

GE_GERICHTE ACJC/639/2022 vom 16. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_639_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/639/2022 du 16 mai 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/639/2022 del 16 maggio 2022

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt an (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 8'400 fr. hors charges. En prenant en compte la majoration de loyer litigieuse et la différence par rapport au loyer actuellement en vigueur, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($[13'200 \text{ fr.} - 8'400 \text{ fr.}] \times 20 = 96'000 \text{ fr.}$) de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 8/19 -

C/29742/2018

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

Les appelants ont produit trois pièces nouvelles à l'appui de leur appel, à savoir trois extraits du « calculateur de loyer » figurant sur le site internet cantonal « ge.ch », qu'ils considèrent comme des faits « notoires ».

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être retenu comme notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2), à l'instar par exemple des indications figurant au Registre du commerce accessibles sur internet (ATF 138 II 557 consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2). Cela étant, les innombrables renseignements figurant sur internet ne peuvent pas être considérés comme notoires (SJ 2012 I p. 351; ATF 134 III 534 consid. 3.2.3.3). Ne sont ainsi pas notoires les éléments tirés de calculateurs trouvés sur internet fixant le « salaire médian » et les charges sociales dues par l'avocat (arrêt du Tribunal fédéral 6B_102/2016 du 9 février 2017 consid. 3).

E. 2.2

La recevabilité de ces pièces nouvelles et la question du caractère notoire d'un « calculateur » statistique présent sur internet peuvent demeurer indécise, ces éléments n'étant pas pertinents pour la solution du litige.

E. 3

Dans un premier grief, les appelants reprochent à la juridiction précédente d'avoir retenu qu'ils n'étaient pas en droit d'invoquer un critère de fixation absolu à l'appui de leur avis de majoration de loyer, en violation de l'art. 269d CO.

E. 3.1

Faisant référence à un arrêt du Tribunal fédéral 4A_86/2020 du 5 janvier 2021 et se ralliant à un avis de doctrine (BOHNET/CONOD, « Modification du loyer à l'expiration de la durée initiale du bail indexé » in Newsletter bail.ch, février

- 9/19 -

C/29742/2018 2020) selon lequel le bailleur ne peut invoquer que des critères relatifs à la fin d'une période d'indexation pour justifier une hausse de loyer, les premiers juges ont considéré que les appelants ne pouvaient pas invoquer un critère absolu à l'appui de leur avis de majoration. Procédant néanmoins à analyse de ce critère, les premiers juges ont considéré que les appelants n'avaient pas démontré les loyers usuels de quartier et, dès lors, le caractère non abusif de la hausse sollicitée.

E. 3.2

Il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si, après un période de loyers indexés (art. 269b CO), les appelants étaient en droit de justifier une majoration de loyer sur

la base de critères absolus (question laissée indécise dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_86/2020 précité ou, plus récemment, dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 4.2). En effet, même en admettant la possibilité d'invoquer un tel critère, le jugement querellé devrait être confirmé, pour les motifs exposés ci-après.

E. 4

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir écarté les sept exemples comparatifs produits, en violation des art. 269a et 269d al. 1 CO, 11 OBLF et de leur droit à la preuve.

E. 4.1.1

En cours de bail, le bailleur peut majorer le loyer aux conditions de l'art. 269d CO. Si le locataire estime que la majoration est abusive au sens des art. 269 et 269a CO, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (art. 270 al. 1 CO). Lorsqu'il s'agit de majorer le loyer, le bailleur doit d'emblée indiquer un motif qui le lie pour la suite de la procédure (art. 269d al. 1 et 2 CO; ATF 118 II 130 consid. 2a). En vertu de l'art. 269d CO, l'avis de majoration du loyer, qui doit être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton, doit indiquer les motifs de la hausse de loyer. Les motifs précis de la hausse, le cas échéant les montants correspondant à chaque motif invoqué, doivent figurer sur la formule officielle (art. 19 al. 1 let. a ch. 4 OBLF), ou sur une lettre annexée à la condition que la formule officielle s'y réfère expressément (art. 19 al. 1bis OBLF). Une augmentation de loyer est nulle lorsque le contenu de l'avis de majoration (ou de la lettre d'accompagnement) ne contient aucune motivation ou une motivation insuffisamment précise (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3b).

E. 4.1.2

Pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'art. 11 OBLF prescrit de se baser soit sur des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3), soit sur des statistiques officielles (al. 4).

