

GE_GERICHTE C/3589/2014 vom 4. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3589_2014

FR: GE_GERICHTE C/3589/2014 du 4 avril 2016

IT: GE_GERICHTE C/3589/2014 del 4 aprile 2016

Regeste

BAIL À LOYER; LOYER ABUSIF; LOYER INITIAL | CO.270; CO.269a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 04.04.2016 C/3589/2014

BAIL À LOYER; LOYER ABUSIF; LOYER INITIAL | CO.270; CO.269a

C/3589/2014 ACJC/427/2016 du 04.04.2016 sur JTBL/157/2015 (OBL) , JUGE Recours TF déposé le 09.05.2016, rendu le 15.12.2016, CASSE, 4A_295/2016 Descripteurs : BAIL À LOYER; LOYER ABUSIF; LOYER INITIAL Normes : CO.270; CO.269a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/3589/2014 ACJC/427/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 4 AVRIL 2016 Entre Monsieur A_____ , domicilié _____ , Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et SI B_____ SA , ayant son siège _____ , _____ , Genève, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/157/2015 , rendu le 4 février 2015 et notifié aux parties par plis recommandés du greffe le 5 février 2015, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ des fins de sa demande en contestation du loyer initial, dit que le loyer de l'appartement de trois pièces situé au quatrième étage de l'immeuble sis rue C_____ 10, à Genève, a été valablement fixé à 24'720 fr. par an, charges non comprises, dès le 1 er février 2014, débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.![endif]>![if> b. En substance, les premiers juges ont considéré, s'agissant d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral et alors que le loyer contesté n'avait pas subi de hausse par rapport à l'ancien loyer, qu'il appartenait au locataire d'apporter la preuve que le loyer initial était abusif. Ce dernier n'avait fourni aucun élément comparatif de loyers usuels dans le quartier, se limitant à se référer aux statistiques. Quant à la bailleresse, les exemples comparatifs n'étaient pas suffisants pour satisfaire aux exigences de la jurisprudence. Dans ces circonstances, et compte tenu des particularités de l'appartement en cause, il se justifiait de s'écarter des statistiques cantonales genevoises. Le locataire n'ayant pas non plus établi que le précédent loyer était déjà abusif, sa demande devait être rejetée et le loyer contesté confirmé. c. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 9 mars 2015, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il conclut principalement à son annulation et à ce que la Cour, statuant à nouveau, constate le caractère abusif du loyer, le fixe à 1'146 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1 er février 2014, condamne la bailleresse à lui rembourser le trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% dès la date de l'arrêt et réduise la garantie de loyer à trois mois du montant du nouveau loyer ainsi fixé. Il invoque une violation de l'article 269a

