêtes sur les loyers comparatifs. Ils estiment que leur mémoire du 6 février 2003, leurs conclusions du 17 mars 2003 et leur mémoire d'appel du 14 juillet 2003 contenaient une offre de preuves pertinentes à ce sujet.
3.2 Comme les recourants n'invoquent aucune disposition de droit cantonal de procédure garantissant le droit d'être entendu, le grief soulevé sera examiné exclusivement à la lumière de la Constitution fédérale (ATF 126 I 15 consid. 2a p. 16 et les arrêts cités)

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves, celui d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve quant aux faits de nature à influer sur le sort de la procédure et celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505; 127 III 576 consid. 2c p. 578; 127 V 431 consid. 3a p. 436; 124 II 132 consid. 2b p. 137). S'agissant plus particulièrement du droit de fournir des preuves, la jurisprudence a précisé 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 d'établir un fait sans pertinence (ATF 115 Ia 8 consid. 2b; 114 Ia 97 consid. 2a; 106 Ia 161 consid. 2b).
3.3 En l'espèce, il est difficile de voir dans les mémoires des 6 février et 17 mars 2003 des offres de preuve en bonne et due forme. Certes, les recourants évoquent les «prix du quartier» qui devraient permettre de «déterminer la valeur des immeubles anciens», mais ils n'allèguent pas que le loyer payé par l'intimée se situerait dans les limites des loyers usuels dans le quartier, ni qu'ils entendent le démontrer.

Au demeurant, même présentée dans les formes, une offre de preuve intervenue le 6 février 2003 aurait été tardive. Lorsque, comme en l'espèce, le Tribunal des baux et loyers ordonne une procédure écrite, il n'y a en principe qu'un seul échange d'écritures (art. 433 al. 2 de la loi de procédure civile genevoise [LPC/GE]). Un tel système implique que la partie indique ses moyens dans cette écriture-là, afin que le tribunal puisse fixer l'objet de l'administration des preuves. Or, en l'espèce, les recourants n'ont pas invoqué le moyen tiré des loyers usuels du quartier dans leur réponse du 21 novembre 2002. Ils ont ainsi choisi de ne pas porter le débat sur cette question. L'objet du litige était alors de savoir si la locataire qui demandait une réduction de loyer pouvait exiger un calcul de rendement et, subsidiairement, de déterminer si la hausse des charges compensait la baisse du taux hypothécaire. Les parties ayant défini leurs points de divergence, le tribunal a fait porter l'administration des preuves uniquement sur ces questions, en particulier en ordonnant l'apport de pièces en vue d'un calcul de rendement. Si les bailleurs estimaient pouvoir établir que le loyer payé actuellement par l'intimée ne dépassait pas les loyers
usuels du quartier, il leur appartenait de l'alléguer dans leur écriture précédant l'administration des preuves.

Pour le surplus, les recourants ne contestent pas qu'ils ne pouvaient plus formuler d'allégués, ni produire des moyens de preuve nouveaux en appel.

En conclusion, la cour cantonale n'a pas violé le droit d'être entendu des recourants en refusant de tenir compte des loyers comparatifs produits en appel et en confirmant le mode de procéder adopté par le tribunal, qui n'a pas fait porter les enquêtes sur ce point. Le premier moyen doit être rejeté.

