

Contestation du loyer initial ; critère du rendement net ; critère des loyers comparatifs ; immeuble ancien ; droit à la preuve ; collaboration du bailleur à l'administration des preuves

Art. 269, 269a let. a CO ;
29 Cst. ; 11 al. 4 OBLF

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue. Dans l'application de cette méthode, les deux critères absolus que sont celui du rendement net (art. 269 CO ; fondé sur les coûts) et celui des loyers du marché (art. 269a let. a CO ; c'est-à-dire les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre (consid. 4.1). Le critère du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier. Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net. Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à 30 ans au moins, au moment où débute le bail (consid. 4.2).

Le droit à la preuve – qui découle notamment du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. –, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile. Ce droit n'est pas mis en cause lorsque le tribunal, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (consid. 6.1).

Il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'apporter la preuve que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Le bailleur doit toutefois collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'il est le seul à détenir (consid. 6.2). Les principes jurisprudentiels suivants s'appliquent :

- Il convient d'abord de déterminer si les documents remis par les parties sont suffisants ou non pour calculer le rendement (net ou brut). Si tel est le cas, le caractère abusif du loyer est examiné sur cette base (consid. 6.2.1) ;
- Si aucun document n'est remis au tribunal, ou que les documents sont insuffisants, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur. Si le défaut de production du bailleur est justifié, il ne lui sera pas imputé dans l'appréciation des preuves et le tribunal tiendra exclusivement compte des statistiques (consid. 6.2.2). En revanche, si le bailleur a, sans aucune justification, refusé ou négligé de produire les pièces comptables en sa possession, il faut distinguer deux situations : (i) s'il n'y a aucun autre élément de preuve, le tribunal peut s'en tenir aux allégations du locataire ; (ii) s'il existe des statistiques cantonales ou communales, le tribunal doit en tenir compte, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (consid. 6.2.3).

Composition

MM. les Juges fédéraux

Hurni, Président, Denys et Rüedi.

Greffière : Mme Raetz.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Romolo Molo, avocat,

recourant,

contre

B.,
représentée par Me Boris Lachat, avocat,
intimée.

Objet
bail à loyer; contestation du loyer initial,

recours contre l'arrêt rendu le 4 mars 2024 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/14418/2019, ACJC/249/2024).

Faits :

A.

A.a. B. (ci-après: la bailleresse), alors C., allègue avoir acquis en 1987 un terrain de 33'038 m2 afin d'y construire xx bâtiments, dont l'immeuble situé au chemin... à.... Elle expose qu'elle a confié le mandat de pilotage de la construction à un bureau d'architecte le 20 juillet 1988.

L'ouverture du chantier a eu lieu le 8 octobre 1992 et la durée prévisible des travaux était de 18 mois. Le Département des travaux publics a rendu un préavis d'habitabilité le 29 octobre 1993. Les bâtiments faisant l'objet du bloc dans lequel se situe l'immeuble au chemin... ont été cadastrés en février 1995. **Selon l'arrêté du 4 février 1998 du Conseil d'État, rendu sur une demande de subvention et d'exonération fiscale, le coût de construction des immeubles sis au chemin... à..., comportant 485,5 pièces, s'est élevé à 49'550'000 fr., financé en totalité par des fonds propres. La date d'entrée moyenne des locataires s'est située en septembre 1994. Au 25 août 1997, le total des états locatifs s'élevait à 2'789'976 fr.**

A.b. Par contrat du 20 mai 2019, A. (ci-après: le locataire) a pris à bail auprès de la bailleresse un appartement de trois pièces d'une surface d'environ 60 m2, situé en attique de l'immeuble sis au chemin.... Cet appartement traversant dispose de deux terrasses, d'une cuisine agencée et d'une cave. L'avis de fixation du loyer, à 1'570 fr. net par mois, indiquait que le loyer mensuel s'élevait précédemment à 1'430 fr. depuis le 1er août 2018 et que la majoration de loyer était justifiée par une adaptation aux loyers usuels dans le quartier. Le montant de la garantie de loyer a été fixé à 4'710 fr.

