

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16704/2004

ACJC/1152/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011**

Entre

**Monsieur X**\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ Genève, appelant et intimé sur incident d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2009, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, 15bis, rue des Alpes, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

**Madame Y**\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ Genève, intimée et appelante sur incident, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2011.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par mémoire d'appel expédié au greffe de la Cour de justice le 22 janvier 2010, X\_\_\_\_\_ a déclaré former appel du jugement JTBL/1378/2009 rendu dans la présente cause le 30 novembre 2009, communiqué aux parties par plis recommandés le 7 décembre 2009.
- B.** Dans ce jugement, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur requête en contestation du loyer initial formée par Y\_\_\_\_\_, et par renvoi de la cause suite à l'arrêt ACJC/1027/2008, rendu par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers le 8 septembre 2008, a fixé à 9'675 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004, le loyer annuel de l'appartement de trois pièces qui a été occupé par Y\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Genève, et a condamné X\_\_\_\_\_ à lui rembourser le trop-perçu de loyer.

Pour aboutir au loyer initial ainsi fixé, le Tribunal a effectué un calcul de rendement sur la base des pièces produites par X\_\_\_\_\_.

Il n'a pas pris en considération les exemples comparatifs produits par ce dernier, ni les autres arguments allégués en défaveur du calcul de rendement.

Enfin, il a considéré que, Y\_\_\_\_\_ ayant dans ses premières écritures conclu à la fixation du loyer à hauteur de 9'675 fr. par année, charges non comprises, elle ne pouvait plus en cours de procédure modifier ses conclusions à la baisse, sans avoir formulé aucune réserve relativement à cette modification, de sorte que bien qu'il aboutisse, par son calcul de rendement, à un loyer admissible de 4'926 fr. par an, il se devait de fixer ce dernier au montant des premières conclusions de Y\_\_\_\_\_, à savoir 9'675 fr. par an, hors charges.

- C.** L'appelant conclut, à titre principal, à ce que la Cour annule et mette à néant les chiffres 1, 2 et 3 du dispositif du jugement attaqué et ce que, cela fait et statuant à nouveau, elle constate que le loyer annuel initial de 18'000 fr. charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004, pour l'appartement de trois pièces occupé par Y\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Genève n'est pas abusif et à ce que cette dernière soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. A titre subsidiaire, il conclut préalablement à ce que la réalisation d'une expertise soit ordonnée, en vue de déterminer la valeur intrinsèque de l'appartement litigieux, soit son prix de revient actuel, en vue de déterminer les fonds propres théoriques de X\_\_\_\_\_, en rapport avec l'appartement concerné et cela fait, à titre principal, à ce qu'elle constate que le loyer initial de 18'000 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004, pour l'appartement litigieux, n'est pas abusif, enfin à ce que Y\_\_\_\_\_ soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

---

**D.** A l'appui de son appel, X\_\_\_\_\_ invoque les motifs suivants :

- la prépondérance du critère tiré des loyers usuels du quartier sur celui tiré du calcul de rendement aurait dû être reconnu par le Tribunal des baux et loyers, dans le cas d'espèce, dans la mesure où il s'agirait d'un immeuble ancien;
- en conséquence, le Tribunal des baux et loyers aurait dû examiner les exemples comparatifs à lui soumis et constater que le loyer fixé lors de la conclusion du bail, n'était pas abusif, puisqu'il correspondait aux loyers usuels du quartier;
- subsidiairement, en cas de rejet du critère des loyers usuels du quartier, l'appelant sollicite que la Cour admette le loyer initial litigieux en tenant compte du loyer du précédent locataire.

L'appelant remet également en question l'état de fait établi par le Tribunal des baux et loyers, dans la mesure où il ne comprend pas ses allégués relatifs aux exemples comparatifs.

L'appelant dépose un chargé de pièces complémentaires.

**E.** Dans son écriture du 25 février 2010, Y\_\_\_\_\_ a répondu à l'appel et formé appel incident. Elle a conclu principalement à ce que l'appelant soit débouté de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit condamné à une amende pour téméraire plaideur. Sur l'appel incident, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris, à ce que le loyer soit fixé à 4'926 fr. 75 par an, charges non comprises, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004, à ce que la garantie bancaire soit réduite à trois mois du loyer ainsi fixé, à ce que l'intimé sur appel incident soit condamné à une amende pour téméraire plaideur et à ce qu'il soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

