

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12477/2015

ACJC/648/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre en matière des baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 28 MAI 2018**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ Genève, appelants, comparant tous deux par Me Fateh Boudiaf, avocat, rue de l'Arquebuse 14, case postale 5006, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

Et

**C\_\_\_\_\_ AG**, p.a. **D\_\_\_\_\_ SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Emmanuelle Guiguet-Berthouzoz, avocate, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 mai 2018.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/268/2017 du 21 mars 2017, notifié aux parties par plis du 23 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ des fins de leur requête en contestation du loyer initial (ch. 1 du dispositif), fixé à 2'760 fr. le loyer annuel de la place de parking n° 1\_\_\_\_\_ située dans le garage souterrain de l'immeuble sis J\_\_\_\_\_ à Genève, dès le 1<sup>er</sup> juin 2015 (ch. 2), fixé à 2'760 fr. le loyer annuel de la place de parking n° 2\_\_\_\_\_ située dans le garage souterrain de l'immeuble sis J\_\_\_\_\_ à Genève, dès le 1<sup>er</sup> juin 2015 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont considéré qu'en raison d'une hausse de plus de 10%, la contestation du loyer initial des deux parkings loués par les locataires était recevable; compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble, acquis par la bailleuse il y a 36 ans, les loyers ne pouvaient pas être fixés au moyen d'un calcul de rendement de l'immeuble, mais devaient être déterminés sur la base des loyers usuels du quartier, une inversion des critères absolus prévalant en pareille circonstance.

Le Tribunal a ensuite retenu que les parkings se trouvaient dans un quartier résidentiel d'un certain standing où les places étaient recherchées et plus chères qu'en périphérie. Ecartant l'un des dix exemples comparatifs produit, les premiers juges ont estimé que les exemples de comparaison produits, qui portaient tous sur des boxes en sous-sol avec portes basculantes fermées à clé, étaient comparables aux parkings concernés (art. 11 OBLF) et permettaient de fixer le loyer à 3'600 fr. par année. Les offres de location dans le journal E\_\_\_\_\_ (ci-après : E\_\_\_\_\_ ) à des montants moins élevés ne pouvaient être retenues, tout comme les loyers plus bas pratiqués pour les parkings dans l'immeuble à un loyer moins élevé. Les boxes étaient en outre d'une taille et d'une largeur standards pour un immeuble construit dans les années 70.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 24 avril 2017, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) ont formé « recours » contre ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation. Ils concluent à la fixation du loyer initial à 80 fr. par mois pour chacun des emplacements de parking, dès le 1<sup>er</sup> juin 2015, et au déboutement de C\_\_\_\_\_ AG.

Les locataires soutiennent qu'il devait être tenu compte du fait que les parkings étaient loués, dans ce quartier, comme objet principal et que les exemples de comparaison produits n'étaient pas comparables notamment quant à leur état, leur volume, leur équipement et leur taille. Les critères de comparaison n'avaient pas été examinés par le Tribunal, qui avait écarté à tort les exemples de comparaison qu'ils avaient eux-mêmes fournis et qui fixaient des loyers de l'ordre de 190 fr. par mois pour un box double et à moins de 100 fr. pour un box simple. En outre, leur

---

situation de handicap était également relevante, ainsi que l'absence d'usage d'une formule officielle lors de la fixation du loyer des parkings.

**b.** Dans sa réponse déposée le 26 mai 2017, C\_\_\_\_\_ AG (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à la confirmation du jugement du Tribunal et au déboutement des appelants, faisant siens les arguments retenus par le Tribunal.

**c.** Les appelants ont répliqué le 19 juin 2017, en soulevant qu'ils persistaient à solliciter que le loyer soit fixé au moyen d'un calcul de rendement applicable à un immeuble construit dans les années 70. Le refus de la bailleresse de produire les éléments permettant de réaliser un calcul de rendement net devait conduire la Cour à considérer le loyer pratiqué comme abusif et celui-ci devait être fixé selon les conclusions prises, dites conclusions n'apparaissant pas déraisonnables.

**d.** Dans sa duplique du 5 juillet 2017, l'intimée a argué qu'un immeuble acquis il y a plus de 30 ans entrainé dans la catégorie des immeubles anciens et qu'il ne pouvait donc lui être demandé de réaliser un calcul de rendement.

