

# **GE\_GERICHTE ACJC/663/2025 vom 16. Juni 2025**

GE Cour de justice, 2025-06-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_663\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_663_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/663/2025 du 16 juin 2025

IT: GE\_GERICHTE ACJC/663/2025 del 16 giugno 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). 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 le locataire 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). En l'espèce, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte, ce qui n'est pas contesté.

### **E. 1.2**

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **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).

- 12/21 -

C/15609/2021

### **E. 1.4**

Les conclusions nouvelles (réduites) prises par les appelants devant la Cour sont recevables, car la restriction des conclusions ne constitue pas une modification de la demande, mais un retrait partiel (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_184/2013 du 26 avril 2013 consid. 3.2).

### **E. 2**

Le Tribunal a retenu en substance que la bailleresse avait expliqué l'établissement de baux de durée déterminée par sa volonté de faire exécuter des travaux dans les appartements à l'échéance des baux, ce qu'avaient confirmé ses représentants ainsi que les représentants de la régie. Bien qu'elle n'ait pas à justifier son choix de conclure un bail de durée déterminée, elle avait fourni dans le cadre des enquêtes une explication plausible à la conclusion de tels baux, cette motivation étant restée la même depuis le dépôt du mémoire

réponse. Elle était ainsi en droit de proposer un contrat d'une durée fixe de cinq ans et elle n'avait violé aucune disposition légale en le faisant. Rien n'indiquait en effet qu'elle ait voulu contourner des règles impératives en proposant un contrat de durée déterminée. Aucun élément ne laissait apparaître que lors de la conclusion du bail, la bailleuse aurait voulu se lier par un contrat de durée indéterminée à condition que les locataires ne contestent pas le loyer initial. Le loyer avait diminué par rapport à celui du précédent locataire et aucun échelon n'était prévu. Il n'était en outre pas établi que les locataires se seraient inquiétés de la durée du bail ou auraient demandé un contrat à durée indéterminée, ni qu'ils auraient reçu une assurance de la part de la bailleuse quant au fait qu'ils pourraient rester dans l'appartement à l'échéance du bail. Le seul fait que les locataires n'aient pas d'intérêt à ce que le bail soit de durée déterminée et qu'ils aient allégué se trouver dans une situation de contrainte n'était pas suffisant pour retenir une fraude à la loi de la bailleuse. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit à la preuve et de ne pas avoir retenu que la durée déterminée du contrat de bail relevait d'une fraude à la loi.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 255 CO, le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée. Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin, sans congé, à l'expiration de la durée convenue. Les autres baux sont réputés conclus pour une durée indéterminée. Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue. Si le bail est reconduit tacitement, il devient un contrat de durée indéterminée (art. 266 CO). Le bail à durée déterminée se distingue du bail à durée indéterminée en particulier sur les points suivants : prenant fin sans congé, il sort du champ d'application des règles de protection contre les congés abusifs, qui sont de nature impérative (cf. art. 273c CO). Dans le bail à terme fixe, le loyer ne peut pas être modifié en cours de contrat. En raison du principe de fidélité contractuelle, la loi autorise à

- 13/21 -

C/15609/2021 augmenter ou diminuer le loyer uniquement pour le prochain terme de résiliation, qui est en l'occurrence un terme extinctif (ATF 128 III 419 consid. 2.4.1; LACHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2ème éd., 2019, Lausanne, p. 499 et 792); si les parties décident de conclure un nouveau contrat, le bailleur pourra augmenter le loyer, qui sera susceptible de contestation au titre de loyer initial (art. 270 CO). Dans un système de baux à durée déterminée, chaque partie est entièrement libre de conclure ou non un nouveau contrat à l'expiration du précédent, sans avoir à se justifier. Le bailleur peut ainsi refuser son accord parce qu'il a succombé dans une procédure, ou parce qu'il estime le locataire trop revendicateur; le locataire n'a aucun moyen juridique de le contraindre à la poursuite des relations contractuelles. Ce risque peut inciter le locataire à se montrer docile et à ne pas revendiquer des droits, afin de ne pas compromettre ses chances d'obtenir un renouvellement de son bail; il pourra notamment hésiter à contester un loyer initial abusif (SAVIAUX, *Baux de courte durée successifs et contestation du loyer initial*, PJA 2010 p. 289 et 300 ss; BOHNET/CARRON/MONTINI, in *Droit du bail à loyer*, 2017, 2ème éd., n. 9 ad art. 255 CO; NICOLINI/BACHELARD, *Bail de durée déterminée : bien plus qu'un bail à l'essai, un musellement des locataires*, in 40 ans des Juristes Démocrates Suisse (JDS) : résolu-e-s, impertinent-e-s, engagé-e-s, 2018, p. 115 ss.), à demander des travaux ou à contester des décomptes de chauffage (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3). Dans un arrêt de principe concernant la conclusion successive de plusieurs contrats à durée déterminée, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion de tels contrats était licite,

