



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13499/2012

ACJC/690/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 15 JUIN 2015**

Entre

**L'hoirie de feu A\_\_\_\_\_**, soit :

1) **B\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

2) **C\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

3) **D\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2013, comparant par Me Serge Patek, avocat, 6, boulevard Helvétique, 1205 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile aux fins des présentes,

et

**E\_\_\_\_\_**, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.06.2015.

---

## EN FAIT

- A. Par jugement du 4 septembre 2013, expédié pour notification aux parties le 13 septembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 14'400 fr., charges non comprises, dès le 16 mai 2012, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces loué par E\_\_\_\_\_ au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A\_\_\_\_\_ à rembourser au locataire le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), réduit le montant de la garantie bancaire à 3'600 fr. et ordonné la restitution du solde en faveur du locataire (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a considéré que A\_\_\_\_\_ n'avait pas satisfait à son injonction de produire les documents utiles pour procéder au calcul de rendement. La raison invoquée, à savoir l'ancienneté de l'immeuble, ne justifiait pas son refus de déposer les pièces demandées. En effet, l'ancienneté de l'immeuble n'était en soi pas déterminante pour un tel calcul et, en tout état de cause, il appartenait au juge d'apprécier si les pièces détenues par le bailleur étaient suffisantes pour procéder à un calcul de rendement, si bien que A\_\_\_\_\_ ne pouvait pas en préjuger pour retenir les pièces pertinentes. Il s'ensuivait que la non-production des pièces était indue et constituait un empêchement fautif au droit du locataire d'administrer la preuve qui lui incombait. Le Tribunal en a déduit que le loyer contesté procurait un rendement excessif au bailleur.

Pour fixer le loyer, le Tribunal s'est fondé sur les statistiques cantonales. Il a retenu qu'eu égard à la surface locative réduite de l'appartement et à son état général moyen, voire modeste, il y avait lieu de s'écarter sensiblement des statistiques générales et de privilégier les statistiques pondérées selon le mètre carré et le secteur géographique. Le Tribunal, statuant *ex aequo et bono*, a ainsi fixé le loyer à 14'400 fr. par an, charges non comprises, soit 1'200 fr. par mois, dès le 16 mai 2012. Le loyer fixé par le bail étant supérieur à celui qui a été jugé admissible, le bailleur devait être condamné à restituer le trop-perçu en découlant au locataire. Au surplus, la garantie bancaire devait être réduite à trois mois du nouveau loyer fixé, soit à 3'600 fr.

- B. a. Par acte déposé le 15 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il rende une nouvelle décision, subsidiairement, à ce que le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces, au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève soit fixé à 19'800 fr., charge non comprises, dès le 16 mai 2012 et au déboutement de E\_\_\_\_\_ de toutes autres ou contraires conclusions.

---

Il invoque, en premier lieu, que le Tribunal a violé l'art. 247 al. 2 CPC en ne lui octroyant pas un délai supplémentaire pour produire des exemples de loyers comparatifs. Le Tribunal aurait en outre dû considérer que le critère des loyers usuels l'emportait sur celui du rendement net du fait qu'il était dans l'impossibilité de procéder à un tel calcul, l'immeuble ayant été acquis il y a 74 ans. L'appelant fait également valoir que le Tribunal a violé les art. 8 CC et 229 CPC en fixant le loyer initial en se fondant sur des statistiques versées tardivement à la procédure par l'intimé, et non sur celles qu'il avait lui-même déposées. Enfin, le Tribunal aurait arbitrairement (art. 9 Cst.) retenu que l'état de l'appartement était moyen, voire modeste, ce qui justifiait de s'écarter des statistiques.

**b.** Dans sa réponse du 15 novembre 2013, E\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

Il conteste que l'état de l'appartement puisse être qualifié de bon, énumérant divers éléments qui tendraient à démontrer le contraire.

**c.** Par courrier du 27 novembre 2013, le conseil de A\_\_\_\_\_ a informé la Cour du décès de son mandant le 18 novembre 2013.

Par arrêt du 8 janvier 2014, la Cour a suspendu la procédure jusqu'à ce que les héritiers de feu A\_\_\_\_\_ soient connus.

