



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13948/2022

ACJC/390/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 5 MARS 2025

Entre

A _____ SA, sise _____ [ZG], appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2024,

et

Madame B _____, domiciliée _____ [GE], intimée et appelante jointe, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mars 2025

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/498/2024, communiqué aux parties par pli du 13 mai 2024, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 15'804 fr., charges non comprises, le loyer annuel de l'appartement de 3.5 pièces loué par B_____ à A_____ SA au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à C_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ SA à rembourser à B_____ le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a réduit la garantie de loyer à trois mois du loyer ainsi fixé, soit 3'951 fr., et ordonné la libération du solde en faveur de B_____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. a. Par acte déposé le 12 juin 2024 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA (ci-après également : l'appelante) forme appel contre ce jugement.

Elle conclut à l'annulation du jugement entrepris et à la fixation du loyer annuel de l'appartement à 18'000 fr., charges non comprises.

b. Par réponse et appel joint adressé le 29 juillet 2024 au greffe de la Cour de justice, B_____ (ci-après également : l'intimée) conclut au rejet de l'appel et, sur appel joint, à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal pour établir un calcul de rendement.

Subsidiairement sur appel joint, elle conclut à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement et, cela fait, à la fixation du loyer annuel de l'appartement à 8'520 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2022, à ce qu'il soit ordonné à A_____ SA de lui rembourser le trop-perçu de loyer mensuel de 790 fr. depuis le 1^{er} juillet 2022 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 juillet 2022, à la réduction de la garantie de loyer à trois mois du loyer ainsi fixé, soit 2'130 fr., et à ce qu'il soit ordonné la libération immédiate du surplus en sa faveur par la banque.

c. Dans sa réponse sur appel joint et réplique sur appel principal du 28 août 2024, A_____ SA conclut au rejet de l'appel joint et persiste pour le surplus dans ses conclusions.

d. Dans sa duplique sur appel principal et réplique sur appel joint du 22 octobre 2024, B_____ persiste dans ses conclusions.

e. A_____ SA ayant renoncé à dupliquer sur appel joint, les parties ont été avisées le 8 janvier 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. A _____ SA, bailleuse, et B _____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____ à C _____.

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale de 5 ans, du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2027, renouvelable ensuite de 5 ans en 5 ans sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé initialement à 18'000 fr., charges non comprises, et la garantie bancaire à 4'500 fr.

c. L'avis de fixation du loyer initial indiquait que l'ancien loyer annuel était de 8'520 fr. depuis le 1^{er} janvier 2002 et que le nouveau loyer était motivé par l'article 269a let. a CO, à savoir qu'il se situait dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

d. L'immeuble date de la période 1961 à 1970 et a été acquis par SI D _____ par acte enregistré au registre foncier les 23 et 28 juin 1961.

e. Par décision de l'assemblée générale du 18 novembre 1998, SI D _____ est entrée en liquidation et, dans ce cadre, l'immeuble a été transféré à la SOCIETE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS E _____ SA, actionnaire unique de SI D _____, par acte authentique du 16 décembre 1998. Il ressort de cet acte authentique que la valeur vénale de l'immeuble a été estimée à 4'300'000 fr. par l'Administration fiscale cantonale.

f. SOCIETE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS E _____ SA a été radiée par suite de fusion le _____ juillet 2018 avec A _____ SA, qui a repris la totalité des actifs et passifs.

Par inscription au Registre foncier genevois du 4 novembre 2019, suite à la fusion, A _____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble.

g. L'état des lieux d'entrée du 1^{er} juillet 2022 fait état de la réfection à neuf des peintures des murs, plafonds, portes et cadrans en bois de l'appartement. Les autres éléments sont indiqués comme étant « en ordre » ou « d'usure normale ».

h. Par requête en fixation judiciaire du loyer, en paiement et en réduction de la garantie bancaire du 7 juillet 2022, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 14 novembre 2022, puis portée devant le Tribunal le 14 décembre 2022, la locataire a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne l'établissement d'un calcul de rendement et la production par la bailleuse ou tout tiers des pièces utiles pour effectuer ce calcul et, principalement, à la fixation du loyer mensuel de

l'appartement à 710 fr., charges non comprises, soit 8'520 fr. par année, à la condamnation de la bailleresse au remboursement du trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne, à la réduction de la garantie de loyer à 2'130 fr. et à ce que le Tribunal ordonne la libération immédiate du solde en sa faveur.

i. Par mémoire réponse du 13 février 2023, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal fixe le loyer à 18'000 fr. par an, hors charges, et déboute la locataire de ses conclusions.

j. Par ordonnance du 8 juin 2023, le Tribunal a retenu que le transfert d'immeuble à son actionnaire constituait un simple transfert d'actifs et n'était pas assimilable à une vente et que l'acte authentique du 16 décembre 1998 ne mentionnait pas de prix de vente mais une valeur vénale pour les droits d'enregistrement qui ne pouvait pas se substituer à un prix de vente.

