

# **GE\_GERICHTE C/18269/2023 vom 10. Oktober 2025**

GE Cour de justice, 2025-10-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_18269\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18269_2023)

FR: GE\_GERICHTE C/18269/2023 du 10 octobre 2025

IT: GE\_GERICHTE C/18269/2023 del 10 ottobre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir fixé le loyer initial sur la base des art. 269 et 269a CO alors que le loyer aurait dû, selon eux, être fixé judiciairement en fonction des circonstances de l'espèce. Ils font valoir que le loyer initial aurait été fixé en violation de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et serait dès lors frappé de nullité. A cet égard, ils reprochent au Tribunal d'avoir considéré que la date d'entrée en vigueur de l'échelon prévu par le bail, fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2025, relevait d'une erreur de plume qu'il convenait de rectifier.

#### **E. 2.1**

A teneur de l'art. 20 CO, un contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (al. 1). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles (al. 2). Un contrat est illicite lorsque son contenu est contraire au droit positif suisse, fédéral ou cantonal, plus spécifiquement lorsqu'il contrevient à la lettre ou au but d'une disposition légale; il peut s'agir d'une norme de droit privé, de droit public ou de droit pénal fédéral ou cantonal (Guillod/Steffen, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd. 2021, n. 60 et 62 ad art. 19-20 CO). Selon le Tribunal fédéral, cette disposition est une expression du principe de la favor negotii qui vise à maintenir le contrat en restreignant la nullité à ce qui est strictement nécessaire pour supprimer le désaccord avec la loi ou les mœurs. L'art. 20 al. 2 CO autorise le juge à réduire les engagements excessifs à la mesure permise par la loi, conformément à la volonté hypothétique des parties, cela même s'il s'agit d'un point essentiel du contrat. Conformément à l'art. 20 al. 2 CO, le juge doit rechercher la volonté hypothétique des parties, c'est-à-dire déterminer ce que celles-ci auraient convenu de bonne foi si elles avaient envisagé la possibilité de la nullité partielle (Guillod/Steffen, op. cit., n. 101 à 105 ad art. 19-20 CO).

#### **E. 2.2**

Lorsque les parties ont fixé contractuellement un loyer supérieur à celui admis par l'administration compétente en application de la LDTR, le contrat renferme une disposition contraire à la loi et est frappé de nullité partielle en vertu de l'art. 20 CO, ce que le juge doit constater ( ACJC/1311/2009 du 2 novembre 2009 consid. 3.2 et les arrêts cités; Lachat, Le bail à loyer, 2019, p. 458, n. 3.1.3). La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1<sup>er</sup> avril 2005, SJ 2006 I p. 19; Guillod/Steffen, op. cit., n. 48 et 94 ad art. 19-20 CO) et le locataire peut la faire valoir en tout temps sous réserve de l'abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 et les réf. citées).

