

GE_GERICHTE C/16910/2022 vom 5. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16910_2022

FR: GE_GERICHTE C/16910/2022 du 5 mars 2025

IT: GE_GERICHTE C/16910/2022 del 5 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

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). La valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

E. 1.2

Dans ses dernières conclusions prises en première instance, l'intimé a notamment conclu à la fixation du loyer initial à 1'200 fr. par mois, charges non comprises, de même qu'au remboursement par l'appelante d'un trop-perçu de loyer de 7'650 fr. au minimum. L'appelante a quant à elle persisté dans ses conclusions tendant à ce que le loyer annuel soit fixé à 1'650 fr. par mois, charges non comprises. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte, ce qui n'est pas contesté.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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. 1.5

La présente affaire est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où elle relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). La maxime inquisitoire sociale ou simple (art. 247 al. 2 let. a CPC) est applicable en l'espèce (ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4). Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées

de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 264 CO, en retenant que les parties s'étaient liées par un nouveau contrat de bail alors qu'il s'agissait d'une reprise de bail, aux mêmes conditions.

E. 2.1

En application de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délai et terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail, ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (art. 264 al. 2 CO). Il appartient au locataire qui restitue la chose de manière anticipée de rechercher et de présenter un locataire de remplacement qui soit objectivement acceptable. Le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_332/2016 du 20 septembre 2016 consid. 3.2.4; 4A_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les références citées). Le bailleur, sous peine de perdre ses droits envers le locataire sortant, ne peut imposer unilatéralement au candidat des conditions plus défavorables, comme une majoration de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C.199/1999 du 5 octobre 1999 consid. 2b; Lachat, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 816.; *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, 2011, n. 12 ad art. 264 CO et la référence). La reprise du bail aux mêmes conditions implique le maintien des conditions du bail, en particulier sa durée, le montant du loyer et des frais accessoires, les sûretés (art. 257e CO), ainsi que toutes les autres clauses particulières du contrat (Bise/Planas, *Droit du bail à loyer et du bail à ferme*, Commentaire pratique, 2^{ème} éd. 2017, n. 67 ad art. 264 CO; Lachat, *op. cit.*, p. 811). La reprise du bail par le locataire de remplacement n'équivaut pas à la conclusion d'un nouveau bail, sauf si les parties l'entendent ainsi. S'il est accepté, le candidat prend, dans le rapport de bail, la place du locataire sortant (*Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, *op. cit.*, n. 11a ad art. 264 CO; Bise/Planas, *op. cit.*, n. 68 ad art. 264 CO; Fetter, *La contestation du loyer initial*, 2005, n. 304, p. 142; Lachat, *op. cit.*, p. 815). En pratique, le bailleur établit un avenant au contrat : le nom du locataire sortant est remplacé par celui du locataire entrant, dès la date convenue. La reprise du bail équivaut à la conclusion du bail antérieur moyennant une modification de la personne du locataire. Par conséquent, le candidat accepté ne peut pas contester le «loyer initial» (Lachat, *op. cit.*, p. 816). La forme adoptée par les parties à cet égard, serait-ce la signature d'un nouveau bail ou celle d'un avenant au contrat précédent, n'est pas déterminante (Fetter, *La contestation du loyer initial*, 2005, p. 142). Le candidat proposé et le bailleur ont également la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un nouveau contrat prévoyant des conditions différentes (loyer, durée, échéances, destination des locaux) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4; Bise/Planas, *op. cit.*, n. 69 ad art. 264 CO; Fetter, *op. cit.*, n. 305, p. 142). Dans cette hypothèse, le nouveau loyer peut être contesté aux conditions de l'article 270 CO. Il y a également lieu de considérer que les parties concluent un nouveau contrat lorsque le bail du reprenneur ne présente plus les mêmes conditions, notamment par une modification du montant du loyer, de sa durée, de ses échéances ou de la destination des locaux (Fetter, *op.*