**F.** A l'appui de son appel incident, Y\_\_\_\_\_ invoque ce qui suit :

- s'agissant de l'état de fait, ceux qui ont été nouvellement allégués par l'appelant en 2<sup>ème</sup> instance doivent purement et simplement être écartés, de même que les pièces nouvellement produites, s'agissant d'une procédure d'appel extraordinaire;
- contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal des baux et loyers, elle était en droit de modifier ses conclusions en cours de procédure de première instance, pour les ramener de 9'675 fr. à 4'926 fr. par an, une fois tous les éléments pertinents du calcul de rendement connus, dans la mesure où ces éléments constituaient des faits nouveaux apparus en cours de procédure, justifiant la modification de ses conclusions en fixation du loyer initial;
- l'appelant errait lorsqu'il soutenait que le calcul de rendement ne devait pas être effectué en l'espèce, en faveur de l'application du critère des loyers usuels du quartier, dans la mesure où la Cour avait déjà statué sur cette question dans son

---

arrêt du 8 septembre 2008, alors que cet arrêt n'avait pas été soumis au Tribunal fédéral et était par conséquent entré en force;

- en conséquence, les nouveaux exemples comparatifs produits par l'appelant ne pouvaient être pris en considération;

- le loyer fixé sur la base du calcul de rendement devait prévaloir, conformément à ce qu'avait décidé la Cour de justice dans son arrêt du 8 septembre 2008, de sorte que le loyer payé par le précédent locataire devait également être écarté;

- enfin, considérant que sa partie adverse faisait usage abusivement des procédures prévues par la loi, elle devait être condamnée à l'amende, en application de l'art. 40 let. c LPC.

**G.** Par mémoire du 15 avril 2010, X\_\_\_\_\_ a répondu à l'appel incident, concluant à ce qu'il soit rejeté et à ce qu'un émolument d'appel soit mis à la charge de Y\_\_\_\_\_.

Il a répondu au surplus aux arguments de son adverse partie concernant les pièces nouvellement produites en appel et a complété son propre mémoire d'appel.

**H.** A l'audience de plaidoiries devant la Cour, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger.

**I.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** Par contrat du 2 juillet 2004, X\_\_\_\_\_, propriétaire, et Y\_\_\_\_\_, locataire, se sont liés pour la location d'un appartement de trois pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale de 5 ans, soit du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 juin 2009.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 18'000 fr. à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

L'avis de fixation de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, daté du 2 juillet 2004, mentionne que le loyer acquitté par le précédent locataire s'élevait à 16'800 fr. par année, charges non comprises, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2003.

L'augmentation de loyer entre l'ancien et le nouveau locataire est motivée par l'adaptation aux loyers usuels du quartier, au sens de l'art. 269a let. a CO.

**b.** L'appartement de trois pièces comprend une surface d'environ 48 m<sup>2</sup>. Il est situé dans un immeuble construit entre les années 1921 et 1946. Il se compose

d'une cuisine aménagée, d'un salon, d'une chambre à coucher et d'une salle de bains, ainsi que d'un petit hall. Il dispose d'un petit balcon. Les fenêtres ne sont pas munies de doubles vitrages.

En outre, il ressort du procès-verbal d'état des lieux d'entrée effectué le 14 juillet 2004 que les murs et plafonds du salon et de la chambre ont été repeints le même mois, alors que les murs des autres pièces, ainsi que les boiseries et plinthes, étaient défraîchis, les radiateurs poussiéreux et pas très propres. Le bailleur s'est par ailleurs engagé à remplacer le lavabo de la salle de bains, fendu, à repeindre les tuyaux de la salle de bains et à refixer la poignée de la porte du salon.

**c.** Par requête du 28 juillet 2004, Y\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du loyer initial et en exécution de travaux.

Elle a conclu à ce que le loyer annuel soit ramené à 9'675 fr. dans l'immédiat et a sollicité que le bailleur soit invité à produire toutes les pièces nécessaires afin d'effectuer un calcul de rendement.

Déclarée non conciliée lors de l'audience du 9 novembre 2004, l'affaire a été introduite au Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2004.

**d.** Dans son mémoire de réponse du 21 février 2005, le bailleur a conclu principalement à ce que le Tribunal déclare la requête de la locataire irrecevable et, subsidiairement, à ce que le loyer de l'appartement soit fixé à 18'000 fr. par an, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004.

En outre, il soutient que le loyer contesté n'est pas abusif.

Par conclusions motivées du 3 mars 2005, la locataire a persisté dans ses précédentes conclusions.

**e.** Par ordonnance préparatoire du 6 mai 2005, le Tribunal des baux et loyers a invité le bailleur à produire les pièces nécessaires à effectuer un calcul de rendement.

Il lui a en outre fixé un délai pour produire ces pièces et compléter ses écritures avec calculs.

