

Une décision de renvoi est de nature incidente, à moins que l'autorité à laquelle la cause est renvoyée ne dispose plus d'aucune marge de manœuvre. **Un recours au Tribunal fédéral contre une telle décision n'est recevable que si l'une des hypothèses prévues à l'art. 93 al. 1 LTF est donnée** (consid. 1.3).

En l'espèce, **l'autorité de première instance**, appelée à statuer sur une action en contestation du loyer initial, **a considéré qu'il n'était pas possible de calculer le rendement net de la chose louée** et que le loyer admissible devait être déterminé au regard des statistiques cantonales. **L'autorité de deuxième instance a admis l'appel des locataires contre cette décision ; elle a estimé que le calcul du rendement net était réalisable et a renvoyé la cause à l'autorité inférieure. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours de la bailleuse contre cette décision de renvoi**, la recourante n'ayant pas réussi à démontrer que la décision était susceptible de causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou que l'admission du recours pouvait conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF) (consid. 1.5 et 1.6).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Kiss, présidente, Rüedi et May Canellas.

Greffier: M. O. Carruzzo.

Participants à la procédure

A. AG,

représentée par Me Serge Patek,
recourante,

contre

1. B.,

2. C.,

tous deux représentés par Me Romolo Molo,
intimés.

Objet

bail à loyer,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 7 septembre 2020 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/29365/2017 ACJC/1219/2020).

Faits :

A.

Par acte de vente du 30 avril 2004, A. AG (ci-après: la bailleuse) a acquis six parcelles n. aaa à ddd, libres d'hypothèques, situées sur le territoire de la commune de U. pour un montant de 11'670'000 fr. Les parcelles n. aaa, bbb, ccc et ddd comportent chacune une habitation à plusieurs logements ainsi que des garages privés souterrains, tandis que les deux autres parcelles ne comprennent que des logements.

L'immeuble sis..., érigé sur la parcelle n. aaa, a été construit en 1975. Il 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 bâtiments qui l'entourent ont été bâtis à la même époque, selon un concept architectural similaire. Ils diff rent cependant par le nombre d'étages ainsi que par le nombre de pièces par appartement.

Le 3 novembre 2017, B. et C. ont conclu, en qualité de locataires, deux contrats de bail à loyer avec la bailleresse portant respectivement sur un appartement de 6 pièces d'une surface de 115 mètres carrés situé au quatrième étage de l'immeuble sis... et une place de parc intérieure située au premier sous-sol. Ledit appartement 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), 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.

Les loyers annuels convenus par les parties pour l'appartement et la place de parc étaient respectivement de 31'440 fr., sans les charges, et de 2'640 fr. Il ressortait de l'avis de fixation du loyer initial que le loyer annuel payé par le pr c dent locataire pour l'appartement s'élevait à 22'272 fr., charges non comprises.

B.

Par requêtes de conciliation du 15 décembre 2017, les locataires ont ouvert action en contestation du loyer initial et, suite à l'échec de la conciliation, ont déposé leur demande en justice devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 19 janvier 2018, concluant, dans le dernier état de leurs conclusions, à la fixation du loyer initial de leur appartement et de leur place de parc respectivement à 11'100 fr. et à 936 fr. par an, à la restitution du trop-perçu en découlant et à la réduction de la garantie de loyer à 2'775 fr. Ils ont présenté un calcul de rendement.

Dans sa réponse, la bailleresse a conclu à ce que les loyers fixés demeurent inchangés. Elle a notamment fait valoir qu'un calcul de rendement ne pouvait pas être effectué. Elle a en outre produit deux loyers comparatifs, afin d'établir le motif de fixation du loyer initial, à savoir l'adaptation aux loyers du quartier.

Par ordonnance du 20 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers a notamment ordonné à la bailleresse de produire un document attestant des surfaces ainsi que du nombre d'appartements et de pièces par appartement des immeubles sis....

Le 18 août 2018, la bailleresse a fait parvenir au Tribunal l'état locatif de ses six immeubles, contenant la liste des appartements de chaque immeuble, avec leur nombre de pièces et leur surface.

Par courrier du 17 septembre 2018, les locataires ont demandé au Tribunal d'ordonner un calcul de rendement, puisque celui-ci était réalisable. La bailleresse devait être amenée à produire les comptes de charges courantes et d'entretien, ainsi que les bordereaux de l'impôt immobilier complémentaire des années 2014 à 2016 concernant les immeubles sis.... Au surplus, les locataires ne s'opposaient pas à ce qu'un délai supplémentaire soit fixé à la défenderesse pour produire les pièces relatives aux éventuels fonds empruntés pour financer l'acquisition des six immeubles.