### **E. 2.3**

En l'espèce, le jugement – en tant qu'il a retenu que la date d'entrée en vigueur de l'échelon de loyer prévu par le contrat de bail, fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2025 et non au 1<sup>er</sup> septembre 2026, relevait d'une erreur de plume – n'est pas critiquable. Il résulte des contrats de bail produits par l'intimée que plusieurs logements de 7 pièces situés dans le même immeuble que l'objet loué feront l'objet d'une augmentation de loyer à compter du second semestre 2026, ce qui correspond à la date de sortie de la période du contrôle étatique des loyers selon la LDTR. L'intimée a également versé à la procédure un extrait du suivi administratif de l'autorisation de construire n° DD 2\_\_\_\_\_, dont il ressort que les travaux de rénovation et de surélévation ont pris fin en 2021. Le témoin H\_\_\_\_\_, cité par l'intimée, a confirmé que les travaux de rénovation effectués dans l'objet loué avaient eu lieu en 2021, au même moment que ceux réalisés dans les autres logements de 7 pièces situés au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages du même immeuble et qu'il ne s'expliquait pas pourquoi le bail des appelants prévoyait un échelon de loyer à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2025 alors que l'échelon prévu pour les autres locataires n'entrerait en vigueur qu'en 2026. Enfin, lors des plaidoiries finales, les appelants ont conclu à ce que le loyer demeure fixé à 19'692 fr. à tout le moins jusqu'au 31 août 2026, compte tenu de la durée du contrôle LDTR, ce à quoi l'intimée ne s'est pas opposée. Au vu de ces éléments, il appert que l'intimée n'avait pas l'intention de déroger aux conditions fixées dans l'autorisation de construire n° DD 2\_\_\_\_\_, incluant celles fixées dans le préavis de l'OCLPF du 5 février 2016, étant observé que ce préavis a été remis aux appelants – qui sont assistés d'un mandataire professionnellement qualifié depuis le début de la procédure – à la conclusion du bail. En particulier, l'intimée n'a pas cherché à dissimuler la date à laquelle les travaux de rénovation réalisés dans l'appartement loué ont pris fin, cette date résultant expressément des pièces qu'elle a spontanément produites et des déclarations du témoin dont elle a requis l'audition. Par ailleurs, les baux relatifs aux autres logements de 7 pièces rénovés en 2021 dans le même immeuble prévoient tous un échelonnement du loyer à compter du second semestre 2026, soit à l'issue de la période du contrôle LDTR. Cela tend à confirmer que la date d'échelonnement du loyer au 1<sup>er</sup> septembre 2025 indiquée dans le bail et dans l'avis de fixation du loyer initial ne relève pas d'une erreur intentionnelle, mais d'une inadvertance – certes grossière – de la régie mandatée par l'intimée, ainsi que l'ont retenu les premiers juges. A cela s'ajoute que cette irrégularité – dûment relevée en première instance et admise par l'intimée – a pu être rectifiée en amont de la date d'entrée en vigueur de l'échelonnement litigieux du loyer, lequel demeurera fixé à 19'692 fr. par an, charges et frais accessoires non compris, jusqu'au 31 août 2026. La situation des appelants n'en a ainsi pas été péjorée. Il suit de là que le contrat de bail n'est pas frappé de nullité partielle, contrairement à ce que plaident les appelants. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point. Même à admettre une nullité partielle, on parviendrait au même résultat.

### **E. 3**

Devant la Cour, les appelants sollicitent que le loyer initial soit porté à 27'996 fr. par année (2'333 fr. par mois), charges et frais accessoires non compris, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2026. A cet égard, ils critiquent les moyennes statistiques retenues par le Tribunal et la pondération opérée par celui-ci en regard des caractéristiques de l'objet loué et du loyer payé par le précédent locataire.

#### **E. 3.1.1**

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 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 usuels de la localité ou du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4.2 et l'arrêt cité). 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; ATF 140 III 433 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 (arrêt du Tribunal fédéral 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 construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 144 III 514 consid. 3.2).

### **E. 3.1.2**

Lorsque, dans la formule officielle, le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial (ATF 147 III 431 consid. 3.2.1; ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.2). Cela étant, 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 (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III consid. 3.3; 139 III 13 consid. 3.1.4). Cette présomption peut être affaiblie par le bailleur s'il parvient à éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à sa véracité (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.2). Pour éveiller de tels doutes, il est par exemple envisageable que le bailleur se réfère à un certain nombre de logements de comparaison (en termes de situation, de taille, d'équipement, d'état et de période de construction), à des statistiques officielles ou à des statistiques ne répondant pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al.1 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF, RS 221.213.11; ATF 150 III 123 consid. 4.2; 148 III 209 consid. 3.2.1; 147 III 431 consid. 4.3.1). En tout état de cause, le fait que le bailleur ne cite qu'un ou deux objets comparables ne saurait suffire. Dans certaines circonstances, il peut suffire que le bailleur mentionne seulement trois ou quatre objets comparables pour éveiller des doutes fondés quant à la présomption, pour autant que, par exemple, une statistique supplémentaire, même si elle ne correspond pas entièrement aux exigences de l'OBLF, ou d'autres facteurs, indiquent les loyers usuels du lieu et du quartier. Une expertise privée peut également être appropriée à cet effet (ATF 147 III 431 consid. 4.3.1). Le juge cantonal doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3). S'il arrive à la conclusion que le bailleur a éveillé des doutes

