



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6587/2024

ACJC/1094/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 12 JUIN 2026

Entre

VILLE DE GENEVE, p.a Gérance Immobilière Municipale, rue de l'Hôtel de Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, recourante contre deux ordonnances rendues par le Tribunal des baux et loyers le 12 janvier 2026, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, esplanade de Surville 2, 1213 Petit-Lancy,

et

ASSOCIATION A_____, sise _____, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1^{er} juillet 2026.

EN FAIT

- A.** **a.** Par ordonnance rendue le 12 janvier 2026 dans la cause C/6587/2024, reçue par les parties le 13 janvier 2026, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par sa présidente, a constaté qu'il avait déjà été procédé à l'audition de la partie demanderesse ainsi qu'à celle de B_____ (Gérance Immobilière Municipale) en qualité de témoin (1), ordonné à la VILLE DE GENEVE de produire, dans un délai fixé au 13 février 2026, tout document permettant de connaître les charges d'exploitation de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____ à Genève pour les trois dernières années (2), ordonné la production par C_____ SA de tout document permettant de connaître le coût de construction de la salle polyvalente de l'immeuble sis no. _____ rue 1_____ à Genève (3).
- b.** Par ordonnance du même jour, le Tribunal a ordonné à C_____ SA de produire, dans un délai fixé au 13 février 2026, tout document permettant de connaître le coût de construction de la salle polyvalente susvisée.
- B.** **a.** Le 16 janvier 2026, la VILLE DE GENEVE (ci-après : la recourante ou la bailleresse) a formé recours contre ces deux ordonnances concluant, préalablement, à ce que la Cour de justice suspende leur caractère exécutoire, principalement, les annule et ordonne au Tribunal de clôturer la phase d'administration des preuves et d'impartir un délai aux parties pour le dépôt de plaidoiries finales écrites et, subsidiairement, les annule et renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision.
- b.** Par arrêt ACJC/118/2026 du 23 janvier 2026, la Cour a suspendu le caractère exécutoire attaché aux ordonnances attaquées.
- c.** Par réponse du 30 janvier 2026, ASSOCIATION A_____ (ci-après : l'intimée ou la locataire) a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet.
- d.** Par réplique du 5 février 2026, la recourante a conclu à l'irrecevabilité des allégués contenus dans la réponse de l'intimée et a persisté dans ses conclusions pour le surplus.
- e.** Par duplique du 13 février 2026, l'intimée a persisté dans ses conclusions.
- f.** Par pli du 24 février 2026, le greffe de la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** La VILLE DE GENEVE, en qualité de bailleresse, et l'ASSOCIATION A_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer, à une date

inconnue, portant sur la location de plusieurs appartements et surfaces situés au sous-sol, au rez-de-chaussée, au 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages et dans les combles de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à Genève.

Les locaux loués comprennent notamment une salle polyvalente, accessible tant aux membres de l'Association locataire qu'au public.

Le contrat de bail – soumis au Règlement fixant les conditions de locations des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 (ci-après : le Règlement de la Ville de Genève) – a été conclu pour une durée de trente-six mois à compter du 1^{er} juin 2018, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de six mois.

Le loyer initial annuel a été fixé à 177'060 fr., hors charges.

b. Par avis officiel du 13 février 2024, la bailleresse a augmenté le loyer annuel, hors charges, des locaux litigieux à 237'900 fr. dès le 1^{er} juin 2024.

Conformément à l'application du Règlement de la Ville de Genève, il était tenu compte de l'augmentation des revenus annuels déterminants des occupants des locaux litigieux, du taux d'occupation et du taux d'activité de chaque ménage; subsidiairement, le loyer majoré restait dans les limites du rendement admissible au sens du Code des obligations.

c. Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 15 mars 2024, la locataire s'est opposée à cette hausse de loyer. Elle a contesté que le loyer notifié restait dans les limites du rendement admissible au sens du Code des obligations et a sollicité la production du calcul de rendement effectué par la bailleresse et des pièces nécessaires à celui-ci.

d. Non conciliée lors de l'audience du 17 janvier 2025, la cause a été portée devant le Tribunal le 13 février 2025 par la bailleresse, qui a conclu à la validation de la hausse de loyer notifiée le 13 février 2024, à la fixation du loyer annuel net à 237'900 fr. dès le 1^{er} juin 2024 et à la condamnation de la locataire à lui verser 4'995 fr. par mois à compter du 1^{er} juin 2024, soit un montant de 44'955 fr. au jour du dépôt de sa demande, avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 septembre 2024.

