Urteilskopf

103 II 41

6. Arrêt de la Ire Cour civile du 3 mai 1977 dans la cause S.I. Constellation-Ouest contre Dubois et Muller
Regeste (de):
Art. 47 Abs. 1 OG.

Voraussetzungen für die Zusammenrechnung mehrerer Ansprüche, Begriff des Streitgenossen; Anwendung des Art. 24 Abs. 2 BZP (Verdeutlichung der Rechtsprechung; E. 1).

Art. 14 und Art. 15 BMM.

Begriff des missbräuchlichen Mietzinses, Verhältnis zwischen den beiden Bestimmungen (E. 3, E. 4b). Ratio legis und Anwendung des Art. 15 lit. a (E. 4a, E. 5a). Grenzen der Ermittlungsbefugnis des Richters im Rahmen von Art. 14 Abs. 1 BMM (E. 5b).

Regeste (fr):
Art. 47 al. 1 OJ.

Conditions de l'addition des divers chefs de conclusions, notion des consorts; application de l'art. 24 al. 2 PCF (précision de la jurisprudence; consid. 1).

Art. 14 et art. 15 AMSL.

Notion du loyer abusif, rapports entre ces deux dispositions (consid. 3, consid. 4b). Ratio legis et application de l'art. 15 litt. a (consid. 4a, consid. 5a). Limites du pouvoir d'investigation de l'autorité judiciaire dans le cadre de l'art. 14 al. 1 (consid. 5b).

Regesto (it):
Art. 47 cpv. 2 OG.

Condizioni per l'addizione delle diverse pretese; applicazione dell'art. 24 cpv. 2 PF (precisazione della giurisprudenza).

Art. 14 e art. 15 del DF concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione.

Nozione di pigione abusiva, rapporti tra queste due disposizioni (consid. 3, consid. 4b). Ratio legis e applicazione dell'art. 15 lett. a (consid. 4a, consid. 5a). Limiti del potere d'indagine dell'autorità giudiziaria nell'ambito dell'art. 14 cpv. 1 (consid. 5b).

Sachverhalt ab Seite 42

La Société immobilière Constellation-Ouest loue à Jean-Pierre Dubois et à Armand Muller, selon contrats de bail des 6 avril et 23 mars 1966, deux appartements de quatre pièces sis dans l'immeuble 10, avenue du Devin-du-Village, à Genève, l'un au 3e étage (Dubois), l'autre au 6e étage (Muller). Le 24 mai 1974, elle a notifié à ses locataires un avis de majoration de loyer sur formule officielle, à partir du 1er octobre 1974. Le loyer annuel passait de 4'224 fr. à 4'400 fr., pour Dubois, et de 4'596 fr. à 4'824 fr., pour Muller. Elle exposait dans une lettre du même jour que cette adaptation s'imposait d'une part en raison de la progression constante des frais d'entretien, d'exploitation et d'administration, d'autre part pour maintenir le pouvoir d'achat du capital exposé aux risques; elle relevait en outre que "les loyers se tiennent entièrement dans les limites de ceux usuels dans la localité pour des logements comparables". Agissant séparément, Dubois et Muller ont contesté cette majoration. La bailleresse a adressé à la Chambre des baux et loyers une requête commune demandant que les majorations contestées fussent déclarées non abusives. Elle exposait notamment que tous les locataires de l'immeuble avaient reçu une majoration équivalente et que les loyers litigieux restaient inférieurs aux loyers usuels du quartier. Après avoir ordonné la jonction des causes, la Chambre des baux et loyers a invité la demanderesse, le 29 avril 1975, à produire diverses pièces de nature à "déterminer le montant des fonds propres investis et le rendement de ces fonds". La demanderesse a refusé de produire ces pièces en invoquant l'art. 15 litt. a de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, du 30 juin 1972 (AMSL). Par jugement du 23 octobre 1975, la Chambre des baux et loyers a prononcé que les requêtes en majoration de loyer étaient "insuffisamment fondées" et qu'en conséquence, les loyers des défendeurs demeureraient de 4'224 fr. par an pour Dubois et de 4'596 fr. par an pour Muller.

La Cour de justice du canton de Genève a déclaré "irrecevable", par arrêt du 13 mai 1976, l'appel formé par la demanderesse contre ce jugement. Elle a considéré, après avoir examiné l'affaire quant au fond, que le jugement attaqué ne violait pas la loi. La demanderesse recourt en réforme au Tribunal fédéral en concluant à ce que les hausses de loyer notifiées aux défendeurs soient déclarées non abusives et confirmées, subsidiairement que l'affaire soit renvoyée à la Cour de justice pour que celle-ci complète le dossier.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. a) Aux termes de l'art. 47 al. 1 OJ, pour le calcul de la valeur litigieuse, les divers chefs de conclusions formés dans une contestation pécuniaire par le demandeur ou par des consorts sont additionnés, même lorsqu'ils portent sur des objets distincts, pourvu qu'ils ne s'excluent pas. Cette disposition, dont la teneur est la même que celle de l'art. 60 al. 1 de la loi de 1893, s'applique aussi aux conclusions dirigées contre des consorts défendeurs (ATF 63 II 20 consid. 1; arrêt du 26 mars 1946, dans JdT 1946 I 421s. consid. 1; cf. aussi ATF 86 II 62; BIRCHMEIER, p. 155). La consorité doit avoir existé déjà en instance cantonale (ATF 40 II 76); il ne suffit pas, pour que cette condition soit réalisée, que les causes aient été jointes en un seul procès et que la juridiction cantonale ait prononcé un seul jugement (ATF 100 II 455, ATF 86 II 62, ATF 62 II 166 s.). b) S'agissant de déterminer si plusieurs demandeurs ou défendeurs ont la qualité de consorts au sens de l'art. 60 al. 1 aOJ ou 47 al. 1 OJ, le Tribunal fédéral a jugé que "l'art. 60 doit recevoir son application dans tous les cas dans lesquels, devant les tribunaux cantonaux et à teneur de la législation cantonale, plusieurs prétentions juridiques ont été réunies dans un procès, soit par un, soit par plusieurs demandeurs" (ATF 25 II 980). La juridiction de réforme doit se borner à considérer si les instances cantonales, fondées sur leur droit de procédure, ont effectivement traité les diverses prétentions dans une seule procédure; à défaut, la jonction ne saurait intervenir en instance de réforme (ATF 40 II 76). L'application du droit cantonal à cet égard lie le Tribunal fédéral

(ATF 41 II 470). La jonction de deux causes qui diffèrent complètement par leur objet et entre lesquelles il n'y a même pas identité des parties, dans le but manifeste de simplifier la procédure, ne crée pas de consorité; le fait que les demandeurs n'ont pas procédé par une seule demande, comme l'exige l'art. 46 al. 2 CPC tess., suffit d'ailleurs à exclure l'existence d'un tel lien (ATF 62 II 166 s.). Pour juger s'il y a cumul d'actions au sens de l'art. 47 al. 1 OJ, il faut considérer la situation telle qu'elle se présentait en instance cantonale; il est ainsi décisif de constater si, devant les instances cantonales, un demandeur ou des consorts ont fait valoir plusieurs prétentions dans une seule et même demande (ATF 78 II 182). Dans l'arrêt publié aux ATF 86 II 61 s., la Ire Cour civile compare les art. 47 al. 1 OJ et 60 al. 1 aOJ, qui exigent tous deux qu'il n'y ait qu'une seule action et qu'il y ait consorité. Laissant ouverte la question de savoir si la jonction de deux causes introduites séparément entraîne l'addition des divers chefs de conclusions, elle déclare que cette jonction devrait en tout cas aboutir à une consorité active ou passive, avec les droits et obligations qui en dérivent pour les consorts, selon le droit de procédure cantonale. Le Tribunal fédéral se réfère à ce précédent dans deux arrêts postérieurs: Dans le premier, la Ire Cour civile considère une jonction de causes décidée par le tribunal de première instance comme dénuée d'effet au regard de l'art. 47 al. 1 OJ parce qu'elle n'a pas créé entre le demandeur ou le défendeur et les intervenants de consorité au sens du droit cantonal de procédure (ATF 95 II 203). Dans le second, la IIe Cour civile constate que l'unité de la demande que postule l'art. 47 al. 1 OJ et qui suppose que les diverses prétentions soient traitées en commun dans le même procès est réalisée en l'espèce; quant à savoir s'il y a également consorité au sens de l'art. 47 al. 1 OJ, la question relève du droit cantonal (ATF 100 II 455). Dans l'arrêt Conrad Zschokke S.A., du 2 mars 1976, la Ire Cour civile a examiné diverses dispositions du code de procédure civile vaudois pour admettre que les demanderesses avaient la qualité de consorts au sens de l'art. 47 al. 1 OJ (consid. 2, non publié). c) La jurisprudence qui se dégage des derniers arrêts cités doit être précisée. Les conditions de la recevabilité du recours en réforme sont définies par la loi fédérale d'organisation judiciaire, sous

