

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/902/2014

ACJC/217/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 FEVRIER 2017**

Entre

**Monsieur A.**\_\_\_\_\_ **et Madame B.**\_\_\_\_\_, domiciliés **C.**\_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2016, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**D.**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.03.2017.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 29 juin 2016, notifié aux parties le 4 juillet 2016, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 2'195 fr. dès le 1<sup>er</sup> mai 2014 le loyer mensuel de l'appartement de 5,5 pièces au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis C.\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), fixé à 130 fr. dès le 1<sup>er</sup> mai 2014 le loyer mensuel de la place de parking n° 52 de l'immeuble sis C.\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné D.\_\_\_\_\_ (ci-après : D.\_\_\_\_\_ ou la bailleresse) à restituer à A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) le trop-perçu résultant de ces baisses de loyer (ch. 3), débouté les parties de toutes conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Le Tribunal a constaté la production du courrier de l'administration fiscale fixant "la valeur de sortie" à 22'800'000 fr. pour la liquidation de la E.\_\_\_\_\_, pièce ayant été obtenue suite à l'interpellation par D.\_\_\_\_\_ du notaire qui avait instrumenté le transfert des actifs et passifs de E.\_\_\_\_\_ EN LIQUIDATION à D.\_\_\_\_\_. Cette pièce ne permettait cependant pas d'effectuer le calcul du rendement net, qui s'avérait impossible. Un calcul de rendement approximatif n'était pas envisageable. Il fallait faire droit aux conclusions subsidiaires des locataires, fondées sur la méthode relative de calcul.

- B. a.** Par acte déposé le 5 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, les locataires appellent de ce jugement. Ils concluent à l'annulation de celui-ci et, cela fait, principalement, à ce qu'il soit ordonné au notaire concerné de produire tous les documents permettant d'effectuer un calcul de rendement et notamment, tous les documents permettant de connaître la part des fonds propres investis par la bailleresse lors de l'achat des quatre immeubles dans le cadre de la liquidation de E.\_\_\_\_\_, cela fait, à la fixation du loyer de l'appartement litigieux à 18'642 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> mai 2014, à la fixation du loyer de la place de parking litigieuse à 1'170 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> mai 2014, la bailleresse devant être condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant. Subsidiairement, ils concluent au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire.

**b.** Dans sa réponse, la bailleresse conclut à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Dans leur réplique et duplique respectives, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Elles ont été avisées le 22 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par acte notarié du \_\_\_\_\_ 1999, D.\_\_\_\_\_ a acquis les immeubles sis C.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ - soit une construction abritant quatre entrées de surfaces respectives de 2 x \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> et 2 x \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, dont une abritant des surfaces

---

commerciales - dans le cadre d'un transfert des actifs et passifs en sa faveur de E.\_\_\_\_\_ EN LIQUIDATION.

L'acte notarié n'indique pas le prix de ce transfert mais mentionne que les comparants s'en sont remis à l'accord de l'administration fiscale cantonale dans sa lettre du 25 août 1998.

**b.** Le rapport statutaire de E.\_\_\_\_\_ EN LIQUIDATION au 19 juillet 1999 mentionne des biens immobiliers pour environ 15 millions de francs.

**c.** Par contrat du 15 février 2004, D.\_\_\_\_\_ a remis à bail à A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ un appartement de 5,5 pièces situé au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis C.\_\_\_\_\_. Le loyer annuel, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, fixé initialement à 28'680 fr., hors charges, a été augmenté par avis de majoration du 11 mars 2008 à 30'180 fr. à compter du 1<sup>er</sup> mai 2008.

Le même jour, les locataires ont également pris à bail un parking intérieur n° 52 situé au rez-de-chaussée du même immeuble. Le loyer annuel a été fixé à 1'800 fr. et n'a pas été augmenté depuis lors.

Ces deux contrats ont été conclus pour cinq ans et un mois, du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 30 avril 2009, renouvelables tacitement de cinq ans en cinq ans, avec préavis de congé de quatre mois.

Les avis de fixation du loyer initial du 10 février 2004 indiquent que le loyer annuel de l'appartement du précédent locataire s'élevait à 25'920 fr. depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998 et celui du parking à 1'320 fr. par an depuis le 16 janvier 1984. Les augmentations de loyer étaient motivées par l'adaptation aux loyers usuels du quartier.

**d.** Par courrier du 10 décembre 2013, les locataires ont sollicité de la bailleuse une baisse de loyer de 35% à compter du 1<sup>er</sup> mai 2014 pour l'appartement et pour la place de parking en se fondant sur un calcul de rendement, à tout le moins une baisse de loyer de 13.04% en raison de la baisse des taux hypothécaires de référence de 3.25% à 2%.