La bailleresse a notamment allégué que l'immeuble litigieux, construit entre 1899 et 1903, avait fait l'objet d'une rénovation "*de fond en comble*" en 2019; le coût total des travaux s'était élevé à 7'723'962 fr. 95. La méthode de calcul du rendement brut était applicable en l'occurrence pour déterminer le loyer admissible, au vu de la réhabilitation intégrale de l'immeuble après travaux.

e. Par réponse du 8 avril 2025, la locataire a conclu au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions.

Elle a notamment admis que l'immeuble litigieux avait été rénové "*de fond en comble*" en 2019 et que le coût total des travaux s'était élevé à 7'723'962 fr. 95, relevant toutefois que celui-ci portait également sur les arcades du rez-de-chaussée et sur la salle polyvalente destinée aux habitants du quartier, de sorte qu'il y avait lieu de procéder à une ventilation de ce coût en fonction des factures réellement acquittées par la bailleuse, et non en fonction des m².

La locataire a contesté que le calcul du loyer admissible selon la méthode du rendement brut soit réalisable puisque l'immeuble avait été acquis par la bailleuse un siècle auparavant; l'immeuble étant ancien, le critère des loyers du quartier devait s'appliquer en l'espèce. Subsidiairement, si le Tribunal devait retenir que le critère du rendement était applicable, le calcul du rendement net devait être privilégié. Pour ce faire, il était aisé à la bailleuse de produire une moyenne de ses charges d'exploitation sur les dernières années ayant précédé la hausse de loyer; par ailleurs, pour déterminer le prix de revient de l'immeuble, il convenait de prendre en compte uniquement le coût de rénovation, étant précisé que les travaux relatifs à la salle polyvalente avaient représenté quasiment la moitié du coût total.

f. Aux termes de l'audience du 23 mai 2025, le conseil de la locataire a déclaré qu'il était important de connaître le coût des travaux concernant exclusivement les appartements, à l'exclusion de la salle polyvalente.

Le conseil de la bailleuse a déclaré qu'il tenterait d'obtenir de sa mandante un document plus détaillé que sa pièce n° 5, produite à l'appui de sa demande, intitulée "*Récapitulatif du coût des travaux après la délivrance de la DD et évolution de l'ISPC*".

Le Tribunal lui a imparti un délai pour produire ce document.

g. Le 25 août 2025, la bailleuse a produit à nouveau sa pièce n° 5 précitée dans un format agrandi accompagnée de commentaires de son adjoint de direction technique de la Direction du patrimoine bâti, informant le Tribunal que la production d'un document plus détaillé était sans pertinence pour l'issue du litige.

Le coût total des travaux en lien avec la délivrance de l'autorisation de construire, soit 7'723'962 fr. 65, n'était pas contesté par la locataire et le bail dont le loyer était litigieux ne visait pas uniquement les appartements, mais également la salle polyvalente ainsi que d'autres éléments. Le coût des travaux relatifs aux seuls appartements était sans pertinence pour l'issue du litige puisqu'il s'agissait en l'occurrence simplement de déterminer si, selon la méthode de calcul du rendement brut, le loyer de l'ensemble des locaux visé par le bail était abusif ou non.

h. Lors de l'audience du 10 octobre 2025, la locataire a sollicité la production par la bailleresse des charges d'exploitation des trois dernières années afin de pouvoir procéder à un calcul de rendement net. Elle souhaitait également pouvoir produire des pièces en lien avec les travaux, en particulier ceux relatifs à la salle polyvalente.

La bailleresse s'est opposée à ces réquisitions de preuves dans la mesure où la jurisprudence était claire sur le fait qu'elle pouvait se prévaloir d'un rendement brut; la salle polyvalente faisait partie du bail. La cause pouvait être gardée à juger en l'état.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a réservé la suite de la procédure.

i. Par courrier du 24 octobre 2025, dont une copie était adressée au Tribunal, la locataire a sollicité l'accord de la bailleresse afin que le cabinet d'architecture chargé des travaux de rénovation de l'immeuble litigieux, C_____ SA, lui communique le coût de construction de la salle polyvalente.

