

ATF 144 III 514 | TF, 13.09.2018, 4A\_400/2017\*

*Un immeuble est qualifié d'ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de 30 ans au moins au moment du début du bail. Dans un tel cas, le bailleur peut se fonder sur le critère des loyers usuels de la localité, et non pas sur le calcul du rendement net, afin qu'il soit déterminé si le loyer initial est abusif.*

### Faits

En 2014, un bailleur institutionnel et un locataire concluent un contrat portant sur le bail d'un appartement situé dans un immeuble à Genève. L'immeuble a été acquis par le bailleur en 1982. Les parties divergent sur son année de construction.

Le locataire initie une action en contestation du loyer initial, laquelle est rejetée par le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Qualifiant l'immeuble d'ancien, le Tribunal a considéré qu'il n'y a pas à procéder à un calcul de rendement. Sur la base de statistiques dont l'application résulte du critère des loyers usuels de la localité, le loyer contesté ne serait pas abusif.

Le locataire forme appel à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. Celle-ci considère que l'immeuble ne peut être qualifié d'ancien. Bien que le bailleur ait acquis l'immeuble il y a plus de 31 ans, celui-ci devait, en raison de son statut d'institutionnel, produire les pièces utiles pour effectuer un calcul de rendement. La Cour renvoie ainsi l'affaire à l'instance précédente pour procéder au calcul requis.

Le bailleur exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Celui-ci doit préciser la qualification d'un immeuble comme ancien.

### Droit

Concernant la recevabilité du recours initié par le bailleur, le Tribunal fédéral relève que la juridiction cantonale a rendu une décision incidente au sens de l'art. 93 LTF en tranchant uniquement la question de savoir si l'immeuble est ancien ou non. La recevabilité du recours est dès lors soumise à la condition d'un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a

LTF).

Le Tribunal fédéral considère que l'obligation pour le bailleur de produire les pièces nécessaires pour procéder au calcul du rendement net de l'immeuble est un préjudice irréparable. Le recours est dès lors recevable.

Selon l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial et en demander la diminution lorsque son montant est abusif au sens des art. 269 et 269a CO.

Le Tribunal fédéral rappelle que le contrôle du loyer initial se fait en principe en application de la méthode absolue. À l'aide d'un calcul du rendement net, on vérifie qu'il ne résulte pas un rendement excessif pour le bailleur compte tenu des coûts (notamment d'investissement) qu'il supporte.

À l'inverse, pour les immeubles anciens, le contrôle du loyer se fait selon le critère des loyers usuels de la localité, et non pas selon le calcul du rendement net. Ce critère se justifie en raison du fait que les pièces comptables nécessaires au calcul de rendement n'existent plus ou font apparaître des montants qui ne correspondent plus à la réalité économique actuelle.

Le Tribunal fédéral se réfère alors à sa jurisprudence pour préciser la qualification d'immeuble ancien. Alors qu'il usait auparavant d'une limite non chiffrée en considérant qu'un immeuble est ancien lorsqu'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (ATF 140 III 433), le Tribunal fédéral tranche qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de 30 ans au moins au moment du début du bail.

En l'espèce, il s'est écoulé plus de 31 ans entre l'acquisition de l'immeuble par le bailleur et le début du bail, de sorte que l'immeuble doit être qualifié d'ancien. Ainsi, le bailleur peut se fonder sur le critère des loyers usuels de la localité pour qu'il soit déterminé si le loyer initial est abusif. Enfin, le Tribunal fédéral relève que le statut d'institutionnel du bailleur ne change rien à cette appréciation et que ce statut ne saurait imposer un calcul du rendement net. En effet, les montants au moment de l'achat de l'immeuble ne sont certainement plus en rapport avec les valeurs actuelles du marché, et ce peu importe le statut du bailleur.

Le Tribunal fédéral admet ainsi le recours et renvoie la cause à l'instance précédente afin qu'elle procède à la vérification du loyer initial selon le critère des loyers usuels de la localité.

Proposition de citation : TOBIAS SIEVERT, La contestation du loyer initial en matière d'immeuble ancien, in:

<https://lawinside.ch/665/>