**e.** Par pli du 20 décembre 2013, la bailleuse a rejeté leurs prétentions dès lors que le seul critère de modification du loyer pour un bail indexé était l'indice officiel suisse des prix à la consommation, étant relevé que leurs loyers se situaient, en tout état, en dessous des loyers pratiqués dans le quartier.

**f.** Par requête du 15 janvier 2014, déclarée non conciliée le 20 mars 2014 et portée devant le Tribunal le 17 avril 2014, les locataires, assistés d'un collaborateur de l'ASLOCA avocat, ont conclu à ce que les loyers annuels soient fixés dès le 1<sup>er</sup> mai 2014, soit à l'échéance de leurs baux indexés, à 18'642 fr. pour

---

l'appartement et à l'170 fr. pour le parking, ainsi qu'à la condamnation de la bailleresse au remboursement du trop-perçu de loyer. Les causes ont été enregistrées sous les numéros C/903/2014 et C/902/2014.

Les locataires ont préalablement conclu à ce qu'un calcul de rendement soit ordonné, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de produire les pièces nécessaires à ce calcul - soit l'acte d'achat, le récapitulatif permettant d'établir la part des fonds propres et des fonds empruntés liés à l'acquisition, les amortissements faits à ce jour, les documents attestant des charges financières, l'état des charges d'exploitation pour les cinq dernières années, les documents relatifs à l'impôt immobilier et l'état locatif au 31 décembre 2014 - se réservant le droit d'amplifier leurs conclusions à l'issue de ce calcul.

**g.** Par ordonnance du 21 mai 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/902/2014 et C/903/2014 sous le numéro C/902/2014 et a fixé un délai à la bailleresse pour produire un calcul de rendement, ainsi que toutes les pièces utiles (soit notamment l'acte d'acquisition de l'immeuble ou à défaut toute pièce permettant d'établir son prix d'achat, ses frais d'acquisition et son financement), en attirant son attention sur les conséquences qui pouvaient être tirées du refus d'y déférer, à savoir l'indice de ce qu'elle cachait un rendement abusif.

**h.** Dans sa réponse du 22 août 2014, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

Elle a exposé qu'elle avait acquis les immeubles sis C.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ dans le cadre d'un transfert des actifs et passifs en sa faveur de la E.\_\_\_\_\_ EN LIQUIDATION et que le prix de vente et la valeur de l'immeuble n'étaient pas mentionnés dans l'acte notarié de transfert des actifs et passifs du 16 avril 1999, de sorte qu'elle n'était pas en mesure d'effectuer un calcul de rendement.

**i.** Par écriture du 15 septembre 2014, les locataires ont soutenu que l'absence de mention de valeur de l'immeuble dans l'acte de transfert des actifs et passifs de E.\_\_\_\_\_ EN LIQUIDATION ne signifiait pas que cette valeur n'était pas déterminée ou déterminable. Ils ont sollicité la production de l'accord passé avec l'administration fiscale cantonale quant à la valeur du transfert des immeubles et les échanges de courriers y relatifs, mentionnés dans l'acte de transfert, la liste des actifs et passifs de la société au moment du transfert et tout autre document relatif à la valeur des actifs et passifs. A titre subsidiaire, ils ont fondé leur demande sur la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire.

**j.** Par ordonnances des 3 et 28 octobre 2014, le Tribunal a enjoint à la bailleresse à fournir les documents sollicités par les locataires et tout autre exemple comparatif.

**k.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2014, la bailleresse a transmis au Tribunal un chargé de pièces complémentaires, précisant qu'elle n'était pas en possession des documents requis,

---

pas plus que le liquidateur de E.\_\_\_\_\_ EN LIQUIDATION qu'elle avait interpellé. L'administration fiscale cantonale, qui ne disposait plus de l'accord passé le 16 avril 1999, lui avait transmis le rapport statutaire complet de la société du 19 juillet 1999 ainsi que divers documents qui ne permettaient pas de déterminer la valeur vénale de chacun des immeubles transférés.

**l.** Lors de l'audience du 2 février 2015, les locataires ont demandé au Tribunal "*d'interpeller*" le notaire ayant instrumenté l'acte de transfert et le Registre foncier afin de déterminer le prix d'achat de l'immeuble.

Par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves et a ordonné les plaidoiries finales sur le siège.

Les parties ayant plaidé et persisté dans leurs conclusions, le Tribunal a gardé la cause à juger.

