

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14520/2013

ACJC/576/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 MAI 2014**

Entre

**C**\_\_\_\_\_, c/o \_\_\_\_\_, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 13 décembre 2013, comparant par Me Christophe A. Gal, avocat, avenue Krieg 7, case postale 290, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**A**\_\_\_\_\_ **et B**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.05.2014.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** D \_\_\_\_\_ (ci-après : l'ancienne bailleresse) et A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un logement de cinq pièces situé au 15<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (Genève), à destination d'habitation exclusivement, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 1998.

Selon l'avis de fixation du loyer initial du 18 septembre 1998, le loyer a été fixé à 15'312 fr. avec effet au début du bail, le loyer du précédent locataire étant de 13'548 fr., depuis le 1<sup>er</sup> août 1998.

La fixation de ce loyer était fondée sur, d'une part l'insuffisance du rendement net de fonds propres investis au sens de l'art. 269 CO, et d'autre part les loyers du quartier au sens de l'art. 269a lit. a CO.

**b.** Le 12 mai 2000, C \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou la recourante) a fait l'objet d'une cession-attribution portant sur soixante-trois appartements de l'immeuble litigieux dont le logement objet de la présente procédure, ceci pour un montant de 8'120'700 fr. Elle a été inscrite en qualité de propriétaire de ces logements au Registre foncier.

**c.** Par avis du 11 juin 2013, la bailleresse a notifié une hausse de loyer aux locataires, afin de porter le loyer à 27'600 fr., avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2013. L'avis de majoration du loyer comportait comme motivation la mention "*Application de l'art. 269a du CO*".

**d.** Les locataires se sont opposés à cette hausse de loyer, par acte adressé le 25 juin 2013 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Ils faisaient notamment valoir la baisse du taux hypothécaire de référence depuis la conclusion du bail et sollicitaient qu'il soit procédé à un calcul de rendement de l'objet loué.

L'opposition à la hausse de loyer était assortie d'une demande de baisse de loyer par laquelle les locataires sollicitaient que celui-ci soit diminué de 19,35% pour être fixé à 12'348 fr. par an, ceci avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2013, la bailleresse devant être condamnée à rembourser le trop-perçu de loyer par rapport audit montant.

**e.** La Commission n'est pas parvenue à concilier les parties lors de son audience du 25 septembre 2013, de sorte qu'elle a délivré l'autorisation de procéder aux deux parties pour leurs prétentions réciproques.

**f.** Les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) de leur conclusion en baisse de loyer le 3 octobre 2013, sollicitant, à titre préalable, qu'il soit procédé à un calcul de rendement de l'objet loué.

La bailleresse a saisi le Tribunal d'une requête en validation de hausse du loyer le 25 octobre 2013 concluant à ce que le loyer soit fixé à 27'600 fr. avec effet au

1<sup>er</sup> octobre 2013, frais accessoires en sus, se fondant sur les loyers usuels du quartier au sens de l'art. 269a let. a CO. La bailleresse produisait quatre exemples de loyers comparatifs et se prévalait des statistiques officielles, tout en se réservant le droit de présenter d'autres exemples de loyers comparatifs. A titre subsidiaire, la bailleresse concluait à ce que le loyer soit porté à 18'552 fr. dès le 1<sup>er</sup> octobre 2013, soit un montant proche du loyer le moins onéreux parmi les exemples comparatifs qu'elle produisait.

**g.** Par ordonnance du 8 novembre 2013, le Tribunal a fixé un délai aux deux parties au 6 décembre 2013 pour répondre par écrit et déposer les titres disponibles invoqués comme moyen de preuves, accompagnés d'un bordereau de preuves invoquées.

**h.** Les locataires déposèrent leur réponse le 11 novembre 2013. Ils contestèrent les exemples comparatifs produits par la bailleresse en faisant valoir que le logement se trouvait dans un état d'entretien devant être qualifié de vétuste et sans comparaison avec les exemples produits. Ils firent valoir que selon eux le critère des loyers usuels du quartier devait céder le pas à un calcul de rendement, se référant au texte légal ainsi qu'à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Ils persistèrent ainsi dans leurs conclusions tant sur le fond qu'à titre préalable afin que soit ordonné à la bailleresse de produire toutes les pièces et éléments permettant de procéder à un calcul de rendement.

La bailleresse déposa quant à elle sa réponse le 6 décembre 2013. Elle versa à la procédure dix nouveaux exemples comparatifs et fit valoir que s'agissant d'un immeuble ancien la hiérarchie entre les critères absolus de fixation du loyer était inversée. Elle considéra que dans la mesure où l'immeuble, comprenant l'appartement litigieux, datait de plus de dix ans, il devait être considéré comme ancien. La bailleresse persista ainsi également dans ses précédentes conclusions.

**B.** Par ordonnance du 13 décembre 2013, le Tribunal fixa un délai au 25 février 2014 à la bailleresse pour produire le calcul de rendement et déposer les titres disponibles invoqués comme moyen de preuves accompagnés, tout en réservant la suite de la procédure.

Cette ordonnance était motivée par le fait que la date récente d'acquisition du logement, soit le 12 mai 2000, conduisait au rejet de l'argumentaire de la bailleresse selon laquelle il convenait d'inverser la hiérarchie des critères absolus, une telle inversion ne devant être effectuée que lorsque l'immeuble avait été construit ou acquis il y a plusieurs décennies. Le Tribunal a considéré qu'il convenait de procéder à un calcul de rendement net et précisé les éléments qui lui étaient nécessaires et qui devaient être produits pour ce faire, l'attention de la bailleresse étant attirée sur la conséquence d'un refus de produire lesdites pièces, à savoir que cela constituerait un indice de ce qu'elle cacherait un rendement abusif.

