

GE_GERICHTE ACJC/627/2025 vom 16. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_627_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/627/2025 du 16 mai 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/627/2025 del 16 maggio 2025

Erwägungen

E. 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). Lorsque le loyer initial est remis en cause, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.1

En l'espèce, les loyers, charges comprises, s'élèvent à 37'020 fr. par an pour le loyer de l'appartement et 2'160 fr. par an pour le parking. En tenant compte du loyer sollicité par les locataires, à savoir 18'864 fr. par an pour le logement et 1'104 fr. par an pour le parking, la différence cumulée de loyers se chiffre à 19'212 fr. par an. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. ($19'212 \text{ fr.} \times 20 = 384'240 \text{ fr.}$).

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 6/12 -

C/17584/2022

E. 1.3

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'appelante fait grief au Tribunal d'une constatation lacunaire des faits, notamment en lien avec l'orientation en direction du sud de la terrasse de l'appartement, ainsi que la vue et l'ensoleillement qui en résulteraient, et avec chacune des pièces de l'appartement en cause qui comporteraient un accès à la terrasse, ainsi que d'autres caractéristiques à ce propos. La question de savoir si les éléments avancés par l'appelante ont été démontrés ou allégués dans la procédure peut demeurer indécis, car ces caractéristiques n'apparaissent pas pertinentes pour la solution du présent litige, comme il le sera vu plus loin.

E. 3

L'appelante reproche au Tribunal une violation de son droit d'être entendue, pour n'avoir pas procédé à une inspection locale de l'appartement en cause, ainsi que la mise en œuvre d'une expertise judiciaire. Selon l'appelante, le caractère « exceptionnel » de l'appartement, notamment en lien avec son « immense terrasse de 117.3 m² », devait être pris en compte dans le cadre de la ventilation du rendement admissible de l'immeuble. Elle sollicite par ailleurs une administration de ces moyens de preuve par la Cour, en application de l'art. 316 al. 3 CPC.

E. 3.1

Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC).

E. 3.1.1

Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du juge sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 8 à 10 ad art. 152 CPC). Ce principe vaut même lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3 et 130 III 734 consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_79/2023 du 24 août 2023 consid. 3.3.3).

- 7/12 -

C/17584/2022

E. 3.1.2

L'expertise est l'un des moyens de preuve admis par le CPC (art. 168 al.1 let. d et 183 ss CPC). Une expertise est imposée par l'art. 8 CC, lorsque le juge n'est pas à même de résoudre, à la lumière de ses propres connaissances, la question qui lui est soumise (ATF 117 II 231 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.3.).

E. 3.1.3

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves. Elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve, découlent de l'art. 8 CC ou, dans certains cas qui n'entrent pas en considération ici, de l'art. 29 al. 2 Cst., dispositions qui n'excluent pas l'appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références). Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation

anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les références). L'autorité jouit d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_11/2014 du 3 juillet 2014 consid. 2.2; 4A_229/2012 du 19 juillet 2012 consid. 4).

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal n'a pas donné suite à la demande de la bailleresse, en estimant que les coefficients de typologie, d'orientation et de vue, tels que retenus par l'appelante, n'étaient fondés sur aucun élément objectif et se révélaient incohérents, puisqu'un appartement de deux faces en pignon dans l'immeuble possédait, dans la clé de réparation de la bailleresse, un coefficient supérieur à celui d'un appartement traversant de deux faces également. Le Tribunal a ainsi préféré fonder son raisonnement sur les surfaces des appartements, en tenant compte pour moitié des surfaces extérieures (balcons ou terrasses) dans le calcul y relatif, ainsi que d'une prime à l'étage. Contrairement à ce qu'affirme l'appelante, le Tribunal a pris en compte la surface extérieure de l'appartement litigieux dans son calcul. Il a toutefois estimé que la ventilation des loyers proposés par l'appelante devait être écartée, en lien avec les coefficients de vue ou d'orientation, au profit des critères qu'il a lui-même fixés en

