

GE_GERICHTE ACJC/764/2026 vom 30. April 2026

GE Cour de justice, 2026-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_764_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/764/2026 du 30 avril 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/764/2026 del 30 aprile 2026

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). Lorsque le litige porte sur le montant du loyer, la valeur litigieuse est égale au loyer annuel qui reste contesté, multiplié par vingt si le bail est de durée indéterminée (art. 92 al. 2 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 68).

- 6/11 -

C/17397/2024 En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (21'072 fr. - 20'340 fr. x 20 = 14'640 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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

E. 1.4

La procédure simplifiée s'applique aux baux à loyer d'habitations, quelle que soit la valeur litigieuse, si le litige porte sur la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), comme c'est le cas in casu (art. 243 al. 2 let. c CPC; LACHAT, op. cit., 2019, p. 226). La maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) est également applicable, ce qui signifie que le juge établit les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties ni par leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2).

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal de n'avoir que partiellement validé la hausse de loyer notifiée à l'intimée par avis de majoration du 15 juillet 2024. Elle soutient que l'indexation du loyer devrait s'effectuer sur la base de l'ISPC en vigueur au mois de juillet 2014.

E. 2.1.1

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 CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (art. 270a al. 1 CO). Le Tribunal fédéral distingue deux méthodes d'examen du loyer : la méthode absolue et la méthode relative. La méthode absolue consiste à examiner si le loyer, examiné à un moment donné, est en soi abusif. Le juge mesure ce loyer à la seule aune du rendement de la chose louée (art. 269 et 269a let. c CO) ou des loyers usuels (art. 269a let. a CO), sans égard aux stipulations antérieures des parties. La méthode relative consiste à contrôler si une adaptation du loyer en cours de bail est admissible en fonction des rapports contractuels entre les parties et de la confiance éveillée auprès de la partie adverse; pour ce faire, le juge examine en particulier l'évolution des critères de fixation du loyer entre le moment de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté (ATF 120 II 240 consid. 2). Le principe de la confiance implique que la partie qui ne conteste pas une adaptation de loyer ne peut pas ensuite se prévaloir du fait qu'elle

- 7/11 -

C/17397/2024 était abusive ou insuffisante (ATF 124 III 67 consid. 3); une modification de loyer n'est donc en principe admissible que si les circonstances ont changé depuis la dernière adaptation (ATF 121 III 163 consid. 2c). Une demande de diminution de loyer s'apprécie en règle générale selon la méthode relative. Le locataire peut demander une diminution notamment à cause d'une baisse des charges du bailleur, en particulier d'une baisse du taux hypothécaire de référence intervenue depuis la dernière fixation du loyer (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2). Par dernière fixation, il faut entendre, en dehors de la détermination du loyer initial en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul; une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, en d'autres termes qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne constitue pas un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation ultérieure (ATF 126 III 124 consid. 2a). Lorsque le locataire lui soumet une demande de baisse basée sur des facteurs relatifs, le bailleur peut y opposer un autre facteur relatif; en particulier, une diminution du taux hypothécaire peut être compensée par l'augmentation de l'ISPC, 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; MONTINI/WAHLEN, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 30 ad art. 270a CO et les réf. citées).

E. 2.1.2

Les parties peuvent convenir à l'avance que le loyer est adapté en fonction de l'ISPC. Le contrat est valable si le bail est conclu pour une durée déterminée minimale de cinq ans pendant laquelle le bailleur ne peut pas donner le congé (art. 269b CO; art. 17 al. 4 OBLF). La clause d'indexation continue à s'appliquer après l'écoulement de cette durée originale si le bail se renouvelle, par reconduction tacite ou en vertu d'une option, pour cinq ans au moins (ATF 124 III 57 consid. 3b). L'indexation est le mode exclusif de fixation du loyer pendant la durée du bail; sous réserve de prestations supplémentaires, l'évolution des charges et autres facteurs ne sont pas pris en considération (ATF 124 III 57 consid. 3a). Le bailleur et le locataire peuvent en revanche solliciter une majoration respectivement une diminution du dernier loyer indexé pour le prochain terme de résiliation (art. 269d et 270a CO), à savoir pour l'échéance du bail, original ou reconduit. Cette majoration ou diminution ne peut être déterminée qu'à l'aide de la méthode relative, à l'exclusion de la méthode

absolue (ATF 147 III 32 consid. 3.4.1 et 3.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2023 du 24 octobre 2023 consid. 3.2). Lorsqu'un bail assorti d'une clause d'indexation se renouvelle tacitement pour une durée de cinq ans au minimum, la prochaine indexation doit être calculée en se

- 8/11 -

C/17397/2024 référant à l'indice connu au moment de la dernière fixation du loyer, sans égard à la reconduction tacite survenue dans l'intervalle. En pareille hypothèse, en effet, le bail s'est renouvelé aux conditions en vigueur à l'échéance : le montant du loyer n'a pas été modifié, ni la clause d'indexation qui en régit la fixation. Il n'y a donc pas eu une nouvelle fixation du loyer qui puisse servir de référence pour le calcul de l'indexation (ATF 137 III 580 consid. 2).

