

# **GE\_GERICHTE ACJC/1219/2020 vom 7. September 2020**

GE Cour de justice, 2020-09-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1219\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1219_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1219/2020 du 7 septembre 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1219/2020 del 7 settembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC). S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante, dans le cadre d'une contestation de loyer initial, doit être établie d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente, la différence de loyer sur une année devant être multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du

### **E. 1.2**

Interjeté contre une décision finale de première instance, dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 ss, 145 al. 1 let. b, 308 al. 2 et 311 CPC).

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir procédé à un calcul de rendement, en violation de l'art. 269 CO et de leur droit d'être entendus. Ils font valoir qu'il est possible de déterminer le prix de revient de l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_, la ventilation à opérer pour distinguer la part du revenu locatif admissible relatif aux objets loués (appartement et parking) pouvant être déterminée par le choix d'une clé de répartition appropriée.

2.1 2.1.1 Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial et en demander la diminution lorsque son montant est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, soit, en particulier, lorsqu'il permet d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). N'est en règle générale pas abusif le loyer qui se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut être effectué qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Le critère absolu du rendement net excessif, qui présuppose de déterminer les coûts d'investissement de l'immeuble financés par les fonds propres (principalement le prix

d'acquisition de l'immeuble), d'y appliquer un taux de rendement admissible (qui est le taux d'intérêt hypothécaire de référence, augmenté de 0.5%) et d'y ajouter les charges immobilières annuelles, les charges courantes et les charges d'entretien, de les réévaluer en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation et d'en ventiler le résultat à la chose louée, à la priorité par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier (cf. notamment ATF 124 III 310 consid. 2).

2.1.2 Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (ATF 125 III 421 consid. 2d; 120 II 100

- 11/17 -

C/29365/2017 consid. 6c). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyers intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants (LCHAT et al., *Le bail à loyer*, 2019, p. 532).

Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par appartement, selon une clé de répartition laissée à la libre appréciation du bailleur, respectivement du juge (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 5.2; cf. LCHAT et al., *op. cit.*, p. 533). Cette ventilation pourra s'opérer selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en propriété par étage, comme la surface, le volume, le nombre de pièces par logement et, en matière de travaux à plus-value, le pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse (ACJC/1443/2018 du 22 octobre 2018 et les références citées). Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, aucune clé de répartition n'étant parfaite (ACJC/1436/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.2 et les références citées).

Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (Ibid.). 2.1.3 Selon la jurisprudence, le calcul de rendement s'opère en sept étapes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2018 déjà cité, consid. 5.2.2 et les nombreuses références citées) :

1° Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, sans égard à la date de ces investissements : il convient de prendre en compte le prix d'acquisition et le coût de la construction ou le prix d'achat de l'immeuble construit, ainsi que les travaux à plus-value (à l'exclusion des coûts d'entretien, qui sont intégrés dans les charges). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets. Un prix d'achat manifestement exagéré doit être réduit au prix normal (cf. art. 269 in fine CO et art. 10 OBLF). La jurisprudence admet également un correctif au prix d'acquisition lorsque le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple dans le cadre d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires (Ibid.).

C/29365/2017

2° Il faut déduire des coûts d'investissement effectifs les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis ("investierte Eigenmittel"; "capitale proprio investito") (Ibid.). 3° Le montant des fonds propres doit être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO) entre le moment où ils ont été investis et le moment de la notification de la hausse de loyer, respectivement de la résiliation pour motif économique, ou de la demande de diminution de loyer : les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation entre ces deux dates (augmentation en % de l'ISPC). Toutefois, lorsque l'immeuble est franc d'hypothèques ou que les fonds étrangers sont inférieurs à 60% du prix de revient, le montant objet de la réévaluation est plafonné aux 40% du prix de revient de l'immeuble, qui sont exposés aux risques (cf. art. 16 OBLF). Cette adaptation forfaitaire au renchérissement de 40% s'applique ainsi également si l'immeuble a été financé entièrement par les fonds propres. Ce sont donc les fonds propres effectifs inférieurs à 40% du prix de revient ou, s'ils sont supérieurs, les fonds propres théoriques de 40%, qui sont multipliés par l'augmentation en % de l'ISPC (Ibid.).

4° Il y a lieu d'appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5%, de façon à obtenir le rendement admissible des fonds propres réévalués (Ibid.). 5° A ce rendement admissible des fonds propres, il faut ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (ou d'exploitation; impôts, primes d'assurances, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien, pour obtenir l'état locatif annuel admissible (Ibid.).