La locataire se réservait le droit de solliciter du Tribunal qu'il interpelle directement le cabinet d'architecture susvisé en cas de refus de la bailleresse.

j. Par réponse du 6 novembre 2025, dont une copie était adressée au Tribunal, la bailleresse a refusé de donner son accord à la communication des renseignements sollicités quant au coût des travaux de la salle polyvalente. La question n'était pas pertinente pour l'issue du litige.

k. Par pli du 27 novembre 2025, dont une copie était adressée à la bailleresse, la locataire a fait suite au refus de cette dernière et requis du Tribunal qu'il interpelle directement C_____ SA afin que celle-ci communique le coût de construction de la salle polyvalente. Ce point était pertinent puisque cette salle servait à l'ensemble des habitants du quartier et non uniquement à ceux de l'immeuble.

l. Le 12 janvier 2026, le Tribunal a rendu les deux ordonnances d'instruction litigieuses.

EN DROIT

- 1.** **1.1** La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité de l'appel ou du recours sont remplies (art. 59 et 60 CPC).

1.1.1 A teneur de l'art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée lorsqu'il est dirigé contre une ordonnance d'instruction.

En l'espèce, formé dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, le recours est recevable sous cet angle.

1.1.2 Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance, lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC).

Constitue un "*préjudice difficilement réparable*" au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, qui ne peut être que difficilement réparée dans le cours ultérieur de la procédure. L'instance supérieure devra 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; il s'agit de se prémunir contre le risque d'un prolongement sans fin du procès (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2; COLOMBINI, Code de procédure civile : condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 4.1.3 ad art. 319 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 22 ad art. 319 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 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 380 consid. 2, in SJ 2012 I 77; arrêt du Tribunal fédéral 5A_24/2015 du 3 février 2015).

Elle doit être interprétée restrictivement, puisque la personne touchée disposera le moment venu de la faculté de remettre en cause la décision ou ordonnance en même temps que la décision au fond. Il incombe au recourant d'établir que sa situation procédurale serait rendue notablement plus difficile et péjorée si la décision querellée était mise en œuvre; on retiendra l'existence d'un préjudice difficilement réparable lorsque ledit préjudice ne pourra plus être réparé par un jugement au fond favorable au recourant, ce qui surviendra par exemple lorsque des secrets d'affaires sont révélés ou qu'il y a atteinte à des droits absolus à l'instar de la réputation, de la propriété et du droit à la sphère privée (JEANDIN, *op. cit.*, n. 22 et 22a ad art. 319 CPC).

Dans un arrêt à teneur duquel l'obligation pour la bailleresse de produire les pièces nécessaires à un calcul du rendement net était en jeu, le Tribunal fédéral a considéré que si cette dernière devait être contrainte de fournir immédiatement lesdites pièces, cela entraînerait pour elle un inconvénient qui ne pourrait pas être réparé à l'issue de la procédure d'appel, puisque, une fois qu'elle aurait produit ces pièces, les parties adverses en auraient pris connaissance et la bailleresse n'aurait alors plus aucun intérêt à faire valoir qu'elle n'avait pas l'obligation de les

produire. Le Tribunal fédéral a ainsi admis que l'existence d'un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF était réalisée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 1.1 non publié aux ATF 144 III 514). La Cour a appliqué cette jurisprudence fédérale dans un arrêt ACJC/1104/2021 du 6 septembre 2021 et dans un arrêt ACJC/1174/2025 du 2 septembre 2025.

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).

1.2 En l'espèce, le recours est dirigé contre des ordonnances de preuves, soit des ordonnances d'instruction au sens des dispositions susvisées.

Au regard des jurisprudences fédérale et cantonale précitées, il convient d'admettre que la recourante risque de subir un préjudice, à tout le moins un inconvénient, qui ne pourrait pas être réparé à l'issue de la procédure d'appel au fond, même en cas de décision favorable, puisqu'elle n'aurait plus d'intérêt à contester à ce moment l'obligation de produire les pièces requises à teneur des ordonnances litigieuses.