sous réserve toutefois d'une fraude à la loi. L'interdiction de l'abus de droit est un principe général de l'ordre juridique suisse (ATF 140 III 491 consid. 4.2.4; 137 V 394 consid. 7.1; 130 II 113 consid. 4.2), développé à l'origine sur la base des concepts propres au droit civil (art. 2 CC). Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3; 132 III 212 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.1). La loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou plusieurs baux de ce type. Il n'est pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4). Il s'agit bien plutôt de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3 et

- 14/21 -

C/15609/2021 4.3.2). Ainsi, le défaut de motif plausible peut, dans le cadre d'une appréciation d'ensemble de tous les éléments pertinents - parmi lesquels figurent notamment la pénurie de logements sur le marché concerné et une pratique systématique du bailleur - conduire à l'admission d'une fraude à la loi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_598/2018 du 12 avril 2019 consid. 4.2.3). Dans l'affaire qui a donné lieu à l'ATF 139 III 145, le Tribunal fédéral a considéré que la situation de pénurie notoire existant dans le cas d'espèce, ainsi que la déclaration des bailleurs selon laquelle ils privilégiaient les baux de durée limitée afin de préserver leur liberté de conclure ou non de nouveaux contrats constituaient autant d'indices d'une fraude à la loi. Toutefois, l'appréciation des circonstances concrètes, prises dans leur ensemble, ne permettait pas de conclure que cette construction juridique visait uniquement à contourner les règles impératives de protection des locataires. En matière de contrat de travail, la doctrine et la jurisprudence admettent que la fraude doit être retenue lorsqu'aucune raison objective, respectivement aucune circonstance économique ou sociale particulière, ne justifie de conclure une chaîne de contrats à durée limitée; entre autres exemples de motif objectif, on peut citer le cas où le travailleur lui-même ne veut s'engager que pour une durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.1 et les références). Si ces principes ne sont pas directement transposables au contrat de bail, le fait que le locataire ne veuille en soi pas s'engager seulement pour une durée déterminée, respectivement n'ait pas d'intérêt à conclure un contrat de bail de durée déterminée plutôt que de durée indéterminée, est un élément pertinent dans l'appréciation de l'ensemble des circonstances, tout comme le fait que le bailleur n'indique pas, respectivement ne rend pas plausible, le motif qui l'a conduit à opter pour un contrat de durée déterminée. S'il appartient en principe au locataire de prouver la fraude à la loi, il convient de tenir compte du fait que démontrer l'intention frauduleuse, en tant que circonstance interne au bailleur, confine souvent à l'impossible (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 798; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2e éd. 2017, no 9 ad art. 255 CO; GIL, *La crise et le contrat de bail : où est l'abus de droit ?*, in *Les difficultés économiques en droit*, 2015, p. 377; DIAZ, *Validité des contrats conclus en chaîne en droit du bail*, in *Plaidoyer* 5/2013 p. 14). Lorsque le locataire allègue de manière détaillée en quoi

consisterait la fraude à la loi qu'il reproche au bailleur, le juge peut se contenter d'une vraisemblance prépondérante (WEBER, in Basler Kommentar, OR I, 6e éd. 2015, no 6 ad art. 255 CO; LACHAT, op. cit, p. 798) et inviter le bailleur à collaborer à la preuve, en exposant pour quelles raisons - qu'il ne connaît a priori que lui-même - il a opté pour la conclusion de baux de durée déterminée (LACHAT, op. cit, p. 798; SIEGRIST, Validité des contrats en chaîne : les droits des locataires sont-ils garantis ?, Newsletter Bail.ch mai 2013, p. 3; WEBER, op. cit., no 6 ad art. 255 CO).