CO, ainsi qu'un abus du pouvoir d'appréciation conféré par l'article 4 CC au Tribunal des baux et loyers. d. Dans son mémoire de réponse du 27 avril 2015, l'intimée conclut principalement au rejet de l'appel et à ce que cela fait, la Cour confirme le jugement entrepris et déboute l'appelant de toutes ou contraires conclusions. A l'appui de ses conclusions, l'intimée produit une facture de la société D_____ SA du 27 janvier 2015, reçue par la régie chargée de la gestion de l'immeuble litigieux le 29 janvier 2015 et comptabilisée le 13 février 2015. e. Par avis du greffe de la Cour de justice, adressé aux parties le 26 mai 2015, il leur a été indiqué que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : >![endif]>![if> a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 17 décembre 2013, relativement à la location d'un appartement de trois pièces situé au quatrième étage de l'immeuble sis rue C_____ 10, à Genève. La durée du bail a été convenue pour un an, ayant débuté le 1^{er} février 2014 pour se terminer le 31 janvier 2015. Son renouvellement est prévu d'année en année, faute pour l'une ou l'autre des parties de l'avoir résilié avec un préavis de trois mois pour l'échéance. Le loyer initial a été fixé à 24'720 fr. par an, soit 2'060 fr. par mois, hors charges. L'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 17 décembre 2013 mentionne que le loyer payé par l'ancien locataire s'élevait déjà à 24'720 fr. à compter du 1^{er} janvier 2011. Pour le surplus, le nouveau loyer était conforme aux loyers usuels dans le quartier, en référence aux articles 269 et 269a CO. Un état des lieux a été effectué le 31 janvier 2014, dont il ressort que l'appartement n'a pas été totalement rénové avant sa remise au locataire. b. La statistique cantonale des loyers de mai 2013 pour les immeubles construits entre 1919 et 1945 situés en Ville de Genève et comportant des appartements de trois pièces mentionne qu'un loyer mensuel d'un tel appartement s'élève à 1'143 fr. en moyenne (646 fr. pour le premier décile et 1'671 pour le neuvième décile), charges non comprises, et à 1'100 fr. s'agissant de la médiane. c. La même statistique pour les immeubles construits à la même époque mais précisément situés dans le quartier Eaux-Vives-Lac indique que le loyer libre d'un appartement de trois pièces s'élève à 1'164 fr. en moyenne (665 fr. pour le premier décile et 1'650 pour le neuvième décile). d. La statistique cantonale des loyers de mai 2013 ne comprend pas d'indication sur les loyers des appartements relatifs aux baux conclus au cours des douze derniers mois. e. Par requête déposée au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 24 février 2014, A_____ a contesté son loyer initial, et, préalablement, conclu à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse de produire toutes les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement net de la chose louée, principalement, à ce que le caractère abusif du loyer soit constaté et à ce qu'à compter du 1^{er} février 2014, le loyer soit fixé à 840 fr. par mois, charges non comprises, sous réserve d'amplification à la baisse en fonction du résultat du calcul du rendement, à ce que la bailleuse soit condamnée à lui rembourser le trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% dès la date du jugement, à ce que la garantie de loyer soit réduite à trois mois du montant du nouveau loyer ainsi fixé et à ce que la bailleuse soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. Lors de l'audience de conciliation du 26 mai 2014, le Tribunal a constaté l'échec de la tentative de conciliation et délivré l'autorisation de procéder au locataire. f. Le lendemain, celui-ci a déposé sa requête au greffe du Tribunal des baux et loyers et repris les conclusions présentées auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyer. g. Par mémoire-réponse du 19 août 2014, la bailleuse a conclu principalement au rejet de la requête en contestation du loyer initial, à ce que le Tribunal dise et constate que le loyer avait été valablement fixé à 24'720 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} février 2014, et à ce que le locataire soit débouté de

toutes autres, plus amples ou contraires conclusions, subsidiairement et préalablement, à ce qu'il lui soit accordé un délai supplémentaire pour produire des exemples comparatifs supplémentaires et à ce qu'une inspection locale dans l'immeuble et l'appartement litigieux soit ordonnée, de même que dans les immeubles présentés à la comparaison, puis, à ce que cela fait, le Tribunal dise et constate que le loyer de l'appartement avait été fixé valablement à 24'720 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} février 2014, et à ce que le locataire soit débouté de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions. h. Le 16 septembre 2014, une audience de débats principaux a eu lieu devant le Tribunal des baux et loyers. Les premières plaidoiries ont eu lieu et les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire du locataire, la bailleresse ayant été excusée. Le locataire a déclaré avoir été logé auparavant dans un appartement de trois pièces et demie situé route E_____ 25, dont le loyer s'élevait à environ 1'500 fr., hors charges. Cet immeuble avait fait l'objet de travaux de surélévation qui avaient débuté en 2011 et n'étaient toujours pas terminés en 2014. Il habitait au quatrième étage et en raison de ces travaux, son appartement avait subi des inondations et était devenu progressivement insalubre. Il devenait urgent pour lui de trouver un autre appartement car la situation devenait intenable. Il avait d'abord trouvé un autre appartement dans l'immeuble mais pour des raisons liées notamment à un changement de régie, le contrat de bail n'avait pu être signé. Il avait trouvé l'annonce concernant la rue C_____ sur internet, la gestion de l'immeuble étant confiée à la même régie que précédemment. Avant qu'il entre dans son nouvel appartement, la peinture avait été refaite dans la cuisine, la salle de bain, le salon et la chambre. Le parquet n'avait pas été refait. La chambre disposait d'un petit balcon et donnait sur la rue F_____, le salon du côté de la rue C_____ avait également un petit balcon. L'appartement se situait en angle. Il avait demandé à la régie d'effectuer quelques travaux, notamment le remplacement de crochets sur les volets ainsi que la fixation de gonds des volets avec du plâtre. Les travaux qu'il avait demandés à la régie avaient été effectués mais depuis le plâtre était parti sur un autre volet. Il n'avait pas encore signalé à la régie ce problème qui venait de survenir. S'agissant du volet de son voisin du dessous qui se détachait, il l'avait immédiatement enlevé et avait indiqué à son voisin qu'il lui appartenait de signaler le problème à la régie. Il ne savait pas si cela avait été fait. Ceci s'était passé début juillet 2014. L'isolation phonique de l'immeuble était mauvaise; il entendait les voisins du dessus marcher. Le précédent locataire s'était déjà plaint de cette situation. Le bruit du mécanisme de l'ascenseur s'entendait dans les appartements ainsi que le bruit des portes. Les fenêtres disposaient de double vitrage et le bruit était nettement moins intense qu'à l'endroit où il habitait auparavant. S'agissant des bruits qui provenaient de l'appartement du dessus, il s'agissait essentiellement des pas sur le parquet. L'accès à l'immeuble était sécurisé avec un code et une caméra. Selon la représentante de la bailleresse, en référence aux pièces du Registre foncier, produites à la procédure, l'immeuble datait de 1929 et était resté en mains de la même propriétaire depuis cette époque. En 2006-2007, il y avait eu dans l'immeuble des travaux de rénovation de façades, peintures des volets et remplacement des stores mais pas de travaux à l'intérieur des appartements. L'ascenseur avait été rénové en 2005. Les parties ont sollicité l'administration de certaines preuves, le locataire persistant dans sa demande relative à un calcul de rendement et demandant subsidiairement une inspection locale. La bailleresse a également sollicité une inspection locale. i. Par ordonnance de preuves rendue le 9 octobre 2014, le Tribunal a ordonné l'inspection des locaux et l'a fixée au 30 octobre 2014, tout en réservant l'admission éventuelle d'autres moyens de preuve à un stade ultérieur de la procédure. j. En