**d.** Par arrêt du 12 décembre 2014, la Cour a repris la procédure, au vu du certificat d'héritier établi le 20 janvier 2014 par Me F\_\_\_\_\_, notaire à Genève, dont il ressortait que le défunt avait laissé comme héritières son épouse, B\_\_\_\_\_ et ses deux filles, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

**e.** L'hoirie de A\_\_\_\_\_ ayant indiqué ne pas entendre déposer de réplique, les parties ont été avisées le 16 janvier 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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

**a.** Le 25 avril 2012, E\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) et A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le bailleur) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Selon l'art. 2 des clauses particulières du contrat, l'appartement a pour dépendance un grenier "*mis à disposition gratuitement et à bien plaire*".

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 16 mai 2012 au 31 mai 2017, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans.

Le loyer annuel a été fixé à 19'800 fr., charges de 1'680 fr. non comprises.

A teneur de l'art. 26 des clauses particulières du bail, le locataire s'est en outre engagé à conclure avec les SIG un contrat d'abonnement pour le contrôle périodique des installations de gaz et à assurer l'entretien et le détartrage régulier du bouilleur par un professionnel.

Le locataire a constitué une garantie de loyer de 4'950 fr.

**b.** Selon l'avis de fixation du loyer initial, le précédent locataire s'acquittait d'un loyer annuel de 18'396 fr., charges non comprises, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011, de sorte que le loyer a été augmenté de 7,63%.

L'avis est motivé comme suit : "*Fixation du loyer : Art. 269a, lettre a CO, loyers usuels du quartier*".

**c.** L'appartement se situe dans un immeuble construit en 1939, qui donne sur une rue piétonne et se situe à proximité des commerces et des transports publics. Selon la fiche descriptive produite par le bailleur, le logement dispose d'une surface globale de 55 m<sup>2</sup> et il comprend une cuisine, une salle de douche avec WC, un salon et deux chambres. A\_\_\_\_\_ l'a hérité en 1987 dans le cadre de la succession de son père, à laquelle sa mère participait également.

**d.** Par requête en contestation du loyer initial du 11 juin 2012, E\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Déclarée non conciliée le 9 novembre 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 15 novembre 2012.

Le locataire a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne un calcul de rendement. A titre principal, il a conclu à la fixation du loyer annuel à 9'588 fr., charges non comprises, dès le 16 mai 2012, à la condamnation du bailleur au remboursement du trop perçu en découlant et à la réduction de la garantie de loyer à trois mois du nouveau loyer fixé.

**e.** Par ordonnance du 14 décembre 2012, le Tribunal a invité A\_\_\_\_\_ à produire les pièces nécessaires au calcul de rendement net de l'immeuble concerné, soit en particulier, l'acte d'acquisition de l'immeuble ou, à défaut, toute pièce permettant d'établir son prix d'achat, ses frais d'acquisition et son financement, le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires, en précisant les dates auxquelles ils ont été effectués, depuis l'achat de l'immeuble, les comptes de gestion et leur relevé détaillé pour les années 2009 à 2011, l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2011 et le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de 2011.

Le Tribunal a attiré l'attention du bailleur sur les conséquences qui pouvaient être tirées de son refus de produire ces pièces, à savoir l'indice de ce qu'il cachait un rendement abusif.

---

Pour le surplus, le Tribunal a imparté à A\_\_\_\_\_ un délai au 8 février 2013, prolongé sur demande de l'intéressé au 15 mars 2013, puis au 8 avril 2013, pour répondre à la demande, produire un calcul de rendement, mettre à disposition du locataire toute pièce justificative afférente aux charges de l'immeuble et fixé un délai à ce dernier pour se déterminer sur ledit calcul.

