

Paudex, le 16 février 2010

**USPI INFO n° 06/2010****Jurisprudence: objets comparatifs**

Dans trois arrêts du 15 décembre 2009, destinés à la publication, le Tribunal fédéral précise un certain nombre de choses s'agissant des loyers usuels du quartier, en commençant par définir ce qu'il faut entendre par « quartier » au sens de l'art. 269a let. a CO. Pour le TF, dans son acception actuelle, le quartier désigne la division administrative d'une ville ou la partie d'une ville, qui a sa physionomie propre et une certaine unité. S'il forme un ensemble sur les plans historique, géographique, sociologique ou administratif, un quartier suppose également une certaine étendue et ne peut guère se limiter à quelques immeubles ou pâtés de maisons. Le quartier ne se réduit donc pas à « un complexe architectural homogène ». Le découpage administratif de la ville ou la division en quartiers historiques sera souvent déterminant. Mais des exceptions sont envisageables. En bref, il n'est guère possible de poser une règle générale et l'autorité cantonale est, de par sa connaissance des circonstances locales, la mieux à même de cerner le quartier dans un cas particulier.

En l'espèce toutefois, « le périmètre défini par la Chambre d'appel genevoise a la forme d'un quadrilatère irrégulier d'environ 200 mètres sur 400. Il ne correspond ni à un quartier historique, ni à une entité administrative. Sa superficie est nettement plus restreinte que celle du quartier Centre-Plainpalais-Acacias ou des quartiers adjacents des Eaux-Vives et de Champel. Les secteurs hors de ce périmètre n'ont pas été pris en compte au seul motif qu'ils présentent un tissu urbain différent, comprenant des constructions plus récentes et offrant un caractère plus résidentiel. Ce faisant, la Chambre d'appel a apparemment exclu ces secteurs de la ville sur la base d'une appréciation globale, parce qu'ils semblent moins susceptibles de receler des appartements comparables à celui occupé par les intimés. Il ne s'agit pas là d'un critère définissant le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO. Un tel mode de procéder revient à déclarer d'emblée non comparables tous les objets sis dans ces secteurs, sans avoir à examiner concrètement s'ils le sont au regard des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF. La Chambre d'appel ne pouvait pas restreindre de la sorte les possibilités de la recourante de présenter des objets comparatifs ».

Le TF confirme ensuite sa jurisprudence selon laquelle une différence de plus de vingt ans ne permet pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (voir USPI INFO 02/2010). Un assouplissement ne se justifie pas ; un certain schématisme s'impose, pour assurer la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références des arrêts: 4A\_408/2009, 4A\_410/2009 et 4A\_412/2009