Le locataire a pris possession du logement le 29 mai 2019.

B.

B.a. Par requête déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a contesté le loyer initial. Faute d'accord entre les parties, le locataire a obtenu une autorisation de procéder et a déposé sa demande devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Il a conclu à ce que le loyer mensuel net soit fixé à 1'000 fr., à ce que la garantie de loyer soit réduite à 3'000 fr. et à ce que le trop-perçu lui soit restitué. Il a indiqué que la date de construction de l'immeuble se situait moins de 30 ans avant la conclusion du bail, de sorte qu'il convenait de procéder à un calcul de rendement.

Le tribunal a procédé à l'audition des parties. **La représentante de la bailleresse, entendue en qualité de partie, a déclaré qu'elle ne connaissait pas la date exacte de la réception de l'ouvrage, malgré les recherches effectuées dans ses dossiers, ni n'avait trouvé de récapitulatif des coûts de construction.**

La fusion intervenue entre C. et D. compliquait les choses. Il n'y avait pas eu de calcul de rendement. Les loyers avaient été fixés par rapport aux loyers usuels du quartier, puis augmentés de moins de 10 % par rapport à celui de l'ancien locataire. Elle a contesté que l'immeuble ait moins de 30 ans.

Le tribunal a notamment ordonné à la bailleresse de produire des documents permettant de déterminer la date de construction ou de livraison de l'immeuble.

Par courrier du 30 septembre 2020, la bailleresse a exposé qu'elle n'avait pas de pièces plus pertinentes que celles figurant déjà au dossier pour déterminer cette date.

Par ordonnance du 24 novembre 2020, le tribunal a imparti un délai à la bailleresse pour produire un calcul de rendement. Par arrêt du 12 avril 2021, la Cour de justice a rejeté le recours formé par la bailleresse à l'encontre de cette ordonnance. Le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours exercé par la bailleresse contre l'arrêt cantonal (arrêt 4A_274/2021 du 6 octobre 2021).

Par ordonnance du 14 octobre 2021, le tribunal a fixé à la bailleresse un nouveau délai pour produire un calcul de rendement.

La bailleresse a persisté à soutenir que l'immeuble était ancien et qu'elle ne se trouvait dès lors pas dans l'obligation de produire les pièces nécessaires à un calcul de rendement. Le locataire a quant à lui considéré que le refus de la bailleresse masquait un rendement abusif et a sollicité que les documents demandés soient requis auprès de tiers, soit en particulier la régie E. SA.

Par ordonnance du 15 novembre 2021, le tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves.

Par écriture du 16 décembre 2021, le locataire a conclu préalablement à ce que soit ordonnée la comparution personnelle d'un organe de la bailleresse, ce dernier devant déposer les pièces nécessaires au calcul de rendement ou identifier les tiers qui pourraient les détenir. Il a réitéré sa demande de production de documents par des tiers - ainsi identifiés - et la régie. Principalement, il a conclu à ce que le loyer net soit fixé à 965 fr. par mois, que la garantie de loyer soit réduite à 2'895 fr. et que le trop-perçu lui soit restitué. Le locataire a effectué un calcul de rendement net sur la base du coût de construction de 49'550'000 fr., de l'ISPC, d'un taux de rendement de 3.5 % et de charges correspondant à 15 % de l'état locatif, pour obtenir le rendement admissible des immeubles concernés, avant de le ventiler sur la part de logements et par le nombre de pièces qu'ils contiennent. Le montant obtenu a été majoré de 10 % pour tenir compte de la situation en attique du logement.

Par écriture du même jour, la bailleresse a considéré que même à retenir que l'immeuble n'était pas ancien, il ne pourrait pas lui être reproché de n'avoir pas fourni les documents nécessaires au calcul de rendement, puisqu'elle n'était propriétaire de cet immeuble que depuis 2014, à la suite de la fusion entre C. et D.. Elle s'est référée aux statistiques, pondérées par les caractéristiques de l'appartement, pour en conclure que le loyer n'était pas abusif.