Il a considéré que la fusion du _____ juillet 2018 ne pouvait pas non plus être assimilée à une vente, de sorte que la dernière vente de l'immeuble remontait à 1961 et que l'immeuble devait être qualifié d'ancien. Un calcul de rendement n'étant donc pas possible, le Tribunal n'a pas donné suite aux requêtes de la locataire tendant à la production des pièces nécessaires à un calcul de rendement et à l'établissement d'une expertise.

k. Le 27 juin 2023, la locataire s'est opposée à l'ordonnance précitée au motif que le Tribunal aurait considéré à tort que le transfert d'actifs et passifs ne serait pas assimilable à une vente et qu'il se justifiait d'établir un calcul de rendement net sur la base de la valeur fiscale de l'immeuble litigieux.

Le 28 juin 2023, la bailleresse a fait référence à l'arrêt de la Cour de justice du 27 février 2017 (ACJC/217/2017) selon lequel en cas de liquidation des actifs et passifs d'une personne morale, il n'était pas possible de fonder un calcul de rendement net sur la valeur fiscale de l'immeuble.

Par ordonnance du 30 juin 2023, le Tribunal a rejeté la requête de la locataire en modification de l'ordonnance du 8 juin 2023.

l. Lors de l'inspection locale du 5 octobre 2023, le Tribunal a constaté que l'immeuble se situait dans le village de C_____. Par sa proximité avec l'aéroport, le bruit des avions y était perceptible. Il était composé de trois étages avec deux appartements par palier. Il était dans un bon état d'entretien général, les locaux communs et le sous-sol étant propres et bien entretenus. Il disposait d'un digicode à l'entrée, d'une buanderie équipée d'une machine à laver et d'un sèche-linge, de deux pièces pour étendre le linge et d'un local vélos. Une entreprise de nettoyage assurait l'entretien des communs. Les boîtes aux lettres étaient placées à l'intérieur de l'immeuble.

L'appartement, traversant, n'avait pas de vis-à-vis des deux côtés. Il était composé d'un hall d'entrée, d'un salon, d'une cuisine, d'une salle de bains, d'une grande chambre et d'une petite chambre mesurant 3.01 mètres/2.39 mètres, à savoir 7.2 m². Il disposait d'un balcon et était en bon état général, compte tenu notamment des travaux entrepris tant par la régie que par la locataire elle-même. Les faïences dans la salle de bains étaient anciennes et le lavabo et la baignoire se partageaient le même robinet. Certains défauts étaient visibles, notamment le bas des portes des chambres gondolés, des trous dans la porte de la grande chambre, une plinthe du salon et le revêtement de la façade au bas du balcon décollés. Le store du salon, bien qu'en bon état, présentait quelques impacts.

Des travaux d'entretien et de réparations de certains défauts avaient été réalisés dans l'appartement depuis l'emménagement de la locataire, à savoir notamment la réfection du store du salon, le contrôle du système de fermeture de deux fenêtres et de la porte de la chambre, la réparation d'une prise électrique, le contrôle de l'écoulement de l'évier de la cuisine et de la fuite sur le robinet de la salle de bains, la remise en état de la peinture de la salle de bains endommagée par la fuite d'eau et la réparation de la barrière métallique du balcon.

La locataire avait elle-même entrepris des travaux dans l'appartement, à savoir la pose d'un parquet dans le salon, la grande chambre et le hall, le remplacement des meubles de la cuisine y compris la peinture derrière lesdits meubles, ces parties de murs étant en béton brut. Elle avait équipé la cuisine d'un frigo et d'une cuisinière.

