Tribunal fédéral – 4A_161/2025
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 27 janvier 2026

Loyer

Contestation initiale du loyer ; charge de la preuve

Art. 269 ; 269a CO

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur le droit du bail

Lorsque, dans la formule officielle, le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, **il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial**.

Le loyer initial est toutefois **présumé abusif** (présomption de fait) lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent (augmentation de plus de 10 %, qui ne s'explique pas par rapport à l'évolution de l'IPC ou du taux hypothécaire de référence). Cette présomption peut être affaiblie par le bailleur s'il parvient à éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à sa véracité. Le juge doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local. Si le juge parvient à la conclusion que le **bailleur a suscité un doute fondé, la présomption est levée** et il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial. Si, en revanche, le bailleur ne **parvient pas à susciter un doute fondé, la présomption d'abus s'applique en faveur du locataire**. Dans ce cas, le bailleur a la possibilité de prouver que le loyer initial est conforme aux usages locaux et régionaux (consid. 3.1.2).

Le bailleur, qui n'a pas la charge de la preuve, **doit collaborer loyalement** à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est le seul à détenir, au risque d'amener le juge à retenir les explications du locataire (consid. 3.1.3).

Composition
Mme et MM. les Juges fédéraux
Hurni, Président, Kiss et Denys.
Greffier : M. Hausammann.

Participants à la procédure
A. SA,
représentée par Me Olivier Klunge et Me Eric Rochat,
recourante,

contre

1. B.,
2. C.,
tous les deux représentés par Me Romolo Molo, avocat,
intimés.

Objet
contrat de bail à loyer (contestation du loyer initial, présomption du caractère abusif),

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 29 janvier 2025 (C/8593/2022, ACJC/229/2025).

Faits :

A.
Le 21 mars 2022, C. et B. (ci-après: les locataires ou les intimés) **ont conclu, pour le 1er avril 2022, un contrat de bail à loyer avec A. SA** (ci-après: la bailleresse ou la recourante) **sur la location d'un appartement de deux pièces d'environ 30 m² situé à U. Seul B. occupait l'appartement. Conclu pour une durée initiale de cinq ans, renouvelable tacitement, le bail comprenait un loyer annuel initial, charges non comprises, de 14'400 fr.** (soit 1'200 fr. par mois). **Selon l'avis de fixation du loyer initial, le précédent locataire, entré en mai 2017, s'acquittait d'un loyer annuel de 8'400 fr.** (700 fr. par mois)**, charges non comprises. Cet avis précisait que le loyer "se situe dans les limites usuels dans la localité ou dans le quartier".**
La bailleresse a acquis simultanément, pour un montant global de 5'400'000 fr., la parcelle n° xxx comprenant un bâtiment de 10 appartements (dont celui des locataires), la parcelle n° yyy comprenant un bâtiment de quatre appartements (trois de cinq pièces et un de quatre pièces), ainsi que la parcelle n° zzz abritant un bâtiment de sept appartements (six de quatre pièces et un de six pièces).

B.

B.a. Après une tentative de conciliation infructueuse, **les locataires ont introduit une demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève** (ci-après: tribunal), **contestant le loyer initial et concluant à ce qu'il soit fixé à 8'400 fr., charges non comprises, par année**.
Préalablement, les locataires ont demandé au tribunal d'ordonner un calcul de rendement net et d'inviter la bailleresse à produire les pièces nécessaires. S'opposant à la production des pièces sollicitées et estimant qu'un tel calcul n'était pas possible, la bailleresse a conclu au rejet de la demande.
Par ordonnance de preuve du 17 janvier 2023, le tribunal a estimé que la détermination du rendement, sur chaque logement qui avait été acquis par la bailleresse, s'avérait impossible, refusant ainsi d'ordonner la production de pièces en ce sens. **Dans une nouvelle ordonnance de preuve du 17 février 2023, modifiant la précédente, le tribunal a finalement invité la bailleresse à produire toutes les pièces nécessaires au calcul du rendement net de l'immeuble concerné**. Les 2 mars et 11 avril 2023, statuant sur les contestations de la bailleresse, le tribunal a maintenu sa précédente ordonnance et lui a imparti un ultime délai au 15 mai 2023 pour déposer les pièces requises. **Celles-ci n'ont pas été produites**.

