



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/22052/2016

ACJC/599/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 29 AVRIL 2019**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés rue \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2018, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Madame C\_\_\_\_\_**, domiciliée rue \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.04.2019.

---

### **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/435/2018 du 15 mai 2018 notifié aux parties par plis du 16 mai 2018, le Tribunal des baux et loyers a notamment débouté A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif).
  - b.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 18 juin 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) forment appel de ce jugement, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de produire l'ensemble des pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement et principalement, à l'annulation du jugement et à la fixation du loyer de l'appartement litigieux à 1'460 fr. par mois, charges non comprises, dès le 15 octobre 2016, le trop-perçu étant remboursé et la garantie de loyer étant réduite à 4'380 fr.
  - c.** Dans sa réponse du 20 août 2018, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse) conclut à la confirmation du jugement entrepris.
  - d.** Par avis du 4 octobre 2018, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** En date du 11 octobre 2016, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ à Genève.
  - b.** Conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, soit jusqu'au 31 octobre 2021, le bail prévoit un loyer annuel de 27'744 fr. soit 2'312 fr. par mois, charges non comprises, et comporte une clause d'indexation à l'indice suisse des prix à la consommation.
  - c.** Selon l'avis de fixation du loyer initial du 11 octobre 2016, le précédent locataire s'était acquitté, depuis le 15 mai 2006, d'un loyer annuel de 26'784 fr., charges non comprises. Ledit avis était motivé comme suit : *«le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a CO)»*.
  - d.** L'immeuble a été construit entre 1946 et 1960 et acquis par C\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ 1984. Situé au centre-ville dans un quartier proche de toutes les commodités, il bénéficie d'un double-vitrage isolant, d'un ascenseur, d'une buanderie et d'un accès sécurisé par clé. Il a été géré par différentes régies, soit notamment la régie D\_\_\_\_\_ et la régie E\_\_\_\_\_.

**e.** L'appartement loué comporte une petite cuisine, un salon avec cheminée fonctionnelle, deux chambres, une petite terrasse, un WC visiteur et une salle-de-bains avec baignoire.

**f.** Par requête du 10 novembre 2016, les locataires ont saisi la juridiction des baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial. Devant le Tribunal, ils ont préalablement sollicité la production par la bailleresse des pièces nécessaires à un calcul de rendement, ainsi qu'un plan indiquant les m<sup>2</sup> de chaque pièce de l'appartement et, principalement, à ce que leur loyer soit fixé à 1'460 fr. par mois, charges non comprises, la bailleresse étant condamnée à leur restituer le trop-perçu de loyer et à adapter le montant de la garantie de loyer.

**g.** Dans sa réponse du 28 avril 2017, la bailleresse a conclu au maintien du loyer au montant fixé par le contrat conclu entre les parties. Elle a notamment produit deux exemples de loyers comparatifs, situés dans un immeuble \_\_\_\_\_ construit en 1997 et dans un immeuble \_\_\_\_\_, construit en 1946.

**h.** Par ordonnance du 14 juin 2017, le Tribunal a considéré que l'immeuble concerné était ancien dès lors qu'il avait été acquis plusieurs décennies auparavant. Vu que l'augmentation du loyer initial était inférieure à 10% par rapport au loyer précédent, les juges ont retenu que les locataires supportaient le fardeau de la preuve des loyers usuels du quartier et leur ont imparté un délai pour produire cinq exemples de logements de comparaison.

**i.** Par courrier du 22 juin 2017, les locataires ont contesté le caractère ancien de l'immeuble litigieux et l'impossibilité de procéder à un calcul de rendement. Ils ont à nouveau sollicité le Tribunal afin qu'il ordonne à la bailleresse de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement net.

**j.** Par correspondance du 23 juin 2017, la bailleresse s'est opposée à la modification de l'ordonnance du 14 juin 2017.

**k.** Le 29 septembre 2017, les locataires ont transmis au Tribunal deux exemples comparatifs, ainsi que des statistiques portant sur les loyers pour l'année 2017.

**l.** Le Tribunal a procédé à une inspection locale le 15 décembre 2017.

**m.** Dans leur jugement du 15 mai 2018, les premiers juges ont relevé que l'immeuble ici en cause avait été acquis en mars 1984, soit trente-deux ans et sept mois avant la conclusion du bail litigieux. La bailleresse n'étant pas une propriétaire institutionnelle et les logements ayant été gérés par différentes régies au fil des ans, il fallait retenir que les documents nécessaires à un calcul de rendement n'étaient plus accessibles. Dès lors, l'immeuble concerné devant être considéré comme ancien au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, le Tribunal n'a pas donné suite à la demande des locataires de procéder à un calcul

---

de rendement. En conséquence, la contestation du loyer initial a été examinée sur la seule base des loyers usuels dans le quartier. Les locataires n'ayant pas fourni cinq exemples de loyers comparatifs, ils n'étaient pas parvenus à démontrer le caractère abusif du loyer initial, de sorte leurs conclusions en contestation de loyer initial ont été intégralement rejetées.

### **EN DROIT**

1. **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 est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante, dans le cadre d'une contestation de loyer initial, doit être établie d'après les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente, la différence de loyer sur une année devant être multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2011 consid. 1.1).

En l'espèce, dans leurs conclusions en première instance, les locataires ont sollicité la fixation judiciaire du loyer à 17'520 fr. par an dès le 15 octobre 2016. La bailleresse soutenait, quant à elle, le maintien du loyer annuel à 27'744 fr. charges non comprises, de sorte que la différence s'élève à 10'224 fr. par an. Ce dernier montant devant être multiplié par vingt, la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est donc atteinte.

- 1.2** Le jugement querellé a été rendu en procédure simplifiée par le Tribunal en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC.

Il s'agit d'une décision finale de première instance.

- 1.3** L'appel et la réponse y relative ont été déposés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC, en lien avec l'art. 142 al. 3 et 312 al. 2 CPC). Ils sont ainsi recevables.

- 1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir procédé à un calcul de rendement. Ils soutiennent que l'immeuble en cause ne devait pas être considéré comme ancien au sens de la jurisprudence. Selon eux, le fait qu'il ait été acquis

---

trente-deux ans avant la conclusion du bail n'est pas suffisant pour le qualifier d'ancien. Les premiers juges devaient, selon les appelants, tenir compte des autres circonstances du cas d'espèce, soit notamment le fait que l'immeuble a toujours été géré par un professionnel de l'immobilier et que l'intimée est une propriétaire genevoise importante.

- 2.1 2.1.1** Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial et en demander la diminution lorsque son montant est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, soit, en particulier, lorsqu'il permet d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). N'est en règle générale pas abusif le loyer qui se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut être effectué qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Le critère absolu du rendement net excessif, qui présuppose de déterminer les coûts d'investissement de l'immeuble financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble), d'y appliquer un taux de rendement admissible (qui est le taux d'intérêt hypothécaire de référence, augmenté de 0,5%) et d'y ajouter les charges immobilières annuelles, les charges courantes et les charges d'entretien, de les réévaluer en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation et d'en ventiler le résultat à la chose louée, a la priorité par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier (cf. notamment ATF 124 III 310 consid. 2).

En revanche, pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier a la priorité sur le critère du rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 124 III 310 consid. 2b *in fine*).

Pour de tels immeubles en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net n'existent plus ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle. Comme le législateur n'a pas voulu désavantager les propriétaires qui ont acquis de longue date de tels immeubles par rapport à ceux qui les ont acquis récemment, appliquer le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier permet une certaine harmonisation entre les anciens et les nouveaux loyers, une adaptation des loyers en fonction de ce critère étant même possible en cours de bail (ATF 140 III 433 consid. 3.1; 122 III 257 consid. 4a/bb).

Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier.

---

**2.1.2** Pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'art. 11 OBLF prescrit de se baser soit sur des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3), soit sur des statistiques officielles (al. 4).

Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF. La détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une «impression d'ensemble». Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2).

Pour pouvoir appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques, satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. Le canton de Genève n'en dispose pas (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3).

L'application de la méthode des cinq logements de comparaison présuppose que ces cinq éléments comparatifs présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux critères de l'art. 11 al. 1 OBLF, soit quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) (ATF 141 III 589 consid. 2.2.3; 136 III 74 consid. 3.1 p. 80; 123 III 317 consid. 4a p. 319 et consid. 4d p. 325). La preuve des loyers usuels doit être certaine (degré de la certitude ou preuve stricte; *Gewissheit*) : le juge doit acquiescer, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2016 précité consid. 5.2.2; sur le degré de la preuve en général, ATF 130 III 321 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5C.97/2005 du 15 septembre 2005 consid. 4.4.2, publié partiellement in SJ 2006 I p. 271).

Selon la jurisprudence, dans l'action en contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien, le fardeau de la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier incombe au locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3).

Lorsque le loyer initial convenu a été sensiblement augmenté - à savoir, selon la jurisprudence, de 10% au moins (ATF 136 III 82 consid. 3.4) - par rapport au loyer du précédent locataire au sens de l'art. 270 al. 1 let. b CO, lequel se

---

détermine en fonction du loyer effectivement payé par celui-ci (sans tenir compte de ce qu'il est ou non adapté, au vu de facteurs relatifs) -, il a été admis que le loyer convenu (augmenté de 43%, alors que tant le taux hypothécaire de référence que l'indice suisse des prix à la consommation n'avaient cessé de décroître) est présumé abusif, de sorte qu'il incombe au bailleur d'apporter des contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs pour démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer initial convenu n'est pas abusif (ATF 139 III 13 consid. 3.1.4, 3.2 et 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_295/2016 précité consid. 5.3.1).

En revanche, lorsque le loyer initial convenu est le même que le loyer payé par le précédent locataire, il ne saurait être présumé abusif sur la base de statistiques générales, cantonales ou communales. On ne peut pas non plus exiger, conformément aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC, art. 2 CC), la collaboration du bailleur à l'administration des preuves, alors qu'il ne dispose pas lui-même de ces éléments de comparaison; en effet, comme le bailleur n'est pas chargé du fardeau de la preuve des loyers comparatifs, il ne peut être contraint de se procurer auprès de tiers des exemples de comparaison (ATF 117 II 113 consid. 2; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.4.3).

**2.1.3** Dans un arrêt du Tribunal fédéral 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018, portant sur un immeuble acquis en décembre 1982, le Tribunal fédéral a considéré, en relation avec un bail ayant débuté le 1<sup>er</sup> octobre 2014, que l'on se trouvait en présence d'un immeuble ancien, au sens de la jurisprudence pertinente. Les juges fédéraux ont précisé que l'on ne pouvait pas se baser sur la qualité de propriétaire institutionnel ou de professionnel de l'immobilier du bailleur, puisque ce critère ne tient pas compte du fait que les montants au moment de la construction ou de l'achat peuvent ne plus être en rapport avec les valeurs actuelles et que, pour assurer une égalité de traitement entre les locataires de différents immeubles, l'ancienneté de l'immeuble ne peut pas dépendre de la qualité du bailleur. Il n'était pas davantage envisageable de faire une distinction entre les bailleurs professionnels et les bailleurs «privés» au motif que les premiers seraient également soumis à une obligation de conservation de dix ans, notamment pour les livres et les pièces comptables (art. 958f al. 1 CO). Dans le cas examiné, le Tribunal fédéral a déduit de l'année d'acquisition remontant à plus de trente et un ans que les données comptables de l'époque n'étaient «en règle générale» plus en rapport avec la réalité économique actuelle. En conséquence, pour déterminer si le loyer initial convenu était abusif, le bailleur pouvait se baser en priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018, prévu pour une publication aux ATF, consid. 3.2 à 3.4)

**2.2** Dans le cas d'espèce, l'intimée a acquis l'immeuble litigieux en \_\_\_\_\_ 1984 et le bail a été conclu en octobre 2016. Il s'est donc écoulé un peu plus de

trente-deux ans et demi entre ces deux moments décisifs. On se trouve dès lors bien, au vu de la jurisprudence précitée, en présence d'un immeuble ancien. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les qualités de la bailleuse, à savoir son éventuel statut de «propriétaire genevoise importante» n'ont pas d'incidence sur le caractère ancien de l'immeuble, au sens de la jurisprudence susmentionnée. Il en est de même du fait que ledit immeuble ait été géré depuis plusieurs années par une régie de la place ou un autre professionnel de l'immobilier. Dans ce contexte l'intimée est habilitée, comme elle l'a fait en première instance, à se prévaloir en priorité du critère des loyers usuels (cf. art. 269a let. a CO).

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont examiné le loyer litigieux sur cette base, pour constater que les appelants, sur lesquels pèse le fardeau de la preuve (cf. consid. 2.2.2 supra), n'avaient pas produit un nombre suffisant d'exemples comparatifs de façon à démontrer le caractère prétendument abusif dudit loyer initial.

3. A teneur de l'art. 22 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 les dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 juin 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/435/2018 rendu le 15 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22052/2016-1-OSL.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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 Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.*