**m.** Par jugement du 3 mars 2015 (JTBL/286/2015), le Tribunal a retenu que la demande de diminution de loyer formée par les locataires devait être examinée à l'aune de la méthode absolue. La bailleuse n'avait, malgré la demande d'apport de pièces ordonnée, pas fourni la documentation nécessaire pour qu'il soit procédé à un calcul de rendement. Il n'a toutefois pas donné suite à la demande d'administration des preuves sollicitée par les locataires - à savoir l'interpellation du notaire et du Registre foncier - dès lors que, dans le cadre d'une procédure simplifiée, il ne se justifiait pas de multiplier les interventions au gré des commentaires suscités par l'une des parties sur la base des documents produits par l'autre. Au demeurant, les locataires avaient eu la possibilité de s'adresser eux-mêmes au Registre foncier, ce qu'ils avaient renoncé à faire, sans s'en expliquer. Par ailleurs, la bailleuse n'avait produit que quatre exemples comparatifs de loyer pour chaque objet (appartement et parking), ce qui était un nombre insuffisant au regard de la jurisprudence. Dès lors, les loyers de l'appartement et du parking étaient présumés abusifs. Cela étant, le loyer de l'appartement était très légèrement supérieur au loyer moyen d'un appartement de même taille et de même année de construction selon les statistiques du canton de Genève, de sorte qu'il ne se justifiait pas de le baisser. En l'absence de statistiques, le Tribunal a fixé le loyer du parking en fonction du précédent loyer, soit à 1'320 fr. par an.

**n.** Sur appel des locataires, la Cour, par arrêt du 14 décembre 2015 (ACJC/1546/2015), a considéré, s'agissant de la lettre de l'administration fiscale du 25 août 1998, que le Tribunal pouvait renoncer à interpellier le Registre foncier à ce sujet, car les locataires avaient la possibilité de le faire eux-mêmes. En revanche, les locataires ne pouvaient pas s'adresser seuls au notaire pour obtenir ces documents. Certes, les premiers juges n'avaient pas à interpellier personnellement le notaire. Ils pouvaient néanmoins ordonner à la bailleuse de le faire. Le Tribunal n'avait d'ailleurs pas retenu que la bailleuse n'était pas en mesure de produire les documents établissant la valeur de l'immeuble, mais avait

uniquement constaté qu'elle n'avait pas produit les documents sollicités, concluant à juste titre que le rendement des biens loués était présumé abusif. Le Tribunal ne pouvait pas, sans ordonner la production de la pièce sollicitée, rejeter la demande des appelants d'effectuer un calcul de rendement. Dès le début de la procédure, les locataires avaient subsidiairement requis l'application de la méthode relative. Le fait que le calcul de rendement ne pût être effectué n'impliquait pas que les locataires fussent privés de la possibilité de réclamer une baisse de loyer selon la méthode relative. Le Tribunal ne pouvait pas se fonder sur les statistiques genevoises pour refuser la baisse de loyer, sans avoir examiné si la baisse des taux hypothécaires pouvait influencer le loyer litigieux.

La Cour a donc admis l'appel, annulé le jugement entrepris et renvoyé la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

**o.** Le 15 février 2016, le Tribunal a ordonné à D.\_\_\_\_\_ d'interpeller le notaire ayant instrumenté l'acte de transfert du 16 avril 1999, afin qu'il lui transmette tout document permettant d'établir la valeur vénale de l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement litigieux, en particulier la lettre d'accord de l'administration fiscale cantonale du 25 août 1998.

**p.** Par courrier du 18 mars 2016, D.\_\_\_\_\_ a fait suivre au Tribunal les pièces reçues du notaire, soit notamment le courrier de l'administration fiscale cantonale du 25 août 1998. Selon ce courrier, la valeur de sortie de l'immeuble de E.\_\_\_\_\_ avait été fixée à 22'800'000 fr.

D.\_\_\_\_\_ s'est prévalu de la jurisprudence selon laquelle cette lettre ne permettait pas de procéder à un calcul de rendement.

**q.** A l'audience du 8 juin 2016, les locataires ont déclaré que la lettre de l'administration fiscale ne pouvait en effet pas être prise en compte pour un calcul de rendement. Elle permettait cependant de procéder à un calcul de rendement approximatif qui avait pour résultat un loyer encore plus bas que celui auquel ils avaient conclu. Ils ont donc sollicité des mesures d'instruction supplémentaires, soit que le notaire soit à nouveau interpellé par la bailleresse, afin de connaître la part de fonds propres investis dans l'achat des immeubles visés. Sur question du Tribunal, ils ont admis que l'ordonnance du Tribunal du 21 mai 2014 visait déjà le document sollicité.