Par jugement du 26 avril 2022, le tribunal a débouté le locataire de ses conclusions en contestation du loyer initial et de toutes autres conclusions. Il a retenu que la cause était en état d'être jugée, que l'immeuble n'était pas ancien et que le critère du rendement net était donc applicable; au vu de l'absence de pièces suffisantes pour établir le rendement net, il convenait de se référer aux statistiques. Il a pondéré ces chiffres statistiques en fonction notamment de la situation en attique de l'appartement litigieux. Le loyer n'était pas abusif.

B.b. Le locataire a formé un appel contre ce jugement auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève. Il a notamment réitéré sa demande de mise en oeuvre des mesures d'instruction permettant un calcul de rendement. **Par arrêt du 4 mars 2024, la cour cantonale a rejeté l'appel et a confirmé le jugement attaqué.**

C.

Le locataire (ci-après: le recourant) a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt, en concluant à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement soit fixé à 965 fr., que la garantie de loyer soit réduite à 2'895 fr. et que la bailleresse (ci-après: l'intimée) soit condamnée à lui verser le trop-perçu. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision, après avoir entendu l'intimée par l'un de ses organes et requis de la régie E. SA la production des

comptes d'exploitation de l'immeuble pour les années 2014 à 2019 et de l'état locatif au 31 mai 2019. L'intimée a conclu au rejet du recours.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Le recourant a déposé une réplique spontanée, laquelle n'a pas suscité de duplique de l'intimée.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 46 al. 1 let. a et art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

En matière d'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral se montre réservé, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales. Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 26 consid. 2.3). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

2.2. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

3.

Tout d'abord, le recourant demande un complètement de l'état de fait sur plusieurs points.

Il s'agit d'abord du calcul de rendement net qu'il a effectué dans son écriture du 16 décembre 2021. Il requiert que cela soit précisé que ce calcul était fondé sur les données ressortant de l'arrêté du Conseil d'État du 4 février 1998; le chiffre de 49'550'000 fr. retenu pour le coût de construction prenait en compte les frais de construction, mais aussi la valeur du terrain.

Or, les constatations quant au calcul du rendement net présenté par le recourant figuraient dans le jugement de première instance. Le recourant n'allègue ni ne démontre avoir soulevé, déjà dans son

appel, que le chiffre de 49'550'000 fr. comprenait également la valeur (ou le prix d'acquisition) du terrain. Le recourant renvoie à l'arrêté en question, ce qui n'est pas suffisant pour obtenir un complètement de l'état de fait à cet égard devant le Tribunal fédéral.

On peut néanmoins retenir que le montant de 49'550'000 fr. ressort de l'arrêté précité et, comme le requiert valablement le recourant, que l'intimée a déclaré ne pas contester en tant que tel ce chiffre ressortant de cet arrêté.

Cela n'influe toutefois pas sur l'issue du litige, comme le reste des points soulevés par le recourant (cf. consid. 5 ss infra).

4.

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.

4.1. 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).

4.2. 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).

Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée: le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis. Pour de tels immeubles, en effet, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à 30 ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de 30 ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble (Datum der Erstellung der Liegenschaft), soit à celle de sa dernière acquisition (Datum des letzten Erwerbs der Liegenschaft), et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 148 III 209 consid. 3.1; 147 III 14 consid. 4.2; 144 III 514 consid. 3.2).

5.

Dès lors que la méthode applicable pour vérifier si le loyer est abusif diffère si l'immeuble est ancien ou non, il convient d'abord d'examiner la qualification de l'immeuble.

5.1. La cour cantonale a notamment relevé qu'au vu de la date d'ouverture du chantier (1992), de celles de la délivrance du préavis d'habitabilité (1993), de l'entrée en jouissance des locataires (1994) et de la cadastration de l'immeuble (1995), remontant à moins de 30 ans avant l'entrée en vigueur du bail, en 2019, l'immeuble n'était pas ancien. Le critère du rendement net avait ainsi la priorité.

