

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10860/2017

ACJC/1677/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 DECEMBRE 2018

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu le 30 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et **Madame C_____**, domiciliés _____, intimés, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.12.2018.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/494/2018 du 30 mai 2018, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 11'400 fr. par année le loyer, hors charges, de l'appartement de deux pièces situé au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue D_____ 53 à E_____ (GE), dès le 16 avril 2017 (ch. 1 du dispositif), à 1'200 fr., par année le loyer de la place de parking située au premier sous-sol des immeubles rue D_____ 47-55 à E_____, également dès le 16 avril 2017 (ch. 2), a condamné A_____ à rembourser à C_____ et B_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 3), a réduit la garantie bancaire à 2'850 fr. et ordonné la libération du solde en faveur de C_____ et B_____ (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, le Tribunal a retenu que, faute pour la bailleuse d'avoir produit cinq exemples de loyers comparatifs, le loyer initial de l'appartement devait être considéré comme abusif. Il en allait de même s'agissant de la place de stationnement. Se fondant sur les statistiques des loyers, d'une part, par mètre carré et, d'autre part, sur les statistiques des baux conclus durant les douze mois avant la fixation du loyer, le Tribunal est parvenu à un montant de 1'018 fr. arrondis. Tenant compte de ce que l'appartement de deux pièces était constitué d'un grand séjour et d'une cuisine ouverte sur celui-ci, de la vétusté de la cuisine et de la salle de bains, le Tribunal a fixé *ex aequo et bono* à 950 fr. par mois le loyer de l'appartement, charges non comprises.

Pour fixer celui du parking, et en l'absence de statistiques, les premiers juges ont fait droit aux conclusions de C_____ et B_____ jugeant celles-ci raisonnables.

- B. a. Par acte déposé le 2 juillet 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que le loyer de l'appartement de deux pièces soit fixé à 13'800 fr. par année, charges non comprises, dès le 16 avril 2017, et, celui de la place de stationnement, à 1'560 fr., également dès le 16 avril 2017, les locataires devront être déboutés de toutes autres conclusions.

Elle a fait grief au premier juge d'avoir, à tort, écarté les exemples de loyers comparatifs produits, estimant que ceux-ci sont comparables, respectivement à l'appartement et au parking en cause. Se fondant sur des statistiques du canton de Genève pour les années 2016 et 2017, elle a fait valoir que les loyers issus de celles-ci étaient supérieurs à celui de l'appartement querellé, de sorte qu'il était conforme au loyer usuel pratiqué dans le quartier. Elle a également reproché au Tribunal d'avoir, d'une part, opéré une moyenne des statistiques appliquées, et, d'autre part, d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation s'agissant des caractéristiques et de l'état de l'appartement.

b. Par pli recommandé expédié le 18 juillet 2018 et reçu par les locataires le 19 juillet 2018, la Cour leur a imparté un délai de 30 jours pour répondre à l'appel.

c. Par écriture déposée le 17 septembre 2018 au greffe de la Cour, les locataires ont conclu à la confirmation du jugement.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 20 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____, bailleresse, et C_____ et B_____, locataires, sont liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de deux pièces d'environ 38 m² au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue D_____ 53 à E_____.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, cinq mois et quinze jours, du 16 avril 2017 au 30 septembre 2022, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a initialement été fixé à 13'800 fr. par année et les acomptes de charges à 1'440 fr. par année.

L'avis de fixation du loyer initial mentionne que l'ancien loyer était de 8'520 fr. depuis le 1^{er} août 2011 et les charges de 1'080 fr. Le motif de la hausse du loyer et des acomptes de charges est l'adaptation aux loyers usuels du quartier.

Les locataires ont constitué une garantie bancaire de 3'450 fr.

b. Les parties ont également signé un bail pour la location d'une place de parking intérieure située au premier sous-sol de l'immeuble sis rue D_____ 47-55 à E_____.

De durée indéterminée, le bail a débuté le 16 avril 2017. Les parties sont convenues de ce qu'il est résiliable moyennant un préavis de trois mois pour fin septembre de chaque année.