La locataire a indiqué avoir ajouté des prises notamment pour la hotte et posé dans la salle de bains des stickers sur le pourtour de la baignoire et sur les rangées supérieures des faïences. Elle a ajouté qu'à son arrivée, elle avait subi une inondation dans la cuisine en raison de la vétusté des tuyaux et qu'un plombier était intervenu. Elle n'avait pas de problème d'électricité mais quelques prises avaient été changées à son entrée. L'appartement étant mal insonorisé, elle entendait les voisins et les avions. Elle avait un accès à un grand jardin mais elle devait faire le tour de l'immeuble.

m. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans leurs mémoires de plaidoiries finales des 30 novembre et 12 décembre 2023 et dans leur réplique et duplique des 19 décembre 2023 et 8 janvier 2024. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

- D.** Le Tribunal a retenu en substance que l'appartement comportait trois pièces et demie, compte tenu de la dimension de la petite chambre de 7.2 m². Un calcul de rendement n'était pas possible, l'immeuble devant être qualifié d'ancien. Le loyer initial ayant été augmenté de 111%, c'était à la bailleuse de démontrer que celui-ci n'était pas abusif. Or, celle-ci n'avait produit aucun exemple comparatif. Le

loyer devait en conséquence être fixé en tenant compte du loyer précédent et des statistiques cantonales. La moyenne des loyers tirés des deux valeurs statistiques retenues était de 1'317 fr. 25 et il ne se justifiait pas de s'en écarter, vu l'état moyen de l'immeuble et de l'appartement et du fait que les statistiques tenaient compte de la situation de l'immeuble proche de l'aéroport.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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

1.2 En l'espèce, l'intimée a conclu devant le Tribunal à la fixation du loyer annuel de l'appartement à 8'520 fr. en lieu et place du montant figurant dans le contrat de bail de 18'000 fr., montant auquel a conclu l'appelante. Le Tribunal a fixé dans son jugement le loyer à 15'804 fr.

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} 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. L'appelante et l'intimée dans son appel joint font grief au Tribunal d'avoir constaté les faits d'une manière inexacte.

2.1 En vertu de l'art. 270 al. 1 CO, le locataire peut contester le loyer initial qu'il estime abusif au sens des art. 269 et 269a CO. Selon l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et, selon l'art. 269a let. a CO, il est présumé non abusif lorsqu'il se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (ATF 148 III 209 consid. 3).

2.2 La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer. En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est prise en compte dans les statistiques des loyers. Quant aux défauts éventuellement présents, résultant ou non de l'état de vétusté, ils peuvent déjà faire l'objet d'une réduction du loyer (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO), de sorte qu'il ne se justifie pas, ici encore, d'en tenir compte, faute de quoi les locataires pourraient obtenir une réduction à double pour ce motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une demande éventuelle de réduction de loyer. Ainsi, la fixation judiciaire du loyer doit se déterminer 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 (ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.3).

2.3 Le nombre de pièces que comporte un logement se détermine notamment au regard des dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI - RS/GE L 5.05) et de celles de son règlement d'application (RCI RS/GE L 5.05.01; ACJC/655/2013 du 27 mai 2013 consid. 2.2.1 et ACJC/1640/2012 du 19 novembre 2012 consid. 7.1).

Toute pièce pouvant servir à l'habitation et toute cuisine (laboratoires-cuisines exceptés) doit avoir en principe 9 m² mais au minimum 6 m² de surface (art. 52 al. 1 LCI). Elle doit en outre être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur (art. 52 al. 2 LCI).

Plus précisément, selon le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL - RS/GE I 4.05.01), pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette (art. 1 al. 5 RGL). En particulier, toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour demi-pièce (art. 1 al. 7 let. b RGL). La surface nette d'un logement de 3 pièces ne devrait au surplus pas être inférieure à 39 m² et respectivement à 49 m² pour un logement de 4 pièces (art. 1 al. 5 RGL). Par pièces distinctes, il faut entendre les

pièces pouvant être fermées l'une de l'autre par un dispositif fourni (art. 1 al. 7 let. a RGL).

2.4 La Cour a complété l'état de fait sur les faits constatés d'une manière inexacte par le Tribunal, comme l'emplacement des boîtes aux lettres à l'intérieur de l'immeuble, l'état de ce dernier comme celui de l'appartement, la dimension confortable du jardin et le fait que l'appartement n'a pas de vis-à-vis.

Quant aux façades et indépendamment du fait de savoir s'il s'agit d'un fait nouveau ou non, il n'est pas possible d'en voir l'état sur les clichés photographiques intégrés au procès-verbal de l'audience d'inspection locale du 5 octobre 2023, ceux-ci n'étant pas suffisamment précis. De plus, les pièces figurant au dossier ne permettent pas non plus de conclure à ce que les façades ont été refaites à neuf récemment, celles-ci étant en mauvaise état par endroits.