cit., n. 305, p. 142).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant soutient que les intimés auraient repris le bail du précédent locataire, aux mêmes conditions, de sorte qu'il s'agissait d'une reprise de bail, impliquant l'absence de possibilité de contester le montant du loyer. Comme souligné par l'appelant, le fait qu'en l'espèce, un nouveau bail ait été signé par les parties n'est pas déterminant. Il convient de déterminer si les intimés ont repris le bail du précédent locataire aux mêmes conditions. Le montant du loyer n'a pas été modifié. Plusieurs clauses du contrat ne sont toutefois pas identiques à celles figurant dans le bail précédent. Si la durée des deux baux est identique, soit une année avec clause de renouvellement tacite, leur échéance est toutefois différente. Le contrat précédent prévoyait une échéance au 31 mai, alors que le contrat en cause fixe une échéance au 31 juillet. Le contrat précédent mentionnait que des dépendances étaient remises à titre gratuit et à bien plaisir, alors que selon le contrat des intimés aucune cave n'est mise à leur disposition. Par ailleurs, alors qu'aucune garantie n'était prévue dans le contrat précédent, les parties sont convenues qu'une garantie de 5'200 fr. serait versée par les intimés. Par conséquent, les conditions fixées dans le contrat de bail en cause ne sont pas identiques à celles prévues dans le précédent contrat. Par ailleurs, les intimés n'ont pas été proposés par la locataire précédente comme candidats de remplacement mais ont été trouvés par l'appelant lui-même, ce qui n'est pas contesté. De plus, l'appelant a allégué avoir indiqué aux intimés qu'il s'agissait d'une reprise de bail, ce que ces derniers ont contesté. L'appelant n'a dès lors pas démontré avoir avisé les intimés de ce fait, ce qui ne résulte par ailleurs d'aucun titre versé à la procédure, ni d'aucun témoignage. Ainsi, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les parties s'étaient liées par un nouveau contrat de bail et que les intimés étaient en droit de contester leur loyer initial.

E. 2.3

Les griefs de l'appelant se révèlent par conséquent infondés.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'il avait violé son devoir de collaboration, en ne produisant pas les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement. Il soutient que l'absence de production de pièces aurait été justifiée, dès lors qu'il avait la conviction que les intimés n'étaient pas autorisés à contester leur loyer initial. Il avait ainsi des "raisons légitimes de refuser de dévoiler pour le Tribunal et pour la base de données de l'ASLOCA" toutes les pièces nécessaires au calcul de rendement. Par ailleurs, à bien le comprendre, l'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas avoir appliqué les statistiques topiques. Il se plaint d'un "jugement clairement anti-bailleur", rendu "quitte à ne pas respecter les règles de droit qui s'imposent", le Tribunal ayant au surplus "refusé totalement [de] faire application" de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, "préférant se référer à des jurisprudences dépassées d'il y a 10-15 ans".

E. 3.1.1

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. L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles de l'action en

contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de diminution du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 4.1). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'art. 270 al. 1 CO prévoit trois conditions formelles alternatives (trois motifs alternatifs) permettant de contester un loyer initial, qu'il appartient au locataire de prouver (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 précité consid. 4.1). Il suffit que l'une d'entre elles soit réalisée pour que le juge doive entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial (ATF 136 III 82 consid. 2). La première condition alternative est la contrainte dans laquelle se trouve le locataire de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale (art. 270 al. 1 let. a, première alternative, CO). La deuxième condition alternative est la contrainte dans laquelle s'est trouvé le locataire de conclure en raison de la situation sur le marché local du logement (ou des locaux commerciaux) - situation de pénurie - (art. 270 al. 1 let. a, 2e alternative, CO; ATF 136 III 82 précité). La troisième condition alternative, enfin, est l'augmentation sensible du loyer initial par rapport au loyer payé par le précédent locataire (art. 270 al. 1 let. b CO; ATF 142 III 442 consid. 3.1; 136 III 82 consid. 3.3 et 3.4; 114 II 74 consid. 3d).

E. 3.1.2

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 le 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. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être combiné avec des facteurs liés au marché, tels qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_583/2023 du 12 août 2024 consid. 3.1; 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.1; 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.1; 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1, non publié in ATF 144 III 514 ; 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b), 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 147 III 14 consid. 4.2; 124 III 310 consid. 2b). 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 (ATF 147 III 14 consid. 4.2; 140 III 433 consid. 3.1). 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; 122 III 257 consid. 4a/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A_191/2018 précité 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 (arrêts du

Tribunal fédéral 4A_583/2023 du 12 août 2024 consid. 3.2; 4A_191/2018 précité consid. 3.1 et les arrêts cités). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, 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).

E. 3.1.3.1

Le critère du rendement net de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 147 III 14 consid. 4.1.1; 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées). Le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (arrêts du Tribunal fédéral 4A_583/2023 du 12 août 2024 consid. 3.1.1; 4A_63/2024 du 17 juin 2024 consid. 5.2; 4A_581/2018 précité consid. 3.1.1; 4A_191/2018 précité consid. 3.1; 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2).