- 10/19 -

C/29742/2018 Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF, de sorte que la détermination des loyers usuels ne peut pas s'effectuer sur la base d'une « impression d'ensemble ». Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit en effet pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2; 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2).

E. 4.1.3

Pour que le juge puisse appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques au niveau cantonal, satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF. Elles doivent contenir des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction, et tenir compte de l'évolution récente des loyers (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et 2.2.2; 123 III 317 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 précité, consid. 5.2.1). A l'heure actuelle, il n'existe pas dans le canton de Genève de statistiques

réunissant les conditions requises au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (ATF 123 III 317, consid. 4c/cc).

E. 4.1.4

Le bailleur peut aussi apporter la preuve des loyers usuels en fournissant au moins cinq logements de comparaison, avec leurs caractéristiques et les bases de calcul de leurs loyers, accompagnés de toutes les pièces justificatives (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3).

L'application de la méthode des cinq logements de comparaison présuppose que ces cinq éléments comparatifs présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant aux critères de l'art. 11 al. 1 OBLF, soit quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.1; 141 III 589 consid. 2.2.3; 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et 4d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_183/2020 du 6 mai 2021 consid. 3.1.2; BOHNET/ CARRON/MONTINI, Commentaire pratique : Droit du bail à loyer et à ferme [CP-Bail], n. 4 ad art. 269a CO). Sur l'emplacement, les exemples doivent se situer dans le même quartier et disposer de qualités analogues, comme la proximité des moyens de transports publics, des commerces, des écoles ou des parcs, ainsi que l'existence ou l'absence d'immissions ou nuisances sonores particulières, comme trafic aérien ou routier

- 11/19 -

C/29742/2018 (LCHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 577; CP-Bail, n. 14 ad art. 269a CO). L'emplacement peut concerner aussi l'étage du bien immobilier en question (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 11 ad art. 269a CO; plus nuancé : LCHAT/STASTNY, *ibid.* et note marginale, pour qui il conviendrait de catégoriser à part uniquement les logements des étages inférieurs et ceux des étages supérieurs; arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c, repris par la suite sans motivation dans les arrêts ultérieurs, qui estime que ce critère n'est « pas nécessairement pertinent »). S'agissant du critère de l'équipement, il faut comprendre les installations dont bénéficient les locataires d'un logement ou d'un local commercial. Il convient de se référer ainsi, notamment, à l'équipement d'une cuisine, à la salle de bain et aux sanitaires, au système de chauffage, d'un ascenseur, d'un double vitrage ou d'un balcon. Pour être comparables, les logements doivent comprendre des équipements qui soient proches par leur qualité et par leur nombre (CP-Bail, n. 20 ad art. 269a CO; LCHAT/STASTNY, *op. cit.*, p. 579; ACJC/242/2021 du 1er mars 2021 consid. 3.1). Sur l'état général de l'appartement et de l'immeuble, il faut tenir compte dans le cadre de l'analyse d'une impression d'ensemble, du soin porté par le bailleur à l'entretien et à la rénovation de l'appartement et de l'immeuble. Seul l'entretien assumé par le propriétaire est déterminant à ce propos (CP-Bail, n. 23 ad art. 269a CO, LCHAT/STASTNY, *ibid.*; ACJC/242/2021 déjà cité, consid. 3.1). Par ailleurs, les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs. Il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues, en règle générale, depuis la date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 consid. 5a), ce qui nécessite de connaître leur taux hypothécaire de référence. La législation relative à la protection contre les loyers abusifs a précisément pour but d'éviter que le bailleur n'obtienne un rendement excessif de la chose louée. Or, il serait contraire à ce but de prendre comme éléments de comparaison, pour juger du caractère abusif d'un loyer donné, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse. L'art. 11

al. 3 OBLF va d'ailleurs dans ce sens, en tant qu'il exclut la prise en considération des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Il en ressort clairement que la détermination des loyers usuels ne saurait obéir aux seules lois du marché (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; 136 III 74 consid. 3.1; 127 III 411 consid. 5a; 123 III 317 consid. 4d; ACJC/242/2021 déjà cité, consid. 5.1).

E. 4.1.5

Le fardeau de la preuve incombe au bailleur lorsque celui-ci entend majorer le loyer en cours de bail, en se prévalant du critère des loyers usuels (ATF 123 III 317 consid. 4a; 114 II 361 consid. 3).