L'emplacement de l'immeuble par rapport aux écoles, commerces et moyens de transports publics, n'a pas été détaillé par l'appelante. Il repose seulement sur la fiche de l'appartement en question pour les loyers comparatifs, établie par la régie en charge de l'immeuble et produite par l'appelante, de sorte que cela n'est pas suffisant pour établir ces faits.

Le Tribunal a retenu à raison que l'appartement en question était un trois pièces et demie sur la base du contrat de bail et de l'inspection locale, la petite chambre de 7.2 m² comptant pour une demi-pièce. Il ne saurait être déduit du seul plan de l'appartement établi par l'intimée et produit devant le Tribunal que la cuisine mesurerait moins de 9 m², de sorte que celle-ci devra compter pour une pièce.

Pour le surplus, les éléments allégués par les parties ne sont pas démontrés ou pas pertinents dans la résolution du litige.

Enfin, s'agissant des défauts, ils ne doivent pas être considérés dans la fixation du loyer initial, mais faire l'objet, le cas échéant, d'une autre procédure judiciaire conformément à la jurisprudence susmentionnée.

- 3.** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 269a let. a CO, en retenant la présomption que le loyer fixé par le contrat était abusif.

3.1 Le loyer initial est présumé abusif lorsqu'il a été massivement augmenté par rapport au loyer précédent, soit de beaucoup plus que 10%, et que cela ne peut s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation. Cette présomption peut être affaiblie par le bailleur s'il parvient à éveiller des doutes fondés quant à sa véracité (arrêt du Tribunal fédéral du 29 novembre 2023 consid. 5.1; ATF 147 III 431 consid. 3.3, 4.2 et 4.3). Pour éveiller de tels doutes, il est par exemple envisageable que le bailleur se réfère à un certain nombre de logements de comparaison et/ou à des statistiques

officielles ou à des statistiques ne répondant pas aux exigences de l'article 11 al. 4 en lien avec l'al. 1 OBLF (ATF 148 III 209 consid. 3.2.1).

3.2 L'appelante a admis que le loyer était présumé abusif du fait qu'il avait été augmenté de plus de 10%, à savoir en l'espèce de plus de 111% comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges.

Contrairement à ce que l'appelante soutient, cette présomption ne saurait être renversée par la simple production de la statistique de l'OCSTAT pour l'année 2022 portant sur un appartement de 3 ou 3.5 pièces indiquant que le loyer mensuel moyen s'élève à 1'389 fr. et le loyer mensuel médian à 1'427 fr., étant précisé que ces loyers sont inférieurs au loyer mensuel fixé par le contrat à 1'500 fr.

En outre, la hausse ne peut pas s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ni de l'indice suisse des prix à la consommation et l'appelante n'a produit aucun loyer comparatif dans la procédure.

Au vu de ce qui précède, même en considérant l'ensemble des circonstances telle la durée du bail précédent, l'appelante a échoué à faire naître des doutes quant au caractère abusif du loyer et donc à renverser la présomption susmentionnée.

Ce grief sera donc rejeté.

- 4.** Dans son appel joint, l'intimée fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et violé l'art. 269 CO, en considérant l'immeuble comme ancien et en refusant l'établissement d'un calcul de rendement.

4.1 En matière de succession universelle entre vifs, en l'occurrence une fusion par absorption, le Tribunal fédéral a retenu que le locataire ne pouvait pas se prévaloir de la fusion à l'appui d'une demande de baisse de loyer. Il a jugé qu'un tel transfert n'est pas assimilable à une vente, puisque la société absorbante prend simplement la place de la société absorbée avec tous les droits et obligations y afférents, à l'instar des héritiers du bailleur, et ne procède pas à un investissement pour acquérir l'immeuble appartenant à la société absorbée, de sorte qu'il n'y a en principe pas de modification des bases de calcul (arrêt du Tribunal fédéral 4C_291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b). Il doit en aller de même en cas de fusion d'institutions de prévoyance, le locataire ne pouvant se prévaloir de ce transfert, qui n'est pas assimilable à une vente. Faute de modification des bases de calcul justifiant une adaptation du loyer, seuls sont pertinents pour un calcul du rendement les montants des fonds investis par la société absorbée pour construire ou acquérir l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.4).

En cas de liquidation d'une société immobilière et de cession de l'immeuble à son actionnaire unique, on peut retenir la valeur du transfert. Il s'agit en effet d'une

transaction entre deux personnes juridiquement distinctes (LCHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 480). Toutefois, dans le cadre d'un calcul de rendement, il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets (individuels) liés à l'acquisition de l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.1.1).