Partant, le recours est recevable.

1.3 La recourante soulève l'irrecevabilité des allégués contenus dans la partie "*I. EN FAIT*" de la réponse de l'intimée.

1.3.1 A teneur de l'art. 326 CPC, les allégations de faits nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

1.3.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient la recourante, la locataire s'est limitée à se déterminer sur les allégations de faits contenus dans le recours en exposant brièvement en quoi elle les contestait ou les admettait. En tout état, les déterminations de l'intimée ne sont pas nouvelles, dans la mesure où elle les a déjà fait valoir dans ses écritures de première instance, de sorte qu'elles sont recevables par-devant la Cour.

1.4 La procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux et loyers d'habitation et de locaux commerciaux en ce qui concerne notamment la protection contre les loyers abusifs (art. 243 al. 2 let. c CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

La maxime inquisitoire sociale régit ainsi la présente procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, le Tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. Il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Les parties ne sont toutefois pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1); elles ont le devoir de participer à l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a).

1.5 Le recours n'est recevable que pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 320 CPC).

2. Aux termes des ordonnances querellées, le Tribunal a retenu qu'au vu de la demande en validation de la hausse de loyer de la bailleuse, de la réponse de la locataire, des audiences du 23 mai et 10 octobre 2025, et compte tenu des art. 269ss CO, 8 CC et 150 à 154 CPC, il se justifiait d'ordonner à la recourante la production de tous documents permettant de connaître ses charges d'exploitation des trois dernières années, tels que requis par la locataire, dans la mesure où à ce stade de la procédure le Tribunal ne saurait privilégier une méthode de calcul par rapport à une autre sans préjuger de l'issue de la cause. Conformément à l'art. 160 al. 1 let. b CPC, il serait également ordonné à C_____ SA de produire tous documents permettant de connaître le coût de construction de la salle polyvalente.
3. Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, la recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, reprochant au Tribunal d'avoir ordonné, simultanément, la production par C_____ SA des documents relatifs aux coûts de construction de la salle polyvalente et d'avoir ordonné à cette dernière la production de ceux-ci avec un délai au 13 février 2026, de sorte que l'ordonnance adressée aux parties n'était pas précédée d'une ordonnance de preuve et consacrait une violation des 154 ss CPC. Le Tribunal ne l'avait par ailleurs pas interpellée, ni ne lui avait imparti de délai pour se déterminer sur la requête de l'intimée visant à la production des documents susmentionnés par C_____ SA. Enfin, les ordonnances querellées ne satisfaisaient pas aux exigences de motivation.

3.1

3.1.1 Le droit d'être entendu garanti par les art. 53 CPC et 29 al. 2 Cst. comprend notamment celui de se déterminer avant que ne soit prise une décision touchant sa situation juridique, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles, ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1; 136 I 265 consid. 3.2; 135 II 286 consid. 5.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

3.1.2 Dans un arrêt 4A_108/2017 du 30 mai 2017 (consid. 3.1), le Tribunal fédéral a considéré que les règles d'administration des preuves de la procédure ordinaire (art. 219 CPC) étaient applicables, bien que la procédure – en l'occurrence en contestation de la résiliation du bail – soit soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et que la maxime inquisitoire sociale soit applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). Ainsi, le juge doit décider quels faits doivent être prouvés et quels moyens de preuve il est nécessaire d'administrer; il doit ensuite communiquer sa décision aux parties par une ordonnance de preuves (art. 154 CPC), laquelle leur sera adressée en principe avec la citation des parties à l'audience (art. 245 et 246 CPC). L'ordonnance de preuves peut faire l'objet d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, dans un délai de 10 jours (art. 321 al. 2 CPC). Il découle clairement de ces règles de procédure que le droit d'être entendu des parties doit être respecté (cf. art. 53 CPC et art. 29 al. 2 Cst.). Le juge procède ensuite à l'administration des preuves en audience (art. 155 CPC); il prend les mesures propres à éviter que l'administration des preuves ne porte atteinte à des intérêts dignes de protection des parties ou de tiers, notamment des secrets d'affaires (art. 156 CPC).