- 12/19 -

C/29742/2018

E. 4.2

Dans un premier grief, les appelants reprochent à la juridiction précédente une constatation inexacte des faits, pour n'avoir pas pris intégralement en considération la « fiche d'évaluation » de l'appartement, qui mentionne la présence d'une cave. Ils reprochent également aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte une « impression générale d'ensemble » pour admettre l'équivalence entre différents critères des exemples comparatifs produits. Enfin, ils critiquent également la prise en compte des photographies versées à la procédure par le locataire, qui ne permettraient pas, selon eux, de qualifier l'appartement de « vétuste ».

E. 4.2.1

Au regard de la jurisprudence en matière de loyers comparatifs, qui impose un certain schématisme et une comparaison sur la base de critères précis et objectifs entre les différents exemples soumis à comparaison, une « impression générale d'ensemble » pour pondérer certaines caractéristiques avec d'autres s'avère d'emblée inadmissible (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 déjà cité, consid. 7.1).

E. 4.2.2

En l'occurrence, la « fiche d'évaluation » produite par les appelants a été établie unilatéralement par ceux-ci pour la procédure et ne possède aucune valeur contractuelle ou probante, étant du reste en contradiction avec le contrat de bail au sujet de la présence d'une cave et le niveau de l'appartement, situé en « sous-sol » d'après les termes de ce dernier, ainsi que les photographies produites sur l'état général de celui-ci. La juridiction précédente pouvait ainsi se référer au contenu du contrat et des photographies plutôt qu'à ladite fiche descriptive à propos des éléments faisant l'objet de divergences entre les parties.

E. 4.2.3

Quant à la qualification de l'état général de l'appartement sur la base de photographies versées à la procédure, elle relève du pouvoir d'appréciation du tribunal (art. 157 CPC) et non de l'établissement des faits. En tout état, l'état de l'appartement peut objectivement être qualifié de « vétuste », au regard de l'état général des murs, des peintures et du plancher, qui s'avèrent tous objectivement très usés et dans un certain état de décrépitude. Cet élément est du reste corroboré par l'absence de travaux de remise en état de l'appartement, à l'exception de la cuisine, depuis l'aménagement du locataire, c'est-à-dire il y a un peu plus de 40 ans, soit une période pouvant être considérée comme très longue.

E. 4.2.4

Au regard de ce qui précède, le grief est infondé.

E. 4.3

Dans un deuxième grief, les appelants reprochent à la juridiction précédente d'avoir écarté sans motivation les sept exemples comparatifs produits.

E. 4.3.1

Pour effectuer leurs comparaisons, les appelants font référence à leur « fiche d'évaluation », dont il a toutefois été constaté précédemment qu'elle ne possède aucune valeur probante sur certains aspects, notamment sur la présence d'une cave, l'étage et l'état général de l'appartement (supra consid. 4.2.2).

- 13/19 -

C/29742/2018 Il sera en conséquence retenu que l'appartement litigieux est situé en sous-sol et possède une surface approximative de 45 m², sans aucune dépendance. Il se situe à proximité de toutes les commodités. L'état de l'appartement est vétuste, la cuisine est ancienne, non agencée et non équipée. La salle de bain est ancienne, de même que les WC (séparés) et les installations électriques. Les fenêtres sont équipées d'un double vitrage. L'immeuble a été construit entre 1912 et 1913, dans le quartier de E_____, et son état général doit être qualifié de moyen. Comme il l'a été vu, une « impression générale d'ensemble » ne permet pas de pondérer certains critères ou caractéristique d'un appartement par d'autres (cf. supra consid. 4.2.1), de sorte qu'il ne saurait être utilisé pour justifier la comparaison comme le sollicitent les appelants. Contrairement à ce qu'ils affirment également, la présence d'une cave est un élément pertinent en matière de comparaison en termes d'équipements. Le caractère « non-habitable » de celle-ci – comme l'est au demeurant toute cave – n'est d'aucune portée lorsqu'il est question d'un équipement ou d'une dépendance, à l'instar d'un grenier, d'un jardin, d'un dépôt ou d'un balcon, l'élément décisif étant que le locataire puisse en bénéficier et en tirer un certain avantage par rapport à d'autres logements, ce qui est le cas d'une cave, qui lui offre un emplacement de stockage supplémentaire. Quant à l'étage, l'art. 11 al. 1 OBLF fait mention de « l'emplacement », qui peut se comprendre non seulement dans sa dimension horizontale (le lieu de situation de l'immeuble ou le quartier) mais également verticale (l'étage) comme le soutient de manière convaincante une partie de la doctrine, dans la mesure où les logements des étages supérieurs sont, selon la pratique du marché immobilier, loués à un prix supérieur que les logements des étages inférieurs, tout en procurant objectivement d'autres avantages pour le locataire, comme une diminution des nuisances relatives aux trafics motorisé et pédestre, en particulier dans un milieu urbain dense, ainsi qu'une meilleure luminosité par rapport aux étages inférieurs. Il convient cependant de ne pas se montrer trop schématique, la différence entre un appartement situé au 3^e ou 4^e étage ne procurant aucun avantage particulier pour le locataire (en ce sens : arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/2001 du 4 juillet 2001 consid. 4.cc) et distinguer, ainsi, les logements des étages inférieurs (1^{er} étage, rez-de-chaussée, sous-sol) de ceux des étages supérieurs.