Le Tribunal a, sur le siège, refusé cette demande.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. Sur quoi, la cause a été gardée 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).

En l'occurrence, il ressort du précédent arrêt de la Cour que la voie de l'appel est ouverte, à raison de la valeur litigieuse.

**1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 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 reprochent au Tribunal de n'avoir pas correctement instruit la cause conformément à la maxime d'office applicable, soit de n'avoir pas ordonné la production des pièces complémentaires requises. Le calcul de rendement ne pouvait ainsi être écarté, sans avoir contraint l'intimée ou les tiers à fournir les pièces nécessaires. Un calcul de rendement approximatif était possible. Par ailleurs, les appelants reprochent à l'intimée de s'être "*contentée de produire quelques documents au compte-gouttes, en s'assurant au préalable que ceux-ci ne permettaient pas d'effectuer un calcul de rendement*".

**2.1** En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les 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. Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0,5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime

d'assurance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3). 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 liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 122 III 257 consid. 3b/bb).

**2.2** Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3 = SJ 2013 I 49). Une violation de cette obligation 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).

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 (ATF 142 III 568 consid 2.1).

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 (ATF 142 III 568 consid 2.1).

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).

**2.3** Pour les immeubles propriété de sociétés immobilières, le prix de vente des actions ne peut, en règle générale, pas être considéré comme la valeur de l'immeuble. Ce prix ne peut donc pas, sauf circonstances particulières, servir au calcul du rendement de l'immeuble. De telles circonstances particulières sont réunies lorsque le bailleur n'est pas en mesure d'établir le prix du marché d'un immeuble acquis par l'achat d'actions à un prix connu, entièrement financé par les deniers du bailleur. Ce prix pouvait donc être considéré comme représentant le montant des fonds propres investis (ATF 112 II 149 consid. 3c; arrêt du Tribunal 4A\_465/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.3).

**2.4** Lorsqu'une cause relève, comme en l'espèce, de la protection contre les loyers abusifs au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, elle est soumise à la procédure simplifiée. En vertu de l'art. 247 al. 2 let. a CPC, le tribunal doit établir les faits d'office. Cette disposition institue la maxime inquisitoire sociale, qui tend à protéger la partie faible au contrat, à garantir l'égalité entre les parties au procès et à accélérer la procédure. Les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès; il leur incombe de renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves; il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 et 2.3.2). Selon le Tribunal fédéral, il en va ainsi lorsque le locataire est représenté par un collaborateur de l'ASLOCA titulaire du brevet d'avocat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.4).

**2.5** En l'espèce, il n'est plus contesté, à juste titre, que les pièces figurant au dossier ne permettent pas de procéder à un calcul du rendement de l'immeuble visé.

Conformément à la jurisprudence, il n'est pas envisageable de suppléer une carence dans les pièces disponibles par des valeurs plus ou moins abstraites, telles que des valeurs fiscales, puisque ces dernières ne reflètent par les coûts effectifs

d'acquisition. Les appelants ne contestent pas ce point, mais soutiennent que, à défaut de pièces suffisantes pour procéder à un calcul de rendement, un calcul approximatif du rendement serait possible sur le fondement de la valeur retenue par l'administration fiscale conformément au courrier du 25 août 1998. Ils se prévalent dans ce cadre de la jurisprudence selon laquelle, dans certaines circonstances particulières, le prix d'acquisition des actions d'une société immobilière pouvait être considéré comme le montant des fonds propres investis par le bailleur. Ce faisant, les recourants perdent de vue qu'on ne se trouve pas, en l'espèce et contrairement à la jurisprudence précitée, dans un cas de vente d'actions, mais de liquidation des actifs et passifs d'une personne morale, qu'aucun prix n'a été fixé pour cette "vente" et, le prix fût-il connu, que l'on ignore la part des fonds propres investis par la bailleuse. Ainsi, les conditions exceptionnelles permettant de prendre en compte la valeur de vente d'actions d'une société immobilière ne sont pas réunies.

Ce grief doit donc être rejeté.

**2.6** En outre, s'agissant de l'application de la maxime d'office, les appelants sont assistés depuis le début de la procédure d'un collaborateur de l'ASLOCA, titulaire du brevet d'avocat. Par conséquent, le Tribunal a, à juste titre, fait preuve de retenue dans l'application de cette maxime. Il ne lui appartenait pas de fouiller le dossier dans le but de trouver des preuves en faveur de leur thèse et, *a fortiori*, de procéder à des actes d'enquêtes que les recourants n'avaient pas demandés.