5.2. **L'intimée soutient qu'il s'agit d'un immeuble ancien, car la date déterminante serait celle à laquelle le pilotage de la construction de l'immeuble a été confié à un bureau d'architecte, soit le 20 juillet 1988.** Elle invoque que c'est à ce moment qu'elle a commencé à dépenser le montant à prendre en compte à titre de coût de la construction dans un calcul du rendement net; le loyer était destiné à permettre au propriétaire de rémunérer ces coûts. **Ce faisant, l'intimée s'écarte de la jurisprudence précitée, qui retient clairement comme moment déterminant la date de la construction de l'immeuble, et non celle à laquelle les premiers francs y ont été investis.** Ainsi, l'intimée ne saurait se prévaloir d'une date de construction en 1988, alors que le chantier n'avait pas encore débuté, même si cela pouvait impliquer de réunir des pièces permettant de calculer le coût de la construction qui auraient plus de 30 ans avant le début du bail.

L'intimée allègue encore une violation de la garantie de la propriété (art. 28 al. 1 Cst.), de la liberté économique et du droit à ce que sa cause soit traitée équitablement (art. 29 al. 1 Cst.); elle soutient que le propriétaire construisant des logements de grande ampleur, avec certaines parties de la construction achevées à divers moments impossibles à déterminer des dizaines d'années plus tard, se verrait traiter de manière différenciée d'un propriétaire d'une petite construction, puisqu'il se verrait imposer des obligations (de conservation de documents) durant une période plus importante. À supposer que ces griefs soient recevables, on doit relever que le Tribunal fédéral a déjà considéré que pour assurer une égalité de traitement entre les locataires de différents immeubles, **l'ancienneté de l'immeuble ne peut pas dépendre de la qualité du bailleur (ATF 144 III 514 consid. 3.3); par extension, elle ne peut pas non plus dépendre du fait que le bailleur ait ou non procédé à une construction de grande envergure.**

Le recourant suggère quant à lui que la date déterminante devrait être celle de la délivrance du permis d'habiter (1993). Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner ce point dès lors que, dans la mesure où le bail a débuté en 2019, toutes les dates relevées par la cour cantonale permettent d'aboutir au constat que l'immeuble n'est pas ancien au sens de la jurisprudence.

Le recourant admet la priorité du critère du rendement net.

6.

Les différents griefs du recourant peuvent être résumés comme suit. **Il se plaint notamment du refus d'ordonner à la régie E. SA la production de pièces permettant d'établir un calcul du rendement net. Il invoque une violation du droit à la preuve et une appréciation anticipée arbitraire des preuves** (art. 152 al. 1 CPC en lien avec l'art. 29 al. 2 Cst. et art. 157 CPC en lien avec l'art. 9 Cst.). **Par ailleurs, il fait valoir que la cour cantonale aurait apprécié les preuves de manière arbitraire et violé les art. 109 al. 1 Cst., 269 ss CO, 4 et 8 CC, ainsi que les art. 52, 160 al. 1 let. a et 157 en lien avec l'art. 164 CPC, en retenant que la bailleresse n'était pas en possession de pièces permettant un calcul de rendement et en se référant aux statistiques cantonales pour fixer le loyer admissible.** Selon le recourant, la cour cantonale aurait dû considérer que l'intimée refusait de collaborer, puis effectuer un calcul de rendement sur la base des éléments en sa possession et de données abstraites.

6.1. **Le droit à la preuve - qui découle notamment du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. -, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile** (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêt 4A_230/2023 du 7 juin 2023 consid. 3.1).

En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2). Le recourant doit alors invoquer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

6.2. Selon la jurisprudence, il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'apporter la preuve 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 (soit le bailleur) doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est la seule à détenir. La jurisprudence a dégagé certains principes (ATF 147 III 14 consid. 6.1; 142 III 568 consid. 2.1) :

6.2.1. En premier lieu, il s'agit de déterminer si les documents remis par les parties sont suffisants ou non pour calculer le rendement (net ou brut). Ce calcul tient notamment compte des coûts d'investissement effectifs et des charges immobilières (pour les détails de ce calcul, cf. ATF 147 III 14 consid. 7.1). Si tel est le cas, c'est exclusivement sur cette base qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif.