A l'issue de l'audience d'instruction tenue le 14 mars 2019, les demandeurs ont persisté à requérir la production des pièces utiles pour procéder à un calcul de rendement, en particulier celles mentionnées dans leur courrier du 17 septembre 2018. La bailleresse a rétorqué que ses six immeubles avaient été acquis en bloc et qu'ils ne présentaient aucune homogénéité de sorte qu'un calcul de rendement était impossible. Le Tribunal a alors clôturé la phase d'administration des preuves et impart  un délai aux parties pour déposer leurs plaidoiries écrites.

Dans leur mémoire du 25 mars 2019, les locataires ont requis l'audition d'un témoin et ont conclu à ce que le Tribunal ordonne à la bailleresse, ou subsidiairement à une autre société du groupe dont fait partie celle-ci, de produire toute pièce permettant de déterminer les frais d'acquisition des six immeubles, ainsi que les charges courantes, les frais d'entretien, l'impôt immobilier complémentaire et les frais de gérance des années 2014 à 2016.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions.

Statuant le 30 août 2019, le Tribunal a débouté les demandeurs de toutes leurs conclusions. En bref, il a considéré qu'un calcul de rendement n'apparaissait pas impossible en raison du seul fait que la défenderesse avait acquis simultanément six biens immobiliers. Un tel calcul n'était toutefois pas possible en l'état dans la mesure où la bailleuse n'avait pas produit de pièces relatives au financement de l'achat desdits immeubles, aux charges courantes et aux frais d'entretien et n'avait fourni aucune information sur les loyers convenus pour les différents appartements. Le Tribunal a estimé que la défenderesse avait refusé, de manière injustifiée, de collaborer à l'administration des preuves, raison pour laquelle **il convenait de déterminer si le loyer était véritablement abusif, sur la base des statistiques cantonales.** A la lumière de celles-ci, pondérées en fonction des caractéristiques concrètes de l'objet loué, les premiers juges ont estimé que le loyer de l'appartement n'était pas abusif. Le loyer de la place de parc n'apparaissait pas davantage abusif.

Saisie d'un appel formé par les locataires, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, par arrêt du 7 septembre 2020, **a annulé le jugement attaqué et renvoyé la cause à l'autorité de première instance pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.**

Dans l'arrêt attaqué, **la cour cantonale retient que le motif invoqué par la bailleuse concernant la prétendue impossibilité objective d'effectuer un calcul de rendement n'est guère convaincant. Elle relève ensuite que le dossier de la cause contient un certain nombre de données utiles au calcul du rendement net.** En effet, l'acte de vente du 30 avril 2004 fournit les informations nécessaires relatives au prix de revient des immeubles. Dans leur demande, les locataires ont par ailleurs allégué que les immeubles avaient été acquis au moyen de fonds propres uniquement. Ils ont aussi soutenu que les charges courantes, les frais d'entretien et l'impôt immobilier représentent 30 % de l'état locatif admissible, conformément au modèle théorique admis par la jurisprudence et la doctrine. Ces allégations n'ont pas été formellement contestées par la bailleuse, laquelle s'est contentée de les qualifier de pures supputations. **Aussi est-ce à tort que l'autorité de première instance a procédé à la clôture de la phase probatoire sans même ordonner le calcul de rendement sollicité par les demandeurs, respectivement sans inviter la bailleuse à produire les documents nécessaires à cet effet.** Les premiers juges se sont en effet bornés à ordonner la production d'un document attestant des surfaces, ainsi que du nombre d'appartements et de pièces par appartement des six immeubles concernés, alors que les demandeurs ont requis, à plusieurs reprises, la production des pièces relatives aux éventuels fonds étrangers investis lors de l'acquisition des immeubles et aux charges de ceux-ci. Malgré cela, le jugement de première instance ne contient aucune motivation au sujet du refus d'administrer les moyens de preuve régulièrement offerts. **Aussi les premiers juges ne pouvaient-ils pas se fonder exclusivement sur les statistiques cantonales pour statuer sur le caractère abusif ou non du loyer convenu, mais devaient au contraire ordonner le calcul de rendement sollicité par les demandeurs et, cas échéant, ordonner la production par la bailleuse, voire par un tiers, des documents nécessaires à cette fin.**

C.

Le 12 octobre 2020, la bailleuse (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif, dans lequel elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au déboutement des demandeurs de toutes leurs conclusions.

Invités à se déterminer sur la requête d'effet suspensif, les locataires (ci-après: les intimés) ne se sont pas déterminés et la cour cantonale a déclaré s'en remettre à justice.

L'effet suspensif a été accordé au recours par ordonnance présidentielle du 24 novembre 2020.