- 8/12 -

C/17584/2022 équité. Par une appréciation anticipée des preuves, il a ainsi considéré implicitement que l'administration des moyens de preuve requis, notamment un transport sur place, se révélait inutile dans son raisonnement, ce qui constitue une pratique admissible au regard de la jurisprudence susmentionnée. Quant à la question d'une expertise, l'appelante sollicite en réalité que la ventilation des loyers soit déléguée à l'appréciation d'un expert plutôt qu'au juge. Toutefois, comme il sera vu plus loin, il est conforme à la jurisprudence de déléguer la ventilation des loyers au pouvoir d'appréciation d'un juge, en particulier lorsque les critères appliqués par le bailleur ne sont pas soutenables ou compréhensibles. Par ailleurs, l'appelante ne démontre pas que la présente cause présenterait une complexité technique particulière qui nécessiterait l'intervention d'un expert, étant relevé que la ventilation des loyers ne repose sur aucun critère prédéfini (ATF 125 I 421 consid. 2d). Partant, le grief de la violation du droit d'être entendu doit être rejeté. De plus, au vu des considérations qui suivront, la Cour dispose des éléments utiles pour statuer, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de procéder à l'administration des preuves requises.

E. 4

L'appelante reproche au Tribunal une violation de l'art. 269 CO, pour n'avoir pas procédé à une ventilation correcte des loyers entre les appartements concernés. Elle estime que les coefficients de typologie, d'orientation et de vue devraient primer sur un « simple » calcul selon les surfaces des appartements et une prime à l'étage.

E. 4.1

A teneur de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée.

E. 4.1.1

Le calcul du rendement net au sens de l'art. 269 CO s'effectue sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné. Seul est déterminant le rendement net de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement net de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (ATF 125 III 421 consid. 2d). 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 net sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2).

- 9/12 -

C/17584/2022

E. 4.1.2

Il y a lieu de procéder en sept étapes pour déterminer le rendement net (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 précité consid. 5.2.2) : 1) Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le coût de revient) de l'immeuble; 2) Il faut en déduire les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis; 3) Le montant des fonds propres doit être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO), soit l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC; ATF 147 III 14); 4) Il y a lieu d'appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible; 5) Au rendement admissible des fonds propres ainsi obtenus, il faut ajouter les charges immobilières ; 6) Il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée; 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.

E. 4.1.3

Sur la ventilation des résultats (étapes nos 6 et 7), généralement, celle-ci doit s'effectuer au prorata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (ATF 147 III 14 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2). Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 précité, consid. 5.4.2). La valeur des parts peut être pondérée en fonction d'éléments qualitatifs lorsque des différences sensibles existent entre les différents logements. 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 (ATF 139 III 209 consid. 2.1). Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, car aucune d'entre elles n'est parfaite (ATF 125 I 421 consid. 2d). Le Tribunal fédéral n'a pas jugé arbitraire une ventilation des loyers ne tenant pas compte de la « vue dégagée sur le lac » d'un appartement, en particulier lorsque cet élément est invoqué tardivement par le bailleur dans la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_268/2023 du 20 février 2024 consid. 4.3).

E. 4.1.4

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. Dans le cadre de son appréciation des preuves, le juge peut tirer conséquences d'un tel refus de collaborer, notamment pour se convaincre de la fausseté complète ou partielle des