E. 3.1.3.2

Le critère absolu des loyers usuels de la localité ou du quartier de l'art. 269a let. a CO est fondé sur les loyers du marché. L'art. 11 OBLF détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là: il s'agit 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). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (al. 4) (sur le calcul selon ce critère, cf. ATF 147 III 14 consid. 4.1.2; 141 III 569 consid. 2.2). Ces prescriptions correspondent à celles de l'ancien droit, qui figuraient à l'art. 15 al. 1 let. a de l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL; RS 221.213.1) (seul le critère de la dimension y a été expressément ajouté; cf. ATF 123 III 317 consid. 4 et la référence à la doctrine).

E. 3.1.3.3

La preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) peut être apportée au moyen de deux méthodes (cf. art. 11 al. 1 et 4 OBLF; ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_63/2024 du 17 juin 2024 consid. 5.2; 4A_400/2017 précité consid. 2.2.2, non publié in ATF 144 III 514). Premièrement, il est possible de se baser sur des logements de comparaison, lesquels doivent être au nombre minimal de cinq et présenter, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux 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 569 consid. 2.2.1 et consid. 2.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 précité consid. 2.2.2 et 2.2.2.2, non publié in ATF 144 III 514). L'art. 11 al. 3 OBLF prescrit d'exclure les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Secondement, le juge peut appliquer la méthode des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF). Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF et, partant, contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies selon les critères précités (ATF 147 III 14 consid. 4.1.2.2; 141 III 569 consid. 2.2.1 et consid. 2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral

4A_400/2017 précité consid. 2.2.2.1, non publié in ATF 144 III 514).

E. 3.2.1

Le loyer initial est présumé abusif (présomption de fait) lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent, soit de beaucoup plus que 10%, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 431 consid. 3.3; 136 III 82 consid. 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2.2, non publié aux ATF 144 III 514). Cette présomption peut être affaiblie par le bailleur s'il parvient à éveiller auprès du juge des doutes fondés quant à sa véracité (ATF 147 III 431 consid. 4.2). Pour éveiller de tels doutes, il est par exemple envisageable que le bailleur se réfère à un certain nombre de logements de comparaison et/ou à des statistiques officielles ou à des statistiques ne répondant pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 OBLF (cf. pour les détails, ATF 147 III 431 consid. 4.3.1). Le juge cantonal doit apprécier les indices présentés par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3) et jouit d'une grande marge d'appréciation. S'il arrive à la conclusion que le bailleur a éveillé des doutes fondés sur la présomption, celle-ci tombe. Dans ce cas, il incombe au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial à l'aide de cinq objets comparables ou d'une statistique officielle (ATF 148 III 209 consid. 3.2.2; 147 III 431 consid. 4.3.3). En revanche, si le bailleur ne parvient pas à éveiller des doutes fondés, la présomption du loyer abusif s'applique en faveur du locataire (ATF 147 III 431 consid. 4.3.3). Dans ce cas, le loyer convenu est présumé abusif et il incombe au juge de fixer lui-même le loyer initial. En effet, sous peine de commettre un déni de justice, il doit arrêter un loyer même si les parties n'ont pas apporté de moyens de preuve (ATF 139 III 13 consid. 3.5.1).

E. 3.2.2

Dans l'action en contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien, le fardeau de la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier incombe au locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3). Si le loyer initial n'a pas été augmenté par rapport au précédent loyer, il ne saurait être présumé abusif sur la base de statistiques générales, cantonales ou communales (arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 précité consid. 5.3.1, non publié aux ATF 144 III 514).

E. 3.2.3

Selon la jurisprudence constante, 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 néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est la seule à détenir. Les principes dégagés par la jurisprudence et rappelés encore récemment (ATF 147 III 14 consid. 6.1; 142 III 568 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2.2 et les arrêts cités; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.2 et 3.3) peuvent être résumés comme suit: En premier lieu, il s'agit de déterminer si les documents remis par les parties sont suffisants ou non pour calculer le rendement net. Si tel est le cas, c'est exclusivement sur cette base qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO. 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. En troisième lieu, si tel n'est pas le cas parce que 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. 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. 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 (ATF 148 III 209 consid. 3.2.3; 147 III 14 consid. 6.1.1 à 6.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_271/2022 du 15 août 2023 consid. 5.2.3).

E. 3.3.1

Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. Eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, la Cour considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/339/2024 du 18 mars 2024 consid. 3.2; ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1). S'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/339/2024 du 18 mars 2024 consid. 3.2; ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.1; ACJC/1303/2007 consid. 3.5; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1.).