Le loyer a été fixé à 1'560 fr. par année. Le loyer du précédent locataire était de 1'080 fr. par année.

c. L'immeuble a été construit en 1972. Il est pourvu d'un teleréseau collectif, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un chauffage central et d'un accès sécurisé.

L'appartement, d'une surface d'environ 38 m², est constitué d'un grand séjour, d'une cuisine ouverte sur le séjour et d'une salle de bains, comportant une baignoire et des WC. Il a été entièrement repeint avant l'emménagement des locataires.

Les catelles de la salle de bains sont anciennes. La baignoire, la batterie de douche, le tuyau de douche et le lavabo sont usés.

Les plinthes et la porte du salon sont usées.

Il résulte tant de l'état des lieux d'entrée que des photographies que l'appartement ne dispose pas de balcon.

La cuisine est agencée, mais non équipée. Il ressort de l'état des lieux d'entrée que les revêtements, carreaux du mur, l'évier, la batterie de cuisine et les armoires sont dans un état d'usure normale. Il ressort également des photographies produites par les locataires que la porte de la salle de bains présente diverses marques d'usure. Les parquets n'ont pas été poncés et vitrifiés avant l'arrivée des locataires.

d. Par requêtes du 15 mai 2017 déposées par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées lors de l'audience de la Commission du 11 septembre 2017 et portées devant le Tribunal le 11 octobre 2017, les locataires ont conclu à ce que le Tribunal fixe le loyer annuel de l'appartement à 8'520 fr., hors frais de chauffage et eau chaude, dès le 16 avril 2017 (C/10860/2017), fixe le loyer annuel de la place de parking à 1'200 fr. dès le 16 avril 2017 (C/1_____/2017), condamne la bailleresse à leur rembourser le trop-perçu, réduise la garantie bancaire à trois mois du nouveau loyer et ordonne la libération du surplus en leur faveur.

e. Par ordonnance du 3 novembre 2017, le Tribunal a joint les deux causes sous le numéro de procédure C/10860/2017.

f. Par mémoire réponse du 7 décembre 2017, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal fixe le loyer annuel de l'appartement à 13'800 fr., charges non comprises, dès le 16 avril 2017, fixe le loyer annuel de la place de parking à 1'560 fr., dès le 16 avril 2017 et déboute les locataires de leurs conclusions.

A l'appui de ses conclusions, la bailleresse a notamment produit des exemples comparatifs de loyers et un rapport d'évaluation du loyer selon les comparaisons locales daté du 27 octobre 2017 et établi par "*Die Hochschule für Wirtschaft*" de Zurich.

g. Lors de l'audience du 23 janvier 2018 devant le Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le représentant de la bailleresse a déclaré que l'immeuble était équipé de doubles vitrages. Des travaux de rénovation des cuisines et des sanitaires étaient prévus d'ici quelques années.

La locataire a déclaré que la cuisine n'était pas équipée et que l'appartement ne disposait pas de balcon. La peinture avait été refaite mais il y avait une tache au

salon et quelques carreaux étaient fendus dans la salle de bains. Le parking souterrain était ouvert à tout le monde en ce sens qu'il n'y avait pas de barrière de sécurité.

La bailleresse a précisé que les acomptes de charges ne comprenaient que le chauffage et l'eau chaude.

h. Par ordonnance du 14 février 2018, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves, estimant qu'une inspection locale n'était pas nécessaire et que la cause était en état d'être jugée.

i. Par mémoires du 9 mars 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, la bailleresse sollicitant une inspection locale.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

j. Il résulte des trois fiches comparatives et du rapport d'évaluation produits ce qui suit :

