

GE_GERICHTE ACJC/318/2025 vom 5. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_318_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/318/2025 du 5 mars 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/318/2025 del 5 marzo 2025

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions et ordonnances d'instruction de première instance, dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch.

E. 1.2

Il reste à déterminer si l'ordonnance attaquée est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable à la recourante.

E. 1.2.1

La notion de "préjudice difficilement réparable" est plus large que celle de préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF relatif aux recours dirigés contre des décisions préjudicielles ou incidentes, dès lors qu'elle ne vise pas seulement un inconvénient de nature juridique, mais toute incidence dommageable (y compris financière ou temporelle), pourvu qu'elle soit difficilement réparable. L'instance supérieure doit se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette dernière condition, sous peine d'ouvrir le recours à toute décision ou ordonnance d'instruction, ce que le législateur a clairement exclu (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 73; JEANDIN, in CR-CPC, 2019, n. 22 ad art. 319 CPC). Dans un arrêt où l'obligation pour la bailleresse de produire les pièces nécessaires à un calcul du rendement net était en jeu, le Tribunal fédéral a considéré que si la bailleresse devait être contrainte de fournir immédiatement lesdites pièces, cela entraînerait pour elle un inconvénient qui ne pourrait pas être réparé à l'issue de la procédure d'appel, puisque, une fois qu'elle aurait produit ces pièces, les parties adverses en auraient pris connaissance et la bailleresse n'aurait alors plus aucun intérêt à faire valoir qu'elle n'avait pas l'obligation de les produire. Le Tribunal fédéral a alors admis que l'existence d'un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF était réalisée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 1.1 non publié aux ATF 144 III 514).

E. 1.2.2

En l'espèce, la décision entreprise ordonne à la bailleresse de produire toutes les pièces nécessaires à un calcul de rendement. Conformément à la jurisprudence précitée, l'existence d'un préjudice difficilement réparable sera dès lors admise. Le recours est par conséquent recevable.

- 6/10 -

C/18138/2023

E. 1.3

Le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

E. 2

Le Tribunal, se référant notamment aux art. 269 ss CO, 8 CC, 160 et 164 CPC, a retenu qu'il incombait aux locataires d'apporter la preuve que le loyer initial était abusif. A titre de moyen de preuve, ceux-ci avaient sollicité un calcul de rendement et requis la production, par la bailleuse, de l'ensemble des pièces nécessaires pour procéder audit calcul. Il se justifiait dès lors d'ordonner à la bailleuse, qui était tenue de collaborer à l'administration des preuves, de fournir les documents requis. La recourante soutient que le loyer initial ne peut être qualifié d'abusif, dans la mesure où il n'a pas été augmenté massivement par rapport au loyer payé par le précédent locataire. L'échelon prévu dès le 1er août 2026, était quant à lui justifié par le coût des travaux de rénovation effectués dans l'immeuble. Quant au calcul de rendement effectué par les intimés, il se fondait sur de simples suppositions, non étayées par pièces, et donc insuffisantes à emporter la conviction du juge. Faute d'avoir démontré le caractère abusif du loyer initial, les intimés ne pouvaient pas exiger d'elle la production des pièces utiles à l'établissement d'un calcul de rendement. En outre, compte tenu de sa nature exploratoire ("fishing expedition"), la requête en production de pièces devait être rejetée, car abusive.

E. 2.1.1

En vertu de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l'art. 269a let. a CO, il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer 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. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère du loyer fondé sur les loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (i.e. le rendement net) ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché, tel qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 242; 139 III 13 consid. 3.1.2 p. 15; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1, non publié aux ATF 144 III 514). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers

- 7/10 -

C/18138/2023 usuels de la localité ou du quartier (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels l'emporte alors sur le critère du rendement net (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1; 139 III 13 consid. 3.1.2). Pour de tels immeubles, en effet, les pièces comptables nécessaires pour

déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut, ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 140 III 433 consid. 3.1; 122 III 257 consid. 4a/bb). Selon la jurisprudence, est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail. Le délai de trente ans commence donc à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 144 III 514 consid. 3.2).

E. 2.1.2

Pour déterminer le rendement net de la chose louée, il faut procéder en sept étapes, consistant à : 1° déterminer tous les coûts d'investissements effectifs (ou prix de revient) de l'immeuble; 2° déduire de ces coûts les fonds étrangers afin d'obtenir le montant des fonds propres investis; 3° réévaluer le montant des fonds propres investis pour tenir compte du renchérissement; 4° appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible; 5° ajouter à ce rendement admissible des fonds propres les charges immobilières annuelles; 6° ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée; 7° comparer le loyer admissible obtenu avec le loyer actuel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2). Selon la jurisprudence, il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'apporter la preuve que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve (soit le bailleur) doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est la seule à détenir (ATF 147 III 14 consid. 6.1 et les arrêts cités). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut en effet attendre de lui qu'il les produise (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, in SJ 2006 I p. 34). En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur - qui a, sans juste motif, refusé ou négligé de produire les pièces comptables en sa possession - peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_339/2022 du 31 octobre 2024 consid. 8.2 et les arrêts cités). En particulier, au stade de l'appréciation des preuves (art. 164 CPC), il n'est pas arbitraire pour le juge de retenir que le bailleur qui refuse sans raison de produire les documents comptables

- 8/10 -

C/18138/2023 requis cache un rendement abusif (LCHAT/STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 536 et les références citées).