B.b. **Par jugement du 29 février 2024, le tribunal a fixé à 8'400 fr., charges non comprises, dès le 1er avril 2022, le loyer annuel de l'appartement en question, condamné la bailleresse à rembourser aux locataires le trop-perçu de loyer et réduit la garantie de loyer en conséquence**.
Statuant par arrêt du 29 janvier 2025, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a **entièrement confirmé le jugement du 29 février 2024**.

C.
Agissant par la voie du recours en matière civile, A. SA demande principalement au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt cantonal du 29 janvier 2025 et de fixer le loyer annuel de l'appartement en question à 14'400 fr., charges non comprises, dès le 1er avril 2022. Subsidiairement, elle conclut au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
La Cour de justice renonce à se déterminer et se réfère aux considérants de son arrêt. Les locataires, agissant en tant qu'intimés, concluent à l'irrecevabilité du recours, respectivement à son rejet. Aucune autre observation n'a été déposée.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par le tribunal cantonal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF).

1.2. S'agissant d'une affaire de bail à loyer, le recours n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). Les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente déterminent la valeur litigieuse (cf. art. 51 al. 1 let. a LTF), à savoir l'augmentation du loyer de 8'400 fr. à 14'400 fr., soit 6'000 fr. par an, respectivement 500 fr. par mois, que la recourante souhaitait obtenir. Les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent; si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt, ou, s'il s'agit de rentes viagères, par la valeur actuelle du capital correspondant à la rente (art. 51 al. 4 LTF). Lorsque le bail est reconductible tacitement, comme c'était le cas en l'espèce, il s'agit de prestations périodiques de durée indéterminée (cf. art. 255 al. 3 CO; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 114 II 165 consid. 2b; arrêt 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié in ATF 137 III 362 consid. 1). Dans un tel cas, le montant annuel de la prestation devant être multiplié par vingt (art. 51 al. 4 LTF), la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. est atteinte.
Le fait que les locataires ont, le 31 juillet 2024, restitué l'appartement constitue un fait nouveau qui ne ressort pas du jugement entrepris. Dès lors qu'il n'a pas entraîné une réduction des prétentions en cours d'instance cantonale, il ne saurait être pris en considération dans le calcul de la valeur litigieuse déterminante pour le recours au Tribunal fédéral (cf. arrêt 4A_353/2009 du 3 novembre 2009 consid. 1.1, non publié in ATF 136 III 82). Il convient par conséquent d'entrer en matière sur le recours, sous réserve d'une motivation suffisante des griefs.

2.
Dans un grief formel, la recourante invoque une violation de l'art. 154 CPC en lien avec **son droit d'être entendue**. Elle relève qu'une seconde ordonnance de preuve avait été rendue le 17 février 2023 par les premiers juges après un courrier des locataires intimés qui ne lui avait pas été communiqué.

2.1. Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. confère au justiciable, notamment, le droit de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 influer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1 et les références citées).

2.2. La seconde ordonnance de preuve du 17 février 2023 a été communiquée à la recourante en même temps que le courrier des intimés du 2 février 2023, si bien qu'elle n'a effectivement pas pu s'exprimer sur ce document avant que ne soit rendue cette seconde ordonnance. **La recourante a toutefois eu la possibilité de s'exprimer sur le contenu de ce courrier par la suite et n'a dès lors subi aucune violation de son droit d'être entendue**. Elle semble de plus perdre de vue que, en tant que décision procédurale se rapportant à la conduite du procès (cf. art. 124 al. 1 CPC), une ordonnance de preuve n'acquiert pas force de chose jugée et qu'elle peut être modifiée en tout temps (cf. art. 154 CPC). En ce sens, dès lors que le courrier des intimés du 2 février 2023 se rapportait exclusivement à la modification de l'ordonnance de preuve, il n'était de toute manière pas nécessaire d'accorder à la recourante un droit de réplique spontané (cf. Christoph Hurni, Unbedingtes Replikrecht - (k) eine never ending story?, in Krauskopf/Rothenberger (éd.), Haftpflichtprozess 2025, Prozessieren unter der neuen ZPO, p. 43). Le tribunal de première instance a d'ailleurs rendu une nouvelle ordonnance de preuve le 11 avril 2023, indiquant que la précédente était maintenue, tenant dès lors compte des critiques de la recourante. Cette dernière prétend, à cet égard, de manière purement

appellatoire, partant irrecevable, que le tribunal ne se serait jamais "désavoué une nouvelle fois en rendant une troisième ordonnance de preuve" et qu'un tel "aller-retour" mettrait en avant le caractère hâtif dans la prise de décision des premiers juges. Ces points ne sont toutefois pas pertinents pour l'examen de son droit d'être entendue qui a, en définitive, été respecté, comme retenu à juste titre par la Cour de justice. Pour autant que recevable, ce grief est rejeté.