E. 3.3.2

La statistique relative aux loyers moyens indique à la fois la moyenne et la médiane des loyers, ainsi que l'écart-type (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2016). Selon les explications y relatives, la « moyenne » est la notion la plus commune. Le loyer mensuel moyen des logements, tout comme le loyer mensuel moyen par pièce ou le loyer mensuel moyen par m², est une simple moyenne arithmétique, soit le rapport entre la somme des loyers et le nombre de logements correspondant. La moyenne est, en général, la meilleure caractéristique de la tendance centrale. Pourtant, dans le cas des loyers, la moyenne est très influencée par les observations extrêmes. Selon les cas, elle peut

donc être tirée vers le haut ou vers le bas (OCSTAT, op. cit., p. 8). La « médiane » est la valeur effective (pour un nombre impair d'observations) ou estimée (pour un nombre pair d'observations), pour laquelle la moitié des observations lui est supérieure et l'autre moitié lui est inférieure. Pour la déterminer, les observations sont classées préalablement par ordre de grandeur croissante ou décroissante. Le loyer médian n'est pas influencé par des observations anormalement grandes ou anormalement petites, qui pourraient être considérées comme aberrantes ou trop particulières. L'OCSTAT considère que, pour cette raison, cette valeur est sans doute plus significative que le loyer moyen, à condition toutefois de disposer d'observations en assez grand nombre et sans hétérogénéité excessive (OCSTAT, *ibid*). Quant à « l'écart-type » mentionné dans les statistiques, il mesure l'écart des observations de la série par rapport à leur moyenne. Faible, il indique une accumulation forte des données autour de la moyenne. Grand, il signifie un étalement considérable des valeurs de la série. Il s'exprime dans les mêmes unités que la moyenne, soit en franc, dans le cas des loyers (OCSTAT, op. cit., p. 8). Le Tribunal fédéral n'a pas considéré comme arbitraire la prise en compte d'un « loyer moyen » d'une localité, tel que ressortant des statistiques (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 4.2). Ainsi, l'utilisation d'une valeur moyenne n'est, en soi, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (du 18 mars 2024 consid. 3.2; ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid 5.4.2). En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.1; ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1).

E. 3.4

La détermination d'un loyer admissible doit se fonder sur la base d'un bien immobilier exempt de défaut et entretenu, le bailleur ayant l'obligation de délivrer la chose dans cet état (cf. art. 256 al. 1 CO). Les réductions fondées sur les défauts (art. 258 ss CO) doivent faire l'objet d'une procédure distincte de la part des locataires, en réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Il ne se justifie dès lors pas, dans la détermination du loyer admissible ou dans le cadre d'une fixation de loyer, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une double réduction pour ce motif, à la fois dans le cadre de la procédure en contestation du loyer initial, ainsi que dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer, pour défaut de la chose louée (ACJC/676/2024 du 29 mai 2024 consid. 3.4; ACJC/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 4.2).

E. 3.5

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il doit être considéré que dans une procédure dans laquelle il est question de l'obligation pour le bailleur de produire les pièces nécessaires à un calcul du rendement net était en jeu, que si celui-ci devait être contraint de fournir immédiatement lesdites pièces, cela entraînerait pour lui un inconvénient qui ne pourrait pas être réparé à l'issue de la procédure d'appel, puisque, une fois qu'elle aurait produit ces pièces, les parties adverses en auraient pris connaissance et le bailleur n'aurait alors plus aucun intérêt à faire valoir qu'il n'avait pas l'obligation de les produire, de sorte que l'on était en présence d'un préjudice irréparable (cf. notamment arrêt

du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 1.1 non publié aux ATF 144 III 514).