4.
4.1 Dans un deuxième grief, également fondé sur le droit d'être entendu, les recourants font valoir que les considérants de l'arrêt attaqué sont incompréhensibles; ils ne s'estiment pas en mesure d'apprécier les motifs pour lesquels ils ont été déboutés. En résumé, ils ne saisissent pas la portée donnée par la cour cantonale à l'arrêt publié aux ATF 123 III 76. Ils ne discernent pas non plus les raisons pour lesquelles la demande de baisse «fondée sur la diminution du taux hypothécaire» doit être admise, ni pourquoi «elle ne saurait être revue» faute d'avoir été critiquée dans le cadre d'un appel limité aux violations de la loi.
4.2 La jurisprudence a notamment déduit du droit d'être entendu, énoncé à l'art. 29 al. 2 Cst., l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2a p. 102 et les arrêts cités).
4.3 Certes, la motivation de l'arrêt attaqué est assez laconique. La référence à l'arrêt publié aux ATF 123 III 76, qui concerne une majoration de loyer, permet toutefois de comprendre le raisonnement de la cour cantonale. A l'instar du Tribunal des baux et loyers, elle a considéré que, s'agissant d'un bail à loyers indexés venant à échéance, la locataire qui demandait une baisse de loyer devait être placée sur un pied d'égalité avec un bailleur qui entend augmenter le loyer et qu'elle était ainsi fondée à exiger l'application de la méthode absolue. Par ailleurs, la Chambre d'appel a manifestement commis une inadvertance en exposant que «la demande de baisse fondée sur la diminution du taux hypothécaire [devait]être admise» et qu'«elle ne saurait être revue». Cependant, les recourants pouvaient aisément reconnaître qu'il s'agissait là d'une erreur, sans portée sur le sens réel de l'arrêt. En effet, il résulte de manière suffisante de l'état de fait de la décision entreprise que le loyer a été fixé en première instance à la suite d'un calcul de rendement. Il est également clair que la cour cantonale n'a pas procédé à de nouveaux calculs et qu'elle s'est bornée à confirmer le calcul effectué par les premiers juges, puisque celui-ci
n'avait fait l'objet, en tant que tel, d'aucune critique en appel. Il apparaît en définitive sans doute possible que la baisse de loyer accordée à l'intimée a été fixée sur la base du calcul de rendement du Tribunal des baux et loyers. Dans ces circonstances, la motivation de la cour cantonale n'apparaît pas inexistante ni contradictoire au point de violer le droit d'être entendu des recourants. Le deuxième grief est également mal fondé.
5.
5.1 Dans un dernier moyen, les recourants se plaignent d'une application arbitraire de l'art. 435 al. 1 LPC/GE, qui prévoit la maxime inquisitoire dans la procédure en matière de baux à loyer. A leur sens, la cour cantonale ne pouvait partir du principe que la méthode des loyers comparatifs était envisageable en l'occurrence et ensuite exclure son application au motif que les pièces pertinentes n'avaient pas été produites, alors que le tribunal aurait dû interpeller les parties sur ce point.
5.2 Aux termes de l'art. 435 al. 1 LPC/GE, le tribunal établit d'office les faits et apprécie librement les preuves. Cette disposition a la même teneur que l'art. 274d al. 3 1ère phrase CO, qui institue la maxime inquisitoire à caractère social dans les procédures relatives au bail à loyer (cf. Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, volume III, n. 1ss ad art. 435). Les recourants ne prétendent pas que l'art. 435 al. 1 LPC/GE aurait une portée plus étendue que l'art. 274d al. 3 CO; leur grief se limite du reste au non-respect de la maxime inquisitoire. Le recours en réforme est recevable lorsque la disposition cantonale dont la violation est invoquée ne fait que reproduire ou rappeler une règle fédérale et n'a ainsi pas de portée autonome (arrêt 4P.227/1999 du 6 décembre 1999, consid. 2a/bb). Dès l'instant où il peut être soumis au Tribunal fédéral par un recours en réforme, ouvert pour violation du droit fédéral, le moyen tiré d'une violation de la maxime inquisitoire n'est pas recevable dans un recours de droit public, conformément à l'art. 84 al. 2 OJ. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur le grief fondé sur la violation de l'art. 435 al. 1 LPC/GE.
6.
Sur le vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 156 al. 1 et 7 OJ) et verseront à l'intimée une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 et 5 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 3000 fr. est mis solidairement à la charge des recourants.

3.
Les recourants, débiteurs solidaires, verseront à l'intimée une indemnité de 3500 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 12 novembre 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: