



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/29365/2017

ACJC/1219/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2020**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 août 2019, 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

**C\_\_\_\_\_ AG**, sise \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (ZH), 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 08.09.2020.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/791/2019 rendu le 30 août 2019, expédié aux parties par plis recommandés du même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), fixé à 31'440 fr., charges non comprises, dès le 16 novembre 2017, le loyer annuel de l'appartement de 6 pièces n. 42 situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 2), fixé à 2'640 fr., dès le 16 novembre 2017, le loyer annuel de la place de parc intérieure située au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient fondés à solliciter un calcul de rendement pour fixer le loyer initial de l'appartement et de la place de parc susvisés. Contrairement à ce que soutenait C\_\_\_\_\_ SA, le simple fait que les immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_ avaient fait l'objet d'une acquisition globale ne faisait pas obstacle au calcul de rendement sollicité. En revanche, la bailleresse n'avait pas produit certaines pièces (soit les pièces relatives au financement de l'achat des immeubles, aux charges courantes et aux charges d'entretien) et l'état locatif produit ne fournissait aucun détail sur les loyers payés pour les différents appartements et pour les parkings, de sorte qu'un calcul de rendement n'était pas possible. La bailleresse n'ayant fourni aucune explication à ce sujet, il y avait lieu de retenir que celle-ci n'avait pas produit les documents nécessaires pour effectuer le calcul de rendement de manière fautive. En dépit du refus injustifié de la bailleresse de collaborer à l'administration des preuves, ce qui laissait fortement présager un loyer abusif, le Tribunal a néanmoins considéré qu'il convenait d'examiner les statistiques cantonales pour déterminer si le loyer initial était réellement abusif. A la lumière de ces statistiques, pondérées en fonction des caractéristiques concrètes de l'objet loué, les premiers juges ont retenu que tel n'était pas le cas, l'immeuble et l'appartement correspondant au standing moyen reflété par les données statistiques de l'OCSTAT.

- B. a.** Par acte adressé le 26 septembre 2019 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) ont formé appel contre ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation. Cela fait, ils ont conclu, principalement, à ce que la Cour fixe le loyer annuel de l'appartement susvisé à 11'100 fr., charges non comprises, et celui du parking à 936 fr., dès le 16 novembre 2017, ordonne à C\_\_\_\_\_ SA (ci-après : C\_\_\_\_\_ ou la bailleresse) de leur restituer la part de loyer versée en trop relativement aux deux objets loués, réduise la garantie bancaire à 2'775 fr. et ordonne la libération du solde en leur faveur. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal afin que celui-ci procède aux mesures

---

d'instruction utiles pour compléter le calcul de rendement sollicité - en ordonnant notamment à E\_\_\_\_\_ [filiale de C\_\_\_\_\_] SA, en qualité de tiers, de produire "le détail des charges courantes, charges d'entretien, impôt immobilier complémentaire et frais de gérance des années 2014, 2015 et 2016" -, réserve aux locataires la possibilité de solliciter d'autres mesures d'instruction en fonction des informations fournies, puis rende une nouvelle décision dans le sens des considérants.

En substance, les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 269 CO en ne procédant pas à un calcul de rendement de la chose louée. Ils lui reprochent également d'avoir violé leur droit à la preuve (art. 8 CC), en refusant d'ordonner les mesures d'instruction complémentaires qu'ils ont régulièrement sollicitées, tout en les déboutant de leurs conclusions.

**b.** Dans sa réponse du 24 octobre 2019, C\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle fait valoir qu'il est objectivement impossible d'effectuer un calcul de rendement en l'espèce, dans la mesure où l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ a été acheté conjointement avec les immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_. Or, ces six immeubles étant de typologie différente (notamment en termes de surfaces habitables et de nombre de pièces par appartement), il n'était pas possible de ventiler le prix d'acquisition global pour chaque immeuble pris séparément, sauf à réaliser un calcul de rendement imprécis et approximatif, ce qui était contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral. S'agissant des pièces produites, elle s'est référée à l'ordonnance de preuves rendue par le Tribunal le 20 juin 2018, exposant avoir d'ores et déjà produit les pièces visées par cette ordonnance.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

**d.** La cause a été gardée à juger le 6 janvier 2020, ce dont les parties ont été avisées le même jour.

**C.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** Le 3 novembre 2017, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, et C\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6 pièces n. 42, situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ [GE].

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, dix mois et quinze jours, du 16 novembre 2017 au 30 septembre 2023, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation signifiée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance.

---

Le loyer annuel, indexable à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), a été fixé à 31'440 fr. dès le 16 novembre 2017, charges non comprises. Lors de la conclusion du bail, l'ISPC de référence était de 100.9 (base décembre 2015 = 100).

L'acompte annuel pour les charges de chauffage et d'eau chaude a été fixé à 3'060 fr. et le montant de la garantie de loyer à 7'860 fr.

Selon l'avis de fixation du loyer initial remis à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ lors de la conclusion du contrat de bail, le locataire précédent s'acquittait d'un loyer annuel de 22'272 fr., charges non comprises. Le loyer initial de 31'440 fr. était motivé comme suit : "Adaptation aux loyers usuels du quartier selon art. 269 a CO".

**b.** Le 3 novembre 2017, les parties ont également conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une place de parc intérieure n. \_\_\_\_\_, située au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ [GE].

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, dix mois et quinze jours, du 16 novembre 2017 au 30 septembre 2019, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel du parking a été fixé à 2'640 fr.

**c.** Par acte de vente du 30 avril 2004 et réquisition pour le Registre foncier du 5 mai 2004, C\_\_\_\_\_ a acquis simultanément six parcelles, n. 2\_\_\_\_\_ à 7\_\_\_\_\_, situées sur le territoire de la commune de D\_\_\_\_\_ [GE], libres d'hypothèque, pour un montant global de 11'670'000 fr.

Les parcelles n. 2\_\_\_\_\_ (sur laquelle est érigé l'immeuble sis D\_\_\_\_\_ [GE]-1\_\_\_\_\_), 3\_\_\_\_\_, 4\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ comprennent chacune une habitation à plusieurs logements, ainsi qu'une partie de garage privé souterrain, ce qui n'est pas le cas des parcelles n. 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_ (celles-ci ne comprenant qu'une habitation à plusieurs logements).

Il dépend par ailleurs des parcelles susmentionnées la copropriété pour 198/1273<sup>èmes</sup> au total de la parcelle n. 8\_\_\_\_\_, située sur le territoire de la même commune, d'une contenance totale de 2 hectares, 70 ares et 46 mètres, comprenant des bâtiments, aux lieux-dits "route 9 \_\_\_\_\_" - "route 10 \_\_\_\_\_" - "1 \_\_\_\_\_" - "rue de D\_\_\_\_\_ [GE]", soit une cheminée industrielle (6 m.), diverses parties de garages privés souterrains (5'862 m.), ainsi qu'une chaufferie souterraine (183 m.).

A son chapitre 5.13, sous l'intitulé "Documentation concernant le portefeuille immobilier", l'acte de vente du 30 avril 2004 stipule ce qui suit : "L'acquéreur recevra du vendeur et/ou de son gestionnaire toute la documentation concernant le

portefeuille immobilier notamment comptable et fiscal et il s'engage à conserver ces documents pendant vingt ans".

**d.** L'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ a été construit en 1975, dans un quartier calme et verdoyant. Bien que situé loin du centre-ville, il se trouve à proximité de commerces, des transports publics, d'écoles et de restaurants. Le bâtiment est bien entretenu et dispose d'un t l r seau collectif, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un chauffage central, ainsi que d'un local à vélos.

Les immeubles qui l'entourent, sis 1 \_\_\_\_\_ [nos \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_   \_\_\_\_\_], ont été construits à la même époque, selon un concept architectural similaire. Les immeubles diff rent cependant par le nombre d'étages pour chaque bâtiment d'habitation, ainsi que par le nombre de pièces compris par appartement. La surface en m<sup>2</sup> des appartements (comprenant le même nombre de pièces) diffère selon les immeubles et selon leur situation sur les différents étages d'un même bâtiment.

**e.** L'appartement de 6 pièces occupé par les locataires, d'une surface de 115 m<sup>2</sup>, comporte un balcon, une salle de bains et une salle de douche, toutes deux équipées d'un WC, une cuisine agenc e (mais non équipée, sous réserve d'une hotte), ainsi qu'une cave à titre de dépendance. Les fenêtres sont équipées de vitrages thermiques et phoniques et l'appartement est relié au t l r seau.

Le parking est un box, fermé par une porte 24h/24h, dans un bon état d'entretien et donnant un accès direct à l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_.

  l'entrée des locataires, les peintures de l'appartement ont été refaites dans toutes les pièces et un contrôle des sanitaires et des installations électriques a été effectué.   teneur du procès-verbal d'état des lieux d'entrée, la plupart des pièces et des installations de l'appartement étaient "en ordre".

**f.** Par requêtes du 15 décembre 2017, déclarées non conciliées le 8 janvier 2018 et portées devant le Tribunal le 19 janvier 2018, les locataires ont contesté le loyer initial de l'appartement et du parking. Ils ont conclu, préalablement, à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné et à ce que le Tribunal ordonne à la bailleresse de produire l'ensemble des pièces permettant d'effectuer ce calcul. Principalement, ils ont conclu à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 7'740 fr., charges non comprises, et celui du parking à 648 fr., dès le 16 novembre 2017. Ils ont également conclu au remboursement par la bailleresse du trop-perçu de loyer et à la réduction du montant de la garantie de loyer à 1'935 fr., le solde devant être libéré en leur faveur, le tout sous réserve d'amplification suite au calcul de rendement.

Les locataires ont allégué qu'au vu de la qualité de la bailleresse, qui était une société d'assurances, l'immeuble avait été acquis au moyen de fonds propres

---

uniquement (allégué 15, à l'appui duquel il était précisé : "absence de preuve contraire et production de pièces par la bailleresse"). Ils ont également allégué que les charges courantes, les charges d'entretien et l'impôt immobilier complémentaire représentaient 30% de l'état locatif admissible de l'immeuble, conformément au modèle théorique admis par la jurisprudence et la doctrine (allégué 19, à l'appui duquel il était précisé : "absence de preuve contraire et production de pièces par la bailleresse"). Sur ce dernier point, les locataires ont ajouté que leur allégué pourrait être vérifié par la production par C\_\_\_\_\_ "des comptes de gestion et de charges et leur relevé détaillé pour les trois années ayant précédé la conclusion du bail litigieux, de même que par la production du bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de l'année ayant précédé la conclusion du contrat de bail". Les locataires ont encore allégué s'être renseignés auprès de leur voisinage afin de savoir combien de pièces comprenait chacun des appartements des six immeubles acquis au printemps 2004. Il en résultait un nombre de pièces total de 244 (allégué 20, à l'appui duquel il était précisé : "audition des parties, audition de témoins et production des pièces par la bailleresse"). Sur cette base, les locataires ont effectué un calcul de rendement selon lequel le loyer annuel admissible était de 7'740 fr. pour l'appartement et de 648 fr. pour le parking.

**g.** Dans sa réponse du 17 mai 2018, C\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 31'440 fr., charges non comprises, et celui du parking à 2'640 fr., dès le 16 novembre 2017.

Elle s'est déterminée comme suit sur les allégués 15, 19 et 20 des locataires : "Pure supputation de la part des demandeurs", sans préciser si ceux-ci étaient admis ou contestés. Elle a par ailleurs nié qu'un calcul de rendement puisse être effectué dans le cas concret : ainsi, l'acte notarié relatif à la vente des six parcelles du 30 avril 2004 ne contenait pas d'indication sur la valeur respective de chaque parcelle, de sorte que le prix global de vente ne pouvait pas être réparti entre les six immeubles. Outre l'acte de vente du 30 avril 2004 et la réquisition pour le Registre foncier du 5 mai 2004, la bailleresse a produit deux exemples comparatifs afin d'étayer le motif de fixation du loyer initial, à savoir l'adaptation aux loyers usuels du quartier.

**h.** Lors de l'audience du Tribunal du 1<sup>er</sup> juin 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Elles ont sollicité l'interrogatoire des parties, une inspection locale et, pour les locataires, l'audition de deux témoins. S'agissant des pièces requises pour effectuer un calcul de rendement, les locataires ont sollicité la production par la bailleresse de l'état locatif des six immeubles litigieux, afin de pouvoir calculer les surfaces concernées et procéder à une ventilation du prix global de vente. Subsidiairement, ils ont sollicité du Tribunal qu'il interpelle le Registre foncier, le Département de l'aménagement et du territoire et le notaire ayant instrumenté la vente, afin d'obtenir les informations nécessaires en vue

---

procéder à une telle ventilation (par ex. les plans des immeubles concernés, avec l'indication des surfaces des appartements et des parkings souterrains).

Interrogée par le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a déclaré que l'appartement loué se trouvait en bon état d'entretien lors de son emménagement. Les installations sanitaires étaient "correctes", leur réfection étant à prévoir dans les années à venir. Une hotte d'aspiration avait été installée à la cuisine qui n'était pas équipée pour le surplus. Les six immeubles acquis par la bailleuse en 2004 étaient constitués de manière identique, de sorte qu'en comptant les fenêtres, on aboutissait à un calcul précis du nombre de pièces par appartement. Elle l'avait constaté personnellement pour chacun des immeubles, étant précisé qu'elle avait visité un appartement de 6 pièces situé dans l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ [n° différent], lequel était similaire à celui qu'elle occupait.

Interrogé pour le compte de C\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, employé du service immobilier du groupe C\_\_\_\_\_ depuis mai 2018, a confirmé avoir entrepris des recherches d'exemples de loyers comparatifs; en l'état, il n'avait pu en réunir que deux. Il ne pouvait pas s'exprimer sur les circonstances ayant entouré l'acquisition des six immeubles concernés par la bailleuse et renvoyait sur ce point à l'acte de vente du 30 avril 2004. Selon lui, il était possible d'obtenir les "informations" utiles pour connaître le nombre d'appartements compris dans chaque immeuble, de même que le nombre de pièces par appartement. Les lots achetés en 2004 correspondaient aux immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_.

**i.** Par ordonnance de preuves du 20 juin 2018, le Tribunal a ordonné notamment à la bailleuse de produire les pièces suivantes, d'ici au 31 août 2018 : (i) un document attestant des surfaces, ainsi que du nombre d'appartements et de pièces par appartement des immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_, ainsi que (ii) des exemples comparatifs des loyers usuels dans le quartier. Il a par ailleurs ordonné l'audition du témoin F\_\_\_\_\_ et réservé l'admission éventuelle d'autres moyens de preuve à un stade ultérieur de la procédure.

**j.** Le 31 août 2018, C\_\_\_\_\_ a produit l'état locatif des immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> septembre 2018, lequel précise le nombre de pièces et la surface de tous les appartements. La bailleuse a réitéré que selon elle, un calcul de rendement n'était pas possible compte tenu du manque d'homogénéité des différents immeubles (nombre de pièces par appartement variant d'un bâtiment d'habitation à l'autre, surface au sol variant d'un bâtiment à l'autre, etc.). Elle n'était pas en mesure de produire d'autres exemples de loyer comparatif.

**k.** Par courrier du 17 septembre 2018, les locataires ont persisté dans leur conclusion préalable tendant à ce que le Tribunal ordonne un calcul de rendement, pièces justificatives à l'appui. Ils ont souligné que ce calcul était réalisable, le prix de vente des six immeubles pouvant être ventilé selon une clé de répartition qu'il

---

appartenait au Tribunal de fixer, en se fondant par exemple sur le nombre de pièces des différents logements ou sur leurs surfaces respectives.

Afin de compléter le calcul de rendement, la bailleresse devait être amenée à produire les comptes de charges courantes et de charges d'entretien, ainsi que les bordereaux de l'impôt immobilier complémentaire des années 2014 à 2016 concernant les immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_. Au surplus, les locataires ne s'opposaient pas à ce qu'un délai complémentaire soit fixé à la bailleresse pour produire les pièces relatives aux (éventuels) fonds empruntés pour financer l'acquisition des six immeubles. Dans cette hypothèse, la bailleresse se devait de produire les pièces permettant de déterminer le montant de l'emprunt hypothécaire, les montants et dates d'éventuels amortissements intervenus depuis l'acquisition des immeubles jusqu'à la conclusion du bail, ainsi que "le taux d'intérêt hypothécaire sur les emprunts encore en cours à la date de conclusion du bail".

**l.** Lors de l'audience du 14 mars 2019, le Tribunal a procédé à l'audition du témoin F\_\_\_\_\_, employé de la bailleresse du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 mai 2018, en qualité de gérant d'immeubles. Celui-ci a confirmé qu'il était en charge de la gestion des immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_. Il ignorait comment C\_\_\_\_\_ avait financé l'acquisition de ces immeubles au printemps 2004. L'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ était très bien entretenu. Il n'avait pas en tête les chiffres relatifs aux charges courantes des immeubles, aux charges d'entretien et à l'impôt immobilier complémentaire. L'état locatif produit par la bailleresse le 31 août 2018 reflétait bien le nombre de pièces pour chaque appartement. La typologie des immeubles était différente d'une allée à l'autre.

A l'issue de l'audience, les locataires ont persisté à requérir la production des pièces utiles pour procéder à un calcul de rendement, en particulier les pièces visées dans leur courrier du 17 septembre 2018. Ils ont en outre sollicité une nouvelle audition de E\_\_\_\_\_. De son côté, la bailleresse a répété qu'un calcul de rendement n'était pas possible, les immeubles ayant été acquis en bloc, de sorte qu'une ventilation du prix de vente n'était pas faisable.

Sur quoi, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et fixé un délai aux parties pour le dépôt de leurs plaidoiries finales écrites.

**m.** Dans leurs plaidoiries finales du 25 mars 2019, les locataires ont réactualisé le calcul de rendement tel qu'exposé dans leurs requêtes du 15 décembre 2017, en procédant à la ventilation de l'état locatif admissible au prorata des m<sup>2</sup>, et modifié leurs conclusions en conséquence.

Préalablement, ils ont conclu à ce que le Tribunal ordonne à la bailleresse de produire toute pièce permettant de déterminer les frais d'acquisition des immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_, ainsi que les charges courantes, les charges

d'entretien, l'impôt immobilier complémentaire et les frais de gérance des années 2014 à 2016, subsidiairement d'ordonner à E\_\_\_\_\_ [filiale de C\_\_\_\_\_] SA, en qualité de tiers, de produire ces pièces. Ils ont en outre sollicité la ré-audition de E\_\_\_\_\_ afin que celui-ci fournisse toute information utile quant aux charges courantes, charges d'entretien, impôt immobilier complémentaire et frais de gérance assumés annuellement par la bailleuse pour les six immeubles concernés. Sur le fond, ils ont conclu à ce que le loyer initial soit fixé à 11'100 fr. par an, charges non comprises, pour l'appartement, et à 936 fr. par an pour le parking, dès le 16 novembre 2017, à ce que la bailleuse soit condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer et à ce que la garantie de loyer soit réduite à 2'775 fr., le solde devant être libéré en leur faveur.

**n.** Dans ses plaidoiries finales du 2 mai 2019, la bailleuse a persisté dans ses précédentes conclusions.

**o.** Les locataires ont répliqué le 22 mai 2019, persistant dans leurs dernières conclusions. Dans sa duplique du 11 juin 2019, la bailleuse en a fait de même, exposant que dans la mesure où le Tribunal n'avait pas ordonné de calcul de rendement, les locataires ne pouvaient pas lui reprocher de ne pas avoir procédé spontanément audit calcul, justificatifs à l'appui, ce d'autant que le loyer initial avait été fixé sur la base des loyers usuels du quartier.

**p.** Les parties se sont déterminées spontanément les 26 juin et 28 juin 2019, ensuite de quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

## **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, les locataires ont conclu en dernier lieu devant le Tribunal à la fixation du loyer annuel de l'appartement à 11'100 fr., en lieu et place de 31'440 fr., soit une différence de 20'340 fr. sur une année. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

---

**1.2** Interjeté contre une décision finale de première instance, dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 ss, 145 al. 1 let. b, 308 al. 2 et 311 CPC).