réserve d'exceptions expressément prévues par cette loi (cf. l'art. 53 al. 1 OJ). C'est ainsi que le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse sans égard aux dispositions du droit cantonal en la matière (ATF 94 II 54, notamment en cas de cumul objectif d'actions selon l'art. 47 al. 1 OJ (cf. ATF 99 II 126 s., ATF 89 II 384 s. consid. 6). Certes, l'admission du cumul d'actions - objectif et subjectif - ou de la disjonction de causes en instance cantonale dépend du seul droit cantonal de procédure (ATF 94 II 53, ATF 40 II 76). C'est d'autre part la situation créée par le déroulement de la procédure cantonale qui détermine l'application de l'art. 47 al. 1 OJ (ATF 78 II 182). Mais lorsqu'il s'agit de juger si les chefs de conclusions formés par plusieurs demandeurs ou dirigés contre plusieurs défendeurs doivent être additionnés pour le calcul de la valeur litigieuse en instance de réforme, selon l'art. 47 al. 1 OJ, le Tribunal fédéral doit se fonder sur des critères tirés du droit fédéral. L'argument selon lequel l'organisation judiciaire fédérale ne connaît pas de notion propre de la consorité, parfois invoqué à l'appui de l'application du droit cantonal (arrêt non publié Promotex S.A., du 25 janvier 1966, consid. 2; WURZBURGER, Les conditions objectives du recours en réforme au Tribunal fédéral, thèse Lausanne 1964, p. 148), ne tient pas compte du renvoi de l'art. 40 OJ aux règles de la procédure civile fédérale. L'art. 24 PCF, applicable en vertu de ce renvoi, prévoit le cumul objectif (al. 1) et subjectif (al. 2) d'actions, cette dernière notion comprenant celle de consorts (cf. Message du Conseil fédéral, FF 1947 I, p. 1020). C'est donc selon cette disposition de droit fédéral qu'il faut déterminer si la réunion de diverses actions en instance cantonale remplit les conditions nécessaires pour l'addition des divers chefs de conclusions, en application de l'art. 47 al. 1 OJ. La jurisprudence relative aux art. 60 al. 1 aOJ et 47 al. 1 OJ doit être confirmée dans la mesure où elle

exige que les divers chefs de conclusions aient effectivement été réunis en instance cantonale et qu'ils aient fait l'objet d'une décision unique, issue d'une même procédure (ATF 100 II 455, 86 II 61 s.). Il n'est en revanche pas nécessaire que les actions aient été exercées d'emblée simultanément; la jonction par l'autorité cantonale de plusieurs procès introduits séparément suffit, ainsi que l'a admis le Tribunal fédéral dans les arrêts non

publiés Promotex S.A., du 25 janvier 1966, consid. 2 et Conrad Zschokke S.A., du 2 mars 1976, consid. 2, après avoir laissé la question indécise (ATF 95 II 203, 86 II 62). C'est en effet l'état de la cause en dernière instance cantonale qui est déterminant (cf. WURZBURGER, op.cit., p. 152). Il convient seulement de réserver les cas où la jonction aurait été opérée à seule fin d'éluder des règles sur la compétence. Les divers chefs de conclusions sont additionnés, conformément aux art. 47 al. 1 OJ et 24 al. 2 PCF, s'il existe entre les demandeurs ou les défendeurs, en raison de l'objet litigieux, une communauté de droit ou si leurs droits ou leurs obligations dérivent de la même cause matérielle et juridique (consorité matérielle; art. 24 al. 2 litt. a PCF), ou si des prétentions de même nature et reposant sur une cause matérielle et juridique essentiellement de même nature forment l'objet du litige (consorité formelle; art. 24 al. 2 litt. b). La condition que la compétence du Tribunal fédéral soit donnée à l'égard de chacune de ces prétentions ne vaut en revanche qu'en matière de procès directs; elle a été délibérément exclue pour le recours en réforme, déjà sous l'empire de l'organisation judiciaire de 1893, afin de faciliter l'accès à cette voie de droit (ATF 31 II 197). Il en va de même de l'exigence d'une "même demande": en procédure de réforme, on l'a vu, ce terme ne doit pas être compris dans le sens étroit d'acte introductif d'instance. La IIe Cour civile s'est ralliée à cette précision de la jurisprudence (art. 16 al. 1 OJ). d) En l'espèce, la contestation porte sur une hausse de loyer notifiée en même temps par la demanderesse aux deux défendeurs et fondée sur les mêmes motifs. Le jugement de la Chambre des baux et loyers constate que "la Chambre ordonna la jonction des causes 1574 L 257 et 1574 L 258, et ordonna l'ouverture d'une instruction écrite". C'est donc par inadvertance que la Cour de justice relève qu"'il ne résulte ni des feuilles d'audience ni du jugement que les deux procédures auraient été jointes". A l'issue d'une procédure commune, les deux causes ont fait l'objet d'un seul jugement en première instance et en appel. Bien qu'elle considère qu"'une jonction n'aurait pu être ordonnée", la Cour de justice s'accommode de cette "informalité", puisqu'elle rend elle aussi un jugement unique. Par ailleurs, quant à leur objet, les deux actions