**e.** Le 10 août 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants ressortent de la procédure :

**a.** Par acte notarié du \_\_\_\_\_ 1979, C\_\_\_\_\_ AG a acquis la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ sise dans le quartier de F\_\_\_\_\_ sur laquelle ont été érigés les immeubles situés au 4\_\_\_\_\_, avenue de F\_\_\_\_\_, et la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ dans le quartier de F\_\_\_\_\_ sur laquelle ont été érigés les immeubles situés au \_\_\_\_\_.

**b.** Selon contrats datés du 19 mai 2015, C\_\_\_\_\_ AG, bailleresse, a remis à bail à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires, un appartement de 4 pièces sis au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis J\_\_\_\_\_, à Genève, ainsi que deux garages, l'un portant n° 1\_\_\_\_\_ au 2<sup>ème</sup> sous-sol et l'autre portant n° 2\_\_\_\_\_ au 3<sup>ème</sup> sous-sol des immeubles sis avenue de F\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_, à Genève.

Les baux portant sur les garages étaient convenus pour une durée indéterminée et ont débuté le 1<sup>er</sup> juin 2015; le terme des baux était mensuel (sauf le mois de décembre) avec un préavis de résiliation de trois mois. Le loyer a été fixé à 230 fr. par mois (2'760 fr. annuels), par unité. L'article 6.1 des contrats prévoyait que le locataire ne devait utiliser la chose louée que pour garer son véhicule. Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis aux locataires pour ces deux boxes.

Quant à l'appartement, le loyer mensuel a été fixé à 2'285 fr. par mois (27'420 fr. annuels), plus 110 fr. par mois d'acompte chauffage/eau chaude.

**c.** Les deux emplacements de parkings sont des boxes intérieurs simples sécurisés disposant d'une porte métallique basculante qui se ferme à clé.

---

Le box n° 1 \_\_\_\_\_ se situe à proximité immédiate de l'ascenseur desservant les garages souterrains, mesure 2 m 87 de large et 4 m 55 de profondeur; les boxes simples voisins font, pour deux d'entre eux, 2 m 72 de large alors que le box n° 6 \_\_\_\_\_ a une largeur de 2 m 71, le n° 7 \_\_\_\_\_ de 2 m 73 et le n° 8 \_\_\_\_\_ de 2 m 74. Le deuxième box n° 2 \_\_\_\_\_ n'est pas desservi par l'ascenseur qui stoppe sa course au 2<sup>ème</sup> sous-sol; il mesure 2 m 71, tout comme le box situé à côté.

Les boxes sont implantés sous un complexe d'immeubles situés dans le quadrilatère formé par l'avenue de F \_\_\_\_\_, l'avenue H \_\_\_\_\_, l'avenue I \_\_\_\_\_ et la rue J \_\_\_\_\_/avenue K \_\_\_\_\_ construits dans les années 70, début 80 (années 1971-1980).

Le loyer de ces deux boxes se montait, avant la conclusion des baux litigieux, à 200 fr. par mois (2'400 fr. annuels) depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008.

Les sous-sols étaient dans un état d'entretien normal, éclairés suffisamment aux néons et en bon état de propreté.

**d.** Par requêtes déposées auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 juin 2015, les locataires ont contesté tant le loyer initial de l'appartement que celui des deux garages.

Ils ont conclu, pour les deux garages, à la fixation des loyers appliqués au précédent locataire, sans les chiffrer.

**e.** Par procès-verbal de conciliation du 28 janvier 2016, le loyer de l'appartement a été fixé à 1'850 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juin 2015.

L'autorisation de procéder a été délivrée le même jour s'agissant des contestations de loyer portant sur les deux garages.

**f.** Par requête formée devant le Tribunal des baux et loyers le 29 février 2016, les locataires ont conclu à la fixation des loyers des deux garages à 130 fr. par mois et par unité. Ils ont sollicité, préalablement, que C \_\_\_\_\_ AG produise les documents nécessaires pour effectuer un calcul de rendement net, l'état locatif de l'ensemble des garages et un minimum de cinq objets de comparaison.