**1.3** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 5; 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir procédé à un calcul de rendement, en violation de l'art. 269 CO et de leur droit d'être entendus. Ils font valoir qu'il est possible de déterminer le prix de revient de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, la ventilation à opérer pour distinguer la part du revenu locatif admissible relatif aux objets loués (appartement et parking) pouvant être déterminée par le choix d'une clé de répartition appropriée.

### **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).

**2.1.2** Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (ATF 125 III 421 consid. 2d; 120 II 100

consid. 6c). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyers intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants (LCHAT et al., *Le bail à loyer*, 2019, p. 532).

Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par appartement, selon une clé de répartition laissée à la libre appréciation du bailleur, respectivement du juge (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 5.2; cf. LCHAT et al., *op. cit.*, p. 533). Cette ventilation pourra s'opérer selon les clés de répartition usuelles pour les immeubles constitués en propriété par étage, comme la surface, le volume, le nombre de pièces par logement et, en matière de travaux à plus-value, le pourcentage que représente l'investissement à plus-value par rapport à l'état locatif avant la hausse (ACJC/1443/2018 du 22 octobre 2018 et les références citées). Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, aucune clé de répartition n'étant parfaite (ACJC/1436/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.2 et les références citées).

Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (*Ibid.*).

**2.1.3** Selon la jurisprudence, le calcul de rendement s'opère en sept étapes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2018 déjà cité, consid. 5.2.2 et les nombreuses références citées) :

1° Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, sans égard à la date de ces investissements : il convient de prendre en compte le prix d'acquisition et le coût de la construction ou le prix d'achat de l'immeuble construit, ainsi que les travaux à plus-value (à l'exclusion des coûts d'entretien, qui sont intégrés dans les charges). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets. Un prix d'achat manifestement exagéré doit être réduit au prix normal (cf. art. 269 in fine CO et art. 10 OBLF). La jurisprudence admet également un correctif au prix d'acquisition lorsque le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple dans le cadre d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires (*Ibid.*).

2° Il faut déduire des coûts d'investissement effectifs les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis ("investierte Eigenmittel"; "capitale proprio investito") (Ibid.).

3° Le montant des fonds propres doit être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO) entre le moment où ils ont été investis et le moment de la notification de la hausse de loyer, respectivement de la résiliation pour motif économique, ou de la demande de diminution de loyer : les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation entre ces deux dates (augmentation en % de l'ISPC). Toutefois, lorsque l'immeuble est franc d'hypothèques ou que les fonds étrangers sont inférieurs à 60% du prix de revient, le montant objet de la réévaluation est plafonné aux 40% du prix de revient de l'immeuble, qui sont exposés aux risques (cf. art. 16 OBLF). Cette adaptation forfaitaire au renchérissement de 40% s'applique ainsi également si l'immeuble a été financé entièrement par les fonds propres. Ce sont donc les fonds propres effectifs inférieurs à 40% du prix de revient ou, s'ils sont supérieurs, les fonds propres théoriques de 40%, qui sont multipliés par l'augmentation en % de l'ISPC (Ibid.).

4° Il y a lieu d'appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5%, de façon à obtenir le rendement admissible des fonds propres réévalués (Ibid.).

5° A ce rendement admissible des fonds propres, il faut ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (ou d'exploitation; impôts, primes d'assurances, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien, pour obtenir l'état locatif annuel admissible (Ibid.).

6° Il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée en cause. Généralement, on ventile au prorata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (Ibid.).

Il est parfois difficile de trouver une clé de répartition, par exemple lorsque le bailleur a procédé à la rénovation de certains logements ou locaux, à l'exclusion d'autres, ou que les travaux ont été réalisés à des moments différents. Lorsque les travaux à plus-value (i.e. les prestations supplémentaires) bénéficient à tous les locataires, la clé de répartition choisie doit tenir compte de la mesure dans laquelle chaque locataire en profite. Lorsqu'un ou certains locataires bénéficient seuls des travaux à plus-value, il faudra ventiler ceux-ci, en fonction des factures des entreprises, par logement ou local commercial. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (Ibid.).