Dans le cas d'espèce de l'arrêt précité, la bailleresse avait requis, auprès du Tribunal des baux et loyers vaudois, la production d'une pièce détenue par une autre autorité judiciaire, laquelle avait été ordonnée sans que la partie adverse – locataire – ne se soit déterminée sur cette requête. Le Tribunal fédéral a retenu que le courrier enjoignant l'autorité précitée de produire la pièce litigieuse constituait un ordre donné à un tiers de collaborer à l'administration des preuves au sens de l'art. 160 al. 1 let. b CPC et qu'il s'agissait là de l'administration même d'un moyen de preuve (art. 155 CPC) et non, comme l'avait retenu la cour cantonale, d'une ordonnance de preuves complémentaire (art. 154 CPC). Dès lors que ce courrier n'avait pas été précédé d'une ordonnance de preuves (écrite ou consignée au procès-verbal de l'audience), les règles des art. 154 ss CPC ainsi que le droit d'être entendu du locataire demandeur avaient été violés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2017 précité consid. 3.2).

3.1.3 Le droit d'être entendu garanti par les dispositions précitées impose également au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace. Il suffit que le juge mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et arguments invoqués par les parties, mais peut se limiter aux éléments qui peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2; 142 II 154 consid. 4.2). Du moment que le lecteur peut discerner les motifs ayant guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents

considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 5A_226/2022 du 22 juin 2022 consid. 3.2.1; 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.2).

3.1.4 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne, par principe, l'annulation de la décision attaquée, sans égard aux chances de succès du recours au fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; 140 I 99 consid. 8; 135 I 279 consid. 2.6.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.1; BOHNET, *op. cit.*, n. 18 ad art. 53 CPC; HALDY, in Commentaire romand Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 19 ad art. 53 CPC). En d'autres termes, si l'autorité précédente a violé des garanties formelles de procédure, la cassation de sa décision demeure la règle, dans la mesure où les justiciables peuvent, en principe, se prévaloir de la garantie du double degré de juridiction (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2 et 2.7). L'admission de ce grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

La jurisprudence fédérale admet cependant qu'un manquement au droit d'être entendu puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2). Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée; cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 137 I 195 consid. 2.3.2; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; 133 I 201 consid. 2.2).

3.2 En l'espèce, il ressort du dossier de première instance que la recourante a eu l'occasion de se déterminer, à plusieurs reprises, sur la requête de l'intimée du 24 octobre 2025 au Tribunal visant à la communication par C_____ SA du coût de construction de la salle polyvalente. En effet, la recourante a pu faire valoir, dans le cadre de ses courriers des 25 août et 6 novembre 2025 et lors de l'audience du Tribunal du 10 octobre 2025, les raisons motivant son opposition au moyen de preuve précité, à savoir que l'information sollicitée n'était pas pertinente pour un calcul de rendement brut respectivement pour l'issue du litige. Elle a fait valoir ces mêmes arguments dans son acte de recours.

Au vu de ce qui précède, même à considérer que le droit d'être entendue de la recourante ait pu être violé en première instance par l'envoi simultané des deux ordonnances d'instruction litigieuses, soit sans que l'ordre donné au cabinet d'architecture susvisé ne soit précédé d'une ordonnance de preuve, dite violation serait, en tout état de cause, réparée par-devant la Cour qui dispose d'un pouvoir d'examen complet s'agissant d'une question de droit comme celle qui est litigieuse en l'espèce.

Dans la mesure où la recourante s'est exprimée à plusieurs reprises sur la pertinence d'administrer ou non tous les moyens de preuves requis par l'intimée et ordonnés par le Tribunal, un renvoi constituerait une vaine formalité aboutissant à rallonger la procédure de manière injustifiée.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient la recourante, le Tribunal a expressément motivé sa décision d'ordonner la production des titres requis par le fait qu'à ce stade, il ne saurait privilégier une méthode de calcul par rapport à une autre sans préjuger de l'issue de la cause. Bien que succincte, cette motivation est conforme aux dispositions légales et principes jurisprudentiels rappelés *supra*.

Il résulte de ce qui précède que le grief de violation du droit d'être entendu soulevé par la recourante est infondé.