6° Il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée en cause. Généralement, on ventile au prorata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (Ibid.). Il est parfois difficile de trouver une clé de répartition, par exemple lorsque le bailleur a procédé à la rénovation de certains logements ou locaux, à l'exclusion d'autres, ou que les travaux ont été réalisés à des moments différents. Lorsque les travaux à plus-value (i.e. les prestations supplémentaires) bénéficient à tous les locataires, la clé de répartition choisie doit tenir compte de la mesure dans laquelle chaque locataire en profite. Lorsqu'un ou certains locataires bénéficient seuls des travaux à plus-value, il faudra ventiler ceux-ci, en fonction des factures des entreprises, par logement ou local commercial. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (Ibid.).

C/29365/2017

7° Il faut enfin comparer le loyer admissible pour la chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel, ce qui permettra de déterminer si une majoration du loyer est possible ou non (Ibid.). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'on ne peut renoncer à un calcul de rendement pour déterminer le loyer initial (admissible) que s'il existe une impossibilité effective d'opérer un tel calcul; tel sera le cas pour les immeubles anciens, où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du

loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique) (ATF 140 III 433 consid. 3.1; 139 III 13 consid. 3.1.2). 2.1.4 Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif (art. 8 CC). Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, in SJ 2013 I p. 49). Le bailleur n'est aucunement tenu de se procurer les pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Il appartient cas échéant au locataire de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporte le fardeau de la preuve (ATF 142 III 568 consid. 2.2). Une violation de l'obligation de collaboration ne doit pas être admise à la légère; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1; WALTER, in Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. I/1, 2012, n. 318 ss ad art. 8 CC). Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur. Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du

- 14/17 -

C/29365/2017 bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge. En revanche, si le bailleur justifie le défaut de production, ce défaut est dénué de toute portée. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit alors de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2 et 3.3). 2.1.5 Le droit à la preuve peut se déduire aussi bien de l'art. 29 al. 2 Cst. que de l'art. 8 CC, lequel trouve application lorsque sont en cause, comme en l'espèce, des prétentions découlant du droit privé fédéral (parmi plusieurs : 5A\_943/2019 du 29 avril 2020 consid. 3.2; 4A\_390/2012 du 13 novembre 2012 consid.2.1; 5A\_620/2007 du 7 janvier 2010 consid. 6.1

et 6.2, in RNRF 2011 57). L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable. Le juge peut refuser une mesure probatoire lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3; 133 III 295 consid. 7.1). 2.2 Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les appelants étaient fondés à solliciter un calcul de rendement pour fixer le loyer initial des deux objets loués, mais qu'il n'était pas possible d'effectuer ce calcul en l'espèce, faute pour l'intimée d'avoir produit les pièces pertinentes. Fort de ce constat, le Tribunal s'est fondé sur les statistiques cantonales pour retenir que le loyer initial n'était pas abusif. 2.2.1 En l'occurrence, dès le dépôt de leurs requêtes, les appelants ont requis des premiers juges qu'ils ordonnent un calcul de rendement pour fixer le loyer initial de l'appartement et du parking, à charge pour l'intimée de produire toutes les pièces nécessaires à cet effet. De son côté, la bailleresse s'est opposée au calcul de rendement, en faisant valoir que celui-ci n'était pas réalisable dans le cas concret, dans la mesure où l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ avait été acquis conjointement avec cinq autres immeubles de typologie différente.