Ils ont en outre allégué que les loyers payés par les voisins se montaient entre 130 fr. et 160 fr. par mois et produit une annonce parue dans le E \_\_\_\_\_ du 4 février 2016 comportant une liste de parkings intérieurs offerts à la location pour un montant de 180 fr. par mois au L \_\_\_\_\_ et à F \_\_\_\_\_. Les notifications du loyer initial n'avaient en outre pas été faites sur formulaire officiel, les empêchant de connaître les loyers appliqués au précédent locataire.

---

**g.** Dans sa réponse du 26 avril 2016, C\_\_\_\_\_ AG a conclu au déboulement des locataires et à la fixation du loyer initial de chacun des deux garages intérieurs à 2'760 fr. par an, dès le 1<sup>er</sup> juin 2015.

Au fond, la bailleuse a argué que l'emploi d'une formule officielle n'était pas nécessaire lors de la remise en location d'un emplacement de parking soit un type d'objet qui n'était pas frappé par la pénurie. Elle a produit dix objets de comparaison sis dans le même quartier, dont les caractéristiques sont les suivantes :

1. Rue M\_\_\_\_\_ : parking sécurisé au 2<sup>ème</sup> sous-sol pour un loyer de 5'400 fr. l'an (année 1982);
2. Avenue F\_\_\_\_\_ : parking extérieur pour un loyer de 3'000 fr. l'an (année 1939), depuis le 16 mars 2001 (taux hypothécaire : 4,5%);
3. Avenue K\_\_\_\_\_ : parking non fermé en sous-sol pour un loyer de 3'600 fr. l'an (année 1960), depuis le 1<sup>er</sup> mars 2011 (taux hypothécaire : 2,75%);
4. Chemin N\_\_\_\_\_ : box extérieur fermé pour un loyer de 3'600 fr. l'an depuis le 15 avril 2016 (taux hypothécaire : 1,75%);
5. Rue O\_\_\_\_\_ / avenue de F\_\_\_\_\_ : parking intérieur dans un garage souterrain fermé pour un loyer de 3'000 fr. l'an (année 1965), depuis le 16 septembre 2015 (taux hypothécaire : 1,75%);
6. Chemin P\_\_\_\_\_ : garage intérieur pour un loyer de 2'760 fr. l'an (année 1985), depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (taux hypothécaire : 3%) ;
7. Rue Q\_\_\_\_\_ : box en sous-sol pour un loyer de 3'600 fr. l'an (année 1983), depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014 (taux hypothécaire : 2%);
8. Route R\_\_\_\_\_ : parking en sous-sol pour un loyer de 3'240 fr. l'an (année 1984), depuis le 16 février 2015 (taux hypothécaire : 2%) ;
9. Avenue K\_\_\_\_\_ : box fermé souterrain pour un loyer de 3'000 fr. l'an (année 1978), depuis le 1<sup>er</sup> août 2014 (taux hypothécaire : 2%);
10. Avenue S\_\_\_\_\_ : box fermé souterrain pour un loyer de 3'000 fr. l'an depuis le 1<sup>er</sup> août 2011 (taux hypothécaire : 2,75%).

Neuf des dix objets ci-dessus se trouvent dans des immeubles dont l'entretien général a été jugé bon, seul l'état de l'immeuble sis rue M\_\_\_\_\_ a été jugé excellent.

Selon la bailleuse, ces objets étaient comparables et suffisaient pour admettre un loyer de 230 fr. pour les deux box considérés. Quant aux objets offerts en

comparaison par les locataires, ils ne pouvaient être retenus dès lors qu'il s'agissait de parkings intérieurs mais non de box fermés.

**h.** Lors de l'audience du 17 juin 2016, B\_\_\_\_\_ a indiqué souffrir, avec son épouse, d'un handicap et produit deux cartes - à son nom et celui de sa femme - de stationnement pour personnes handicapées; l'emplacement des boxes lui convenait, seul le montant du loyer était contesté.

Il a également produit divers croquis et photographies de box simple et box-double situés dans le même parking, à proximité de ses propres emplacements et un croquis d'un garage « standard » dont les mensurations minimales devraient selon lui être de 3 m 40 de large et 5 m 50 de long.