date du 30 octobre 2014, une inspection locale a eu lieu entre 11h00 et 11h20. A cette occasion, les juges de première instance ont constaté ce qui suit : «L'entrée de l'immeuble est située sur la rue C_____, rue à sens unique, peu passante. L'immeuble fait l'angle avec la rue F_____, très circulante. L'entrée est sécurisée par un code et un interphone. Il s'agit d'un immeuble ancien dont l'allée est bien entretenue. L'ascenseur est d'époque avec grilles et fenêtres, de petite taille. La porte d'entrée de l'appartement est une porte d'époque en bois plein, sans judas, munie de trois verrous à clés (deux clés distinctes), plus une chaînette intérieure. Le locataire indique qu'une des serrures exerce un léger frottement lors de l'ouverture et de la fermeture de la porte, ce que le Tribunal constate. La porte s'ouvre sur un hall d'entrée, autour duquel s'articulent une chambre à coucher dans le prolongement de l'entrée, un salon sur la gauche, la cuisine à l'extrémité gauche du hall ainsi qu'une salle de bain à gauche de l'entrée. A l'extrémité droite du hall, derrière la porte d'entrée, est situé un réduit. Le sol de l'appartement est muni d'un parquet d'époque, avec lattes en V, à l'exception de la cuisine et de la salle de bain qui possèdent un carrelage ancien. Les plafonds sont d'une hauteur supérieure aux standards actuels, soit environ trois mètres, avec moulures à l'emplacement des lampes. Il y a des radiateurs apparents d'époque. La peinture des murs est refaite dans tout l'appartement, ainsi que celle des plafonds et boiseries. Les fenêtres sont munies de double vitrage. La chambre à coucher est dotée d'une porte-fenêtre ainsi que d'un balcon d'une profondeur d'environ septante centimètres sur trois mètres de large, donnant sur la rue F_____. Depuis le balcon, en regardant sur la gauche, on voit le lac et le Jet d'eau. La porte-fenêtre est munie de volets en bois. La chambre dispose d'une armoire intégrée sous plafond. Le réduit de l'entrée est d'une profondeur d'environ 1 mètre sur 60 centimètres. Le locataire indique avoir installé lui-même les tringles. L'entrée dans le salon se fait par une ouverture voûtée, sans porte. Le salon fait l'angle entre la rue C_____ et celle F_____. Il dispose de deux grandes fenêtres, donnant l'une sur la rue C_____ et l'autre sur celle F_____, ainsi que d'une porte-fenêtre, côté rue C_____, donnant sur un balcon de même grandeur que le précédent. Depuis le balcon ainsi que depuis le salon, la vue plonge sur le lac et le Jet d'eau. Le salon est muni de deux placards intégrés sous plafonds (largeur 80 cm et 50 cm / profondeur ~35 cm), ainsi que d'une bibliothèque. A la hauteur du gond du volet gauche, côté 31 Décembre, le mur est ébréché. Les fenêtres ouvertes, le bruit de la rue F_____ et du quai Gustave-Ador est bien perceptible. Les fenêtres fermées, l'isolation phonique est bonne. La cuisine dispose d'un carrelage ancien, d'une grande fenêtre côté rue C_____ avec échappée sur le lac. La cuisine dispose d'un frigo/congélateur (LIEBHERR) et d'une cuisinière à gaz (BRANDT), non encastrés, présents à l'arrivée du locataire. Il n'y a pas de hotte, l'évier en inox dispose à gauche d'un égouttoir et à droite d'un petit plan de travail, le tout en inox. Un meuble est situé sous l'évier. La cuisine possède en outre une armoire à balais/provision sous plafond (largeur totale 50 cm + 70 cm /45 cm) intégrée ainsi qu'un meuble à provisions d'époque, situé sous la fenêtre, muni d'une petite ouverture grillagée au fond du placard donnant sur l'extérieur. Il y a une table pour quatre/cinq personnes. Le locataire indique avoir des problèmes de refoulements d'eau dans l'évier et l'avoir signalé à la régie. La représentante de la bailleresse précise qu'une entreprise est intervenue et que le problème est général dans l'immeuble, provenant de la colonne. La salle de bain est ancienne (carrelage) ainsi que les sanitaires (baignoire, WC et lavabo). L'émail de la baignoire est usé. Une aération est située dans le mur donnant sur une colonne intérieure. Dans le hall, à côté de la porte d'entrée, sont situés l'interphone et le panneau électrique, avec des plombs.». A l'issue de l'inspection locale, le Tribunal, d'entente entre les parties, a clôturé l'instruction et a fixé un délai au 27 novembre