- 15/21 -

C/15609/2021 Le défaut de motif plausible peut, dans le cadre d'une appréciation d'ensemble de tous les éléments pertinents - parmi lesquels figure notamment la pénurie de logements sur le marché concerné (cf. ATF 139 III 145 consid. 4.3.3; KOLLER, Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2013, RJB 150/2014 p. 924; THANEI, in Das Mietrecht für die Praxis, 9e éd. 2016, p. 665 [cité ci-après: Mietrecht]; la même, Der befristete Mietvertrag, in mp 2018 p. 271) et une pratique systématique du bailleur (THANEI, Mietrecht, p. 665) - conduire à l'admission d'une fraude à la loi (WEBER, op. cit., n. 6 ad art. 255 CO; THANEI, Mietrecht, p. 665) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_598/2018 précité, consid. 4.2.3). Rien ne s'oppose à l'application des principes susmentionnés relatifs à la conclusion successive de plusieurs baux de durée déterminée également lorsqu'il s'agit d'examiner la validité d'une clause de durée déterminée insérée dans le premier contrat conclu par les parties. En effet, il est concevable que les éléments constitutifs d'une fraude à la loi, parmi lesquels la volonté du bailleur de contourner les règles impératives de protection du locataire, existent dès la conclusion d'un premier contrat de durée déterminée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_598/2018 précité cons. 4.2.1). Le Tribunal fédéral a ainsi retenu dans l'arrêt précité, dans le cadre d'une clause de durée déterminée insérée dans le premier contrat conclu par les parties, qu'il y avait lieu de considérer que la construction juridique proposée par la bailleuse - qui correspondait à une pratique systématique s'agissant des objets soumis à la LDTR, pour laquelle elle n'avait avancé aucun motif et qui ne correspondait à aucun intérêt du locataire - ne pouvait s'expliquer que par la volonté d'éluder des dispositions impératives protégeant le locataire et était ainsi constitutive d'une fraude à la loi. Dans ce cas précis, la bailleuse n'avait pas avancé de motif particulier justifiant la durée déterminée du bail; le locataire était dans une situation de contrainte, car il avait attendu un an pour cet appartement, dont il avait besoin pour recevoir ses enfants, étant en séparation; le locataire ne souhaitait pas s'engager seulement pour une durée déterminée; il ressortait de la procédure que ce dernier s'était inquiété avant la conclusion du bail de la durée du bail et de la possibilité de rester dans l'appartement après cette échéance; à la suite de cela, la représentante de la régie lui avait indiqué qu'il était possible qu'il puisse rester dans l'appartement à l'échéance du bail, car elle avait souvent vu des renouvellements de baux à durée déterminée, mais qu'elle ne pouvait lui donner aucune assurance quant au fait que son bail serait renouvelé "ad vitam aeternam"; la conclusion d'un bail de durée déterminée de quatre ans, comprenant pour la quatrième année (soit à l'expiration de la durée du contrôle obligatoire) un échelon prévoyant une majoration du loyer de quelque 96.4% motivée par une adaptation aux loyers usuels du quartier - étant précisé que la cour cantonale a retenu que cet échelon conduisait à un loyer abusif - présentait l'avantage pour la bailleuse, par rapport à un bail de durée indéterminée, de minimiser le risque de voir le loyer ramené à un montant non abusif; ce système était en effet de nature à inciter le