4. La recourante se plaint d'une violation des principes applicables en matière de preuves et litige relatif à une hausse de loyer, reprochant au Tribunal d'avoir ordonné la production des pièces litigieuses alors que celles-ci ne visaient aucun fait contesté ou pertinent pour l'issue de la cause; en particulier, la locataire n'avait pas contesté le fait que l'immeuble ait fait l'objet d'une rénovation "*de fond en comble*" achevée en 2019, ni le coût total des travaux. Cette dernière n'avait pas non plus sollicité formellement un calcul de rendement net, ni justifié suffisamment ses requêtes en production de pièces, les ordonnances de preuves litigieuses consacrant ainsi une "*fishing expedition*" inadmissible.

4.1

4.1.1 A teneur de l'art. 270b al. 1 CO, le locataire peut contester une majoration de loyer s'il estime qu'elle est abusive au sens des art. 269 et 269a CO.

La jurisprudence fédérale distingue deux méthodes d'examen du loyer : la méthode absolue et la méthode relative. Selon la méthode absolue, le juge se contente de vérifier si le loyer, examiné à un moment donné, est en soi abusif. Il mesure ce loyer à la seule aune du rendement de la chose louée (art. 269 et 269a let. c CO) ou des loyers usuels (art. 269a let. a CO); les accords des parties étant ignorés (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 678 ; ATF 142 III 568 consid. 1.2).

La méthode absolue 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 de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 147 III 14 consid. 4.1.1; ATF 141 III 245 consid. 6.3). Ces dernières comprennent notamment les charges financières du bailleur, les charges d'exploitation et les frais d'entretien de l'immeuble (BOHNET, in Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 3^{ème} éd., 2026, n. 57 ad art. 269 CO). Le rendement à prendre en considération pour déterminer si le loyer procure un rendement abusif est le rendement de la chose louée, soit le logement ou le local concerné et non celui de l'immeuble entier (ATF 147 III 14 consid. 7.1; ATF 139 III 209 consid. 2.1; BOHNET, *op. cit.*, n. 11 ad art. 269 CO).

L'art. 269a let. c CO prévoit que les loyers qui se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais, ne sont en règle générale pas abusifs.

4.1.2 Le législateur était conscient des risques inhérents à un système des loyers calculés sur la base des coûts. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle, prévoyant que l'art. 269 CO risquait de mettre un frein à la construction de nouveaux logements, il a également introduit, en 1989, la possibilité, pour les "constructions récentes", de calculer le loyer en fonction du rendement brut, celui-ci permettant au bailleur d'obtenir un rendement supérieur à celui autorisé par les autres critères légaux (art. 269a let. c CO; ATF 118 II 124 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_465/2015 du 1^{er} mars 2016 consid. 5.6.1).

Pour les constructions récentes – de moins de 10 ans en général –, les bailleurs peuvent reporter entièrement les coûts sur les loyers, le calcul n'étant pas basé sur le rendement net, mais sur le rendement brut admissible (art. 269a let. c CO, introduit en 1989), qui est en principe supérieur de 2% par rapport au taux hypothécaire de référence (ATF 147 III 14 consid. 8.4).

Le calcul du rendement brut prévu par l'art. 269a let. c CO se distingue du calcul du rendement net des fonds propres investis de l'art. 269 CO : il ne tient pas compte du mode de financement de l'immeuble, et en particulier ne distingue pas la part financée par des fonds propres et celle acquise au moyen de fonds empruntés; le taux de rendement est uniforme et résulte de données générales (forfaits), ne prenant pas en compte les particularités de l'immeuble; il s'applique à l'ensemble du prix de revient, sans distinguer les charges concrètes (frais financiers, charges courantes et frais d'entretien). En d'autres termes, le rendement brut permet une estimation grossière du rapport entre l'investissement immobilier et son rendement (les loyers), alors que le rendement net permet une appréciation plus fine (LACHAT, *op. cit.*, p. 620).

4.1.3 La preuve du rendement des fonds propres investis incombe à la partie qui s'en prévaut (art. 8 CC; BOHNET, *op. cit.*, n. 72 ad art. 269 CO et les références citées ; LACHAT, *op. cit.*, p. 535).