- 14/19 -

C/29742/2018 Enfin, une différence de plus de trente ans dans l'année de construction ne peut pas être considérée comme « négligeable » comme l'affirment les appelants, étant relevé que l'année de construction est un élément pertinent de comparaison au sens de l'art.

11 al. 1 OBLF. La doctrine préconise une comparaison par époque de construction, ceci par périodes de vingt ans, tout en tenant compte d'éventuelle rénovation complète de l'immeuble (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 580). En prenant en considération ce qui précède, il convient d'écarter les exemples comparatifs produits, pour les motifs exposés ci-après. N° 1 : Trois pièces, rue 2_____ no. _____ Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci est situé dans un quartier calme, en zone de verdure et possède une cave. Il est en excellent état, avec des installations récentes, dans un immeuble construit en 1955 et rénové en 2015, dont l'état général est bon. N° 2 : Trois pièces, rue 3_____ no. _____ Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave et est situé au 4e étage. Son état général est qualifié de bon alors que l'appartement litigieux peut être qualifié de vétuste. L'immeuble est plus récent, ayant été construit en 1947, et est en bon état. N° 3 : Trois pièces, rue 4_____ no. _____ Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave et est situé au 5e étage. Aucune surface n'est indiquée, alors que cette donnée est primordiale dans le cadre de la comparaison (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C.55/2001 du 4 juillet 2001 consid. 4b/ff), ce qui suffit d'emblée à écarter l'exemple produit. Il n'existe au demeurant aucune précision suffisante sur les équipements présents dans la cuisine. L'immeuble est plus récent et a été construit en 1961. Les allégués des appelants au sujet de la surface de l'appartement ne sont pas prouvés, de sorte que leurs critiques se révèlent sans pertinence. N° 4 : Trois pièces, route 5_____ no. _____ Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave. La surface s'avère nettement plus importante (65 m²) et son état est qualifié de bon. La cuisine est récente et agencée. En plus d'une salle de bain, il dispose d'une salle de douche séparée. L'immeuble est plus récent, ayant été construit entre 1961 et 1970 et est en cours de rénovation.

- 15/19 -

C/29742/2018 N° 5 : Trois pièces, rue 6_____ no. _____ Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave. Son état est qualifié de moyen alors que l'état de l'appartement litigieux doit être qualifié de vétuste. Il n'existe en outre aucune précision suffisante sur les équipements présents dans la cuisine pour permettre la comparaison. N° 6 : Trois pièces, rue 7_____ no. _____ Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci ne se situe pas dans le quartier E_____ mais dans le vieux G_____. Son état est bon, la cuisine est récente et équipée, avec une salle de bain et des WC non séparés récents, de même que des installations électriques récentes. L'immeuble est beaucoup plus ancien, ayant été construit en 1782, et son état est qualifié de bon.

- 16/19 -

C/29742/2018 N° 7 : Trois pièces, 8_____ no. _____ Contrairement à l'appartement litigieux, celui-ci possède une cave. L'état de l'appartement est bon et la cuisine est agencée. L'immeuble est plus récent, ayant été construit entre 1961 et 1970, et est en bon état.

E. 4.3.2

Enfin, il n'est pas possible de faire références aux statistiques cantonales comme le prétendent les appelants pour déterminer le loyer admissible, faute de statistiques pertinentes dans le canton de Genève au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. Il en résulte que la méthode des logements comparatifs doit s'imposer dans le canton lorsque le bailleur invoque les loyers usuels du quartier à l'appui de son avis de majoration (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 déjà cité, consid. 7.2).