3.
Sur le fond, la recourante invoque une violation des art. 269 et 269a CO. Elle soutient essentiellement qu'il revenait aux locataires de démontrer que le loyer initial était abusif.

3.1. En vertu de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. **Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l'art. 269a let. a CO, il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier**.

3.1.1. **Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer 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**. Dans l'application de cette méthode, les deux critères absolus que sont celui du rendement net (fondé sur les coûts) et celui des loyers du marché (c'est-à-dire les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre (ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2).

3.1.2. **Lorsque, dans la formule officielle, le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire, il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial** (ATF 148 III 209 consid. 3.2; 147 III 431 consid.3.2.1; 139 III 13 consid. 3.1.3.2).
Le loyer initial est toutefois présumé abusif (présomption de fait) lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent, soit de beaucoup plus que 10 %, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation. Cette présomption peut être affaiblie par le bailleur s'il parvient à éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à sa véracité. Pour éveiller de tels doutes, il est par exemple envisageable que le bailleur se réfère à un certain nombre de logements de comparaison et/ou à des statistiques officielles ou à des statistiques ne répondant pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 OBLF. Citer un ou deux objets comparables n'est pas suffisant. Dans certaines circonstances, il peut suffire que le bailleur ne cite que trois ou quatre objets comparables pour susciter un doute fondé quant à la présomption, pour autant que, par exemple, des statistiques supplémentaires, même si elles ne satisfont pas entièrement aux exigences de l'OBLF, ou d'autres facteurs indiquent que le loyer est conforme aux usages locaux et régionaux. La comparabilité des objets ne doit pas être soumise à des critères aussi stricts que pour la preuve proprement dite de l'usage local et régional; il s'agit en effet uniquement, à ce stade, de susciter un doute fondé quant à la justesse de la présomption du caractère abusif. Une expertise privée peut également être appropriée à cet effet (cf. ATF 150 III 123 consid. 5.1; 147 III 431 consid. 4.3.1). La durée du bail précédent doit par ailleurs aussi être prise en considération; un bail de longue durée peut ainsi, seul ou combiné à d'autres facteurs, constituer un indice important susceptible de susciter des doutes fondés quant à la justesse de la présomption du caractère abusif (ATF 147 III 431 consid. 4.3.2).
Le juge cantonal doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1).

S'il parvient à la conclusion que le bailleur a suscité un doute fondé quant à la présomption, celle-ci est levée. Dans ce cas, il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial à l'aide de cinq objets comparables ou de statistiques officielles. **Si, en revanche, le bailleur ne parvient pas à susciter un doute fondé, la présomption d'abus s'applique en faveur du locataire. Dans ce cas, le bailleur a la possibilité de prouver, au sens d'une preuve contraire, que le loyer initial est conforme aux usages locaux et régionaux.** Les exigences relatives aux objets comparables sont les mêmes que celles qui s'appliquent à la preuve du caractère abusif du loyer initial incombant au locataire. Le bailleur doit présenter cinq objets qui doivent être comparables à l'objet comparé en ce qui concerne les aspects pertinents (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3).

3.1.3. Selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi (cf. art. 52 CPC), **la partie qui n'a pas la charge de la preuve (soit le bailleur) doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est la seule à détenir** (ATF 147 III 14 consid. 6.1). Si le bailleur a, sans justification, refusé ou négligé de produire les pièces comptables en sa possession, **son refus pourra, en l'absence de tout autre élément de preuve, avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, de l'amener à croire les indications du locataire**. En revanche, s'il existe des données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut pas se baser sur le seul refus du bailleur, mais doit tenir compte de ces données dans le cadre de son appréciation globale des preuves (ATF 147 III 14 consid. 6.1.3).