Pour les immeubles propriété de sociétés immobilières, le prix de vente des actions ne peut, en règle générale, pas être considéré comme la valeur de l'immeuble. Ce prix ne peut donc pas, sauf circonstances particulières, servir au calcul du rendement de l'immeuble. De telles circonstances particulières sont réunies lorsque le bailleur n'est pas en mesure d'établir le prix du marché d'un immeuble acquis par l'achat d'actions à un prix connu, entièrement financé par les deniers du bailleur. Ce prix pouvait donc être considéré comme représentant le montant des fonds propres investis (ACJC/217/2017 du 27 février 2017 consid. 2.3; ATF 112 II 149 consid. 3c; arrêt du Tribunal 4A_465/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.3).

4.2 En l'espèce, dans son ordonnance du 8 juin 2023, le Tribunal a considéré que le transfert de l'immeuble à son actionnaire constituait un simple transfert d'actifs et n'était pas assimilable à une vente. Selon lui, l'acte authentique du 16 décembre 1998 ne mentionnait pas de prix de vente mais une valeur vénale pour les droits d'enregistrement qui ne pouvait pas se substituer à un prix de vente.

Pour le surplus, il a également retenu que la fusion du _____ juillet 2018 ne pouvait pas non plus être assimilée à une vente.

L'intimée soutient que, la dualité entre une société et son actionnaire, même unique, prévalant en droit suisse, le transfert de l'immeuble datant de 1998 devrait être considéré comme une aliénation et donc que celui-ci a été acquis récemment, permettant ainsi l'établissement d'un calcul de rendement.

L'intimée ne saurait être suivie, le transfert de 1998 n'étant qu'un simple transfert, sans prix, ni investissement. La jurisprudence à laquelle elle fait référence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_642(*recte*: 645)/2011 du 27 janvier 2012) vise un autre contexte, de sorte qu'elle ne lui est d'aucun secours. Cette affaire concernait l'achat d'un appartement par le biais d'un certificat d'actions représentant 27 actions d'une société immobilière correspondant à cet appartement.

La dernière vente de l'immeuble remontant à 1961, l'immeuble doit donc être qualifié d'ancien, empêchant l'établissement d'un calcul de rendement. La demande d'expertise de l'intimée visant à établir le prix de revient au moment de l'acquisition est donc irrelevante.

Le grief de l'intimée sera rejeté et le jugement confirmé dans son intégralité.

5. L'appelante et l'intimée dans son appel joint font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 269a lit. a CO en raison de la mauvaise application des statistiques, respectivement pour ne pas avoir fixé le loyer initial au niveau de celui payé par l'ancien locataire et subsidiairement pour ne pas avoir considéré dans son calcul les baux en cours.

5.1 Le juge du fait jouit d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial dans un cas concret. En s'inspirant de la jurisprudence rendue en lien avec le critère du rendement net (ATF 147 III 14 consid. 6.1.2 et 6.1.3; ATF 142 III 568 consid. 2.1), en l'absence d'éléments permettant de fixer le loyer selon l'art. 11 OBLF, il y a lieu de procéder comme suit:

a) En l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire.

b) S'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, mêmes si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge.

5.2 Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. 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. Il y a lieu de tenir compte des statistiques fondées sur le nombre de pièces comme des statistiques du loyer au mètre carré (ACJC/1533/2023 du 20 novembre 2023 consid. 5.1, ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.1, 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).

S'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/1303/2007 consid. 3.5; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1.), étant précisé que le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises

n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

- 5.3** La «moyenne» est la notion la plus commune. Le loyer mensuel moyen des logements, tout comme le loyer mensuel moyen par pièce ou le loyer mensuel moyen par m², est une simple moyenne arithmétique, soit le rapport entre la somme des loyers et le nombre de logement correspondant. La moyenne est, en général, la meilleure caractéristique de la tendance centrale. Pourtant, dans le cas des loyers, la moyenne est très influencée par les observations extrêmes. Selon les cas, elle peut donc être tirée vers le haut ou vers le bas (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010).