6.2.2. En deuxième lieu, si tel n'est pas le cas parce qu'aucun document n'est remis au juge ou que les documents fournis sont insuffisants, il faut distinguer selon que l'on peut ou non imputer cette carence au bailleur.

Si le défaut de production du bailleur est justifié, il ne lui sera pas imputé dans l'appréciation des preuves. Le juge tiendra exclusivement 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 montant du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge.

6.2.3. En troisième lieu, si en revanche, le bailleur a, sans aucune justification, refusé ou négligé de produire les pièces comptables en sa possession, il faut distinguer en fonction des moyens de preuve à disposition du juge:

a) En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur pourra 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.

b) Si, en revanche, 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. 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 montant du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge.

6.3. En l'occurrence, la cour cantonale a relevé que le tribunal avait procédé à l'audition d'une représentante autorisée de la bailleuse, quand bien même celle-ci n'était pas inscrite au Registre du commerce. Le locataire ne s'était d'ailleurs pas opposé à ce que celle-ci soit entendue en qualité de partie. En tout état, le seul fait qu'elle ait été entendue en cette qualité ne suffisait pas à mettre en doute la crédibilité de ses déclarations.

La cour cantonale a ajouté qu'en n'ordonnant pas la production de pièces par des tiers, estimant que celle-ci serait inutile, le tribunal n'avait pas violé le droit à la preuve du locataire. En effet, compte tenu du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble litigieux, il pouvait retenir que les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net feraient défaut chez des tiers également. Cela étant, l'intimée n'avait pas fourni les pièces permettant un calcul du rendement. En sus du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, l'argument de l'intimée tiré de la fusion de C. et D. et du changement de régie pour justifier l'impossibilité de fournir toutes les pièces utiles à un calcul de rendement était crédible. Néanmoins, les informations détaillées que celle-ci avait données concernant les dates d'acquisition du terrain et du mandat de pilotage, ainsi que le peu de documents fournis alors qu'il s'agissait d'une opération de grande envergure, tout comme le fait qu'il pouvait être attendu d'elle, en sa qualité de caisse publique,

qu'elle conserve les archives y relatives, laissent à penser qu'elle détenait plus de pièces utiles qu'elle n'en avait produit. Cela ne permettait toutefois pas encore de retenir les indications que le locataire avait données pour fixer le loyer admissible. En effet, dans la mesure où il existait des statistiques, il convenait d'en tenir compte, comme l'avaient fait les premiers juges. Il n'y avait donc pas lieu de se prononcer sur le calcul effectué par le locataire.

La cour cantonale a ainsi considéré que, sur la base des éléments recueillis, le tribunal était fondé à clore l'administration des preuves et, en l'absence de pièces suffisantes pour procéder à un calcul de rendement, indépendamment d'une faute de l'intimée (laquelle n'était par ailleurs pas manifeste), procéder à la détermination du loyer en recourant aux statistiques cantonales.

Les conclusions subsidiaires du locataire tendant à ce que la cour procède elle-même à l'audition d'un organe de l'intimée et à un calcul de rendement devaient également être rejetées, par identité de motifs.

La cour cantonale a encore ajouté que le locataire ne remettait pas en cause l'application faite par le tribunal des statistiques - aboutissant au constat que le loyer n'était pas abusif - de sorte qu'elle était confirmée.

7.

Dans une première étape, la cour cantonale a ainsi retenu que les documents remis n'étaient pas suffisants pour procéder au calcul du rendement net.

7.1.

7.1.1. À cet égard, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir confirmé le refus du tribunal, puis elle-même refusé d'ordonner à la régie E. SA de produire les pièces en sa possession, à savoir au moins les comptes d'exploitation des années 2014 à 2019 et les états locatifs des immeubles au 31 mai 2019. Selon le recourant, comme l'intimée n'avait pas remis de pièces, les juges auraient dû prescrire à des tiers de produire les pièces en leur possession, d'autant plus qu'il avait requis de manière précise les pièces souhaitées. Les deux documents précités étaient les seuls restant à produire pour établir le calcul de rendement, puisque les autres données chiffrées nécessaires ressortaient de la procédure (soit de l'arrêté du Conseil d'État du 4 février 1998) ou de faits notoires (ISPC, taux hypothécaire de référence). La cour cantonale était partie d'une prémisse erronée, à savoir que la mesure sollicitée visait à obtenir les "pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis", ce qui n'était pourtant pas le cas des deux pièces précitées. Les divers motifs censés justifier de l'inutilité de la mesure, à savoir le temps écoulé depuis la construction, le changement de régie et l'argument de la fusion de C. et D. pour créer la bailleuse, étaient arbitraires.