Ces croquis ont été contestés par la bailleresse qui a relevé que les photographies d'un box beaucoup plus grand étaient celles d'un box-double, loué plus cher qu'un box individuel.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a imparti à la bailleresse un délai au 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour produire un plan des garages souterrains et tous documents justifiant de la date d'acquisition des immeubles abritant les deux boxes, et aux locataires un délai identique pour produire des documents complémentaires.

**i.** Dans le délai imparti par le Tribunal, la bailleresse a indiqué à ce dernier ne pas avoir retrouvé de plan du garage souterrain et soutenu que l'immeuble, acquis en 1979, étant ancien, elle devait être dispensée de produire les éléments nécessaires pour réaliser un calcul de rendement net.

Les locataires ont produit des photographies de leur deux boxes ainsi que des boxes voisins n<sup>os</sup> 9\_\_\_\_\_, 10\_\_\_\_\_, 11\_\_\_\_\_, 12\_\_\_\_\_ et ont persisté à solliciter que la bailleresse produise un calcul de rendement net ou à défaut, un état locatif des boxes loués par les voisins, avec leurs dimensions et le loyer mensuel appliqué.

**j.** Par ordonnance du 28 septembre 2016, le Tribunal a retenu que l'immeuble sis rue J\_\_\_\_\_ ayant été acquis en 1979, il devait être qualifié d'ancien, qu'un calcul de rendement ne pouvait être exigé de la bailleresse et que le loyer devait être fixé par comparaison avec les loyers du quartier. Il a ordonné une inspection locale, faute de production d'un plan du garage souterrain.

**k.** Le 17 octobre 2016, le Tribunal a procédé à une inspection locale des sous-sols de l'immeuble sis J\_\_\_\_\_ dont les constats ont déjà été intégrés dans les faits retenus ci-dessus.

Les locataires ont persisté à solliciter la production de l'état locatif de l'ensemble des garages, avec le montant réglé pour chaque box; la bailleresse s'y est opposée, expliquant que les prix appliqués pouvaient varier selon la date de conclusion des baux.

---

**l.** Par ordonnance du 29 novembre 2016, le Tribunal a clos l'administration des preuves, considérant que les moyens de preuves mis en œuvre suffisaient à établir les faits.

**m.** A l'appui de ses plaidoiries écrites du 13 janvier 2017, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont relevé que les exemples produits par la bailleuse n'étaient pas comparables et ne précisaient pas le volume et les équipements de ces emplacements, ni s'ils étaient loués à titre principal.

La bailleuse n'avait en outre pas collaboré à l'administration des preuves en refusant d'effectuer un calcul de rendement net et de produire l'état locatif des garages du sous-sol; elle devait donc supporter l'échec du fardeau de la preuve, ce qui devait conduire le Tribunal à fixer le loyer de chacun des deux boxes à 80 fr. par mois.

C\_\_\_\_\_ AG a persisté, le 12 janvier 2017, dans ses précédentes conclusions et relevé que les boxes n'étaient pas plus petits que ceux des voisins et que les prix inférieurs payés par certains d'entre eux étaient dus à l'ancienneté des baux.

Le 1<sup>er</sup> février 2017, les locataires ont encore répliqué et ont persisté dans leurs conclusions.

### **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).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165 consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 139 III 209 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661 consid. 1.1).

Dans leurs conclusions de première instance, les locataires ont sollicité la fixation judiciaire du loyer des deux parkings au montant annuel de 960 fr. chacun, soit une différence de 1'800 fr. par unité, pour un total de 3'600 fr. par année (2'760 fr. x 2 = 5'520 fr. – (2 x 960 fr.) = 3'600 fr.).

---

Cette différence devant être multipliée par vingt, la valeur litigieuse de 72'000 fr. est supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

**1.2** Selon l'art. 311 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 d'appel.

L'acte du 24 avril 2017 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 en tant qu'appel, en dépit de sa dénomination.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e 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.** Les appelants soutiennent que le loyer devait être fixé au moyen d'un calcul de rendement net dès lors que l'immeuble avait été construit dans les années septante, ainsi qu'au moyen d'une formule officielle.

**2.1** En principe, lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 consid. 2b).

Mais, pour les immeubles anciens où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in Jdt 2012 II p. 113).

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 déjà cité, 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).