remplissent les conditions de l'art. 24 al. 2 litt. b PCF. Les défendeurs doivent dès lors être considérés comme des consorts au sens de l'art. 47 al. 1 OJ, ce qui entraîne l'addition des chefs de conclusions dirigés contre eux, pour le calcul de la valeur litigieuse. L'augmentation de loyer contestée s'élève à 216 fr. par an pour le défendeur Dubois et à 228 fr. pour le défendeur Muller. La durée du bail étant indéterminée, cette augmentation sera multipliée par vingt (art. 36 al. 5 OJ; ATF 101 II 334 s. consid. 1), ce qui représente 4'320 fr. pour le premier et 4'560 fr. pour le second. L'addition de ces deux montants dépasse 8'000 fr., de sorte que le recours en réforme est recevable au regard de l'art. 46 OJ.

2. L'arrêt déféré constate que la Chambre des baux et loyers a ordonné à la demanderesse de produire les pièces nécessaires à l'examen de son rendement, au sens de l'art. 14 AMSL, et notamment ses comptes de pertes et profits et bilans. En refusant de fournir ces renseignements, la demanderesse a empêché les premiers juges d'examiner si le rendement de l'immeuble était équitable ou risquait de devenir inéquitable du fait des augmentations de loyer sollicitées. Or, selon la jurisprudence de la Cour de justice, l'art. 14 AMSL prime l'art. 15, dont

se prévaut la demanderesse, et les conditions de cette dernière disposition ne doivent être examinées que si le rendement de l'immeuble n'est pas inéquitable. La recourante conteste le bien-fondé de cette jurisprudence, qui équivaudrait à un refus d'appliquer l'art. 15 AMSL. Elle considère que les tribunaux doivent d'abord examiner si l'un des motifs d"'exculpation" est satisfait et étudier ensuite, si nécessaire, les conditions d'application de l'art. 14. Elle invoque à l'appui de son point de vue l'arrêt publié aux ATF 102 Ia 19 ss. En l'espèce, dit-elle, il résulte du tableau comparatif produit en justice que les loyers litigieux se tiennent parfaitement dans les limites des loyers pratiqués dans le quartier. La condition de l'art. 15 litt. a AMSL serait ainsi remplie. Au surplus, la Chambre des baux et loyers aurait implicitement admis que, compte tenu des conditions particulières du cas, la réalisation de cette condition suffisait à l"'exculpation".

3. a) La présente contestation porte sur les rapports entre les art. 14 et 15 AMSL. Examinant cette question dans