C/15609/2021 locataire à se montrer docile et à ne pas contester le loyer initial (y compris l'échelon) afin de ne pas compromettre ses chances d'obtenir un renouvellement de son bail. Lorsque le bailleur abuse de l'institution du contrat à durée déterminée afin de limiter les droits du locataire en cas de congé, il se justifie de traiter les contrats en chaîne comme des baux de durée indéterminée (LCHAT, op. cit., p.798).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les locataires ont allégué que la bailleuse prévoyait, à tout le moins pour l'immeuble concerné, des baux de durée déterminée dans le seul but de les dissuader de faire valoir leurs droits, ce que celle-ci a contesté, exposant que, de manière générale, la décision de conclure un bail de durée déterminée s'examinait de cas en cas, en fonction du besoin de rénovation des locaux, hors la présence de locataires, dans une optique d'entretien de l'immeuble. Si tel était le cas, elle concluait un bail de durée déterminée. Quand bien même il appartenait aux locataires de démontrer que le motif allégué par la bailleuse n'était qu'un prétexte, indice que la conclusion d'un bail à durée déterminée relevait de la fraude à la loi, la bailleuse devait collaborer à la preuve, notamment en démontrant la réalité du motif invoqué pour la conclusion d'un bail de durée déterminée. Or, malgré la demande des locataires, la bailleuse n'a produit aucune pièce étayant le motif invoqué et permettant d'infirmer l'allégation des locataires. En particulier, elle n'a produit aucun document démontrant le besoin de rénovation de l'appartement des précités ou attestant du mauvais état de l'immeuble, ni aucune preuve des travaux importants qu'elle allègue, effectués sur celui-ci ces dernières années. Les enquêtes n'ont pas non plus permis de contredire la thèse des appelants. En effet, les représentants de la bailleuse ont d'abord admis qu'ils n'avaient pas vu l'appartement des appelants. Ensuite, ils se sont contentés de faire état de la mauvaise qualité de l'immeuble, affirmant que celui-ci nécessitait des interventions régulières, sans fournir aucune précision à cet égard. Or, les locataires ont démontré, par la production de l'état des lieux d'entrée, que l'appartement concerné n'avait fait l'objet, avant leur entrée, que d'un rafraîchissement partiel, qui aurait pu être effectué en présence des occupants. Ces différents éléments permettent de retenir, avec une vraisemblance prépondérante, que la conclusion d'un bail de durée déterminée relevait d'une politique générale et n'était pas justifiée par le maintien du bon état de l'immeuble, voire de celui de l'appartement loué aux appelants. Plusieurs témoins ont d'ailleurs fait état de l'existence d'une "politique générale" de la bailleuse de conclure des baux de durée déterminée, même si nuancée

C/15609/2021 selon certains en ce qu'elle était décidée "par immeuble" ou dépendait des travaux à effectuer. Les déclarations du témoin G\_\_\_\_\_, selon lesquelles les baux [de durée déterminée] n'étaient généralement pas reconduits accréditent la thèse d'une telle politique, et contredisent l'affirmation selon laquelle les baux de durée déterminée seraient reconduits lorsque des travaux n'étaient pas nécessaires.

Les allégations des locataires selon lesquelles ils auraient souhaité un bail de durée déterminée paraissent plausibles, notamment au regard de l'agrandissement de la famille et des contraintes que représente un déménagement. La promesse qu'un nouveau bail leur serait proposé "si tout se passait bien" est également crédible, les dénégations du témoin G\_\_\_\_\_ à cet égard devant être appréciées avec retenue, compte tenu de ses liens avec la

bailleresse. La pénurie de logement à Genève ne fait pas de doute. Ainsi, le bail de durée déterminée conclu avec les locataires ne repose pas sur les motifs allégués, aucune rénovation dans un avenir proche n'ayant été démontrée. Le fondement de la décision de conclure un bail de durée déterminée relève manifestement d'une "politique générale" de la bailleresse, indépendamment du besoin concret de maintien en bon état de l'immeuble litigieux. Il peut dès lors être considéré que cette manière de procéder vise à exercer une certaine pression sur les locataires, pour les dissuader de faire valoir leurs droits, afin de ne pas courir le risque que leur bail ne soit pas renouvelé. Le fait que dans la présente espèce le loyer avait diminué par rapport à celui du précédent locataire, qu'aucun échelon n'était prévu et que les locataires aient contesté le loyer initial ne suffit pas à contredire ce qui précède. En conclusion, c'est à tort que le Tribunal a nié l'existence d'une fraude à la loi dans la présente affaire, en retenant que le motif allégué par la bailleresse pour justifier la conclusion d'un bail de durée déterminée était plausible. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera en conséquence annulé et il sera constaté que la clause de durée déterminée du bail conclu entre les parties est nulle.