---

7° Il faut enfin comparer le loyer admissible pour la chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel, ce qui permettra de déterminer si une majoration du loyer est possible ou non (Ibid.).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'on ne peut renoncer à un calcul de rendement pour déterminer le loyer initial (admissible) que s'il existe une impossibilité effective d'opérer un tel calcul; tel sera le cas pour les immeubles anciens, où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique) (ATF 140 III 433 consid. 3.1; 139 III 13 consid. 3.1.2).

**2.1.4** Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif (art. 8 CC). Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, in SJ 2013 I p. 49). Le bailleur n'est aucunement tenu de se procurer les pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Il appartient cas échéant au locataire de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporte le fardeau de la preuve (ATF 142 III 568 consid. 2.2). Une violation de l'obligation de collaboration ne doit pas être admise à la légère; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1; WALTER, in Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. I/1, 2012, n. 318 ss ad art. 8 CC).

Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur. Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du

---

bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Le cas échéant, il s'agira de pondérer les chiffres figurant dans ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge. En revanche, si le bailleur justifie le défaut de production, ce défaut est dénué de toute portée. Dans le cadre de l'appréciation des preuves, il s'agit alors de tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2 et 3.3).

**2.1.5** Le droit à la preuve peut se déduire aussi bien de l'art. 29 al. 2 Cst. que de l'art. 8 CC, lequel trouve application lorsque sont en cause, comme en l'espèce, des prétentions découlant du droit privé fédéral (parmi plusieurs : 5A\_943/2019 du 29 avril 2020 consid. 3.2; 4A\_390/2012 du 13 novembre 2012 consid.2.1; 5A\_620/2007 du 7 janvier 2010 consid. 6.1 et 6.2, in RNRF 2011 57).

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve pour autant que le justiciable cherche à établir un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause et qu'il propose une mesure probatoire adéquate, régulièrement offerte dans les formes et délais prévus par la loi de procédure applicable. Le juge peut refuser une mesure probatoire lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3; 133 III 295 consid. 7.1).

**2.2** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les appelants étaient fondés à solliciter un calcul de rendement pour fixer le loyer initial des deux objets loués, mais qu'il n'était pas possible d'effectuer ce calcul en l'espèce, faute pour l'intimée d'avoir produit les pièces pertinentes. Fort de ce constat, le Tribunal s'est fondé sur les statistiques cantonales pour retenir que le loyer initial n'était pas abusif.

**2.2.1** En l'occurrence, dès le dépôt de leurs requêtes, les appelants ont requis des premiers juges qu'ils ordonnent un calcul de rendement pour fixer le loyer initial de l'appartement et du parking, à charge pour l'intimée de produire toutes les pièces nécessaires à cet effet. De son côté, la bailleuse s'est opposée au calcul de rendement, en faisant valoir que celui-ci n'était pas réalisable dans le cas concret, dans la mesure où l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ avait été acquis conjointement avec cinq autres immeubles de typologie différente.

A juste titre, les premiers juges ont retenu que le motif invoqué par la bailleresse quant à l'impossibilité objective d'effectuer un calcul de rendement n'était guère convaincant. En effet, selon l'expérience générale de la vie, il n'est pas inhabituel que plusieurs immeubles comportant divers types de locaux (habitations, locaux commerciaux, garages, etc.) fassent l'objet d'une acquisition globale, ce d'autant s'ils font partie d'un complexe immobilier construit à la même époque et selon le même concept architectural, comme c'est le cas ici. Le seul fait que les immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_ ne forment pas un bloc unique et parfaitement homogène ne suffit pas à rendre le calcul de rendement irréalisable. De même, le fait que les six immeubles disposent d'une chaufferie commune ou que le garage souterrain (utilisé par des locataires habitant dans les six immeubles) empiète sur certaines parcelles et pas sur d'autres ne sont pas des éléments propres à faire obstacle au calcul de rendement. La bailleresse a d'ailleurs produit le détail des surfaces de l'ensemble des logements sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_, de sorte qu'il est envisageable de ventiler l'état locatif admissible entre les différents logements au prorata des surfaces afin de fixer le loyer initial admissible pour la chose louée.