E. 2.1.3

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance. L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.2).

E. 2.1.4

Les parties à la négociation doivent pouvoir se parler librement, sans risques, craintes ou arrière-pensées. Il est donc communément admis que les propos tenus et les écrits envoyés dans le contexte de discussions transactionnelles ne pourront pas être évoqués ultérieurement si la négociation a échoué. Cette règle de confidentialité des pourparlers a été codifiée à l'art. 205 al. 2 CPC (pour la phase de conciliation) et par les us et coutumes des avocats. Ces derniers ne sauraient invoquer ou évoquer en justice l'existence et le contenu des pourparlers menés "sous les réserves d'usage" s'ils ont échoué. En revanche, si les pourparlers aboutissent à un accord, les parties qui doivent en justifier l'existence peuvent sans autre se prévaloir du contenu, oral ou écrit, de leurs discussions (LACHAT, op. cit., p. 24 n. 3.3 et les réf. citées).

- 9/11 -

E. 2.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu avec raison que l'appelante avait échoué à démontrer que la commune intention des parties, en convenant d'une réduction de loyer de 6% pour le 1er septembre 2022 (soit pour l'échéance contractuelle), aurait été d'adapter le loyer pour tenir compte de la seule baisse du taux hypothécaire survenue entre juillet 2014 et septembre 2022 (soit un facteur de baisse de 10.71%), à l'exclusion du renchérissement de l'ISPC survenu dans le même temps. Comme relevé par les premiers juges, c'est précisément le contraire qui résulte des pièces produites. Il ressort en effet sans équivoque des courriers échangés entre les parties (toutes deux représentées par un mandataire rompu au droit du bail) au printemps 2022 – dont le Tribunal a tenu compte à juste titre pour déterminer la volonté des parties, conformément aux principes rappelés ci-avant, étant souligné que l'intimée était autorisée à produire le courrier de son conseil du 1er septembre 2022 à la suite de l'accord trouvé par les parties – que celles-ci ont effectivement tenu compte de l'évolution de l'ISPC à partir de juillet 2014 pour fixer le loyer de l'appartement à 19'740 fr. par année, charges non comprises, dans le jugement d'accord du 25 octobre 2022. Dans son courrier du 16 mars 2022, la locataire a requis une diminution de loyer de 10.79% "au vu de la variation de [...] deux critères", à savoir la variation du taux hypothécaire et celle de l'ISPC, ce à quoi la bailleresse a opposé une fin de non-recevoir, par pli du 12 avril 2022, au motif notamment que l'ISPC avait "fortement augmenté par rapport au mois de juillet 2014". Dans son courrier du 1er septembre 2022, le conseil de la locataire a ensuite proposé de réduire le loyer de 6%, en précisant que la baisse de 3.5% suggérée par la bailleresse était "insuffisante compte tenu des différents paramètres en vigueur" (souligné par la Cour). Contrairement à ce que plaide l'appelante, cette formulation permettait clairement de comprendre que la réduction de 6% proposée par l'intimée ne se fondait pas exclusivement sur la baisse du taux hypothécaire (soit l'un des paramètres susceptibles d'influer sur le montant du loyer en application de la méthode relative), mais aussi sur d'autres facteurs relatifs propres à compenser partiellement une telle baisse, en particulier sur le "fort" renchérissement de l'ISPC dont la bailleresse s'était prévalue, dans son précédent courrier, pour s'opposer à la baisse de 10.79% initialement réclamée. A la lumière de ce qui précède, l'intimée pouvait de bonne foi considérer que la fixation du loyer concrétisée par le jugement d'accord du 25 octobre 2022 tenait compte, comme nouvelles bases de calcul, de la baisse du taux hypothécaire et de la hausse de l'ISPC survenues entre juillet 2014 et septembre 2022, de sorte que l'indice de référence à prendre en considération pour fixer le loyer à compter de septembre 2024 était celui de septembre 2022, ainsi que l'a retenu le Tribunal. Le fait que le jugement d'accord ne spécifie pas expressément l'indice de référence retenu pour l'ISPC ne change rien à cette appréciation, étant relevé que le taux hypothécaire de référence n'y figure pas non plus. Enfin, dans la mesure où le bail

- 10/11 -

C/17397/2024 ne s'est pas renouvelé tacitement à l'échéance contractuelle du 1er septembre 2022 (le montant du loyer ayant été modifié pour tenir compte de l'évolution du taux hypothécaire pendant la période d'indexation), c'est en vain que l'appelante se prévaut de l'ATF 137 III 580 qui n'est pas transposable au cas d'espèce. Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé.

E. 3

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

- 11/11 -

C/17397/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 septembre 2025 par la CAISSE DE PREVOYANCE A_____ contre le jugement JTBL/735/2025 rendu le 8 août 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17397/2024. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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