- Exemple n° 1 : appartement de deux pièces, de 35 m², situé au 7^{ème} étage de l'immeuble rue D_____ 9. L'immeuble, construit en 1976, est en bon état d'entretien. L'appartement ne comporte pas de balcon; il dispose d'une cuisine agencée et équipée. Les faïences de la salle de bains sont anciennes, mais les installations de celle-ci sont récentes;
- Exemple n° 2 : appartement de deux pièces, d'une surface de 34 m², situé au 7^{ème} étage de l'immeuble rue D_____ 7. L'immeuble, construit en 1976, est en bon état d'entretien. La cuisine de l'appartement est agencée et équipée, les faïences de la salle de bains sont anciennes mais les installations de celles-ci sont récentes. L'appartement ne dispose pas de balcon;
- Exemple n° 3 : appartement de deux pièces, de 35 m² au 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue F_____ 10. L'immeuble, qui a été construit en 1983, n'est pas pourvu d'un t  l  r  seau collectif. L'appartement, en excellent état, bénéficie d'une cuisine agenc  e et   quip  e, récente, d'un balcon, ainsi que d'une douche et des toilettes récentes;
- Exemple n° 4 : appartement de deux pièces, d'une superficie de 25 m² situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue G_____ 66, construit en 1961. L'appartement dispose d'une cuisine fermée et d'un balcon;
- Exemple n° 5 : appartement de deux pièces, d'une surface de 26 m², situé au rez-de-chaussée de l'immeuble avenue H_____ 33, construit en 1970. L'appartement n'a pas de balcon et il dispose d'une cuisine fermée;

-
- Exemple n° 6 : appartement de deux pièces, de 45 m², au 4^{ème} étage de l'immeuble sis chemin I_____ 13, construit en 1979. L'appartement n'est pas pourvu d'un balcon. Aucune indication n'a été fournie quant à la question de savoir si l'appartement dispose d'une cuisine ouverte ou fermée.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let a. CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, les montants contestés, tels qu'ils résultent de la procédure de première instance, une fois capitalisés, conformément à l'art. 92 al. 1 et 2 CPC, sont supérieurs à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte (13'800 fr. – 8'520 fr. = 5'280 fr. x 20 = 105'600 fr. pour l'appartement et 1'560 fr. – 1'200 fr. = 360 fr. x 20 = 7'200 fr.).

1.2 Formé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al.1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 A teneur de l'art. 145 al. 1 let. b CPC, les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus. Lorsqu'un acte est notifié pendant la suspension d'un délai, le délai court à compter du jour qui suit la fin de la suspension (art. 146 al. 1 CPC).

En l'espèce, par pli reçu le 19 juillet 2018 par les intimés, un délai de trente jours leur a été imparti pour répondre à l'appel. Ce délai a commencé à courir le 16 août pour venir à échéance le (vendredi) 14 septembre 2018. Dès lors, déposée au greffe le 17 septembre 2018, la réponse des intimés est tardive. Elle sera partant déclarée irrecevable.

1.4 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu qu'elle avait produit cinq loyers comparatifs, justifiant le loyer initial fixé avec les intimés.

2.1 Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial et en demander la diminution lorsque son montant est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, soit, en particulier, lorsqu'il permet d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). N'est en règle générale pas abusif le loyer qui se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut être effectué 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 la méthode absolue, les deux critères absolus - le loyer fondé sur les coûts (i.e. le rendement net) et le loyer fondé sur les loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) - sont antinomiques, et partant, exclusifs l'un de l'autre (ATF 121 III 6 consid. 3c); ainsi le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (i.e. le rendement net) ne peut pas être mélangé avec des facteurs liés au marché, tel qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 122 III 257 consid. 3b/cc).

2.2 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).

Selon la jurisprudence, le nouveau locataire peut raisonnablement admettre que seuls les motifs invoqués par le bailleur dans la formule officielle ont entraîné une augmentation du montant de son loyer initial par rapport à celui du précédent loyer. Le bailleur est ainsi lié par les facteurs de hausse qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur). La bonne foi du nouveau locataire mérite d'être protégée (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 121 III 364 consid. 4b).

2.3 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).

Selon la jurisprudence, le juge cantonal doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF. 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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.2).

Pour que le juge puisse appliquer la méthode des statistiques officielles, il faut qu'il existe de telles statistiques, 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).