3.2. La Cour de justice a relevé que le loyer initial avait été augmenté de 71 % par rapport au précédent loyer, de sorte que son caractère abusif était présumé. Elle a ensuite constaté qu'il ne s'agissait pas d'un immeuble ancien, puisqu'il avait été acquis en 2019, et que le critère absolu du rendement net avait donc la priorité sur celui des loyers usuels. Estimant que ce calcul était possible dans le cas d'espèce, malgré un achat global et groupé de plusieurs immeubles, notamment par une ventilation du coût d'acquisition global entre les différents immeubles et logements, en fonction de leur surface respective, du taux d'occupation du sol et de leur particularité, les précédents juges ont considéré que la bailleresse avait refusé sans motif valable de produire les pièces requises et utiles au calcul de rendement. **Cette absence de collaboration était un élément supplémentaire en faveur du caractère abusif du loyer initial**.

3.3. **Il n'est pas contesté que le logement litigieux ne se trouve pas dans un immeuble ancien, si bien que le critère absolu du rendement net a la priorité**. La recourante ne conteste pas non plus que le loyer initial est présumé abusif, en raison de la massive hausse (71 %) par rapport à celui de l'ancien locataire. Dans un grief intitulé "Du fardeau de la preuve", elle soutient toutefois qu'elle aurait éveillé des doutes suffisants quant au caractère abusif du loyer initial, en produisant des statistiques cantonales pour un appartement similaire de deux pièces situé à U. Selon la recourante, les locataires intimés, à qui incombait le fardeau de la preuve, n'auraient en outre pas démontré le caractère abusif du loyer en présentant des logements similaires sis dans la même localité ou le même quartier.
Comme retenu par les précédents juges, la référence à un unique autre logement ne suffit pas encore à éveiller des doutes quant au caractère abusif du loyer qui a été massivement augmenté de 71 % par rapport au précédent loyer. Il est vrai que **la jurisprudence impose de ne pas se montrer trop strict dans les circonstances soulevées par le bailleur relatives à la comparabilité des objets**, dès lors que seuls des doutes doivent être suscités quant à l'exactitude de la présomption du caractère abusif (cf. ATF 150 III 123 consid. 4.3; 147 III 431 consid. 4.3.1). Il n'est néanmoins pas suffisant pour le bailleur de citer seulement un ou deux objets qu'il estime comparables. Selon les circonstances, trois ou quatre objets comparables pourraient susciter un doute fondé quant à la présomption, à condition toutefois que d'autres indices, telles que des statistiques supplémentaires ou d'autres facteurs, indiquent que le loyer serait conforme aux usages locaux et régionaux (cf. ATF 150 III 123 consid. 4.3; 147 III 431 consid. 4.3.1). De telles circonstances ne sont pas réunies dans le cas d'espèce, la recourante s'étant uniquement référée à un seul autre bien qu'elle considère comme comparable, ce qui est insuffisant pour éveiller des doutes quant à la véracité de la présomption. La durée du

précédent bail (de 2017 à 2022) a en outre été relativement courte et ne saurait ainsi expliquer cette augmentation massive du loyer initial. Il ne revenait ainsi pas aux locataires intimés d'apporter d'autres éléments prouvant le caractère abusif du loyer initial, contrairement à ce que soutient la recourante.

3.4. **Dans la mesure où le loyer était présumé abusif au sens de l'art. 269 CO, il incombait par conséquent aux juges précédents de fixer eux-mêmes le loyer initial, sous peine de commettre un déni de justice** (cf. ATF 148 III 209 consid. 3.2.3; 139 III 13 consid. 3.5.1).
Sur ce point, la Cour de justice a confirmé l'appréciation des premiers juges qui ont fixé le loyer initial à 8'400 francs. Le juge du fait jouit d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial dans un cas concret. En l'espèce, les premiers juges se sont basés sur les données de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) qui fournissent des informations sur les loyers mensuels moyens en fonction du nombre de pièces, de la nature du logement et du statut du bail en 2022. Conformément à la jurisprudence, ils ont ensuite pondéré ces chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux (vétusté des installations, équipement, proximité avec une route, état moyen de l'immeuble et du logement), du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de leur connaissance du marché local et de leur expérience (cf. ATF 148 III 209 consid. 3.2.3 in fine). Cette approche n'est pas critiquable et la recourante ne remet elle-même pas en cause les 8'400 fr. par an.

4.
Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera une indemnité de dépens aux intimés, créanciers solidaires, qui agissent par le biais d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
La recourante versera une indemnité de 5'500 fr. aux intimés, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 27 janvier 2026

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Hausammann