**f.** Dans sa réponse du 8 avril 2013, A\_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, à ce qu'il soit autorisé à compléter ses écritures et à verser à la procédure des pièces complémentaires concernant les loyers usuels du quartier et, principalement, à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 19'800 fr., charges non comprises. Il s'est référé à cet égard aux statistiques établies par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT). Il a par ailleurs exposé qu'il avait hérité de l'immeuble en 1987, au décès de son père et que la valeur du bien n'avait pas été établie lors du partage successoral. Vu l'ancienneté de l'immeuble, construit en 1939, il n'avait pas été en mesure de retrouver les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement, pas plus qu'il n'était parvenu à réunir cinq exemples de loyer comparatif. Il a produit les réponses, datées de novembre 2012, de trois agences immobilières l'informant qu'elles n'étaient pas en mesure de lui fournir des loyers comparatifs, ne disposant pas d'objet comparable dans le quartier concerné.

**g.** Par courrier du 2 mai 2013, le locataire a persisté dans ses conclusions, en se référant à l'état de l'appartement et aux statistiques cantonales. Il a notamment relevé que le bailleur n'avait pas expliqué en quoi il aurait été empêché d'effectuer, entre les mois de novembre 2012 et avril 2013, d'autres recherches auprès d'autres agences immobilières pour obtenir des exemples de loyers comparatifs

**h.** Par ordonnance du 17 mai 2013, le Tribunal a ordonné une inspection de l'appartement et a réservé l'admission éventuelle d'autres moyens de preuve à un stade ultérieur de la procédure.

Lors de son inspection du 6 juin 2013, le Tribunal a fait les constatations suivantes :

La porte d'entrée de l'immeuble est équipée d'un code d'accès protégé. Les façades sont en bon état et les fenêtres sont récentes et équipées de doubles vitrages. Le couloir d'entrée menant aux boîtes aux lettres est sombre, le locataire précisant que l'éclairage se met en marche dès 19h00. Le bâtiment n'a pas d'ascenseur et il convient d'emprunter un escalier en colimaçon, relativement étroit et raide, pour accéder à l'appartement.

Le logement est assez sombre, les plafonds sont bas et il n'y a pas de balcon. Les peintures ont été rafraîchies à l'entrée du locataire. Dans l'ensemble, le logement est de dimension réduite. Les installations électriques sont vétustes et les fils électriques sont apparents au-dessus de la porte palière. Les fusibles se trouvent sur le palier. Le conseil du bailleur indique que les installations électriques ont été

contrôlées en 2011 et qu'aucuns travaux de mise en conformité n'ont été ordonnés par SECURELEC SA.

Les carrelages du couloir sont anciens et abîmés par endroit.

Les parquets du salon et de la chambre attenante sont en bon état, mais grincent par endroits.

La cuisine donne sur une cour calme. Le sol est revêtu d'un lino ancien et tâché par endroit, avec quelques petits éclats. Les appareils électroménagers appartiennent au locataire, à l'exception de la hotte. La cuisine est aménagée, avec des placards au-dessus et en dessous de l'évier. Sur la gauche du plan de travail, côté gazinière, le stratifié se décolle. Le mobilier est encore en bon état, mais présente des traces d'usure. Il y a également une armoire de rangement encastrée, dont la porte en bois est fissurée. La cuisine est équipée d'un chauffe-eau approvisionné au gaz.

La salle de douche avec WC ne comprend pas de baignoire. Le locataire précise que le lavabo a été changé en cours de bail. Les sanitaires, refaits en 2002, sont relativement récents, mais étroits.

La chambre à coucher est de petite dimension et donne sur la même cour que la cuisine. Le parquet est abîmé vers la fenêtre et des traces d'usure sont visibles sur les deux armoires encastrées de la chambre. C\_\_\_\_\_, fille du bailleur, a expliqué qu'il y avait un chauffage individuel approvisionné en gaz dans le couloir. Le tuyau de chauffage est encore présent dans la chambre et le parquet est abîmé juste en dessous. Au même endroit, le cache des fils électriques a été supprimé. Le locataire relève qu'il a renoncé à la vitrification des parquets de la chambre à son arrivée, pour éviter de devoir déplacer le mobilier déjà installé dans cette pièce.

A l'issue de l'inspection des locaux, les parties ont indiqué qu'elles ne sollicitaient pas d'autres mesures d'instruction et renonçaient aux plaidoiries finales orales.

**i.** Les parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites le 12 juillet 2013, date à laquelle la cause a été gardée à juger.