De surcroît, conformément à la jurisprudence récente, le bailleur ne peut être contraint de se procurer auprès d'un tiers des pièces qu'il ne possède pas lui-même.

Or, ici, le Tribunal, puis la Cour, ont donné suite aux requêtes de production de pièces formulées par les appelants, en interpellant l'intimée et en ordonnant à cette dernière d'interpeller son notaire. Pour toute critique de cette manière de procéder, les appelants soutiennent que l'intimée aurait volontairement produit des pièces ne permettant pas de procéder à un calcul de rendement et qu'elle n'aurait pas démontré ne pas être en mesure de remettre au Tribunal les pièces idoines. Ils sous-entendent ainsi que l'intimée aurait intentionnellement refusé de collaborer.

Par ce raisonnement, les appelants souhaitent aboutir à un renversement du fardeau de la preuve, en mettant à la charge de la bailleuse l'obligation de procéder à un calcul de rendement. Ils se méprennent ainsi sur la portée de l'absence de production de pièces par la bailleuse. En effet, lorsque le bailleur ne collabore pas, il faut se demander si ce défaut lui est imputable ou non.

En l'occurrence, il est difficile, à la lecture des écritures des appelants, d'identifier quels titres auraient pu être dissimulés volontairement par l'intimée. Les appelants ne désignent pas clairement de pièces qui devraient être exigées de l'intimée. En

outre, comme ils le reconnaissent, leurs conclusions se confondent avec des actes d'instruction déjà exécutés, la Cour ayant déjà tranché que le Tribunal n'avait pas à interpellé lui-même le notaire. De surcroît, leurs conclusions s'apparentent à une recherche indéterminée de moyens de preuves, prohibée. Comme on l'a vu, il n'appartient pas davantage à la juridiction des baux et loyers, en lieu et place des parties assistées d'un mandataire qualifié, de déterminer les preuves requises et d'enquêter seule. L'intimée a constamment affirmé ne pas posséder de pièces propres au calcul du rendement. Elle a interpellé des tiers, sans succès. Il n'est donc pas démontré que l'intimée posséderait encore des pièces pertinentes et que le défaut de collaboration pourrait lui être imputé.

S'agissant d'une reprise des actifs et passifs d'une société immobilière, il est concevable que l'intimée ne possède en effet pas de document qui permette le calcul du rendement, dès lors que la valeur de la vente des actions d'une société immobilière ne permet, en principe, pas encore de calculer le rendement d'un immeuble. *A fortiori*, le transfert des actifs - qui ne comprenaient, en l'espèce, pas seulement l'immeuble visé, mais trois autres, ainsi que d'autres actifs encore, ainsi que le mentionnent les appelants dans leur réplique - et passifs d'une société en liquidation est davantage encore une opération complexe où le calcul des fonds propres investis peut se révéler impossible. Les appelants ne mentionnent ainsi pas quelles pièces, par hypothèse retenues par l'intimée, pourraient suppléer cette carence.

Même à supposer que l'intimée garde par devers elle de mauvaise foi certaines pièces, il ne s'imposerait pas encore d'en tirer la conclusion que le loyer est abusif. Il conviendrait de tenir compte de ce refus injustifié dans l'appréciation des preuves. Or, les appelants n'ont pas fourni de solutions alternatives acceptables au calcul du rendement, puisque le calcul approximatif qu'ils suggèrent sur le fondement de la valeur fiscale est exclu. Même à retenir ladite valeur fiscale, il ne serait pas possible de déterminer le montant afférant au seul immeuble en cause, dite valeur concernant quatre immeubles. De plus, lors de son premier jugement, le Tribunal a procédé à un calcul statistique pondéré, conformément à la jurisprudence récente, qui n'a pas été critiqué par les parties, selon lequel le loyer de l'appartement des appelants se situait dans la moyenne des loyers pratiqués; une baisse ne se justifiait ainsi pas.

Par conséquent, ni le Tribunal, ni la Cour ne devaient procéder à des actes d'instruction supplémentaires pour parvenir à un calcul de rendement, impossible en l'occurrence. Les griefs des appelants seront dès lors rejetés.

3. Au surplus, les appelants ne remettent pas en cause le calcul relatif auquel a procédé le Tribunal, conformément aux considérants du précédent arrêt de la Cour.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 5 septembre 2016 par A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/619/2016 rendu le 29 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/902/2014-5.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, 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.*