Il n'existe pas à Genève de statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêts du Tribunal fédéral 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 4 non publié à l'ATF 136 III 74; 4A_295/2016 précité consid. 5.2.3; 4A_645/2011 déjà cité consid. 3.5; 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3; 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.2; ATF 123 III 317 consid. 4c/cc p. 324 s.).

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 (IPC) (ATF 141 III 589 consid. 2.2.3; 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et consid. 4d).

2.4 La preuve des loyers usuels doit être certaine (degré de la certitude ou preuve stricte; *Gewissheit*) : le juge doit acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait; une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'il n'y ait aucun doute sérieux ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2016 précité consid. 5.2.2; sur le degré de la preuve en général, cf. ATF 130 III 321 consid. 3.2; 5C_97/2005 du 15 septembre 2005 consid. 4.4.2, publié partiellement in SJ 2006 I p. 271).

Dans l'application de la méthode des cinq logements comparatifs, puisque la comparaison est effectuée non à l'aide de statistiques officielles établies sur la base de très nombreux appartements, mais avec seulement cinq logements de comparaison, il s'impose de se montrer particulièrement strict dans l'admissibilité des logements qui peuvent être pris en considération, dès lors que le tribunal doit pouvoir en tirer des conclusions certaines. En outre, puisqu'il s'agit pour le tribunal de comparer des logements, un certain schématisme est nécessaire pour garantir la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement. Cela ne signifie évidemment pas que, lorsque les cinq éléments produits peuvent être schématiquement comparés à l'appartement litigieux parce qu'ils présentent des caractéristiques communes avec celui-ci, le tribunal ne puisse pas procéder encore à une pesée des avantages et inconvénients de l'appartement litigieux (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3; 123 III 317 consid. 4d; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 précité consid. 5.2.2).

Selon la jurisprudence, 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). En

effet, selon la théorie des normes déduite de l'art. 8 CC, l'abus de droit, à savoir le loyer abusif, invoqué par le locataire repose sur un fait dirimant, dont le fardeau de la preuve incombe à la partie adverse du titulaire du droit; ainsi quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle pour justifier le loyer convenu, il incombe au locataire de démontrer que le loyer est abusif (à propos de la contestation du loyer initial qui a été augmenté par rapport à celui payé par le précédent locataire, cf. ATF 139 III 13 consid. 3.1.3).

Lorsque le loyer initial convenu a été sensiblement augmenté - à savoir, selon la jurisprudence, de 10% au moins (ATF 136 III 82 consid. 3.4) - par rapport au loyer du précédent locataire au sens de l'art. 270 al. 1 let. b CO, lequel se détermine en fonction du loyer effectivement payé par celui-ci (sans tenir compte de ce qu'il est ou non adapté, au vu de facteurs relatifs) -, il a été admis que le loyer convenu (augmenté de 43%, alors que tant le taux hypothécaire de référence que l'indice suisse des prix à la consommation n'avaient cessé de décroître) est présumé abusif, de sorte qu'il incombe au bailleur d'apporter des contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs pour démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer initial convenu n'est pas abusif (ATF 139 III 13 consid. 3.1.4, 3.2 et 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 précité consid. 5.3.1).

En revanche, lorsque le loyer initial convenu est le même que le loyer payé par le précédent locataire, il ne saurait être présumé abusif sur la base de statistiques générales, cantonales ou communales. On ne peut pas non plus exiger, conformément aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC, art. 2 CC), la collaboration du bailleur à l'administration des preuves, alors qu'il ne dispose pas lui-même de ces éléments de comparaison; en effet, comme le bailleur n'est pas chargé du fardeau de la preuve des loyers comparatifs, il ne peut être contraint de se procurer auprès de tiers des exemples de comparaison (ATF 117 II 113 consid. 2; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.4.3).

2.5 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5 et 134 I 83 consid. 4.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 7 ad art. 238 CPC).