7.1.2. Il n'est pas ici question du droit à la preuve invoqué par le recourant, mais bien de l'appréciation anticipée des preuves effectuée par les magistrats cantonaux, confirmant celle des juges de première instance.

Le recourant soutient que cette appréciation anticipée serait arbitraire. Tel n'est pas le cas. D'abord, la cour cantonale pouvait, sans pour autant tomber dans l'arbitraire, retenir qu'il lui fallait plus de pièces s'agissant des fonds propres investis, pour procéder à un calcul du rendement net. Le fait que l'intimée a déclaré ne pas contester la somme telle qu'elle ressort de l'arrêté du Conseil d'État précité n'y change rien. Ensuite, il n'est pas indéfendable de retenir qu'au vu du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, les pièces comptables permettant de déterminer les fonds propres investis feraient défaut également chez des tiers, et de renoncer à la production de pièces par ces derniers. Certes, dans l'ATF 140 III 433 consid. 3.1.2, le Tribunal fédéral a relevé que lorsque les immeubles avaient été construits, en 1982 et 1983, il était connu que le calcul du rendement net, et donc les justificatifs nécessaires à cet effet, étaient importants pour la fixation du loyer, de sorte que l'on pouvait attendre d'une gérance immobilière professionnelle qu'elle conserve les pièces nécessaires pour ce calcul. Cela ne suffit toutefois pas à rendre arbitraire l'appréciation de la cour cantonale. Le recourant invoque ici encore des arguments liés à la prétendue violation du devoir de

collaboration de l'intimée, qui seront examinés plus loin (cf. consid. 8 infra).

Ainsi, puisque la cour cantonale est partie du principe qu'elle n'arriverait pas à fixer les fonds propres investis - et donc qu'elle ne serait pas en mesure de procéder à un calcul du rendement -, elle pouvait, sans arbitraire, refuser d'autres mesures d'instruction visant à obtenir d'autres données nécessaires à ce calcul, telles que les comptes d'exploitation des années 2014 à 2019 et les états locatifs des immeubles au 31 mai 2019.

7.2. Le recourant reproche encore aux juges cantonaux d'avoir confirmé la clôture de l'administration des preuves sans qu'un organe de l'intimée n'ait été entendu, et d'avoir eux-mêmes refusé de procéder à cette audition. Il ne s'en était pas accommodé, puisqu'il avait requis dans ses plaidoiries finales et en appel que l'intimée soit entendue par l'un de ses organes. Il soutient que Mme F., entendue en qualité de partie, n'était pas inscrite comme organe de l'intimée au registre du commerce. Elle aurait dû être entendue en tant que témoin. Par ailleurs, ses déclarations quant à l'absence de pièces disponibles ne pouvaient être considérées qu'avec beaucoup de recul. Le seul fait que l'intimée ne soit pas venue en personne démontre qu'elle n'avait pas l'intention de coopérer à l'administration des preuves. Le recourant se plaint d'une violation du droit à la preuve (art. 152 CPC) et de l'art. 159 CPC, ainsi que d'une appréciation arbitraire des preuves.

7.2.1. Selon l'art. 159 CPC, lorsqu'une personne morale est partie au procès, ses organes sont traités comme une partie dans la procédure d'administration des preuves.

