

GE_GERICHTE ACJC/116/2026 vom 21. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_116_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/116/2026 du 21 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/116/2026 del 21 gennaio 2026

Erwägungen

E. 28

avril 2011 (consid. 5.2), le Tribunal fédéral a précisé que le bailleur pouvait invoquer le motif d'augmentation des loyers usuels après une période de moins de huit ans, si le laps de temps écoulé était suffisant pour constater de manière statistiquement fiable une modification du niveau des loyers usuels du quartier ou de la localité. 2.1.4 Le critère absolu des loyers usuels de la localité ou du quartier de l'art. 269a let. a CO est fondé sur les loyers du marché. L'art. 11 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là : il s'agit des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des 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; ATF 147 III 14 consid. 4.1.2). La preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) peut être apportée au moyen de deux méthodes (cf. art. 11 al. 1 et 4 OBLF). Premièrement, il est possible de se baser sur des logements de comparaison, lesquels doivent être au nombre minimal de cinq et présenter, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'ISPC (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.1; 141 III 589 consid. 2.2.3; 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a); la détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une impression d'ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 7.1). Secondement, le juge peut appliquer la méthode des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF). Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF et, partant, contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies selon les critères précités (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2, 4.1.2.1 et 4.1.2.2). Pour que le juge puisse appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques au niveau cantonal, satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et 2.2.2; 123 III 317 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2022 du 15 août 2023 consid. 5.1.1). A l'heure actuelle, il n'existe pas à Genève de statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A_63/2024 du 17 juin 2024 consid. 5.2). Le recours à celles-ci est admissible lorsque le juge est amené à fixer le loyer initial présumé abusif (ATF 148 III 209

- 10/13 -

C/26029/2022 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2022 du 15 août 2023 consid. 5.2.3). En revanche, cette possibilité n'est pas ouverte dans le contexte d'une hausse de loyer motivée par les loyers usuels du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2022

précité consid. 5.2.3). La question des loyers usuels doit ainsi être appréciée au moyen de la méthode des logements comparatifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 7.2). 2.1.5 Le bailleur est lié par les motifs qu'il invoque; ils lui sont opposables en cas de contestation (ATF 121 III 364 consid. 4b). Le cadre du débat est délimité par les motifs invoqués par le bailleur pour justifier la hausse de loyer et par les moyens opposés par le locataire (ACJC/259/2019 du 25 février 2019 consid. 2.1; MONTINI/WAHLEN, in Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, op. cit., n. 10 ad. art. 270b CO). En procédure, il appartient au bailleur de prouver le bien-fondé des motifs de hausse (art. 8 CC); il doit ainsi produire les pièces probantes propres à justifier la majoration de loyer (ACJC/259/2019 du 25 février 2019 consid. 2.1; LACHAT, op. cit., p. 513 n. 4.7.6; MONTINI/WAHLEN, op. cit., n. 15). Le fardeau de la preuve incombe au bailleur lorsque celui-ci entend majorer le loyer en cours de bail en se prévalant du critère des loyers usuels (ATF 123 III 317 consid. 4a; 114 II 361 consid. 3; 122 III 257 consid. 4b; 108 II 130 consid. 3b ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 7.1.2). Dès lors qu'on ne se trouve pas dans un cas dans lequel, au vu de sa nature, une preuve certaine est objectivement impossible à apporter ou ne peut pas être raisonnablement exigée, une réduction du degré de la preuve à la vraisemblance prépondérante n'entre pas en ligne de compte. De simples difficultés de preuve dans un cas particulier ne sauraient en effet justifier une réduction du degré de la preuve, sous peine de créer une entorse au système légal, tel qu'il a été voulu par le législateur fédéral (ATF 123 III 317 consid. 4d). La preuve des loyers usuels doit donc être certaine (degré de la certitude ou preuve stricte; Gewissheit) : le juge doit acquiescer, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_400/2017 consid. 2.2.2.2 non publié in ATF 144 III 514; 4A_295/2016 consid. 5.2.2)

2.2 2.2.1 En l'espèce, le Tribunal a considéré que le loyer litigieux n'était pas abusif au sens de l'art. 269 CO, en se fondant sur les extraits statistiques et les cinq exemples d'appartements comparatifs produits par l'intimée.