La jurisprudence a retenu qu'un bâtiment construit en 1969 sur un terrain acquis à fin 1966 constituait manifestement un immeuble ancien (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid.2.1.2) Lorsque la construction ou la dernière acquisition des immeubles remonte à 32 ans ou plus au moment de la conclusion du bail, l'application des règles développées pour les immeubles

---

anciens a également été admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.3).

**2.2** Dans le présent cas, les immeubles abritant les boxes considérés ont été acquis par l'intimée en octobre 1979, soit il y a plus de 35 ans. Dans un tel cas, l'ordre de priorité entre les critères absolus de fixation du loyer doit être inversé. En d'autres termes, les loyers initiaux litigieux doivent être déterminés exclusivement sur la base des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO). Le jugement querellé n'est donc pas critiquable sur ce point et il n'est pas sérieusement mis en doute par les appelants qui n'ont d'ailleurs pas soulevé ce grief dans le cadre de leur appel. Ce point n'a été abordé que dans le cadre de la réplique sans que les appelants n'expliquent en quoi cette inversion de critères dictée par la jurisprudence ne devrait pas trouver application au présent cas.

**2.3** **2.3.1.** Lorsque sévit la pénurie de logement à l'intérieur d'un canton, celui-ci peut décider de rendre obligatoire l'utilisation de la formule officielle au sens de l'art. 269d CO lors de la conclusion de tout nouveau bail (art. 270 al. 2 CO). Puisque la disposition mentionne uniquement « la pénurie de logement », elle ne concerne de fait que les baux portant sur une habitation (ATF 117 Ia 328 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.2) ou les baux portant principalement sur un logement, mais non les baux de locaux commerciaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.43/2001 du 20 juin 2001 publié à la SJ 2002 I p. 31).

**2.3.2.** L'art. 207 al. 1 LaCC stipule que tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270 al. 2 CO.

Le Règlement genevois relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux (RPHLC – I 4 45.06) fixe, à son article 1 al. 1, qu'il y a pénurie au sens de l'article 207 LaCC, lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie.

Le Conseil d'Etat a arrêté, en date du 14 janvier 2015, qu'il y avait pénurie, au sens de l'art. 207 LaCC, dans toutes les catégories de logements de 1 à 7 pièces et plus pour l'année 2015 (ArCAP du 14.01.2015 – I 4 45.07).

**2.3.3.** La formule officielle ne devrait pas s'appliquer aux choses cédées avec l'usage de l'habitation (art. 253a CO), puisque la pénurie ne touche en général pas ce type d'objets (garages, places de parc, caves, etc) (Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, DIETSCHY-MARTENET, art. 270 CO, n. 72).

**2.4** Il résulte de l'art. 207 LaCC et de l'arrêté du Conseil d'Etat déterminant les catégories où sévit la pénurie que seuls les logements d'habitation sont

expressément soumis à l'obligation de faire usage d'une formule officielle à la conclusion d'un nouveau bail, à l'exclusion notamment des locations commerciales.

L'extension de l'usage de la formule officielle ne s'applique pas non plus aux emplacements de parking, garages ou autres boxes, quand bien même ils seraient cédés en même temps qu'une habitation principale.

En effet, la réglementation genevoise ne le prévoit pas, limitant expressément le champ d'application aux logements d'habitation. En outre, les appelants n'ont pas démontré l'existence d'une pénurie portant sur des boxes intérieurs.

C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'usage d'une formule officielle n'était pas obligatoire lors de la fixation du loyer initial d'un box loué conjointement à un logement d'habitation, aucune protection particulière n'ayant été réservée à ce type d'objet tant par la législation fédérale que par la législation cantonale genevoise.

L'argument des appelants tombe donc à faux.

3. Dans leur argumentation principale, les appelants soutiennent qu'il devait être tenu compte du fait que les parkings sont généralement loués, dans le quartier en question, comme objet principal et que les exemples de comparaison produits ne sont pas comparables notamment quant à leur état, leur volume, leur équipement et leur taille, qui n'a pas été indiquée par la bailleuse.