7.2.2. Les juges cantonaux ont considéré qu'une représentante autorisée de l'intimée, Mme F., avait été valablement entendue comme partie devant le tribunal. Ils ont fait référence à la jurisprudence selon laquelle, sans avoir la qualité d'organes, peuvent représenter la société en justice, en vertu de leurs pouvoirs de représentation, **les mandataires commerciaux** (art. 462 CO) qui ne sont pas inscrits au registre du commerce, à condition qu'ils aient reçu le pouvoir exprès de plaider (ATF 141 III 80 consid. 1.3). Il convient d'ajouter que **ces personnes ne doivent être interrogées que comme parties (art. 159 CPC) et non comme témoins (art. 169 ss CPC)** (ATF 141 III 80 consid. 1.3 in fine).

7.2.3. Le recourant, qui répète que Mme F. n'était pas inscrite au registre du commerce, ne s'en prend ainsi pas valablement à la motivation des juges cantonaux fondée sur cette jurisprudence. Dès lors, son grief lié à l'art. 159 CPC est irrecevable.

Par ailleurs, il n'est pas ici question du droit à la preuve, mais de l'appréciation anticipée des preuves, qui ne se révèle ainsi en aucun cas arbitraire. Le recourant ne l'invoque du reste pas clairement ici. Pour le surplus, les griefs du recourant ont trait à l'appréciation des preuves faite par la cour cantonale s'agissant de la collaboration de l'intimée quant à la remise des pièces nécessaires au calcul de rendement (cf. consid. 8 infra).

7.3. Au final, la cour cantonale n'a pas procédé à une appréciation anticipée des preuves arbitraire en refusant d'ordonner les mesures d'instruction sollicitées. Elle n'a pas non plus retenu de manière indéfendable qu'elle ne disposait pas des pièces suffisantes pour procéder à un calcul du rendement net.

8.

Ensuite, dans le cadre de la deuxième étape, il convenait de déterminer si le défaut de documents nécessaires pour effectuer ce calcul était imputable à l'intimée.

8.1. Le recourant soutient que la cour cantonale a apprécié les preuves de manière arbitraire en justifiant l'absence de collaboration de l'intimée. En particulier, les déclarations de Mme F. devaient être considérées avec beaucoup de recul. Le temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, la fusion de C. et D. et le changement de régie ne pouvaient rendre crédible l'absence de titres disponibles, surtout s'agissant des comptes d'exploitation pour les années 2014 à 2019 et les états

locatifs au 31 mai 2019, que l'intimée n'avait pas daigné produire. La cour cantonale était partie d'une prémisse erronée s'agissant de la remise des pièces " nécessaires pour déterminer les fonds propres investis ". **Le recourant ajoute encore que l'intimée n'avait pas toujours soutenu ne pas posséder les pièces utiles**; elle avait au contraire fait valoir, dans la cause 4A_274/2021, qu'elle subirait un préjudice irréparable à les produire. Elle n'avait pas non plus expliqué de manière détaillée les raisons pour lesquelles elle ne détenait plus tel ou tel titre.

8.2. Les juges cantonaux ont d'abord jugé crédibles les déclarations de l'intimée quant au temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, à la fusion de C. et D. et au changement de régie, avant d'exposer que plusieurs éléments laissent à penser qu'elle détenait plus de pièces utiles qu'elle n'en avait produit. Ils ont ensuite relevé que cela ne permettait pas encore de retenir les indications données par le locataire, puisqu'il existait des données statistiques dont il convenait de tenir compte.

8.3. Ainsi, en fin de compte, les juges cantonaux ont précisément retenu que l'intimée n'avait pas collaboré comme elle le devait. Ils ont dès lors fait application de la troisième étape susmentionnée (cf. consid. 6.2.3 supra), destinée aux cas où le bailleur a violé son obligation de collaborer.

Au demeurant, on peut ajouter que la cour cantonale n'a pas sombré dans l'arbitraire en évoquant que les indications de l'intimée en lien avec le temps écoulé et la fusion étaient à son sens " crédibles " (et ainsi, suffisantes) puis, plus loin, que la faute de l'intimée n'était pas manifeste. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable.

9.

9.1. Dans le cadre de la troisième étape, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir fait usage des statistiques, comme cela aurait été le cas si le défaut de production de pièces du bailleur était justifié, alors que tel n'était pas le cas.

