

GE_GERICHTE ACJC/1616/2025 vom 21. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1616_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1616/2025 du 21 novembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1616/2025 del 21 novembre 2025

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).

- 5/14 -

C/12331/2024 En matière de contestation de hausses des loyers, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (ATF 137 III 580, consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011, consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, l'intimée a majoré le loyer de 266 fr. par mois, hausse que l'appelant a intégralement contestée. Compte tenu de ce montant annualisé et capitalisé sur vingt ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans la forme et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.4

La procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux et loyers d'habitation et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail (art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Les parties ne sont toutefois pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1).

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelant a produit des pièces nouvelles, allégué des faits nouveaux et pris une conclusion nouvelle devant la Cour.

E. 2.1.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.1.2

L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC).

- 6/14 -

C/12331/2024

E. 2.2.1

En l'espèce, les échanges de courriers avec la bailleuse des 28 mars, 10 avril et 2 juillet 2025 (produits en pièces n° 21, 22 et 23), qui concernent en particulier une demande de l'appelant en diminution de loyer, le taux hypothécaire de référence ayant baissé de 0,25% depuis le 4 mars 2025, sont recevables car postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, soit le 4 mars 2025. Il en va de même des allégués s'y rapportant.

E. 2.2.2

A titre « plus subsidiaire », l'appelant a conclu à l'annulation du jugement entrepris, cela fait, à ce qu'il soit dit que le loyer fixé à 33'936 fr. par le Tribunal est valable du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025 uniquement, et à ce que le loyer soit fixé à 32'976 fr. dès le 1er octobre 2025, compte tenu de la baisse du taux hypothécaire précitée. Pour ne pas violer le principe d'interdiction de formalisme excessif, il y a lieu d'admettre que la baisse du taux hypothécaire de référence applicable à compter du

E. 4

mars 2025. Dans la mesure où la procédure préalable visée par l'art. 270a al. 1 CO n'était pas exigée in casu, au vu de l'application par analogie de l'art. 270a al. 3 CO conformément à la jurisprudence fédérale précitée, l'appelant s'en est valablement prévalu devant la Cour, ce qu'il a fait aux termes de ses conclusions d'appel du 8 mai 2025 en respectant le préavis de quatre mois prévu contractuellement pour la prochaine échéance du bail fixée au 30 septembre 2025.

E. 4.1.1

A teneur de l'art. 270a al. 1 et 2 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a, à

cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais; le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours. L'alinéa 2 de cette même disposition n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution (art. 270a al. 3 CO).

- 11/14 -

C/12331/2024 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il se justifie d'autoriser le locataire à faire valoir de nouvelles prétentions en diminution de loyer dans l'instance pendante, dans le cadre d'une action en contestation de la majoration de loyer, par une application analogique de l'art. 270 al. 3 CO; la procédure préalable au sens de l'art. 270 al. 1 et 2 CO n'est ainsi pas indispensable dans ce contexte (ATF 132 III 702 consid. 4.1, publié in JdT 2007 I 47; 122 III 20 consid. 4c, publié in JdT 1996 I 600; arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 4b; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, ch. 5.3.2 p. 522 et ch. 5.3.9 p. 525). Le locataire qui fait valoir des motifs de baisse doit néanmoins respecter le délai et le terme de congé, sa demande en diminution de loyer ne pouvant être prise en considération que pour la prochaine échéance utile du bail (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, op. cit, ch. 5.3.9 p. 525 et les références citées).

E. 4.1.2

Une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer, notamment en raison d'une baisse du taux hypothécaire de référence (ATF 142 III 568 consid. 1.2; 133 III 61 consid. 3.2.2.2). Une modification de 1/4% du taux hypothécaire de référence suffit pour modifier le loyer (art. 13 al. 1 et 2 OBLF). Le taux d'intérêt hypothécaire de référence est un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC (ATF 143 IV 380 consid. 1). Le bailleur peut toutefois, à titre de moyen défensif, exciper de la méthode absolue pour contrer une demande de baisse de loyer fondée sur la méthode relative (ATF 141 III 569 consid. 2.1.2). Il peut, en outre, opposer un facteur compensatoire relatif; en particulier, une diminution du taux hypothécaire peut être compensée par l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation, la hausse des frais d'entretien et des charges courantes ou par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 13 al. 1 OBLF). Le bailleur peut s'en prévaloir dans le cadre du litige et doit en apporter la preuve (ATF 119 II 32 consid. 3c/bb).

E. 4.2

En l'espèce, le nouveau motif en diminution du loyer apparaît fondé compte tenu de la baisse notable du taux hypothécaire de référence de 0,25% intervenue le

E. 4.3

Au vu de ce qui précède et par souci de simplification, le chiffre 1 du dispositif du jugement sera annulé. Il sera statué à nouveau dans le sens que le loyer annuel net sera fixé à 33'936 fr. pour la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025. Afin de respecter le double degré de juridiction et ainsi de permettre à l'intimée d'opposer des moyens défensifs face au motif de diminution du loyer nouvellement

- 12/14 -

C/12331/2024 allégué par l'appelant, un renvoi de la cause au Tribunal s'impose pour une instruction complémentaire et la fixation du loyer à compter du 1er octobre 2025, dans le sens du présent considérant. Dès le 1er octobre 2025, le loyer devra en effet être fixé en tenant compte du taux hypothécaire de référence de 1,5%, au lieu de 1,75%.

E. 5

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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 mai 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/215/2025 rendu le 4 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12331/2024. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, et statuant à nouveau : Fixe le loyer annuel hors charges de l'appartement n° 403 de quatre pièces au 4ème étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève loué à A_____ à 33'936 fr. du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il statue sur la fixation du loyer à compter du 1er octobre 2025, dans le sens des considérants. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

- 13/14 -

C/12331/2024

- 14/14 -

C/12331/2024 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 à 15'000 fr.

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