fondés sur la présomption, celle-ci tombe. Dans ce cas, il incombe au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial à l'aide de cinq objets comparables ou d'une statistique officielle (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3). En revanche, si le bailleur ne parvient pas à éveiller des doutes fondés, la présomption du loyer abusif s'applique en faveur du locataire (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3). Dans ce cas, le loyer convenu est présumé abusif et il incombe au juge de fixer lui-même le loyer initial. En effet, sous peine de commettre un déni de justice, il doit arrêter un loyer même si les parties n'ont pas apporté de moyens de preuve (ATF 139 III 13 consid. 3.5.1). Se pose ainsi la question de savoir comment le juge doit procéder pour fixer le loyer initial si les parties n'ont pas fourni d'éléments pertinents. Selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, en l'absence d'éléments permettant de fixer le loyer selon l'art. 11 OBLF, même lorsque le défaut est imputable au bailleur, il y a lieu de procéder comme suit : (a) en l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire; (b) s'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, mêmes si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge (ATF 148 III 209 consid. 3.2.3).

### **E. 3.1.3**

Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. Eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, la Cour considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (parmi plusieurs : ACJC/897/2023 du 30 juin 2023 consid. 3.1.2; ACJC/684/2020 du 25 mai 2020 consid. 3.1; ACJC/574/2016 du 25 avril 2016 consid. 5.1; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4). La statistique cantonale indique à la fois la moyenne et la médiane des loyers. Selon les explications y relatives de l'OCSTAT, la "moyenne" est la notion la plus commune. Elle se définit comme le rapport entre la somme des loyers et le nombre de logements observés. La moyenne est, en général, la meilleure caractéristique de la tendance centrale. Cela étant, dans le cas des loyers, la moyenne est influencée par les observations extrêmes et peut donc, selon les cas, être tirée vers le haut ou vers le bas. La "médiane" est la valeur effective (pour un nombre impair d'observations) ou estimée (pour un nombre pair d'observations), pour laquelle la moitié des observations lui est supérieure et l'autre moitié lui est inférieure. Pour la déterminer, les observations sont classées préalablement par ordre de grandeur croissante ou décroissante. Le loyer médian n'est pas influencé par des observations anormalement grandes ou anormalement petites, de sorte que cette valeur est sans doute plus significative que le loyer moyen, à condition toutefois de disposer d'observations en assez grand nombre et sans hétérogénéité excessive (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2016, p. 8). Selon la doctrine, les logements plus grands étant notoirement plus chers que les logements plus petits, la statistique au mètre carré, lorsqu'elle est disponible, doit être utilisée en priorité (STASTNY, La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de