E\_\_\_\_\_ a conclu à la fixation du loyer initial à 12'624 fr. par an, charges non comprises, en prenant comme point de départ de son calcul les statistiques cantonales, au remboursement du trop-perçu de loyer et à la réduction de la garantie bancaire à trois mois du nouveau loyer fixé.

A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 19'800 fr., charges non comprises, dès le 16 mai 2012 et à ce que E\_\_\_\_\_ soit débouté de toutes autres ou contraires 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).

**1.1.1** Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

Lorsque le litige porte sur la fixation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

**1.1.2** En l'espèce, la différence entre le loyer annuel du logement, charges comprises, tel qu'il a été contractuellement fixé (19'800 fr.) et le loyer tel que l'intimé réclame, en dernier lieu, qu'il soit fixé (12'624 fr.) s'élève à 143'520 fr. ( $[19'800 \text{ fr.} - 12'624 \text{ fr.}] \times 20$ ).

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

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

**1.3** A la suite du décès de A\_\_\_\_\_, ses héritières se sont substituées à lui dans la procédure (cf. art. 560 CC et 83 al. 4 CPC). L'appel ayant été formé par le précité, il sera toutefois désigné ci-après comme l'appelant.

**1.4** L'appelant a produit une pièce nouvelle, soit une lettre d'adjudication de travaux à effectuer sur l'immeuble dans lequel se situe l'appartement litigieux, datée du 18 mars 2008.

**1.4.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC - également applicable aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office selon l'art. 247 al. 2 CPC (ATF 138 III 625 consid. 2.2) -, les faits et les moyens de preuves 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, in CPC; Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer

qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid 4.2.1).

**1.4.2** En l'espèce, l'appelant n'explique d'aucune manière pour quel motif il n'aurait pas pu produire la pièce nouvelle, datée du 18 mars 2008, en première instance. Cette pièce sera dès lors déclarée irrecevable.

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

2. Selon l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (b). Ces conditions étant alternatives, il suffit que l'une d'entre elles soit remplie pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial.

Il n'est pas contesté, à juste titre, que ces conditions sont réunies en l'espèce.

3. **3.1** L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les art. 269 et 269a CO fournissent en revanche les critères matériels qui permettent de juger du bien-fondé d'une demande en diminution du loyer initial (ATF 120 II 240 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2.2).

**3.1.1** La méthode absolue, déduite de l'art. 269 CO, exige une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Même lorsque dans la formule officielle de notification du loyer initial, le bailleur se prévaut des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire, le locataire peut néanmoins réclamer - comme en l'espèce - l'examen de l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, examen qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 121 III 364 consid. 4b p. 367).

Le rendement net résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des

---

intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que son prix d'achat ne soit manifestement surfait, et en soustraire le montant des fonds étrangers. Les fonds propres investis par le bailleur doivent être adaptés au renchérissement, mais leur réévaluation ne saurait dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble (ATF 125 III 257 consid. 2b; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a = JdT 1997 I p. 595; arrêt du Tribunal fédéral 4C.285/2005 consid. 2.4 in CdB 2006 p. 59).

Cela étant, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in JdT 2012 II p. 113).

Selon la jurisprudence, un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (ATF 140 III 433 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1; 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377). Il n'est pas contraire au droit fédéral de ne pas qualifier d'ancien un immeuble construit ou acquis il y a 26, respectivement 27 ans (ATF 140 III 433 consid. 3.1.2).

**3.1.2** Même si lors d'une contestation du loyer initial, la preuve du loyer initial abusif incombe au locataire, cela n'exclut pas que sa partie adverse doive contribuer loyalement à l'administration des preuves. Selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve doit en effet collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 115 II 1 consid. 4 p. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4P.196/2005 du 10 février 2006 consid. 5.2). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4; 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4, in DB 2009 n° 25, p. 43 et 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, in SJ 2006 I p. 34).

La conclusion à tirer du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4 in DB 2009 n° 25, p. 43, 4C.64/2003 consid. 4 et 4C.48/1988 consid. 2a = JdT 1991 II p. 190; cf. également art. 164 CPC).