2014 pour le dépôt de plaidoiries écrites, les parties ayant déclaré renoncer aux plaidoiries orales. k. Le 27 novembre 2014, les deux parties ont présenté au Tribunal des plaidoiries finales écrites et persisté dans leurs conclusions respectives. La bailleresse a produit quatre exemples comparatifs par formulaires établis par des régies de la place pour des immeubles situés dans le même quartier. Elle a présenté diverses factures de travaux accomplis dans le logement et l'immeuble litigieux, justifiant de leur entretien et de la réparation de petits défauts sur demande du locataire. En outre, elle a présenté des pièces indiquant qu'une convention avait été signée les 13 décembre 2013 et 6 janvier 2014 entre le locataire et son ancienne bailleresse, au terme de laquelle ce dernier s'était vu attribuer le contrat de bail dont le loyer était contesté, ce qui lui avait permis de quitter son précédent logement, au sujet duquel un litige était survenu en raison de dégâts d'eau et de désagréments liés au chantier de surélévation de l'immeuble. Les deux parties avaient dans ce cadre renoncé à toutes leurs prétentions à l'encontre l'une de l'autre. EN DROIT 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). En l'espèce, le locataire a conclu principalement à la fixation du loyer mensuel à 840 fr. par mois, en lieu et place de 2'060 fr., soit une différence d'au moins 14'640 fr. pendant la durée initiale du bail prévue par le contrat entre les parties (1'220 fr. x 12 mois). La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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. 1.3 Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (Volkart, Dike-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; Reetz/Hilber, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 16 ad art. 316 ZPO). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 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, op.cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, la pièce produite par l'intimée avec son écriture de réponse, postérieure à la dernière possibilité de la produire auprès du Tribunal des baux et loyers, est recevable. 3. L'appelant conteste le résultat auquel est parvenu le Tribunal des baux et loyers qui, après avoir constaté que le loyer contesté se trouvait très en dessus des loyers des statistiques et que la bailleresse n'avait pas produit le nombre suffisant d'exemples comparatifs pour justifier du motif de