**3.1** Le loyer n'est en règle générale pas abusif s'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour établir les loyers usuels doivent se rapporter à des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1); n'entrent toutefois pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, à savoir cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. Il appartient au bailleur qui augmente le loyer d'apporter ces éléments de comparaison. Le juge doit effectuer des comparaisons concrètes (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et 4c/aa); les exigences posées en la matière sont élevées (cf. BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire SVIT, 2011, n. 23 s. ad art. 269a CO).

Les points de comparaison prévus à l'art. 11 OBLF se rapportent à des logements ou locaux commerciaux, selon la lettre même de la loi. Lorsqu'il s'agit de comparer des places de stationnement pour voitures, il y a lieu de relativiser certains de ces critères. La situation géographique de la place de parc est

certainement un élément déterminant, tout comme son emplacement intérieur ou extérieur, auquel cas il convient encore de distinguer selon que la place intérieure est accessible ou non par ascenseur, respectivement selon que la place extérieure est couverte ou non. Par contre, l'année de construction ou l'état de la surface de stationnement ne devrait en règle générale pas avoir de pertinence, notamment s'agissant d'une place de parc extérieure. Cette nécessaire relativisation ne dispense pas pour autant le bailleur de présenter des objets de comparaison concrets et définis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2).

**3.2** Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes, à la lumière des critères de l'art. 11 OBLF, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers (ATF 136 III 74 consid. 3.1; ATF 123 III 317 consid. 4a et consid. 4d). En effet, les loyers de référence doivent eux-mêmes ne pas être abusifs; il est donc nécessaire, en principe, de les adapter aux baisses du taux hypothécaire survenues, en règle générale, depuis la date de la dernière fixation du loyer (ATF 127 III 411 consid. 5a), ce qui nécessite de connaître leur taux hypothécaire de référence. La législation relative à la protection contre les loyers abusifs a précisément pour but d'éviter que le bailleur n'obtienne un rendement excessif de la chose louée. Or, il serait contraire à ce but de prendre comme éléments de comparaison, pour juger du caractère abusif d'un loyer donné, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse. L'art. 11 al. 3 OBLF va d'ailleurs dans ce sens, en tant qu'il exclut la prise en considération des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Il en ressort clairement que la détermination des loyers usuels ne saurait obéir aux seules lois du marché (ATF 123 III 317 consid. 4d; ATF 127 III 411 consid. 5a; ATF 136 III 74 consid. 3.1).

**3.3** Le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_47572012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.3.1).

Selon les principes généraux tirés des règles 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 (cf. sur ce devoir en général : ATF 115 II 1 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3, in SJ 2006 I p. 34). Ce principe résulte déjà de la maxime inquisitoria sociale prévalant en droit du bail, qui impose à l'autorité de conciliation et au juge de première instance d'établir les faits d'office (art. 274d al. 3 aCO; cf. art. 243 al. 2 let. c et art. 247 CPC). Ce devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves trouve tout son sens dans l'hypothèse où ce dernier a augmenté le nouveau loyer de plus de 10% par rapport à l'ancien

---

loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_47572012 du 6 décembre 2012 consid. 2.1.3.1).

Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. Le fait que la différence entre le loyer convenu initialement et celui du précédent locataire suffise à rendre vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et oblige le bailleur à une contre-preuve, n'autorise pas encore la déduction que l'ancien loyer a été arrêté abusivement. Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus être tenu de participer à l'établissement des loyers comparatifs; faute de preuve apportée cette fois-ci par le locataire, il apparaît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718).

**3.4** En l'espèce, l'intimée a produit dix exemples de comparaison tous situés dans le quartier de F\_\_\_\_\_. Le critère - reconnu déterminant par la jurisprudence - de la situation géographique est rempli.

Parmi les dix exemples produits par l'intimée, quatre doivent être d'emblée écartés de la comparaison dès lors qu'il ne s'agit pas d'emplacements couverts et sécurisés (n° 2 - avenue de F\_\_\_\_\_; n° 3 - avenue K\_\_\_\_\_; n° 6 - chemin P\_\_\_\_\_; n° 8 : R\_\_\_\_\_).