**C. a.** Par acte du 24 décembre 2013, la bailleresse a formé recours contre cette ordonnance concluant à son annulation et sollicitant à titre préalable l'effet

suspensif. Elle soutient que le recours est recevable pour avoir été déposé dans le délai prévu et en raison du fait qu'il découlerait de l'ordonnance contestée un préjudice difficilement réparable, consistant dans le fait que le calcul de rendement nécessiterait d'importantes et coûteuses démarches administratives et comptables sans que le bien fondé de ces démarches ne soit établi en droit.

Elle explique, quant au fond, qu'il n'existerait aucune hiérarchie entre les critères absolus de fixation du loyer quelle que soit l'ancienneté de l'immeuble, la récente jurisprudence du Tribunal fédéral méconnaissant totalement la volonté du législateur, selon elle. Cette jurisprudence serait par ailleurs critiquée par la doctrine majoritaire. A titre subsidiaire, elle considère que si l'on devait appliquer cette jurisprudence, il conviendrait de comprendre les termes "*plusieurs décennies*" par une période de plus de dix ans. L'immeuble considéré, acquis il y a plus de treize ans, était ancien, de sorte que le critère des loyers usuels du quartier devrait primer et que l'ordonnance contestée du Tribunal serait erronée.

**b.** Par arrêt du 7 janvier 2014, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a rejeté la requête tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché à la décision entreprise.

**c.** Dans leur réponse du 16 janvier 2014, les locataires ont fait à nouveau valoir que selon eux, les critères des loyers du quartier cèdent le pas au calcul de rendement, citant la jurisprudence du Tribunal fédéral, qualifiée de limpide. Il s'en suivait qu'un calcul de rendement devrait dès lors être effectué, l'immeuble ayant été acquis récemment selon eux.

**d.** Le 11 février 2014, la bailleresse a renoncé à répliquer et persisté dans les conclusions prises dans son recours du 24 décembre 2013.

**e.** Les parties ont été informées le 12 février 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

**1. 1.1** Le recours est recevable, sans égard à la valeur litigieuse, contre les ordonnances d'instruction (art. 319 let. b CPC), s'il est formé dans les dix jours, (art. 321 al. 2 CPC), ceci dans les cas prévus par la loi ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 1 et 2 CPC).

**1.2** La décision entreprise a pour objet d'ordonner à la bailleresse de procéder à un calcul de rendement et de lui fixer un délai pour la production de son calcul et des pièces correspondantes et formuler une offre de preuve à ce sujet.

Il s'agit ainsi d'une ordonnance d'instruction au sens de l'art. 319 lit. b CPC, puisqu'elle statue sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves,

---

à savoir en l'espèce l'opportunité de l'administration des preuves relatives au calcul de rendement.

**1.3** Formé le 24 décembre 2013, contre une ordonnance datée du 13 décembre 2013, mais communiquée par pli du greffe du 16 décembre 2013, le recours intervient en temps utile.

**1.4** Dès lors que la loi ne prévoit *in casu* pas de cas de recours spécifique (art. 319 let. b ch. 1 CPC), il convient d'examiner si la recourante peut se prévaloir d'un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

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 (ATF 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 73; 138 III 378 consid. 6.3). Est considérée comme "préjudice difficilement réparable", 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 (JEANDIN, in Code de procédure civile annoté, Bâle 2011, n. 22 ad art. 319 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, n. 2485; STAEHELIN/STAEHELIN/GROLIMUND, Zivilprozessrecht, 2008, n. 31, p. 446; BRUNNER/GASSER/SCHWANDER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, n. 39 ad art. 319 CPC).

Une simple prolongation de la procédure ou un accroissement des frais ne constitue pas un préjudice difficilement réparable (ACJC/111/2012 du 26 janvier 2012 consid. 2; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 7 ad art. 319 CPC; HOFFMANN-NOWOTNY, ZPO-Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, KUNZ/HOFFMANN-NOWOTNY/STAUBER [éd.], 2013, n. 25 ad art. 319 CPC).

Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision incidente lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse d'emblée aucun doute (par analogie : ATF 134 III 426 consid. 1.2 et 133 III 629 consid. 2.3.1; HALDY, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 9 ad art. 126 CPC).

**1.5** En l'espèce, la recourante fait valoir que déférer à l'ordonnance dont est recours supposerait des démarches administratives et comptables, tant de sa part que de la part de son mandataire, lesquelles seraient coûteuses et importantes, sans que le bien-fondé de la production des pièces requises ne soit établi.

La recourante n'indique toutefois pas en quoi la production d'un calcul de rendement et des pièces qui le sous-tendent serait une activité coûteuse et importante. D'ailleurs, ce faisant, elle admet que les pièces sont disponibles moyennant quelques efforts. En particulier, la recourante n'explique pas en quoi l'ordonnance du Tribunal entraînerait des "démarches" plus importantes que celles inhérentes à

---

toute procédure en justice portant sur la détermination du montant du loyer. Elle ne fait pas état de l'importance du coût allégué que cela entraînerait.

Elle échoue ainsi à établir l'existence d'un préjudice difficilement réparable, de sorte que son recours est irrecevable pour ce motif.

2. Aux termes de l'art. 112 al. 1 lit. d LTF, le présent arrêt doit indiquer la valeur litigieuse.

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

S'agissant d'une contestation portant sur la fixation du montant du loyer, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

En l'espèce, la bailleresse demande que le loyer annuel du logement soit fixé à 27'600 fr., alors que les locataires demandent qu'il soit fixé à 12'348 fr., soit une différence de 15'252 fr. Multiplié par vingt, la valeur litigieuse est de 305'040 fr.

3. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable le recours formé le 24 décembre 2013 par C\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance du 13 décembre 2013 rendue par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14520/2013.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**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. 2.*