Cela étant, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, il peut être inféré de son refus injustifié que la chose louée

lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4 in DB 2009 n° 25, p. 43; WEBER, in Basler Kommentar ORI, 5<sup>ème</sup> éd, 2011, n. 12a ad art. 269 CO; FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n. 517; HIGI, in Zürcher Kommentar, 4<sup>ème</sup> éd, 1998, n. 86 ad art. 270 CO).

**3.2** En l'espèce, le Tribunal a imparti un délai à l'appelant pour qu'il fournisse les pièces utiles à un calcul de rendement. Il lui appartenait effectivement de fournir les éléments nécessaires puisqu'il est seul à les détenir. Il n'y a cependant pas donné suite.

Il soutient à cet égard que l'immeuble était ancien, de sorte que le calcul de rendement n'était pas possible.

L'immeuble dans lequel se trouve l'appartement litigieux a été acquis par l'appelant, par succession, en 1987, soit 26 ans avant qu'il lui soit demandé de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement. Dans cette mesure, l'immeuble ne peut être qualifié d'ancien, le fait qu'il a été acquis en 1939 par le père de l'appelant n'étant à cet égard pas déterminant. Cela étant, quand bien même l'immeuble devrait être qualifié comme tel, l'appelant n'explique d'aucune manière pour quel motif il n'aurait pas été en mesure d'indiquer quelle était la valeur de l'immeuble lorsqu'il l'a acquis par succession, en particulier pourquoi la valeur des différents biens composant la succession n'aurait pas été évaluée, étant relevé qu'il n'était pas le seul héritier. Il indique également qu'il lui est impossible de retrouver les pièces relatives aux "éventuelles dettes hypothécaires ou chirographaires", sans même indiquer si de telles dettes grèvent actuellement l'immeuble, ce qu'il devait être, à tout le moins, en mesure de préciser. Il n'a en outre pas produit les pièces requises par le Tribunal qui portaient sur une période récente, sans autre explication.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelant avait refusé de manière indue de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement. Il peut en être déduit que la chose louée lui procure un rendement abusif.

Il sera toutefois encore relevé ce qui suit, à titre superfétatoire, pour répondre aux arguments soulevés par l'appelant.

- 4.** L'art. 269a CO énumère différentes hypothèses dans lesquelles le loyer n'est pas abusif. La preuve que le loyer n'est pas abusif peut intervenir notamment par comparaison avec les loyers du quartier (art. 269a let. a CO). Pour établir lesdits loyers, le juge doit disposer d'au moins cinq éléments de comparaison répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF (RS 221.213.11; ATF 139 III 13 consid. 3.3 p. 20; 136 III 74 consid. 3.1 p. 79 s.).

L'appelant, alors qu'il avait invoqué les loyers usuels dans le quartier dans l'avis de fixation du loyer initial, n'a pas produit d'éléments de comparaison.

Il invoque aux termes de son appel, comme premier argument, une violation de l'art. 247 al. 2 CPC au motif que le Tribunal aurait dû lui octroyer un délai supplémentaire pour compléter ses écritures sur ce point, comme il l'avait demandé, ce qu'il n'avait toutefois pas fait. Il semble ainsi ne pas contester qu'il avait la charge de la preuve à cet égard.

**4.1** Le litige concerne la protection contre les loyers abusifs. La procédure de première instance était dès lors soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), dans laquelle le juge établit les faits d'office (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Cette maxime inquisitoriale sociale, fondée sur des motifs de politique sociale, vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves, pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2; 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). La maxime inquisitoire ne dispense pas les parties d'une collaboration active à la procédure; il leur incombe de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_561/2014 du 16 décembre 2014 consid. 3.1.2).

**4.2** En l'espèce, l'appelant a indiqué dans l'avis remis à l'intimé que le loyer était fixé d'après les loyers usuels du quartier, ce qui signifie qu'il devait disposer des éléments pertinents nécessaires pour augmenter le loyer selon ce critère et il lui appartenait dès lors de les produire. Il était par ailleurs conscient du fait qu'il devait produire des exemples de loyers comparatifs puisqu'il a déposé trois courriers de régies immobilières l'informant qu'elles n'étaient pas en mesure de lui fournir d'indications utiles à cet égard et a demandé un délai supplémentaire pour ce faire. Le Tribunal n'avait dès lors pas à le rendre attentif au fait que ses offres de preuve n'étaient pas suffisantes.