contestation, in 18 ème séminaire du droit du bail, 2020, p. 217 et la réf. citée). Concernant le choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (parmi plusieurs : ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.2; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1; ACJC/1303/2007 du 5 novembre 2007 consid. 3.5). Le Tribunal fédéral a retenu qu'il n'était pas arbitraire de prendre en compte le "loyer moyen" d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soi, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable ( ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid 5.4.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée pouvait se prévaloir des loyers usuels de la localité ou du quartier pour fixer le loyer initial, compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, que le loyer initial convenu dès le 1<sup>er</sup> septembre 2025 [ recte : 2026] a été massivement augmenté par rapport au loyer dont s'acquittait le précédent locataire et que, faute d'éléments comparatifs exploitables fournis par les parties, le Tribunal était fondé, conformément aux principes jurisprudentiels exposés supra , à fixer le loyer initial en tenant compte des statistiques cantonales/communale et en les pondérant en fonction, notamment, des caractéristiques concrètes de l'objet loué. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la moyenne statistique de 3'308 fr. par mois retenue par le Tribunal ne prête pas le flanc à la critique. Usant de leur large pouvoir d'appréciation en la matière, les premiers juges ont tenu compte des données statistiques au mètre carré, et non par pièce, au motif que cette méthode était plus adéquate pour un appartement d'une grande surface comme l'objet loué. Ils ont ainsi tenu compte, d'une part, des données statistiques concernant les baux en cours en 2023 (selon le calculateur de loyer de l'OCSTAT), pour les appartements à loyer libre de 7 ou 7.5 pièces, dans un immeuble construit entre 1961 et 1970 en dehors de la Ville de Genève, faisant état d'un loyer mensuel moyen de 16 fr. 80 par m<sup>2</sup>, charges non comprises, soit 2'721 fr. pour un logement de 162 m<sup>2</sup>. D'autre part, ils ont tenu compte des statistiques concernant les nouveaux baux en 2023 (logements dont le locataire a changé durant les douze derniers mois; Tableau T 05.04.2.04), pour les appartements non neufs à loyer libre dans un immeuble construit entre 1961 et 1970, faisant état d'un loyer mensuel moyen de 24 fr. 05 par m<sup>2</sup>, charges non comprises, soit 3'896 fr. pour un logement de 162 m<sup>2</sup>. Dans leur critique de la moyenne statistique retenue par le Tribunal, les appelants se sont limités à présenter leur propre calcul – fondé notamment sur une valeur médiane obtenue avec le calculateur de loyer de L'OCSTAT, avec pour critère le nombre de pièces des logements observés, sans qu'il soit tenu compte des mètres carrés – en reprochant aux premiers juges de s'être fondés sur le loyer statistique moyen plutôt que sur le loyer statistique médian. Cette critique ne porte pas. Comme relevé plus haut, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soi, pas contraire à la jurisprudence. Le Tribunal jouit en effet d'une large marge d'appréciation quant au choix des statistiques à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT. En l'occurrence, son choix de se référer aux statistiques calculées en fonction des mètres carrés plutôt qu'en fonction du nombre de pièces doit être approuvé compte tenu la grande surface du logement loué. C'est également à bon droit que les premiers juges ont procédé à une moyenne entre les statistiques relatives aux nouveaux baux et celles relatives aux baux en cours. Se référant ensuite aux caractéristiques concrètes de l'objet loué et au marché local (i.e. les loyers pratiqués pour des appartements de 7 pièces situés dans une barre d'immeubles voisine ayant été rénovés à la même époque), le Tribunal

a retenu que le loyer initial fixé à 3'125 fr. par mois – respectivement à 3'494 fr. par mois, frais accessoires inclus – n'était pas abusif et devait être validé, les appelants n'ayant pas tenté de démontrer l'inverse au moyen de logements de comparaison. Contrairement à ce que semblent soutenir les appelants, c'est à bon droit que le Tribunal a tenu compte des travaux de rénovation effectués dans l'appartement litigieux, en amont de leur emménagement, pour arrêter le loyer initial. Il s'agit en effet d'éléments pertinents pour réajuster les statistiques cantonales/communales au vu des particularités du logement remis à bail, étant souligné que le loyer acquitté par le précédent locataire a été fixé avant ces travaux de rénovation. A cet égard, il ressort des pièces produites, des explications des parties et des déclarations du témoin H\_\_\_\_\_ que l'appartement loué bénéficie d'une salle de bains et de sanitaires refaits à neuf, d'une cuisine rénovée (sous réserve des armoires encastrées, qui ont été repeintes) et entièrement équipée, de parquets restaurés, de peintures neuves et d'une nouvelle porte palière. L'appartement est par ailleurs traversant, situé dans un environnement calme et dispose de deux loggias de 28 m<sup>2</sup> avec vue sur un espace vert. Il ressort encore des photographies produites que les pièces à vivre (séjour et salle à manger) sont grandes et lumineuses. Eu égard à ce qui précède, il appert que le Tribunal, faisant usage de son large pouvoir d'appréciation, a correctement pondéré les statistiques genevoises à l'aune des circonstances de l'espèce en fixant le loyer initial à 3'125 fr. par mois, charges et frais accessoires non compris, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2026. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

#### **E. 4**

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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 décembre 2024 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1078/2024 rendu le 31 octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18269/2023. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 et Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.