E. 2.1.3

Comme relevé supra, en présence d'un immeuble ancien, le bailleur peut se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier. Dans l'action en contestation du loyer initial, le fardeau de la preuve des loyers usuels incombe alors au locataire. Toutefois, selon la jurisprudence, le loyer initial est présumé abusif lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer dont s'acquittait le précédent locataire, soit de beaucoup plus que 10%, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation. Il incombe alors au bailleur d'apporter des contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs pour démontrer que,

malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer initial convenu n'est pas abusif (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 3.3, 4.2 et 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.3.1).

E. 2.1.4

Les loyers échelonnés (art. 269c CO) sont des loyers fixés à l'avance, pour toute la durée du bail, par paliers et par périodes. Lorsque l'échelonnement figure dans le bail initial, le locataire peut le contester aux conditions de l'art. 270 CO. La contestation pourra porter sur le principe de l'échelonnement et/ou sur la quotité de l'un et/ou l'autre échelon. Le juge appréciera alors le loyer initial en fonction des critères des art. 269 et 269a CO. Ce droit de contester le loyer initial est d'autant plus important que, selon l'art. 270c CO, le locataire ne pourra plus contester les échelons par la suite, au moment où le bailleur les appliquera (LCHAT/STASTNY, op. cit., p. 659, 664 et 665).

E. 2.2

En l'espèce, il résulte des allégués des locataires, non contestés par la bailleuse, que cette dernière est un fonds immobilier dont la direction est assurée par F_____ SA, société qui a fait acquisition de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, au prix de 5'450'000 fr., en avril 2008. Il résulte également de ces allégués que le prix de revient de l'immeuble concerné se montait, selon le rapport annuel 2022/2023 de la bailleuse, à 6'130'208 fr. Il suit de là que l'immeuble concerné ne saurait être qualifié d'ancien, puisque sa dernière acquisition remonte à une quinzaine d'années. Le critère du rendement net a donc la préséance sur le critère des loyers du marché. En vertu des principes rappelés supra, cela signifie que les locataires peuvent opposer à la bailleuse - qui invoque les loyers usuels dans sa formule officielle - que le loyer initial lui procure un rendement net excessif. Peu importe à cet égard que le loyer initial ait été massivement augmenté par rapport à celui du précédent locataire (ce qui semble d'ailleurs être le cas, puisque le loyer initial de l'appartement devrait passer de 24'000 fr. à 30'360 fr. [27'180 fr. + 3'180 fr. de frais accessoires intégrés jusque-là dans le loyer], dès le 1er août 2026, ce qui représente une hausse de 26.5%). En effet, la présomption évoquée par la bailleuse ne trouve application que dans l'hypothèse où le critère des loyers du marché l'emporte sur celui du rendement net, ce qui n'est pas le cas ici.

- 9/10 -

C/18138/2023 Les locataires - à qui il appartient d'apporter la preuve que le loyer convenu procure un rendement excessif à la bailleuse - sont donc fondés à solliciter l'exécution d'un calcul de rendement et, partant, à exiger de la bailleuse, qui est tenue de collaborer loyalement à l'administration des preuves, de produire l'ensemble des pièces utiles à ce calcul. Dans la mesure en effet où c'est la bailleuse (respectivement la directrice du fonds immobilier, F_____ SA) qui est en possession de ces pièces, l'on peut attendre d'elle qu'elle les fournisse. Au surplus, c'est en vain que la bailleuse s'oppose à la production de ces pièces au motif que la requête des locataires s'apparenterait à une "fishing expedition". Comme relevé ci-avant, le critère du rendement net présuppose de déterminer les coûts d'investissement de l'immeuble financés par les fonds propres, de réévaluer ces fonds propres pour tenir compte du renchérissement, d'y appliquer un taux de rendement admissible et d'y ajouter les charges immobilières annuelles, les charges courantes et les charges d'entretien, puis d'en ventiler le résultat à la chose louée. Or, c'est précisément sur ces différents éléments que portent les pièces requises par les locataires. Leur requête en

production de pièces est donc à la fois pertinente et proportionnée. Le Tribunal a ainsi valablement ordonné à la bailleresse de lui fournir les éléments permettant de procéder à un calcul de rendement net de la chose louée (appartement et box), étant au surplus rappelé que le juge n'est pas définitivement lié par ses ordonnances de preuve (cf. art. 154 in fine CPC). Par conséquent, le recours sera rejeté et un nouveau délai de 30 jours sera imparti à la bailleresse pour produire les pièces requises, étant entendu que les locataires devront ensuite avoir la possibilité de se déterminer à cet égard.

E. 3

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 10/10 -

C/18138/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 24 octobre 2024 par A_____ SICAV contre l'ordonnance OTBL/169/2024 rendue le 10 octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18138/2023. Au fond : Rejette ce recours. Impartit à A_____ SICAV un délai de 30 jours dès la réception du présent arrêt pour produire, devant le Tribunal des baux et loyers, l'ensemble des pièces listées dans l'ordonnance attaquée. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI 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 30'000 fr.

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