E. 4.4

Dans un dernier grief, les appelants reprochent aux premiers juges une violation de leur droit à la preuve, pour avoir refusé de procéder à une inspection locale de l'appartement litigieux. Dans la mesure où les appelants ont, eux-mêmes, renoncé à cette inspection lors de l'audience du Tribunal du 20 février 2020, ils sont particulièrement malvenus à soulever ce grief dans leur appel.

E. 4.5

En définitive, aucun des exemples produits ne s'avère pertinent pour fonder la comparaison, de sorte les griefs à ce sujet doivent être rejetés.

E. 5

Dans un autre grief, les appelants s'en prennent à la réduction de loyer accordée au locataire, estimant avoir démontré l'augmentation des charges de l'immeuble, leur permettant ainsi de s'opposer à celle-ci.

E. 5.1

A teneur de l'art. 269a let. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par une hausse des coûts. Ce critère se réfère à l'évolution des charges courantes, non facturées comme des frais accessoires aux locataires de l'immeuble, et des charges d'entretien, à l'exclusion des travaux de plus-values. Les charges courantes et d'entretien doivent correspondre à des montants effectifs (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 595). Pour déterminer la variation des charges d'exploitation, il faut comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la requête en baisse de loyer litigieuse (ATF 111 II 378 consid. 2). En principe, trois années de référence sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (CP-Bail, op. cit., n°51 ad art. 269a CO et réf. citées), même si des exceptions sont envisageables (ATF 111 II 378 consid. 2). Il faut en rapporter ensuite la différence à l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 600).

- 17/19 -

C/29742/2018 Lorsque le poste « entretien » enregistre une brusque variation, due en particulier à des « entretiens extraordinaires », il convient d'étaler les montants considérés sur plusieurs exercices, en fonction de la durée de vie et de l'amortissement des installations en cause (LACHAT/STASTNY, op. cit. p. 599). Le bailleur qui se prévaut d'une augmentation de ses charges doit produire les pièces comptables en sa possession (art. 8 CC; art. 20 OBLF; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 601; CP-Bail, n. 56 et 91 ad art. 269a CO). Les pièces comptables produites doivent être suffisamment précises et claires pour permettre au juge de déterminer avec certitude l'évolution des frais d'exploitation de l'immeuble (ACJC/1745/2012 du 3 décembre 2012 consid. 5.5 et références citées; CP-Bail, Ibid.). Le bailleur qui ne produit pas les documents pertinents doit être débouté de sa demande (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 601 et références citées).

E. 5.2

En l'espèce, les appelants n'ont produit aucune pièce justificative suffisamment précise pour permettre de déterminer la réalité comptable des chiffres présentés, à l'exception d'une seule facture de 2012. Les appelants ont ainsi échoué à démontrer l'augmentation des charges alléguées, de sorte que la juridiction précédente était fondée à ne pas en tenir compte dans la

baisse de loyer accordée à l'intimé. Partant, ce grief doit être également rejeté.

E. 6

Enfin, dans un dernier grief, les appelants invoquent l'arbitraire dans le raisonnement et le résultat du jugement querellé, s'estimant dans l'impossibilité de produire cinq logements comparatifs ou les charges de l'immeuble en cause, tout soutenant que le loyer obtenu par l'intimé serait choquant. Outre qu'une telle critique a déjà été rejetée par la jurisprudence (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_215/2021 déjà cité, consid. 7.2.5), le simple fait que les exemples volontairement sélectionnés et produits par les appelants n'aient pas été jugés pertinents ne suffit pas pour taxer la décision d'arbitraire ou démontrer une quelconque impossibilité. Quant aux charges de l'immeuble, faute d'avoir produit les pièces justificatives pertinentes comme il l'a été vu (supra consid 5.2), les appelants ne sauraient se plaindre que cet élément ne se reflète pas dans la baisse de loyer fixée par la juridiction précédente et taxer le résultat d'arbitraire, au vu de leurs propres carences en la matière. En définitive, ce grief doit être rejeté. Il suit de ce qui précède que le jugement querellé sera confirmé.

E. 7

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

- 18/19 -

C/29742/2018 * * * * *

- 19/19 -

C/29742/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2021 par C_____, A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/656/2021 rendu le 27 juillet 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29742/2018-5-OSL. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY■ BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY■ BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.