Le droit d'être entendu inclut notamment le droit à la preuve. Le justiciable a le droit de faire administrer les preuves proposées pour autant qu'il cherche à établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, au moyen d'une mesure probatoire adéquate et offerte dans le respect des règles de procédure (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A_88/2008 du 25 août 2008 consid. 4.3.1; 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 3.2).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1).

2.6 Dans le présent cas, il est constant que le loyer initial de l'appartement a été augmenté de 62%, dès lors qu'il a été fixé à 13'800 fr. par année, alors que celui du précédent locataire était de 8'520 fr., et celui de la place de stationnement de presque 45% (ancien loyer de 1'080 fr., nouvellement fixé à 1'560 fr. par année). Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, en cas d'augmentation sensible, comme en l'espèce, le loyer des deux objets est présumé abusif, de sorte que le fardeau des contre-preuves fondé sur des éléments comparatifs incombe à l'appelante, à laquelle il appartient de démontrer que tant le loyer initial de l'appartement que celui de la place de stationnement convenu n'est pas abusif.

A bon droit, le Tribunal a tout d'abord relevé que l'appelante n'avait produit que trois fiches descriptives comparatives détaillées et que les trois autres objets cités en comparaison résultaient d'un rapport d'évaluation du loyer, lequel n'intégrait pas de fiches descriptives individualisées. Cela étant, et selon les indications figurant dans l'ensemble desdites pièces, il convient d'examiner si l'appelante a produit cinq exemples de loyer du quartier comparables.

Les six objets produits en comparaison ont été construits dans une période semblable à celle de l'immeuble en cause.

Les exemples n° 1, 2 et 3 ne sont pas comparables à l'appartement des intimés, dès lors qu'ils bénéficient d'une cuisine équipée, contrairement à celle des intimés. Par ailleurs, l'appartement n° 3 dispose d'un balcon et est en excellent état, la cuisine et la douche/WC sont récents, contrairement à l'appartement des intimés qui ne dispose pas de balcon et dont les faïences sont anciennes tant dans la cuisine, que dans la salle de bains.

Les exemples n° 4 et 5 ne sont pas comparables non plus, dès lors qu'ils disposent tous deux d'une cuisine fermée, alors que la cuisine de l'appartement loué par les intimés est ouverte sur le salon. De plus, l'appartement n° 4 dispose d'un balcon, contrairement au logement des intimés. L'exemple n° 6 ne comporte pas l'indication quant à la question de savoir si la cuisine est fermée ou ouverte.

Ainsi, cinq des six exemples proposés par l'appelante ne sont pas comparables aux caractéristiques de l'appartement en cause. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner les griefs de l'appelante en lien avec la superficie des objets qu'elle a proposés en comparaison, ni de résoudre la question de savoir si le quartier est calme ou non.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas rapporté la contre-preuve de ce que le loyer initial n'est pas abusif.

A la fin de son écriture, l'appelante soutient que le Tribunal a violé son droit à la preuve en refusant d'ordonner une inspection locale. Dès lors que celle-ci vise à constater en particulier la présence de doubles vitrages isolants et l'état de l'appartement, ainsi que le calme du quartier, ce grief est infondé. En effet, une telle inspection n'aurait pas modifié l'appréciation faite par les premiers juges, en particulier que les exemples n° 1, 2 et 3 bénéficiaient d'une cuisine fermée et que l'appartement n° 3 disposait d'une cuisine équipée, sa salle de bains étant par ailleurs récente et l'état de l'appartement excellent.

L'état des lieux d'entrée et les photographies versées à la procédure par les intimés s'avéraient par ailleurs suffisants pour les besoins de la présente cause. Dans leur raisonnement pour déterminer le loyer admissible, les premiers juges ne se sont pas fondés sur la présence ou non de doubles vitrages ni des caractéristiques du quartier.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal n'a pas donné suite à l'inspection locale requise et le grief de l'appelante au sujet du droit à la preuve doit en conséquence être également rejeté.

Les considérations qui précèdent valent également concernant la place de stationnement. En effet, l'appelante n'a produit que trois exemples comparatifs, au lieu de cinq, ce qui scelle l'issue du litige sur ce point.