La «médiane» est la valeur effective (pour un nombre impair d'observations) ou estimée (pour un nombre pair d'observations), pour laquelle la moitié des observations lui est supérieure et l'autre moitié lui est inférieure. Pour la déterminer, les observations sont classées préalablement par ordre de grandeur croissante ou décroissante. Le loyer médian n'est pas influencé par des observations anormalement grandes ou anormalement petites, qui pourraient être considérées comme aberrantes ou trop particulières. L'OCSTAT considère que, pour cette raison, cette valeur est sans doute plus significative que le loyer moyen, à condition toutefois de disposer d'observations en assez grand nombre et sans hétérogénéité excessive (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, Statistique des loyers de mai 2010).

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).

5.4 En l'espèce, pour fixer le loyer initial de l'appartement en question, le Tribunal a d'abord calculé la moyenne des deux résultats découlant de la statistique de l'OCSTAT concernant le loyer mensuel moyen par pièce des logements non neufs à loyer libre de 3 et 4 pièces dont le locataire a changé durant les douze derniers mois sur la commune de C_____ et le secteur statistique de la ville de Genève en 2022 (T 05.04.2.01), soit 1'236 fr. ((1'135 fr. + 1'338 fr.) / 2). Cette statistique n'indiquant pas le loyer d'un logement de 3 pièces et demie, la prise en compte de cette première moyenne ne prête pas le flanc à la critique.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal n'a donc pas appliqué la moyenne des statistiques selon les m² mais bien pour un logement de 3 pièces et demie.

Dans un deuxième temps, les premiers juges ont calculé la moyenne entre cette première valeur (1'236 fr.) et le loyer mensuel moyen par nombre de pièces d'un appartement à loyer libre construit entre 1961 et 1970 dans la commune de C_____ pour l'année 2022 découlant du calculateur de loyer figurant sur le site internet de l'OCSTAT (1'389 fr.), soit une moyenne de 1'317 fr. 25 arrondi au loyer annuel de 15'804 fr.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir établi une moyenne de moyennes. Or tel n'est pas le cas, du fait que la première moyenne n'en est en réalité pas une au sens du calcul du loyer initial dans la mesure où elle permet uniquement d'obtenir le loyer mensuel moyen pour un logement de 3 pièces et demie. Il en découle que les premiers juges ont calculé la moyenne entre le montant de ce dernier loyer et celui obtenu par le calculateur de loyer de l'OCSTAT.

L'utilisation d'une valeur moyenne en lieu et place de la valeur médiane par le Tribunal, reprochée par l'appelante, n'est, en soi, pas contraire à la jurisprudence. Le Tribunal jouit à cet égard d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial et d'un large pouvoir d'appréciation quant au choix des statistiques à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT.

En outre, comme le souligne l'intimée, le Tribunal n'a pas considéré de statistique de l'OCSTAT relative aux baux en cours, aboutissant à une moyenne en faveur de l'appelante. Cela étant, vu ledit large pouvoir d'appréciation, la Cour ne saurait revenir sur ce choix des premiers juges.

Puis, le Tribunal a retenu à juste titre que les potentiels défauts affectant l'appartement ne devaient pas être considérés dans la fixation du loyer initial. Ces éventuels défauts doivent, le cas échéant, faire l'objet d'une procédure séparée conformément à la jurisprudence, sous peine que l'intimée puisse obtenir une réduction à double pour le même motif, à la fois dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer et dans le cadre d'une éventuelle demande de réduction de loyer.

Il y a lieu de retenir en plus comme le soutient l'appelante la mise à disposition d'une buanderie et d'un local à vélo, l'emplacement des boîtes aux lettres à l'intérieur de l'immeuble qui est muni d'un digicode à l'entrée, la dimension confortable du jardin et le fait que l'appartement n'a pas de vis-à-vis.

A contrario, il faut également prendre en compte l'état moyen de l'appartement, plutôt dans la fourchette basse, au vu des éléments au dossier, notamment ses installations anciennes.

Au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas de s'écarter de la moyenne susmentionnée obtenue par le Tribunal, les éléments allant dans le sens d'une hausse étant annihilés par ceux permettant de baisser la moyenne.

Enfin, la situation géographique proche de l'aéroport est déjà comprise dans les statistiques reflétant les loyers dans la commune de C_____, comme retenu à raison par les premiers juges.

En conclusion, le loyer tel que fixé par le Tribunal ne prête pas le flanc à la critique. Les griefs de l'appelante et de l'intimée seront donc rejetés.

- 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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevables les appel et appel joint interjetés les 12 juin 2024 par A_____ SA et 29 juillet 2024 par B_____ contre le jugement JTBL/498/2024 rendu le 13 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13948/2022-13.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.