fixation du loyer initial, aurait dû fixer le loyer admissible au vu des circonstances, en particulier en application des statistiques genevoises, qu'il avait produites, avec une éventuelle pondération. Il était erroné de soutenir qu'il aurait dû lui-même prouver que le loyer ne correspondait pas aux loyers usuels, car ceci était impossible pour un locataire. Ayant produit lui-même les statistiques, il n'était pas non plus correct de retenir qu'il aurait dû prouver que l'ancien loyer était déjà abusif, s'il ne voulait pas que l'on s'en tienne à cet ancien loyer. Ceci consacrait une violation de l'article 269a CO. Le Tribunal avait également abusé de son pouvoir d'appréciation, découlant de l'article 4 CC, en ne retenant que les caractéristiques favorables de l'appartement mais en omettant de tenir compte de ses défauts pourtant constatés lors de l'inspection locale, ce qui l'avait conduit à écarter purement et simplement les statistiques.

3.1 L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 243). Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). Tel n'est notamment pas le cas des loyers se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

3.1.1 Le but de la contestation du loyer initial n'est pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport au précédent loyer est abusive, mais d'examiner si le loyer en tant que tel excède la norme (Fetter, op. cit., n. 507 p. 232; cf. BO 1989 CN 525, intervention Seiler).

3.1.2 Le bailleur doit indiquer, sous la rubrique "motifs précis des prétentions ci-dessus" de l'avis officiel de fixation du loyer initial, les bases de calcul du nouveau loyer, de manière à ce que son cocontractant puisse en examiner le bien-fondé et se déterminer relativement à une éventuelle contestation (art. 269d al. 2 let. b CO et 19 al. 1 let a ch. 4 OBLF; ATF 120 II 341 consid. 2). Selon la jurisprudence, la bonne foi du nouveau locataire mérite d'être protégée, de sorte que le bailleur est lié par les facteurs de fixation du loyer qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur) (ATF 139 III 13 consid. 3.1.1; ATF 121 III 364 consid. 4b). Il suit de là que le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 139 III 13 consid. 3.1.1; ATF 121 III 364 consid. 4b).

3.1.3 En cas d'impossibilité ou de difficulté de déterminer le rendement, notamment dans les cas d'immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 et 124 III 310 consid. 2b). Selon la jurisprudence, un immeuble est dit « ancien » s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012, consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; arrêt du Tribunal fédéral 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434).

3.1.4 A teneur de la jurisprudence fédérale, cinq exemples comparatifs présentant des caractéristiques semblables à la chose louée sont nécessaires pour prouver que le loyer contesté se situe dans les limites des loyers du quartier (ATF 136 III 74 consid. 3.1; ATF 123 III 37 consid. 4a).

3.1.5 Selon le Tribunal fédéral, lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle, pour fixer le loyer, le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3.2). Cependant, selon les principes généraux tirés de la bonne foi, le bailleur qui n'a pas la charge de la preuve doit collaborer loyalement à l'administration des preuves en fournissant tous les éléments en sa

possession, qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'il a allégué dans la formule officielle. Ce principe résulte déjà de la maxime inquisitoire sociale prévalant en droit du bail (ATF 139 III 13 consid. 3.2 et réf. citées).

3.1.6 Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal de réduire le montant du loyer dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64; arrêt 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718).

3.1.7 Certains auteurs sont d'avis que le juge peut alors réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3). De jurisprudence constante, la Cour de justice privilégie les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, elle 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 compléter l'élément statistique résultant des baux plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 et arrêts cités). Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

3.2 En l'espèce, l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion du bail mentionne que le loyer a été fixé dans les limites des loyers usuels du quartier. Il est établi que l'on se trouve en présence d'un immeuble ancien, de sorte qu'il n'est pas possible d'effectuer de calcul de rendement.