L'appelant n'explique par ailleurs pas pour quel motif, dans le délai prolongé qui lui a été accordé par le Tribunal pour répondre à la demande, ni après, il n'a pas procédé à d'autres recherches ou n'a pas été en mesure de produire des exemples de loyers comparatifs. Il n'a en outre pas sollicité d'autres mesures d'instruction à

---

l'issue de l'inspection de l'appartement et n'a plus repris, dans ses plaidoiries finales, ses conclusions tendant à ce qu'un délai lui soit accordé pour produire des exemples de loyers comparatifs, mais s'est référé aux statistiques établies par l'OCSTAT pour déterminer le loyer admissible. Il ne pouvait, pour le surplus, être exigé du Tribunal qu'il procède lui-même à des recherches de loyers comparatifs en s'adressant, par exemple, directement aux régies immobilières afin de leur demander si elles étaient en mesure de lui fournir des exemples.

Il n'apparaît dès lors pas que le Tribunal a violé les droits procéduraux de l'appelant découlant de l'art. 247 CPC en ne lui impartissant pas un délai supplémentaire pour déposer des pièces permettant de procéder à une comparaison des loyers.

5. Lorsqu'il est admis que le loyer convenu est abusif, il appartient au tribunal de réduire son montant dans la mesure admissible (cf. WEBER, op. cit., n. 8 et 8a ad art. 270 CO; HIGI, op. cit., n. 57 ad art. 270 CO).

**5.1** En l'absence d'éléments de comparaison, le juge doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas afin de fixer le loyer admissible (ATF 124 III 62 consid. 2b).

Le Tribunal fédéral a depuis longtemps jugé que les statistiques officielles cantonales ne constituent pas une statistique au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF parce qu'elles ne fournissent pas de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3). Il est cependant admis que ces statistiques peuvent néanmoins être prises en considération lors de la fixation du loyer initial lorsque ledit loyer initial n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3; 4A\_250/2012 du 28 février 2012, consid. 2.4, in SJ 2013 I 49; 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5).

Le juge dispose d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, in SJ 2013 I 49; 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718).

Les statistiques officielles, disponibles sur le site internet de l'Etat de Genève, constituent des faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, de sorte que le grief de l'appelant selon lequel le Tribunal aurait violé les art. 8 CC et 229 CPC en fixant le loyer initial en se fondant sur les statistiques qui auraient été versées tardivement à la procédure par l'intimé est infondé.

**5.2** L'appelant ne conteste pas, en lui-même, le recours aux statistiques officielles pour calculer le loyer et il les a lui-même utilisées aux termes de ses plaidoiries finales. Il n'a pas davantage soutenu que les statistiques sur lesquelles le Tribunal s'est fondé pour déterminer le loyer initial n'étaient pas pertinentes.

Il en ressort que selon la statistique de 2012 relative aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, le loyer mensuel moyen est de 2'021 fr. pour un appartement de quatre pièces non neuf à loyer libre situé en Ville de Genève (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.03) et que selon celle relative aux logements non neufs à loyer libre de deux pièces ou plus dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois, le loyer mensuel moyen au mètre carré s'élève à 26 fr. 25 dans le secteur statistique "La Cluse - Philosophes" (OCSTAT, Tableau 05.04.2.05), soit un loyer de 1'443 fr. 75 pour un appartement de 55 m<sup>2</sup>.

Le Tribunal a en outre relevé que s'agissant des baux en cours, le loyer mensuel moyen d'un appartement de quatre pièces à loyer libre situé dans un immeuble construit entre 1919 et 1945 en Ville de Genève s'élève à 1'491 fr. (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, mai 2012, p. 54) et que pour un appartement de quatre pièces à loyer libre situé dans un immeuble construit entre 1919 et 1960, le loyer mensuel moyen au mètre carré s'élève à 18 fr. 25 dans le secteur statistique "La Cluse - Philosophes" (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, mai 2012, p. 383), soit un loyer de 1'003 fr. 75 pour un objet de 55 m<sup>2</sup>.