De manière générale, le locataire doit démontrer le caractère abusif du loyer initial; le bailleur doit prouver la réalisation des motifs qu'il invoque à l'appui de la majoration; et enfin le locataire les facteurs dont il se prévaut en vue d'une baisse de loyer. La partie défenderesse doit collaborer loyalement à l'établissement de cette preuve et fournir au juge les renseignements (en particulier les pièces comptables) en sa possession (art. 20 al. 1 et 2 OBLF et art. 160 al. 1 let. b CPC ; LACHAT, *op. cit.*, p. 700).

L'art. 20 al. 2 OBLF prévoit en particulier que le locataire peut exiger la présentation des pièces justificatives pour tous les motifs que le bailleur fait valoir.

4.1.4 Selon l'art. 150 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés.

Les allégués de fait doivent être formulés de manière suffisamment concrète pour qu'une contestation motivée soit possible ou que la preuve contraire puisse être recueillie (arrêt du Tribunal fédéral 4C.166/2006 du 25 août 2006 consid. 3).

A teneur de l'art. 160 al. 1 let. b CPC, les parties et les tiers sont tenus de collaborer à l'administration des preuves; elles ont en particulier l'obligation de produire les titres requis.

Une recherche "*ad explorandum*" (*fishing expedition*) est contraire aux principes régissant le droit de procédure, selon lesquels l'obligation de production ne peut porter que sur les documents destinés à prouver des faits connus et allégués par la partie requérante (arrêt du Tribunal fédéral 5A_295/2009 du 23 décembre 2009 consid. 2, SJ 2010 I 401).

Afin que l'administration des preuves ne se transforme pas en une recherche de preuves prohibée ou en une véritable "*fishing expedition*", il faut exiger des parties qu'elles exposent, lorsque cela n'est pas évident, pourquoi on peut s'attendre avec une certaine vraisemblance à ce qu'un moyen de preuve offert fournisse un résultat probant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_494/2020 du 24 juin 2022 consid. 5.3)

4.2 En l'espèce, la procédure fait suite à la notification d'une hausse de loyer motivée par l'augmentation des revenus annuels des occupants des locaux déterminants selon le Règlement de la Ville de Genève qui resterait dans les limites du rendement admissible au sens du CO.

Dans le cadre de sa requête en validation de la majoration de loyer, la recourante s'est prévaluée de l'application de l'art. 269a let. c CO, à savoir du fait que le loyer litigieux demeurerait admissible selon un calcul de rendement brut des locaux loués. Conformément aux principes juridiques exposés *supra*, un calcul de rendement net n'est pas exclu lorsque l'immeuble concerné est récent.

En l'occurrence, si certes l'intimée a admis en première instance que l'immeuble litigieux avait été rénové "*de fond en comble*" en 2019 et que le coût total des travaux s'était élevé à 7'723'962 fr. 95, elle a contesté la méthode de calcul de rendement brut plaidée par la recourante et a sollicité subsidiairement, si le Tribunal devait retenir l'application du critère du rendement au lieu de celui des loyers du quartier, que le calcul du rendement net soit appliqué.

Dans la mesure où le calcul selon la méthode du rendement net n'apparaît pas exclu – *prima facie* et sans préjuger de l'examen que feront ultérieurement les juges de première instance – les pièces requises par l'intimée, soit les charges d'exploitation de l'immeuble sur trois ans, apparaissent nécessaires dans le cadre d'un calcul de rendement net, conformément à la jurisprudence rappelée *supra*, ce qui ressort au demeurant des explications fournies par la locataire en première instance. Il en va de même des informations requises auprès de C_____ SA quant au coût de construction de la salle polyvalente, renseignements qui apparaissent nécessaires pour le calcul de rendement de la chose louée.

Dans ces circonstances, la requête de production de titres de l'intimée n'est pas constitutive d'une recherche "*ad explorandum*" et apparaît justifiée dans la mesure où, à ce stade de la procédure, il est prématuré pour le Tribunal de privilégier une méthode de calcul plutôt qu'une autre.

4.3 Compte tenu de ce qui précède, le recours est infondé et les ordonnances attaquées seront ainsi confirmées.

- 5.** Il n'est pas prélevé de frais 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 le recours interjeté le 16 janvier 2026 par la VILLE DE GENEVE contre les deux ordonnances d'instruction rendues le 12 janvier 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6587/2024.

Au fond :

Confirme les deux ordonnances d'instruction attaquées.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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