un arrêt du 11 février 1976, le Tribunal fédéral déclare que l'art. 14 est la disposition générale, qui pose le principe et donne la définition du loyer abusif; comme il est très difficile d'exprimer de façon positive ce qui est abus en général ou dans un cas particulier (Message du Conseil fédéral, FF 1972 I 1224), l'art. 15 énumère les hypothèses où un loyer n'est pas abusif, "en règle générale"; ces termes signifient que les règles posées sont applicables, non pas dans tous les cas, mais dans la plupart d'entre eux; la réalisation de l'un des motifs d"'exculpation" n'exclut donc pas automatiquement l'existence d'un abus, elle constitue une présomption dans ce sens; il appartient au juge de dire si, compte tenu des conditions particulières, on doit néanmoins admettre, pour d'autres raisons, que le loyer vise à obtenir un rendement inéquitable; le juge doit dès lors être mis en mesure de connaître la situation exacte et d'obtenir du bailleur les éléments utiles à cette fin (ATF 102 Ia 21 s. consid. 4b). b) En l'espèce, la demanderesse a d'emblée invoqué la réalisation de l'une des conditions de l'art. 15 AMSL. Elle a fait valoir, avec justificatifs à l'appui, que les loyers contestés restaient inférieurs à la moyenne de ceux des appartements d'une situation analogue, dans le quartier (art. 15 litt. a). Bien qu'elle admît que cette argumentation avait "fait l'objet d'un travail sérieux et important de la part de la bailleresse", la Chambre des baux et loyers n'est pas entrée en matière à son sujet, étant donné le refus de la demanderesse de produire les pièces requises pour permettre au juge d'examiner préalablement le rendement des locaux loués. La jurisprudence des autorités genevoises qu'elle applique ainsi, selon laquelle on ne pourrait examiner les moyens tirés de l'art. 15 que s'il est préalablement établi que le rendement de l'immeuble n'est pas inéquitable au sens de l'art. 14, est inconciliable avec le système légal. La présomption établie par l'art. 15 et notamment par la lettre a qui fait abstraction du rendement du capital investi, n'aurait plus de sens raisonnable s'il fallait de toute façon rechercher si le loyer est abusif ou non au regard de l'art. 14. L'art. 15 indique, de manière non exhaustive d'ailleurs ("notamment"), les cas dans lesquels le loyer n'est en principe pas abusif. Si le bailleur fait valoir que l'une de ces conditions est remplie, le juge doit examiner le moyen invoqué, quitte à rechercher ensuite, au cas où ce moyen se

révèle fondé, si le loyer contesté est néanmoins abusif au regard de l'art. 14. c) Lorsqu'il est avéré que le loyer litigieux répond à l'une des conditions de l'art. 15 AMSL, notamment qu'il se tient dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier, le juge ne s'écartera toutefois pas sans raisons sérieuses de la présomption légale, pour examiner en outre si ce loyer ne vise pas à obtenir un rendement inéquitable du loge-

ment loué, au sens de l'art. 14. Il ne procédera à cet examen supplémentaire que si l'étude du cas sous l'angle de l'art. 15 ou les allégations du preneur révèlent des indices d'abus. Il ne suffit pas que le preneur affirme que le loyer contesté est abusif pour que le juge doive se livrer à des investigations concernant le rendement de l'objet loué, en dépit de la réalisation de l'un des motifs d"'exculpation". Fondée sur l'art. 34septies al. 2 Cst., la législation actuelle n'a nullement réintroduit un contrôle des loyers ou une réglementation semblable; elle vise seulement à améliorer la position juridique du locataire dans les régions où règne la pénurie de logements ou de locaux commerciaux, en le protégeant contre les abus, conformément au principe général consacré par l'art. 2 al. 2 CC (cf. Message du Conseil fédéral, FF 1972 I p. 1222 s.).

4. a) Contrairement aux conditions de l'art. 15 litt. b, c et d, le critère que prévoit la lettre a est sans rapport avec le rendement du capital investi. Le loyer licite est fonction de la valeur réelle sur le marché de l'objet loué, déterminée par comparaison avec les loyers de locaux comparables sur la place. Cette disposition vise à rétablir un certain équilibre en permettant aux propriétaires d'immeubles - anciens notamment -, dont les loyers sont restés inférieurs à la moyenne à la suite du contrôle des prix ou d'autres circonstances, de percevoir un loyer correspondant à la valeur locative actuelle de leur bien. Elle procède du souci de ne pas consacrer l'écart entre les loyers des logements anciens et nouveaux, propre à inspirer aux locataires des seconds un sentiment d'injustice (cf. Message du Conseil fédéral, FF 1972 p. 1224 s.; déclaration du Conseiller fédéral Brugger, Bull.sten. CN 1972 I, p. 945 in fine). b) Le fait que le loyer contesté se tienne dans les limites des loyers usuels dans le quartier pour des logements comparables

n'exclut pas, on l'a vu, l'existence d'un abus, et la présomption que pose l'art. 15 litt. a AMSL peut être renversée. Si le juge arrive à la conclusion qu'il doit également examiner le loyer au regard de l'art. 14, il peut requérir des parties, en particulier du bailleur, la production des pièces nécessaires à l'appréciation du rendement de l'objet loué. Le bailleur ne saurait refuser ces pièces en alléguant que la condition de l'art. 15 litt. a est remplie. S'il est en droit d'exiger que ce moyen soit examiné, il ne peut s'opposer à ce que le juge recherche encore si le rendement que vise à obtenir le loyer reconnu non abusif selon cette disposition est néanmoins inéquitable au sens de l'art. 14 AMSL.