3.2.1 Le loyer initial contesté, fixé le 17 décembre 2013, est identique à celui fixé au précédent locataire, soit 24'720 fr. par an, ou 2'060 fr. par mois, à compter du 1^{er} janvier 2011. Entre ces deux dates, le taux hypothécaire de référence a baissé de 2.75% à 2%, ce qui implique une baisse théorique de loyer de 8.26%. En outre, l'indice suisse de prix à la consommation, de 100 en décembre 2010 (décembre 2010 = 100), était de 99.1 en novembre 2013, indice connu lors de la fixation du loyer, soit une évolution à la baisse de 0.9%. Sur la base de ces critères relatifs, et même si on ignore l'éventuelle évolution à la hausse des charges d'exploitation de l'immeuble - qui ne serait que modique, dans la mesure où aucun travail d'entretien important n'a été entrepris durant la période examinée - le loyer en question aurait dû diminuer d'environ 8%, soit être ramené à 1'895 fr. par mois. De plus, comme l'ont examiné les premiers juges, le loyer moyen des appartements de trois pièces situés dans des immeubles construits entre 1919 et 1945, en Ville de Genève, tels qu'il ressort des statistiques cantonales de mai 2013, s'élevait à 1'143 fr. Aussi, le loyer initial contesté se situe à près de 80% au-dessus du loyer moyen précité. En fonction de ces éléments - évolution de la conjoncture économique et statistiques cantonales -, il convient de constater que le loyer initial contesté présente un caractère abusif.

3.2.2 A ce stade de l'appréciation des preuves, compte tenu de la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée plus haut, la bailleresse avait le devoir d'apporter des contre-preuves et de démontrer que, malgré les apparences, il s'agissait d'un cas exceptionnel et que le loyer initial arrêté par le contrat de bail n'était pas abusif. Elle était tenue de participer à l'administration des preuves en fournissant au moins cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée. Or, la bailleresse

n'a produit que quatre exemples comparatifs, de sorte qu'elle a échoué à apporter la contre-preuve. 3.2.3 On se trouve donc dans une situation où il convient de fixer le loyer en tenant compte des circonstances. Il n'y a pas lieu de s'en tenir simplement au loyer de l'ancien locataire, puisque l'appelant avait produit les statistiques idoines à l'appui de ses conclusions, contrairement à ce qu'avait dû faire le Tribunal fédéral dans l'arrêt au sujet duquel les parties ont discuté les arguments, soit l'ATF 139 III 13 déjà cité. Conformément à la jurisprudence de la Cour, confirmée par le Tribunal fédéral, les statistiques elles-mêmes doivent être pondérées en fonction des caractéristiques propres au logement concerné. Les premiers juges ont dûment retenu que la surface de l'appartement se trouvait être dans la moyenne au regard de l'époque de construction de l'immeuble. Selon les constatations faites sur place, le Tribunal a considéré que l'état général de l'immeuble était bon, ce qui était également le cas de l'appartement, quand bien même il n'a pas été refait intégralement à neuf à l'entrée du locataire et qu'il présente certaines installations peu modernes voire usagées (sols en carrelage, sanitaires). Il comporte aussi des caractéristiques liées à l'ancienneté de la construction qui peuvent être plus ou moins positives (hauteur des plafonds/agencements anciens). La situation à proximité du lac, avec vue directe sur la jetée et le jet d'eau depuis le balcon et depuis le salon, est certainement un avantage de cette location. Il y a lieu de retenir le fait que l'immeuble se situe dans un quartier très urbanisé et par là-même bruyant, ce qui est une gêne durant la période chaude durant laquelle les fenêtres doivent rester ouvertes (étant entendu que fenêtres fermées, l'isolation phonique est bonne, mais qu'il n'y a pas de ventilation intérieure spécifique ou de climatisation). Toutefois, la situation de l'immeuble dans ce quartier procure aussi des avantages au locataire, tels que la proximité immédiate avec les transports publics et de nombreux commerces. Compte tenu des considérations qui précèdent et de la jurisprudence de la Cour, il apparaît qu'une pondération positive des statistiques produites peut être effectuée dans le cas d'espèce et le loyer fixé un peu en dessus de la moyenne. Aussi, le jugement entrepris sera annulé et la Cour fixera le loyer à 1'250 fr. par mois, charges non comprises.

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).

*** * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/157/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 février 2015 dans la cause C/3589/2014-9 OSL. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Dit que le loyer de l'appartement de trois pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue C_____ 10, à Genève, est fixé à 15'000 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} février 2014. Condamne SI B_____ SA à rembourser à A_____ le trop-perçu découlant du loyer ainsi refixé, avec intérêts à 5% l'an dès la date du présent arrêt. Ordonne la réduction de la garantie bancaire déposée lors de la conclusion du bail à 3'750 fr. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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 (cf. considérant 1.1).

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