- 15/17 -

C/29365/2017 A juste titre, les premiers juges ont retenu que le motif invoqué par la bailleresse quant à l'impossibilité objective d'effectuer un calcul de rendement n'était guère convaincant. En effet, selon l'expérience générale de la vie, il n'est pas inhabituel que plusieurs immeubles comportant divers types de locaux (habitations, locaux commerciaux, garages, etc.) fassent l'objet d'une acquisition globale, ce d'autant s'ils font partie d'un complexe immobilier construit à la même époque et selon le même concept architectural, comme c'est le cas ici. Le seul fait que les immeubles sis 1 \_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_ ne forment pas un bloc unique et parfaitement homogène ne suffit pas à rendre le calcul de rendement irréalisable. De même, le fait que les six immeubles disposent d'une chaufferie commune ou que le garage souterrain (utilisé par des locataires habitant dans les six immeubles) empiète sur certaines parcelles et pas sur d'autres ne sont pas des éléments propres à faire obstacle au calcul de rendement. La bailleresse a d'ailleurs produit le détail des surfaces de l'ensemble des logements sis 1 \_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_, de sorte qu'il est envisageable de ventiler l'état locatif admissible entre les différents logements au prorata des surfaces afin de fixer le loyer initial admissible pour la chose louée. 2.2.2 A bon droit, les appelants font grief au Tribunal de s'être dispensé de procéder au calcul de rendement sollicité, au motif que les pièces pertinentes n'avaient pas été produites par l'intimée. En premier lieu, le dossier contient un certain nombre de données utiles au calcul de rendement net. Ainsi, l'acte de vente du 30 avril 2004 fournit les informations nécessaires quant au prix de revient des immeubles, dont on rappellera qu'ils ont été acquis - francs d'hypothèques - en 2004, soit il y a une quinzaine d'années seulement. Les appelants ont par ailleurs allégué qu'au vu de la qualité de l'intimée, qui est une société d'assurances, les immeubles avaient été acquis au moyen de fonds propres uniquement (ce que l'acte de vente tend à confirmer, les parcelles ayant été vendues libres d'hypothèques). Or, cet allégué n'a pas formellement été contesté par la bailleresse, qui s'est bornée à le qualifier de "pure supputation". Les appelants ont également allégué que les charges courantes, les charges d'entretien et l'impôt immobilier complémentaire représentaient 30% de l'état locatif admissible de l'immeuble,

conformément au modèle théorique admis par la jurisprudence et la doctrine. Cet allégué n'a, lui non plus, pas été formellement contesté par l'intimée. Dans ces circonstances, c'est à tort que le Tribunal a retenu, de façon péremptoire, qu'il ne disposait pas des éléments chiffrés permettant un éventuel calcul de rendement. Cette conclusion s'impose d'autant plus que le Tribunal - tout en admettant que les appelants étaient en droit de requérir un calcul de rendement, d'une part, et que l'intimée devait collaborer à l'administration des preuves en produisant les pièces utiles en sa possession, d'autre part, - a procédé à la clôture des probatoires sans même ordonner ledit calcul de rendement, respectivement sans ordonner à la bailleuse de produire les documents nécessaires à cet effet. Les premiers juges se

- 16/17 -

C/29365/2017 sont en effet limités à ordonner la production d'"un document attestant des surfaces, ainsi que du nombre d'appartement et de pièces par appartement des [six] immeubles [concernés]". Or, les appelants n'ont eu de cesse de requérir la production par l'intimée, voire par les tiers, des pièces relatives aux (éventuels) fonds étrangers investis et aux charges de l'immeuble (charges financières, charges courantes et d'entretien, y compris l'impôt immobilier complémentaire), ainsi que la documentation utile pour choisir une clé de répartition adéquate (par ex. les plans des immeubles avec l'indication des surfaces et des volumes des appartements et des garages). En dépit de cela, le jugement querellé ne contient aucune motivation sur le refus du Tribunal d'administrer les moyens de preuve régulièrement offerts par les appelants. Ce refus est d'autant moins compréhensible que, conformément au chiffre 5.13 du contrat de vente du 30 avril 2004, la bailleuse s'est engagée à conserver pendant au moins vingt ans "toute la documentation [reçue de la vendeuse] concernant le portefeuille immobilier notamment comptable et fiscal" - ce qui vient confirmer que les documents pertinents existent et qu'ils peuvent être versés à la procédure. Au vu des considérations qui précèdent, le Tribunal ne pouvait pas se fonder exclusivement sur les statistiques cantonales pour statuer sur le caractère abusif ou non du loyer initial. Il devait au contraire ordonner le calcul de rendement sollicité par les appelants et, cas échéant, ordonner la production - par l'intimée, voire par les tiers - des documents nécessaires à cet effet, y compris ceux permettant de ventiler le prix d'acquisition des immeubles sis 1 \_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_ entre chaque immeuble selon une clé de répartition adéquate. 2.2.3 Le jugement attaqué sera par conséquent annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants (art. 318 al. 1 let. c CPC). 3. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \*

- 17/17 -

C/29365/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 septembre 2019 par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/791/2019 rendu le 30 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29365/2017-4-OSL. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers, pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie RAPP

La greffière : Maïté VALENTE

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.

#### **E. 6**

décembre 2011 consid. 1.1). En l'espèce, les locataires ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal à la fixation du loyer annuel de l'appartement à 11'100 fr., en lieu et place de 31'440 fr., soit une différence de 20'340 fr. sur une année. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 10/17 -

C/29365/2017

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