- 10/12 -

C/17584/2022 allégations du bailleur et l'amener à croire les indications de l'autre partie (ATF 142 III 568, consid. 2.1).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal a écarté les critères pondérés par l'appelante dans son calcul du loyer. Il a retenu la quote-part mentionnée par les locataires pour les logements (94.49%) et pour les parkings (5.51%), puis a fixé l'état locatif admissible pour les appartements à 2'219'371 fr. 80. Au regard de la surface totale des appartements de l'immeuble (11'558.29 m²), il a calculé le loyer admissible à 192 fr./m² (2'219'371 fr. 80 ÷ 11'558.29 m²). Il a appliqué une prime à l'étage de 2 fr./m² à partir du 2^{ème} étage, soit une majoration pour l'appartement en cause, situé au 5^e étage, de 8 fr./m². Le loyer admissible a été fixé ainsi à 198 fr./m². En tenant compte de la surface intérieure de l'appartement (86.2 m²) et pour moitié la surface extérieure (117.3 m² ÷ 2 = 58.65 m²), soit un total de 144.85 m², le loyer admissible annuel de l'appartement était de 28'680 fr. (198 fr./m² × 144.85 m²). Le Tribunal a relevé que l'état locatif produit par l'appelante avait été établi postérieurement à la conclusion du bail litigieux et ne reflétait ni l'état locatif réel de l'immeuble, ni la clé de répartition y relative. L'appelante ne remet pas en cause cet élément en appel, de sorte qu'il convient de le considérer comme acquis. Il est d'ailleurs corroboré par les preuves fournies par les locataires, qui indiquent que l'appartement n° 1C.51 est loué dans les faits à 3'000 fr. par mois, alors que le document produit par la bailleuse fait état d'une ventilation de ce loyer à hauteur de 2'020 fr. uniquement, soit une différence substantielle de plus de 67%. Le Tribunal a, en outre, relevé que les coefficients de typologie, d'orientation et de vue utilisés par l'appelante n'avaient fait l'objet d'aucune explication. A l'instar du Tribunal, on peut relever que le critère de « typologie » utilisé par l'appelante, qui favorise les appartements en « pignon » au détriment des appartements traversants, n'apparaît pas justifié. En effet, la jurisprudence tend plutôt à considérer le fait qu'un appartement soit « traversant » comme un atout particulier (cf. notamment ACJC/801/2018 du 25 juin 2018 consid. B.a; ACJC/271/2023 du 27 février 2023 consid. e; ACJC/1513/2024 du 27 novembre 2024 consid. 4.2). Cette valorisation se justifie d'ailleurs objectivement, dans la mesure où un appartement traversant offre une meilleure circulation de l'air que les autres. En lien avec le coefficient « d'orientation », la bailleuse n'a fourni aucune explication plausible sur la pondération opérée, de sorte qu'on ne discerne pas pourquoi, notamment, un appartement orienté « Nord-Est/Sud-Ouest » devrait être différencié d'un appartement « Nord-Est/Sud-Ouest/Sud-Est ». En ce qui concerne le coefficient de « vue », la bailleuse a distingué trois situations, à savoir « côté rue », « côté calme » et une catégorie sans indication, sans

- 11/12 -

C/17584/2022 que l'on ne puisse comprendre à quoi correspondrait celle-ci, en particulier s'agissant de la dernière catégorie. Quant à la prime à l'étage, après avoir procédé à une

augmentation linéaire du rez- de-chaussée à l'avant-dernier étage (96% au rez-de-chaussée; 98% au 1er étage; 100% au 2ème étage; 102% au 3ème étage; 104% au 4ème étage), la bailleuse a appliqué une majoration de 130% au dernier étage de l'immeuble (5e étage ou attique), soit celui de l'appartement en cause. Une telle augmentation importante s'agissant du dernier étage ne se justifie pas, étant relevé qu'ont déjà été jugées conformes au droit une application linéaire de la prime à l'étage, ainsi qu'une majoration en équité de 2 fr./m2 par étage supplémentaire (ACJC/271/2023 du 27 février 2023 consid. 5.2). La bailleuse n'explique pas de manière probante la différence notable entre les appartements du 4ème et du dernier étage de l'immeuble en cause. En particulier, la terrasse invoquée comme justification est déjà prise en compte dans la surface de l'appartement, si bien que son raisonnement reviendrait à compter à double ce critère dans la ventilation du loyer, ce qui n'est pas fondé. Au regard de l'ensemble des éléments précités, il était admissible pour les premiers juges de s'écarter de la clé de répartition de l'appelante au profit de celle qu'ils ont estimée équitable. Une telle solution se justifie d'autant plus lorsque le bailleur refuse, comme en l'espèce, de fournir les pièces nécessaires au calcul du rendement et que la ventilation produite s'écarte de manière importante du montant des loyers pratiqués dans l'immeuble, élément qui a également été démontré dans la procédure et qui n'est pas remis en cause en appel. Pour le surplus, l'appelante ne critique pas le calcul opéré par les premiers juges et les montants retenus. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir. Au regard de ce qui précède, les griefs de l'appelante doivent être rejetés et le calcul opéré par le Tribunal confirmé.

E. 5

A 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). * * * * *

- 12/12 -

C/17584/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 mai 2024 par CAISSE DE PRÉVOYANCE A _____ contre le jugement JTBL/395/2024 rendu le 10 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17584/2022. Au fond : Confirme le jugement entrepris Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY ■ BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, 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.

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