5. a) La Cour de justice fonde à tort sa décision sur le refus de la demanderesse de se conformer à l'ordonnance préparatoire du 29 avril 1975. Par cette ordonnance, la Chambre des baux et loyers considérait "qu'il appartient à la demanderesse de déterminer le montant des fonds propres investis et le rendement de ces fonds, en joignant toutes pièces de nature à justifier et à permettre de vérifier le calcul, soit notamment: - les bilans et les comptes de pertes et profits de 1963 à 1974, - l'état détaillé des charges immobilières et l'état locatif par appartement (état "fiscal") ainsi que les bordereaux d'impôts pour cette même période (1963 à 1974)." et impartissait à la demanderesse un délai au 30 mai 1975 pour faire ces calculs et produire ces pièces. Or celles-ci étaient sans pertinence, par rapport au moyen tiré par la bailleresse de l'art. 15 litt. a AMSL, qu'elle avait d'emblée invoqué à l'appui de sa requête et que l'autorité saisie de la contestation devait dès lors examiner. On ne saurait non plus suivre la Cour de justice lorsqu'elle déclare qu"'à Genève en raison de la disparité des loyers dans un même quartier, l'on ne peut, en règle générale, se référer à des loyers "usuels"". Les différences existant entre les loyers, dans une même localité ou un même quartier, n'excluent nullement des comparaisons valables portant sur des logements comparables, compte tenu de la situation, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'époque de la construction. Même si ces comparaisons exigent de l'autorité, outre ses connaissances locales, certaines investigations, celles-ci ne supposent pas le recensement de "tous les loyers pratiqués dans tout le quartier", comme l'admet à tort la Chambre des baux

et loyers; il ne s'agit pas d'établir une moyenne arithmétique. Le juge dispose dans certaines grandes villes d'instruments utiles à son information tels que barèmes ou autres statistiques des loyers (cf. MÜLLER, Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972, thèse Zurich 1976, p. 184 ss). C'est ainsi qu'à Genève, le Service cantonal de statistique du Département de l'économie publique tient des statistiques portant notamment sur les "montants moyens et indices des loyers en ville de Genève", calculés à partir d'un échantillon de logements (statistiques publiées dans les bulletins trimestriels des "Informations statistiques Genève"). Le texte légal - "dans les limites" ("im Rahmen") des loyers usuels - confère au juge un large pouvoir d'appréciation. b) En l'espèce, il y a dès lors lieu de renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle statue sur le moyen tiré par la demanderesse de l'art. 15 litt. a AMSL, sur le vu des pièces déjà produites en justice et des autres preuves qu'elle pourra juger nécessaire de faire administrer, en tant que la procédure cantonale l'y autorise. A supposer que les loyers contestés se tiennent effectivement dans les limites des loyers usuels dans le quartier, mais que la juridiction cantonale ait des raisons sérieuses de penser qu'ils pourraient néanmoins être abusifs, il lui appartiendra de rechercher, selon l'art. 14 al. 1 AMSL, s'ils visent à obtenir un rendement inéquitable des appartements loués. Elle ne saurait toutefois exiger de la bailleresse la production des pièces mentionnées dans l'ordonnance préparatoire du 29 avril 1975 de la Chambre des baux et loyers. Seule l'administration des preuves nécessaires à l'appréciation du rendement des logements en cause peut être requise, à l'exclusion de celles qui concerneraient la société propriétaire elle-même - qui possède plusieurs immeubles -, ou encore les autres appartements de l'immeuble considéré. Or il en est ainsi des bilans et comptes de pertes et profits de 1963 à 1974, de l'état locatif par appartement - dans la mesure où il s'agit d'appartements dont les loyers ne sont pas contestés - et des bordereaux d'impôts pour la même période. On ne saurait exiger du bailleur, dans le cadre de l'application de l'art. 14 al. 1 AMSL, qu'il livre de telles données, qui concernent soit son entreprise, soit des objets loués à des tiers et ne sont pas

nécessaires à la preuve des faits pertinents. L'autorité cantonale devra donc limiter ses investigations, dans l'hypothèse où elle appliquerait l'art. 14 al. 1, aux éléments propres à lui permettre d'apprécier le rendement des deux seuls logements concernés par le présent litige.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral,
Admet le recours, annule l'arrêt rendu le 13 mai 1976 par la Cour de justice du canton de Genève et renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouveau jugement dans le sens des considérants.