Les intimés et la cour cantonale n'ont pas été invités à déposer une réponse.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le Tribunal fédéral examine d'office sa compétence (art. 29 al. 1 LTF) et contrôle librement les conditions de recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 144 III 253 consid. 1.1 ; 141 III 395 consid. 2.1 ; 139 III 133 consid. 1 p. 133 ; 138 I 435 consid. 1 p. 439).

1.2. Le recours au Tribunal fédéral est en principe recevable contre les décisions finales ou partielles respectivement visées par les art. 90 et 91 LTF. Le recours est aussi recevable contre les décisions incidentes concernant la compétence et la récusation visées par l'art. 92 LTF. Contre d'autres décisions incidentes, un recours séparé n'est recevable qu'aux conditions restrictives prévues à l'art. 93 al. 1 LTF. La décision finale est celle qui met un terme à l'instance, qu'il s'agisse d'un prononcé sur le fond ou d'une décision reposant sur le droit de procédure. La décision partielle est celle qui, sans terminer l'instance, règle définitivement le sort de certaines des prétentions en cause (art. 91 let. a LTF), ou termine l'instance seulement à l'égard de certaines des parties à la cause (art. 91 let. b LTF). Les décisions qui ne sont ni finales ni partielles d'après ces critères sont des décisions incidentes (ATF 141 III 395 consid. 2.2 p. 397). Une décision incidente peut être attaquée, s'il y a lieu, par un recours contre la décision finale dans la mesure où elle influe sur le contenu de celle-ci (art. 93 al. 3 LTF).

1.3. En l'occurrence, le recours est dirigé contre une décision qui admet l'appel des locataires, au motif que les premiers juges auraient dû ordonner le calcul de rendement sollicité régulièrement par ceux-ci et, cas échéant, ordonner la production par la bailleuse, voire par un tiers, des documents nécessaires à cet effet.

1.4. **Une telle décision de renvoi est de nature incidente étant donné qu'on ne peut retenir que l'autorité de première instance ne dispose plus de la moindre marge d'appréciation sur l'issue du litige** (ATF 144 III 253 consid. 1.4; arrêt 4A_96/2020 du 24 février 2020 consid. 1.5). Or, pour des raisons d'économie de procédure, la LTF restreint les possibilités de recours immédiat contre ce type de décision. Le justiciable doit en principe attendre la décision finale pour déférer la cause au Tribunal fédéral, qui n'aura ainsi à statuer qu'une seule fois sur la même affaire (art. 93 al. 3 LTF; ATF 133 III 629 consid. 2.1).

L'art. 93 al. 1 LTF énonce deux hypothèses où un recours immédiat est néanmoins admissible: lorsque la décision incidente est susceptible de causer un préjudice irréparable (let. a), ou lorsque l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. b).

1.5. **Un préjudice ne peut être qualifié d'irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF que s'il cause un inconvénient de nature juridique** ; tel est le cas lorsqu'une décision finale, même favorable à la partie recourante, ne le ferait pas disparaître entièrement (ATF 142 III 798 consid. 2.2). En revanche, un dommage économique ou de pur fait, tel que l'accroissement des frais de la procédure ou la prolongation de celle-ci, n'est pas considéré comme un préjudice irréparable de ce point de vue (ATF 142 III 798 consid. 2.2 ; 141 III 80 consid. 1.2 p. 80; 133 III 629 consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Cette réglementation est fondée sur des motifs d'économie de la procédure, le Tribunal fédéral ne devant en principe s'occuper d'une affaire qu'une seule fois (ATF 142 III 798 consid. 2.2 ; 141 III 80 consid. 1.2 p. 81). Il incombe à la partie recourante d'indiquer de manière détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice juridique irréparable par la décision qu'elle conteste; à ce défaut, le recours est irrecevable (ATF 142 III 798 consid. 2.2 ; 141 III 80 consid. 1.2; 137 III 324 consid. 1.1 p. 329).

Selon la recourante, l'arrêt attaqué est susceptible de lui causer un préjudice irréparable, puisque si le présent recours venait à être déclaré irrecevable, l'arrêt entrepris deviendrait exécutoire et définitif, de sorte qu'elle ne pourrait plus dénoncer la violation de l'art. 269 CO et devrait se contenter de critiquer le résultat du calcul du rendement opéré par les premiers juges. En d'autres termes, elle ne pourrait plus remettre en cause le principe même de la possibilité d'effectuer un calcul de rendement.

En raisonnant de la sorte, la recourante fait fi de l'art. 93 al. 3 LTF. En vertu de cette disposition, elle pourra en effet attaquer la décision incidente rendue par la cour cantonale lors d'un éventuel

recours dirigé contre la décision finale. A cette occasion, il lui sera loisible de soutenir qu'un calcul de rendement n'est pas possible en l'espèce, étant donné qu'elle a acquis simultanément un groupe de six immeubles pour un prix global et que ceux-ci ne présentent pas un caractère homogène.