**f.** Le 20 juin 2005, le bailleur a produit différentes pièces, à savoir le protocole d'accord signé le 20 juin 1988 dont il ressort qu'il a acquis un certificat d'actions représentant 27 actions de l'ancienne société immobilière propriétaire, soit 27,5/1000<sup>ème</sup> correspondant à l'appartement no 3.02, de trois pièces, d'une surface de 48,6 m<sup>2</sup>, situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_, avec comme local annexe une cave. Pour acquérir ce certificat d'actions, le bailleur a payé 7'950 fr. au jour de la signature du protocole d'accord, et 71'550 fr. au jour de la

signature de la convention définitive. Il a en outre produit les comptes de charges de l'immeuble, transformé en PPE, pour les années 2000 à 2003.

Par courrier du même jour, il a expliqué qu'il ne pouvait pas procéder au calcul de rendement dans la mesure où il était impossible de déterminer les fonds propres investis dans l'immeuble.

En outre, l'immeuble ayant été soumis au régime de la PPE depuis que la société immobilière initialement propriétaire avait été liquidée, il ne pouvait pas produire un état locatif détaillé. Il n'avait en outre pas reçu le bordereau pour l'impôt immobilier complémentaire de 2003.

**g.** Dans ses conclusions motivées du 6 septembre 2005, la locataire a procédé à un calcul de rendement. Elle a conclu principalement à ce que le loyer annuel de son appartement soit fixé à 4'584 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004, subsidiairement à ce qu'il soit fixé, compte tenu des statistiques, à 9'675 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Dans les deux cas, elle a conclu à ce que le bailleur soit condamné à lui restituer le trop-perçu de loyer et à ce que la garantie bancaire soit réduite en conséquence. Elle a également allégué que l'appartement comportait deux pièces et demie et a produit un plan.

**h.** Dans ses écritures du 22 septembre 2005, le bailleur a persisté dans ses conclusions et produit un cahier de répartition des locaux de l'immeuble enregistré devant notaire le 12 juillet 1984, lequel cahier indique que l'immeuble se trouvait déjà soumis au régime de la propriété par étages à cette date.

Il a en outre soutenu que le calcul de rendement n'était pas possible puisque l'appartement litigieux avait été acquis par l'achat d'actions de l'ancienne société immobilière propriétaire, laquelle avait été dissoute, liquidée et l'immeuble ayant été, par la suite, soumis au régime de la propriété par étages.

**i.** Par jugement du 8 septembre 2006, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 12'000 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004, le loyer annuel de l'appartement, a condamné X\_\_\_\_\_ à rembourser à Y\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer, a réduit la garantie bancaire à trois mois du loyer ainsi refixé et a ordonné la libération du solde en faveur de Y\_\_\_\_\_.

**j.** Y\_\_\_\_\_ a quitté les lieux et rendu les clés de l'appartement litigieux le 29 octobre 2007.

**k.** Par arrêt du 8 septembre 2008, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a annulé le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 septembre 2006 et a renvoyé la cause à ce Tribunal pour reprise de l'instruction au sens des considérants.

Elle a considéré que, contrairement à ce que soutenait X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ était fondée à contester le loyer initial, en application de l'art. 270 al. 1 let. a CO, dans la mesure où la seule condition alternative relative à l'existence de la pénurie suffisait à lui ouvrir cette voie de droit.

En outre, la Cour a statué sur l'application de la méthode absolue, particulièrement sur la prévalence du critère fondé sur le calcul de rendement pour fixer le loyer dans le cadre d'une telle contestation.

En effet, le Tribunal des baux et loyers avait considéré dans son premier jugement qu'un calcul de rendement ne devait pas être effectué dans le cas d'espèce, dans la mesure où les fonds propres investis par le bailleur ne pouvaient être déterminés par prise en considération du seul prix de vente des actions de la société anonyme initialement propriétaire, ce prix ne reflétant pas nécessairement la seule valeur vénale de l'immeuble.

Contrariant ce raisonnement, en application de la jurisprudence fédérale, la Cour avait statué dans le sens contraire, en faveur de la fixation du loyer sur la base d'un calcul de rendement.

En effet, dans le cas d'espèce, la société immobilière avait été dissoute et liquidée à une date inconnue, alors que le statut de propriété par étages était d'ores et déjà celui de l'immeuble en 1984, soit quatre ans avant l'acquisition du certificat d'actions portant sur l'appartement litigieux par X\_\_\_\_\_. En outre, le protocole d'accord du 20 juin 1988 mentionnait expressément que X\_\_\_\_\_ avait acquis 27 actions correspondant exactement à l'objet litigieux et ce, pour un montant de 79'500 fr. Celui-ci n'avait jamais invoqué avoir versé une quelconque somme supplémentaire pour obtenir, en son nom, la part de propriété par étages correspondant à l'appartement litigieux, de sorte qu'on pouvait considérer en l'espèce que la valeur des actions reflétait exactement la valeur vénale de l'objet immobilier, sans inclusion de la valeur d'autres actifs de la société.