**5.3** L'appelant soutient en revanche que c'est de manière arbitraire que le Tribunal a considéré que l'état général de l'appartement était moyen, voire modeste et qu'il y avait dès lors lieu de s'écarter sensiblement des statistiques générales et de privilégier les statistiques pondérées selon le mètre carré et le secteur géographique.

**5.3.1** Pour calculer le loyer le Tribunal a tenu compte du fait que l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement litigieux était situé sur une rue piétonne, à proximité des commerces et des transports publics, qu'il ne disposait pas d'ascenseur, que l'appartement manquait de luminosité, que l'état de la façade était bon, qu'il y avait des fenêtres avec doubles vitrages, que les peintures de l'appartement avaient été rafraîchies au changement de locataire, que les plafonds étaient bas et les installations électriques anciennes, que le parquet avait été poncé et vitrifié, mais grinçait par endroits, que la cuisine (agencée, non équipée) était ancienne, contrairement à la salle de douche avec WC (sans baignoire) qui était plus récente, mais étroite.

**5.3.2** L'appelant reprend dans une large mesure les éléments déjà pris en compte par le Tribunal. Il insiste cependant sur des éléments favorables qui n'ont pas été cités par le Tribunal, comme la présence d'un code pour accéder à l'immeuble, d'une buanderie, le fait que la cuisine et la chambre donnent sur une cour calme, que le système électrique répond aux normes ou que le télé-réseau est installé.

L'intimé relève pour sa part différents aspects négatifs de l'appartement, comme le fait qu'il est relativement sombre, que les plafonds sont bas, que la chambre est de petite dimension, que le carrelage du couloir ou le sol de la cuisine est abîmé par endroit.

**5.3.3** Le Tribunal a tenu compte des éléments essentiels résultant de l'inspection à laquelle il a procédé. Il ne pouvait être exigé de lui qu'il cite l'ensemble des éléments figurant dans le procès-verbal, sauf à ce qu'il reproduise celui-ci en intégralité dans le jugement, ce que l'appelant ne soutient pas qu'il aurait dû faire.

Il résulte de l'inspection locale du Tribunal que l'appartement se trouve dans une rue piétonne proche de commerces, qu'il a fait l'objet de travaux puisque l'ensemble des peintures a été rafraîchi à l'emménagement du locataire, que les fenêtres ont un double vitrage, que le lavabo a été changé en cours de bail, que les sanitaires ont été changés en 2002 et que les parquets sont en relativement bon état. Cela étant, l'appartement se situe au 3<sup>ème</sup> étage, sans ascenseur, on y accède par un escalier relativement raide et étroit, l'appartement n'a pas de balcon, il est relativement sombre et petit, les plafonds sont bas, l'installation électrique est vétuste, même si elle est aux normes, le carrelage du couloir est ancien et abîmé par endroits, le salon est divisé par une cloison, le revêtement de sol de la cuisine est ancien et tâché par endroit, la cuisine n'est pas équipée puisque les appareils électroménagers appartiennent au locataire, à l'exception de la hotte et le mobilier présente des traces d'usure.

En définitive, il y a lieu d'admettre, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, à l'instar du Tribunal, que l'état de l'appartement doit être qualifié de moyen, voire modeste.

Au vu de cette constatation, il convient de s'écarter des statistiques et le loyer de l'appartement, tel qu'il a été fixé par le Tribunal, soit 14'400 fr., charges non comprises, par année ou 1'200 fr. par mois, apparaît adéquat, étant relevé que l'appelant ne conteste pas que, même si l'état de l'appartement doit être qualifié de moyen, voire modeste, le loyer aurait dû être fixé à un montant plus élevé.

En définitive, l'appel est infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

6. 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 15 octobre 2013 par l'hoirie de feu A\_\_\_\_\_, soit B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/958/2013 rendu le 4 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13499/2012-1-OSL.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. 1.1.2).*