**2.2.2** A bon droit, les appelants font grief au Tribunal de s'être dispensé de procéder au calcul de rendement sollicité, au motif que les pièces pertinentes n'avaient pas été produites par l'intimée.

En premier lieu, le dossier contient un certain nombre de données utiles au calcul de rendement net. Ainsi, l'acte de vente du 30 avril 2004 fournit les informations nécessaires quant au prix de revient des immeubles, dont on rappellera qu'ils ont été acquis - francs d'hypothèques - en 2004, soit il y a une quinzaine d'années seulement. Les appelants ont par ailleurs allégué qu'au vu de la qualité de l'intimée, qui est une société d'assurances, les immeubles avaient été acquis au moyen de fonds propres uniquement (ce que l'acte de vente tend à confirmer, les parcelles ayant été vendues libres d'hypothèques). Or, cet allégué n'a pas formellement été contesté par la bailleresse, qui s'est bornée à le qualifier de "pure supputation". Les appelants ont également allégué que les charges courantes, les charges d'entretien et l'impôt immobilier complémentaire représentaient 30% de l'état locatif admissible de l'immeuble, conformément au modèle théorique admis par la jurisprudence et la doctrine. Cet allégué n'a, lui non plus, pas été formellement contesté par l'intimée. Dans ces circonstances, c'est à tort que le Tribunal a retenu, de façon péremptoire, qu'il ne disposait pas des éléments chiffrés permettant un éventuel calcul de rendement.

Cette conclusion s'impose d'autant plus que le Tribunal - tout en admettant que les appelants étaient en droit de requérir un calcul de rendement, d'une part, et que l'intimée devait collaborer à l'administration des preuves en produisant les pièces utiles en sa possession, d'autre part, - a procédé à la clôture des probatoires sans même ordonner ledit calcul de rendement, respectivement sans ordonner à la bailleresse de produire les documents nécessaires à cet effet. Les premiers juges se

sont en effet limités à ordonner la production d'"un document attestant des surfaces, ainsi que du nombre d'appartement et de pièces par appartement des [six] immeubles [concernés]". Or, les appelants n'ont eu de cesse de requérir la production par l'intimée, voire par les tiers, des pièces relatives aux (éventuels) fonds étrangers investis et aux charges de l'immeuble (charges financières, charges courantes et d'entretien, y compris l'impôt immobilier complémentaire), ainsi que la documentation utile pour choisir une clé de répartition adéquate (par ex. les plans des immeubles avec l'indication des surfaces et des volumes des appartements et des garages). En dépit de cela, le jugement querellé ne contient aucune motivation sur le refus du Tribunal d'administrer les moyens de preuve régulièrement offerts par les appelants. Ce refus est d'autant moins compréhensible que, conformément au chiffre 5.13 du contrat de vente du 30 avril 2004, la bailleresse s'est engagée à conserver pendant au moins vingt ans "toute la documentation [reçue de la vendeuse] concernant le portefeuille immobilier notamment comptable et fiscal" - ce qui vient confirmer que les documents pertinents existent et qu'ils peuvent être versés à la procédure.

Au vu des considérations qui précèdent, le Tribunal ne pouvait pas se fonder exclusivement sur les statistiques cantonales pour statuer sur le caractère abusif ou non du loyer initial. Il devait au contraire ordonner le calcul de rendement sollicité par les appelants et, cas échéant, ordonner la production - par l'intimée, voire par les tiers - des documents nécessaires à cet effet, y compris ceux permettant de ventiler le prix d'acquisition des immeubles sis 1\_\_\_\_\_ [nos] \_\_\_\_\_ entre chaque immeuble selon une clé de répartition adéquate.

**2.2.3** Le jugement attaqué sera par conséquent annulé et la cause sera renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants (art. 318 al. 1 let. c CPC).

3. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise 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 26 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/791/2019 rendu le 30 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29365/2017-4-OSL.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers, pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie RAPP

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.*