On relèvera encore que la recourante ne prétend pas ni n'établit que la production éventuelle d'autres pièces requises par les intimées serait, à elle seule, susceptible de lui occasionner un préjudice irréparable.

En tout état de cause, l'intéressée ne démontre pas en quoi la décision finale, dans l'hypothèse où celle-ci lui serait favorable, ne permettrait pas de faire disparaître entièrement un éventuel préjudice. **La condition du préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF n'est ainsi pas réalisée.**

1.6.

La recourante considère en outre que l'admission du présent recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).

La jurisprudence exige que la partie recourante établisse, si cela n'est pas manifeste, qu'une décision finale immédiate permettrait d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse ; **cette partie doit indiquer de manière détaillée, en particulier, quelles questions de fait sont encore litigieuses et quelles preuves, déjà offertes ou requises, doivent encore être administrées, et en quoi celles-ci entraîneraient une procédure probatoire longue et coûteuse** (ATF 134 II 137 consid. 1.3.3 ; 133 III 629 consid. 2.4.2 ; voir également ATF 142 V 26 consid. 1.2). Tout complément d'instruction entraîne nécessairement des frais et un prolongement de la procédure ; cela ne suffit pas pour ouvrir le recours immédiat. Pour que la condition légale soit remplie, **il faut que la procédure probatoire, par sa durée et son coût, s'écarte notablement des procès habituels.** Si l'administration des preuves doit se limiter à entendre les parties, à leur permettre de produire des pièces et à procéder à l'interrogatoire de quelques témoins, un recours immédiat n'est pas justifié. Il en va différemment s'il faut envisager une expertise complexe, plusieurs expertises, l'audition de très nombreux témoins ou l'envoi de commissions rogatoires dans des pays lointains (arrêts 4A_441/2020 du 1er octobre 2020 consid. 2 ; 4A_480/2019 du 30 octobre 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités).

Dans son mémoire de recours, **l'intéressée fait référence à un arrêt dans lequel le Tribunal fédéral a relevé que le calcul de la valeur de rendement d'un appartement peut entraîner une procédure probatoire longue et coûteuse** (arrêt 4A_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 1.2 non publié in ATF 140 III 583). **Force est toutefois d'admettre que l'affirmation faite dans l'arrêt précité est par trop absolue.** On ne saurait en effet considérer, abstraitement et une fois pour toutes, qu'un calcul de rendement occasionnerait nécessairement une procédure longue et coûteuse au sens de l'art. 93 al. 1 let. b LTF. L'appréciation de la durée et du coût de la procédure probatoire doit au contraire s'effectuer au cas par cas à la lumière de l'ensemble des circonstances et de l'argumentation développée sur ce point par la partie recourante.

En l'occurrence, **la recourante fait valoir que la poursuite du procès nécessitera " une instruction lourde et complexe " . Elle souligne également qu'elle devra remettre un nombre important de documents qu'elle prend le soin d'énumérer. Elle soutient enfin que le calcul de rendement de l'appartement litigieux apparaît particulièrement complexe en l'espèce. Ces considérations ne permettent nullement de retenir l'existence d'une procédure probatoire qui, par sa durée et son coût, s'écarterait notablement des procès habituels.** Selon l'intéressée, l'administration de preuves se limitera, en effet, à l'administration de nombreuses pièces. Elle ne prétend en revanche pas qu'il faudrait envisager une expertise complexe ou l'audition de très nombreux témoins. Le simple fait de devoir produire des pièces, fussent-elles nombreuses, ne saurait suffire à établir l'existence d'une procédure probatoire longue au sens de l'art. 93 al. 1 let. b LTF. En tout état de cause, la recourante est muette sur la question du caractère éventuellement coûteux de la procédure probatoire. On cherche en effet en vain la moindre trace, dans le mémoire de recours, d'une démonstration tendant à établir que les frais occasionnés par le complément d'instruction s'écarteraient notamment de ceux d'un procès ordinaire. Force est ainsi de constater que la seconde condition posée par l'art. 93 al. 1 let. b LTF n'est pas réalisée.

Il suit de là que l'arrêt entrepris ne peut pas faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral. Partant, le recours est irrecevable.

2.

La recourante, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). Les intimés, qui ne se sont pas déterminés sur la requête d'effet suspensif et n'ont pas été invités à déposer une réponse n'ont pas droit à des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

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

3.

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

Lausanne, le 29 décembre 2020

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

La Présidente : Kiss

Le Greffier : O. Carruzzo