

# BGer 4A 582/2019 vom 4. September 2020

Bundesgericht, 2020-09-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_582\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_582_2019)

FR: TF 4A 582/2019 du 4 septembre 2020

IT: TF 4A 582/2019 del 4 settembre 2020

## Regeste

Bail, protection contre les loyers abusifs, sortie de contrôle étatique, calcul selon le rendement net, | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1.1

Interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par la bailleresse qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ) contre une décision finale ( art. 90 LTF ), prise sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève ( art. 75 LTF ), dans une affaire de bail ( art. 72 al. 1 LTF ), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en cette matière ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), le recours en matière civile est recevable.

### E. 1.2

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels ( art. 106 al. 2 LTF ), le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ).

### E. 2

Est litigieuse la question de savoir si les locataires sont en droit de demander une baisse de loyer, en se fondant sur la méthode absolue (calcul du rendement net), à l'occasion de la sortie du contrôle cantonal des loyers de l'immeuble (HLM) comprenant leur logement. Alors que les locataires le soutiennent et que la bailleresse le réfute, tant le Tribunal des baux et loyers (sur le principe) que la Cour de justice l'ont admis. La présente procédure porte exclusivement sur cette question.

### E. 2.1

A la suite d'une analyse des art. 269, 269a et 270a CO , tenant compte de la jurisprudence déjà rendue en la matière, des avis exprimés par la doctrine et effectuant un examen dans la perspective du bailleur et dans celle du locataire, le Tribunal fédéral a jugé que tant le bailleur que le locataire peuvent, après la sortie de l'immeuble du contrôle étatique, se prévaloir, devant le juge civil, de la méthode absolue (calcul du rendement net) (arrêt 4A\_157/2019 du 21 avril 2020 consid. 3 destiné à la publication; approuvant la décision : PHILIPPE CONOD, Protection contre les congés abusifs, protection contre les loyers abusifs, même combat ?, Newsletter, Bail.ch juillet 2020, ch. III.5). Dans la perspective du locataire, la Cour de céans a eu l'occasion de souligner qu'on ne saurait refuser à celui-ci une méthode de calcul (fondée sur le rendement net) dont le bailleur peut bénéficier, alors même qu'il existe de nombreux cas dans lesquels le calcul du rendement net entrepris à la sortie du contrôle étatique a conduit - de manière paradoxale - à un loyer inférieur à celui fixé précédemment durant la période de contrôle (arrêt 4A\_157/2019 déjà cité consid. 3.2.2). A cet égard, il n'importe de savoir si l'autorité administrative a déjà pu (ou non)

contrôler le rendement net de l'appartement et, le cas échéant, quels critères elle a alors pris en compte. Il demeure que, lorsque l'immeuble concerné sort du contrôle de l'Etat, le juge civil doit pouvoir se prononcer, sans aucune restriction, en appliquant l' art. 269 CO prévu initialement pour les « loyers libres » (arrêt précité consid. 3.2.2).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les locataires ont conclu à ce que les autorités précédentes procèdent, après la sortie de l'immeuble du contrôle étatique, à un calcul fondé sur le rendement net et, en fonction de ce calcul, qu'ils fixent le loyer annuel de l'appartement à 14'992 fr. (soit 1'249 fr.30 par mois), charges non comprises, dès le 1er janvier 2018. Tant le Tribunal des baux à loyer que la cour cantonale ont jugé qu'il se justifiait d'appliquer la méthode absolue. La première a toutefois considéré que, à défaut d'avoir en mains les pièces utiles, il convenait de se fonder sur les statistiques cantonales; la seconde a jugé qu'elle disposait des documents nécessaires et a fixé le loyer à 17'292 fr. (soit 1'441 fr. par mois), charges non comprises, dès le 1er janvier 2018. Au vu des principes rappelés ci-dessus, on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir appliqué la méthode absolue (calcul du rendement net) et d'avoir fixé le loyer annuel en se conformant à cette méthode, étant ici précisé que le calcul concret opéré par la cour cantonale n'est, lui, pas contesté par la recourante et qu'il n'y a dès lors pas lieu de s'y arrêter. Les critiques soulevées par la recourante, qui tendent toutes à interdire au locataire d'invoquer la méthode absolue (calcul du rendement net) pour justifier une demande de baisse de loyer, sont infondées.

### **E. 3**

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours en matière civile doit être rejeté. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires ( art. 66 al. 1 LTF ). Les dépens en faveur des intimés, à verser à leur mandataire d'office, seront pris en charge par la recourante (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 LTF).

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