Selon le recourant, la cour cantonale aurait dû sanctionner l'absence de collaboration de l'intimée en déterminant le loyer au moyen d'un calcul de rendement net " quasi-traditionnel ". Ce d'autant plus que les éléments essentiels à ce calcul étaient disponibles, à part les charges d'exploitation, qui devaient être fixées à 15 % des recettes locatives en référence à l'ATF 147 III 14. À suivre le recourant, le juge devrait pouvoir déterminer le loyer sur la base des éléments à sa disposition, complétés par des données d'expérience reconnues. L'utilisation de statistiques ne devrait se faire que " faute de mieux ". La cour cantonale n'avait pas pris en considération le calcul crédible qu'il avait présenté. En somme, elle avait couronné de succès la stratégie d'obstruction de l'intimée, à laquelle il incombait pourtant un devoir de collaboration accru. Cela reviendrait à donner au bailleur le bénéfice du critère du rendement net, puisqu'il est seul maître des pièces l'étayant.

9.2. Or, tel qu'on l'a vu (cf. consid. 7 supra, relatif à la première étape), la cour cantonale a retenu, sans arbitraire, ne pas disposer de données suffisantes quant aux coûts d'investissement, et ainsi ne pas pouvoir procéder à un calcul du rendement net. Dès lors, le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il affirme que les éléments essentiels à ce calcul étaient disponibles, à part les charges d'exploitation qu'il fixe à 15 % de l'état locatif.

Selon la jurisprudence (cf. consid. 6.2.2 supra), si le défaut de production de pièces du bailleur est justifié, le juge tiendra exclusivement compte des statistiques. Lorsque ce défaut n'est pas justifié (cf. consid. 6.2.3 supra), il faut encore déterminer s'il existe des données statistiques cantonales ou communales; dans un tel cas, le juge doit tenir compte de ces données dans le cadre de son appréciation globale des preuves; elles constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible. Ainsi, contrairement à ce que semble soutenir le recourant, dans le cas où le bailleur refuse ou néglige de transmettre les pièces utiles, tel qu'en l'espèce, **il n'est pas prévu de se fonder exclusivement sur les statistiques - comme cela serait le cas lorsque le défaut de production de pièces du bailleur est justifié - mais de prendre en considération**

ces statistiques dans l'appréciation globale. Par ailleurs, selon la jurisprudence (cf. consid. 6.2.3 supra), ce n'est qu'en l'absence de telles statistiques ou de tout autre élément de preuve que le juge pourra être amené à croire les indications du locataire.

En l'occurrence, la cour cantonale s'est conformée à cette jurisprudence. Puisque de telles statistiques existaient, elle en a tenu compte dans son appréciation. Pour le surplus, en raison du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose pour fixer le loyer admissible, on ne saurait déduire du fait qu'elle ne s'est pas distancée à la baisse du résultat de ces statistiques - afin de prendre en considération les manquements reprochés à l'intimée et/ou le calcul fourni par le locataire - que son appréciation serait arbitraire. Encore une fois, le fait qu'une autre solution serait concevable ne rend pas encore l'appréciation de la cour cantonale insoutenable.

Lorsque le recourant soutient que les juges cantonaux auraient dû sanctionner l'absence de collaboration de l'intimée en fixant le loyer au moyen d'un calcul de rendement se fondant sur les éléments à leur disposition et des données abstraites, tel que présenté dans son calcul, il semble remettre en cause la jurisprudence précitée. Or, un changement de jurisprudence ne peut se justifier, notamment, que lorsqu'il apparaît que les circonstances ou les conceptions juridiques ont évolué ou qu'une autre pratique respecterait mieux la volonté du législateur; les motifs du changement doivent être objectifs et d'autant plus sérieux que la jurisprudence est ancienne, afin de ne pas porter atteinte sans raison à la sécurité du droit (ATF 149 III 28 consid. 6.2.3.1). Ces conditions strictes ne sont pas réunies, ce que le recourant n'allègue d'ailleurs pas expressément.

10.

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 et 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 4'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 5'500 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 21 janvier 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

La Greffière : Raetz