E. 3.6

En l'espèce, l'appelant ne conteste, à juste titre, pas le caractère abusif du loyer initial. Il sera d'emblée souligné que les critiques émises par l'appelant à l'endroit du Tribunal et non de la motivation du jugement, ne sont pas loin de devoir être qualifiées d'inconvenantes (cf. art. 132 al. 2 CPC). En tout état, elles sont inutiles et ne trouvent pas leur place dans une procédure judiciaire. L'appelant soutient qu'il aurait eu des raisons légitimes de refuser de produire les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement, dès lors qu'il avait la conviction que les intimés n'étaient pas fondés à contester leur loyer initial, puisqu'il s'agissait d'une reprise de bail. Cette thèse ne convainc pas. D'une part, l'appelant n'a pas formé recours contre l'ordonnance du Tribunal l'enjoignant à produire les pièces en cause, alors que de jurisprudence constante, une telle ordonnance est de nature à créer un préjudice irréparable. D'autre part, il n'a pas sollicité que le Tribunal limite la procédure à la question de l'alléguée reprise de bail par les intimés. Par ailleurs, l'appelant n'a ni allégué ni démontré qu'il ne serait pas en possession des pièces nécessaires au calcul de rendement. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le refus de collaborer de l'appelant était fautif. Il convient, puisqu'il existe des statistiques cantonales, quand bien même elles ne contiennent pas de renseignements suffisamment détaillés, de se fonder sur celles-ci, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence. Selon le calculateur de loyer de l'année 2022, le loyer mensuel moyen d'un appartement de 3 pièces, dans le secteur des Grottes, s'élevait à 1'274 fr. et le loyer médian à 1'300 fr. Le loyer mensuel moyen d'un appartement (non contrôlé ou non subventionné) de 3 pièces, en 2022, s'élevait à 1'298 fr. (T 05.04.2.02; 1'343 fr. en 2024) et ceux loués à de nouveaux locataires à 1'509 fr. (1'526 fr. en 2024). Le loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique en 2022 (T 05.04.2.01) était de 1'319 fr. si le logement est occupé par un locataire (1'364 fr. en 2024), de 1'397 fr. dans un immeuble construit avant 1946 (1'445 fr. en 2024) et de 1'306 fr. dans le secteur des Grottes (1'344 fr. en 2024). Les statistiques du loyer médian en 2022 n'ont pas été produites. En 2024, le loyer médian selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'époque de construction de l'immeuble, la commune et le secteur statistique (T 05.04.2.06), il est de 1'470 fr. pour un logement dans un immeuble construit avant 1949 et de 1'350 fr. pour un logement situé dans le secteur des Grottes. En prenant en considération une augmentation des loyers moyens de 3,4% entre 2022 et 2024, il peut être retenu que le loyer médian, en 2022, s'élevait à 1'420 fr. pour un logement situé dans un immeuble construit avant 1949 et de 1'304 fr. pour un appartement situé dans le secteur des Grottes. La moyenne du loyer résultant du calculateur (1'287 fr.), des loyers moyens (1'330 fr.) et du loyer médian (1'362 fr.) est de 1'326 fr. A raison, l'appelant se plaint de l'assimilation par le Tribunal du cas de l'"homme de paille" à la présente espèce. En effet, la précédente locataire a confirmé, lors de son audition, avoir occupé l'appartement en cause. Si elle est certes demeurée peu de temps dans celui-ci, elle en a explicité les raisons devant le Tribunal. Il ne s'agit dès lors pas d'un bail fictif, mais d'un contrat résilié avant son échéance. En revanche, l'état de l'appartement, qu'il soit parfait ou présentant des défauts, n'a pas à être pris en considération. Aucune des parties ne fait par ailleurs valoir de qualités spécifiques, inférieures ou supérieures à la majorité des logements, qui devraient être prises en compte pour fixer le loyer initial. L'emplacement du logement, soit dans le secteur des Grottes, à proximité des transports publics et des autres commodités, sur lequel l'appelant s'appuie doit

être considéré comme une qualité standard, comme cela est le cas de la très grande majorité des logements en Ville de Genève. Le fait que le loyer n'ait pas été augmenté par rapport à celui fixé pour le précédent locataire est pour le surplus sans pertinence. Enfin, l'allégation de l'appelant selon laquelle "le Tribunal de céans sait qu'un logement de 3 pièces au centre-ville de Genève, sur le marché libre, à un loyer de CHF 1'750.-, n'a rien d'exagéré" n'est corroborée par aucun élément du dossier et est contredite par les loyers tels que résultant des statistiques genevoises. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le Tribunal a mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant le loyer selon les "conclusions non déraisonnables" des intimés, fondée sur l'ébauche de calcul de rendement proposé.

E. 3.7

Le loyer mensuel de l'appartement, charges non comprises, sera fixé à 1'326 fr., au regard de la moyenne résultant des diverses statistiques précitées, soit 15'912 fr. par année. Les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement entrepris seront annulés et il sera statué dans le sens qui précède (art. 318 al. 1 let. b CPC), la garantie de loyer devant être ramenée à 3'978 fr.

E. 4

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/441/2024 rendu le 25 avril 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16910/2022. Au fond : Annule les chiffres 1 et 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ces points : Fixe à 15'912 fr., charges non comprises, dès le 1 er août 2022, le loyer annuel de l'appartement de 3 pièces situé au 1 er étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève. Réduit la garantie de loyer à trois mois du loyer ainsi fixé, soit 3'978 fr. et ordonne la libération du solde en faveur de C_____, D_____ et E_____, solidairement entre eux. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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.