S'agissant en revanche des six emplacements restants, cinq sont des emplacements intérieurs, couverts et sécurisés (n° 1 - rue M\_\_\_\_\_; n° 5 - rue O\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_; n° 7 : rue Q\_\_\_\_\_; n° 9 - avenue K\_\_\_\_\_; n° 10 : avenue S\_\_\_\_\_), ce qui les rend comparables quant à leur typicité aux deux boxes considérés. Il en va de même du box extérieur fermé sis chemins N\_\_\_\_\_ (n° 4), dès lors que du moment que l'emplacement est sécurisé par une porte et couvert, il est indifférent qu'il soit localisé dans un parking souterrain ou à l'extérieur.

Il n'est pas déterminant, eu égard à la relativisation des critères usuels de comparaison exigée par la jurisprudence lorsque l'objet du litige est une place de stationnement pour véhicules, que l'emplacement soit loué comme objet principal ou accessoire; ne sont pas non plus pertinents les années de construction des immeubles soumis à la comparaison et l'état du revêtement du sol. Quant aux volumes et à la taille des emplacements loués aux appelants, ils apparaissent conformes aux standards de construction de l'époque pour un box simple et similaires, au point de vue de la largeur, aux boxes simples voisins mesurés et inspectés par le Tribunal lors du transport sur place.

S'agissant des objets de comparaison produits par les appelants, les premiers juges ont justement relevé que ces offres de location proposées et parues dans la presse locale ne pouvaient être considérées comme le reflet d'un loyer usuel puisque les

---

loyers n'étaient pas effectivement appliqués (cf. DB 1997 N 14, arrêt du Tribunal fédéral du 24 avril 1996, MP 1996 p. 122; Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/BROQUET, art. 269a CO n. 13).

Quant aux loyers payés par les locataires voisins et sur lesquels les appelants souhaitaient se fonder, ils ne peuvent servir d'objets de comparaison valables dès lors qu'il est de jurisprudence constante que doivent être exclus de la comparaison les objets appartenant au même bailleur dans le quartier (ATF 123 III 317 consid. 4c/aa; DB 1998 N 16; Commentaire pratique - Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/BROQUET, art. 269a CO n. 13). A juste titre, les premiers juges ont clos les enquêtes par ordonnance du 29 novembre 2016 et n'ont pas donné suite à la demande des appelants que soit versé à la procédure l'état locatif de l'ensemble des parkings. En effet, les baux conclus avec d'autres locataires de l'immeuble ont nécessairement été conclus avec le même bailleur et ne peuvent être retenus comme éléments de comparaison valables au sens de l'art. 11 OBLF.

Enfin, si l'on applique aux loyers des six objets de comparaisons admis ci-dessus la baisse théorique du taux hypothécaire préconisée par la jurisprudence entre le 19 mai 2015, date de conclusion des baux considérés (taux hypothécaire de référence : 2 %), et la dernière fixation du loyer, les loyers annuels corrigés seraient les suivants : taux hypothécaire (n° 1 - rue M\_\_\_\_\_), 3'496 fr. 25 (n° 4 - chemin N\_\_\_\_\_, différence de taux de - 0,25%, soit une baisse de - 2,91%), 2'912 fr. 70 (n° 5 - rue O\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_, différence de taux de - 0,25%, soit une baisse de - 2,91%), 3'240 fr. (n° 7 : rue Q\_\_\_\_\_, taux inchangé à 2%), 3'000 fr. (n° 9 - avenue K\_\_\_\_\_, taux inchangé à 2%) et 2'752 fr. 20 (n° 10 : avenue S\_\_\_\_\_, différence de taux de - 0,75%, soit une baisse de - 8,26%).

Ainsi, après l'adaptation fictive des loyers à la baisse du taux hypothécaire de référence, les cinq objets de comparaison restants - si l'on écarte l'objet sis rue M\_\_\_\_\_ - présentent un loyer annuel équivalent ou supérieur au loyer annuel de 2'760 fr. des deux boxes considérés.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimée avait apporté, au moyen de cinq exemples de comparaison au moins, la preuve que les loyers des deux boxes loués aux appelants étaient conformes aux loyers pratiqués dans le quartier au sens des art. 269a let. a CO et 11 OBLF et les a fixés au montant annuel de 2'760 fr. pour chacun d'eux.

Le jugement entrepris sera donc confirmé.

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 formé par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/268/2017 rendu le 21 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12477/2015-3.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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 30'000 fr.*