### **E. 3**

Concernant le loyer, le Tribunal a retenu que l'immeuble concerné était ancien et que dès lors le loyer initial devait être examiné sur la seule base des loyers usuels du quartier. Un calcul de rendement n'était pas possible. Le loyer initial n'avait pas subi d'augmentation - il avait même diminué – de sorte qu'il n'était pas présumé abusif. Il incombait aux locataires de fournir cinq exemples comparatifs de façon à en démontrer le caractère abusif, ce qu'ils n'avaient pas fait. Il n'appartenait dès lors pas au juge de fixer ledit loyer.

- 18/21 -

C/15609/2021

Les appelants soutiennent que le Tribunal aurait dû procéder à un calcul de rendement, la valeur de la parcelle ayant été établie par l'Office cantonal du logement dans son arrêté du 17 décembre 2007 et l'immeuble construit en 2008, de sorte qu'il ne pouvait être considéré que celui-ci était ancien. Il aurait dû ordonner à la bailleresse de produire, entre autres, les charges des cinq dernières années ou prendre en compte 15% du prix de revient à titre de charges et procéder au calcul de rendement, étant en possession de tous les éléments utiles.

#### **E. 3.1**

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, notamment à la condition formelle qu'il a été contraint de conclure bail en raison de la situation sur le marché local du logement (art. 270 al. 1 let. a CO). Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de diminution du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 4.1). Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b), 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 usuels de la localité ou du quartier (ATF 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 de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1). 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 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1; 122 III 257 consid. 4a/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_191/2018 précité consid. 3.1). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_583/2023 du 12 août 2024 consid. 3.2; 4A\_191/2018 précité consid. 3.1 et les arrêts cités). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la

- 19/21 -

C/15609/2021 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). Le critère du rendement net de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 147 III 14 consid. 4.1.1; 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées). Le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_583/2023 du 12 août 2024 consid. 3.1.1; 4A\_63/2024 du 17 juin 2024 consid. 5.2; 4A\_581/2018 précité consid. 3.1.1; 4A\_191/2018 précité consid. 3.1; 4A\_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2). 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).

## **E. 3.2**

En l'espèce, l'existence d'une situation de pénurie à Genève est notoire, de sorte que les appelants pouvaient contester le loyer initial, ce qui ne fait pas débat.

Les parcelles sur lesquelles se situent les immeubles propriété de l'intimée ont certes été acquises en 1968, mais leur construction remonte à 2008. Dans ce cadre le Conseil d'Etat a rendu un arrêté dont ressort le prix de revient des parcelles en

- 20/21 -

C/15609/2021 2007, acquises au moyen de fonds propres exclusivement. C'est ainsi à tort que le Tribunal a considéré que l'immeuble litigieux était ancien. Il aurait ainsi dû inviter l'intimée à produire les pièces utiles à un calcul de rendement.

C'est le lieu de relever que le représentant de la bailleuse n'a pas prétendu devant le Tribunal ne pas être en possession des documents utiles à un calcul de rendement, mais a exposé qu'il avait fait une étude de marché sur la question du loyer et était arrivé à la conclusion que le loyer des appelants se trouvait dans la partie inférieure de ce qui se pratiquait sur le marché. Il n'a pas fait mention du rendement de l'immeuble comme critère de fixation du loyer.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera en conséquence annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal, pour complément d'instruction et nouvelle décision (art. 327 al. 3 let. a CPC).

#### **E. 4**

La procédure est gratuite (art. 22 LaCC).

\* \* \* \* \*

- 21/21 -

C/15609/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 novembre 2024 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/950/2024 rendu le 1er octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15609/2021. Au fond : Annule ce jugement et, cela fait, statuant à nouveau : Constate que la clause de durée déterminée contenue dans le contrat de bail du 6 mai 2021 conclu entre les parties est nulle. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants, s'agissant de l'action en contestation du loyer initial. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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 15'000 fr. cf. consid. 1.1

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