2.7 Reste à examiner si le Tribunal a mésusé de son pouvoir d'appréciation en fixant le montant du loyer initial.

Selon la jurisprudence, les statistiques éditées par l'Office cantonal genevois de la statistique (ci-après : 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. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, 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/390/2015 du

30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

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 soit, pas contraire à la jurisprudence, même si, selon les situations, l'utilisation de la valeur médiane peut être préférable (ACJC/1150/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.4.2).

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/418/2018 du 9 avril 2018 consid. 4.2).

2.8 Pour déterminer le loyer admissible, les premiers juges ont pris pour référence deux statistiques, soit celles issues du calculateur de loyer de l'Office cantonal déterminant le loyer mensuel moyen par mètre carré des logements à loyers libres d'un appartement de 2 pièces ou 2 pièces et demi de 35 à 40 m² à E_____ dans un immeuble construit entre 1971 et 1980, et les statistiques du loyer mensuel moyen des logements selon le nombre de pièces, la nature du logement et le statut du bail en 2017 (T 05.04.2.02). Conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, le Tribunal a, dans les limites de son pouvoir d'appréciation, procédé à une telle moyenne. Il a également, à bon droit, appliqué les statistiques pertinentes, la première d'entre elles prenant en compte la surface de l'appartement et la commune en cause.

Concernant l'état de l'appartement, il ne se justifie pas de le prendre en considération, dans la mesure où le locataire est en droit d'attendre du bailleur qu'il lui fournisse un appartement dans un tel état, conformément à l'art. 256 al. 1 CO, comme mentionné précédemment.

Les premiers juges, n'en n'ont, à bon droit, pas tenu compte dans l'examen des statistiques, dès lors qu'ils ont uniquement procédé à une moyenne de celles-ci. La question de l'efficacité de l'isolation des vitrages n'est dès lors pas pertinente.

En revanche, et contrairement à ce que soutient l'appelante, les premiers juges ont, dans les limites de leur large pouvoir d'appréciation, pris en considération, pour

déterminer le loyer initial, les caractéristiques spécifiques de celui-ci, en particulier que l'appartement ne comporte pas de cuisine fermée et que les faïences de la cuisine et de la salle de bains sont anciennes. Dans un logement de deux pièces, comme en l'espèce, le fait que la cuisine ne soit pas fermée, et donne en conséquence sur la seule pièce à vivre et à dormir de l'appartement, dénote d'un confort moindre que dans un logement disposant d'une cuisine fermée.

Par ailleurs, la Cour retient que l'appartement ne comporte pas de balcon, ce qui résulte des photographies versées à la procédure et de l'état des lieux d'entrée.

Dès lors, en déterminant le loyer issu des statistiques, de 1'018 fr. arrondis, et en fixant en équité le loyer admissible du logement à 950 fr. par mois, le Tribunal a correctement fait usage de son pouvoir d'appréciation.

2.9 L'appel se révèle ainsi infondé sur ce point.

2.10 Concernant la détermination du loyer du parking, il n'existe en effet pas de statistique cantonale. Les premiers juges ont fait droit aux conclusions des intimés, celles-ci n'étant pas déraisonnables.

Sur ce point également, le jugement entrepris est exempt de toute critique. En effet, le loyer payé par le précédent locataire s'élevait à 1'080 fr. par année et a été fixé initialement à 1'560 fr. selon les loyers usuels du quartier, lesquels n'ont pas été prouvés par l'appelante. Celle-ci n'a pas fait état de caractéristiques particulières de la place de stationnement. Ainsi, l'augmentation de 1'080 fr. à 1'200 fr. par année du loyer initial apparaît raisonnable en l'espèce.

2.11 L'appel se révèle ainsi intégralement infondé, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

- 3.** 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 2 juillet 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/494/2018 rendu le 30 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10860/2017-1-OSL.

Déclare irrecevable l'écriture de réponse de B_____ et C_____ du 17 septembre 2018.

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; Messieurs Thierry STICHER et Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.1.