2.2.2 D'entrée de cause, la Cour relève que la question de savoir si l'intimée était en droit de se prévaloir du critère absolu des loyers usuels du quartier pour majorer

- 11/13 -

C/26029/2022 le loyer en cours de bail, respectivement pour démontrer l'admissibilité de celui-ci en regard de l'art. 269 CO, peut rester ouverte, étant donné que les appelants n'ont pas remis en cause ce point en appel et compte tenu des considérants qui vont suivre. 2.2.3 Le Tribunal a considéré que les données descriptives des appartements proposés par l'intimée, à savoir le nombre de pièces et la surface, étaient comparables à celles du logement des appelants. Partant, il a fondé son appréciation sur la base de ces deux seuls critères. Or, selon la méthode des logements comparatifs et conformément aux réquisits de l'art. 11 al. 1 OBLF ainsi qu'à la jurisprudence fédérale en la matière, le juge doit procéder à une comparaison concrète en se basant sur plusieurs critères précis, tels que l'emplacement des appartements comparés, leur dimension, leur équipement, leur état de vétusté et l'année de construction de l'immeuble, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'ISPC. En l'absence de renseignements sur les caractéristiques concrètes du logement des appelants, le Tribunal ne pouvait procéder à une telle comparaison avec les exemples fournis par la bailleuse. En

effet, les seuls critères établis pour l'appartement litigieux qui ressortent du contrat de bail – à savoir un logement de 100m², composé de cinq pièces, situé au 6^{ème} étage et disposant d'un balcon et d'une cave – ne sont pas suffisants en regard des dispositions légales et de la jurisprudence rappelées supra. Au demeurant, la description du logement alléguée par l'intimée, dans le cadre de ses plaidoiries finales de première instance, ne saurait être tenue pour établie, dans la mesure où elle a été contestée par les locataires; en outre, aucun moyen de preuve à la procédure ne permettait de la considérer comme étant établie. Par ailleurs, le recours aux statistiques genevoises ne pouvait être admis, in casu, dans le cadre d'une majoration de loyer en cours de bail. En effet, conformément à la jurisprudence fédérale susmentionnée, le recours à celles-ci est admissible lorsque le juge est amené à fixer le loyer initial présumé abusif, mais non dans le contexte d'une hausse de loyer motivée par les loyers usuels du quartier. En tout état, même à considérer admissible le recours aux statistiques produites par l'intimée, ces dernières n'étaient pas suffisamment détaillées pour permettre au Tribunal de les comparer avec le loyer majoré litigieux, dans la mesure où aucun des extraits versés au dossier ne mentionnait la nature du logement (notamment logement à loyer subventionné ou à loyer libre), ni l'année de construction de l'immeuble. Au vu de ce qui précède, le grief invoqué par les appelants est fondé. L'intimée n'a pas démontré que le loyer litigieux, majoré à 1'746 fr. net par mois par avis officiel du 14 novembre 2022, n'était pas abusif en regard de l'art. 269 CO. Partant, le Tribunal n'était pas fondé à valider la hausse précitée.

- 12/13 -

C/26029/2022

2.3 Dès lors, le jugement entrepris sera annulé. Il sera statué à nouveau en ce sens que la majoration de loyer notifiée aux appelants par avis officiel du 14 novembre 2022 sera annulée et le loyer de l'appartement litigieux fixé à 1'300 fr. par mois, charges non comprises. 3. À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 13/13 -

C/26029/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 juin 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/534/2025 rendu le 26 mai 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26029/2022. Au fond : Annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau : Dit que le loyer mensuel de l'appartement de cinq pièces d'environ 100m² situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, est fixé à 1'300 fr. par mois, charges non comprises. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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 ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2 supra).

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