Par ailleurs, la somme de 79'500 fr., versée pour l'acquisition de la part de propriété portant sur un appartement de trois pièces avec cave, en 1988, n'apparaissait pas comme absolument disproportionnée, ne correspondant en tout cas pas à un prix d'achat manifestement exagéré, seule limite posée par le Tribunal fédéral en référence avec l'ancien article 14 al. 2 AMSL et reprise à l'art. 269 CO.

**I.** En application de l'arrêt précité, le Tribunal des baux et loyers a repris l'instruction de la cause.

Après divers reports d'audiences à la demande de X\_\_\_\_\_, une audience de comparution des mandataires a été fixée au 4 mai 2009.

---

Lors de cette audience, X\_\_\_\_\_ a fait état du fait qu'il avait fait l'objet d'un contentieux fiscal important ayant été bouclé en novembre 2008, ce contentieux ayant englobé la quasi-totalité de ses impôts, y compris l'impôt immobilier complémentaire. Selon les informations de sa fiduciaire, il n'avait toujours pas été taxé depuis 2003, cette dernière restant dans l'attente du bordereau d'impôt immobilier complémentaire pour cette année. A l'issue de l'audience, le Tribunal a imparti un délai au 31 août 2009 pour produire tout document justifiant des impôts immobiliers dus par le bailleur.

Le 7 septembre 2009, X\_\_\_\_\_ a produit un chargé de pièces, comportant le bordereau de taxation des impôts cantonaux et communaux 2003, dont il ressort qu'il a été taxé à 96'800 fr. 55, à titre d'impôt immobilier complémentaire. Il a produit également une attestation de sa fiduciaire établie le 31 août 2009, laquelle certifie que l'impôt immobilier complémentaire qui lui a été notifié en 2003 comprend 345 fr. 10 au titre de la propriété des appartements rue A\_\_\_\_\_ xx.

**m.** Dans ses écritures du 11 septembre 2009, X\_\_\_\_\_ a fait état de 5 exemples comparatifs, pour lesquels il a produit des fiches établies par des régies.

Il s'agit :

- d'un appartement de trois pièces, de 50 m<sup>2</sup> environ, situé au 2<sup>ème</sup> étage d'un immeuble construit en 1940, sis yy, rue A\_\_\_\_\_, à Genève, dont le nom du propriétaire n'est pas mentionné.

L'état général du bâtiment est qualifié de moyen, l'immeuble disposant d'un télé-réseau collectif, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un chauffage central, d'un accès protégé (code), étant situé à proximité de commerces, et des transports publics, en zone de verdure et dans un quartier calme.

Les installations électriques de l'appartement sont anciennes, il dispose d'un balcon. Les fenêtres sont dépourvues de doubles vitrages. Le télé-réseau est accessible. Il n'y a pas de cheminée. Une cave est à disposition.

L'état de l'appartement est qualifié de bon, la cuisine étant agencée et équipée. Une salle de bains ancienne, sans WC, ainsi qu'un WC ancien, séparé de la salle de bains, sont à disposition.

Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 19'000 fr. à compter du 16 juin 2009. Aucun des critères de fixation de ce loyer n'est mentionné, pas plus que les précédentes fixations.

- de deux appartements de trois pièces, de 48,60 m<sup>2</sup>, situés au 4<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_, à Genève.

Pas plus que pour le précédent exemple comparatif, le propriétaire n'est mentionné sur les fiches de régie.

L'immeuble a été construit en 1935, son état général étant considéré comme bon. Il bénéficie d'un t l r seau collectif, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un chauffage central, ainsi que d'un accès protégé. Il se situe à proximité d'une  cole, de commerces, des transports publics, dans une zone de verdure et un quartier calme.

Les installations électriques ne sont pas qualifiées. Les deux appartements disposent d'un balcon, les fenêtres sont dépourvues de doubles vitrages. Les deux appartements sont au bénéfice d'un accès au t l r seau, mais ne disposent pas de cheminée. Les deux disposent de cave comme dépendance.

L' tat général des deux appartements est qualifié de bon, le premier disposant d'une cuisine agenc e et équipée, alors que le second dispose d'une cuisine ancienne. Les deux appartements bénéficient d'une salle de bains ancienne, ainsi que d'un WC, ancien, séparé de la salle de bains.

Le loyer du premier a été fixé à 12'972 fr., hors charges, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Aucun critère de fixation de ce loyer n'est mentionné sur le formulaire rempli par la régie le 9 septembre 2009. Le pr c dent loyer a été fixé à 12'804 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Quant au deuxième, le loyer a été fixé à 19'620 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2009. Aucun critère de fixation de ce loyer n'est mentionné dans le formulaire rempli par la régie le 9 septembre 2009. Le pr c dent loyer avait été fixé à 18'000 fr. dès le 1<sup>er</sup> mars 2006, avec un taux hypothécaire de 3%.

- d'un appartement de trois pièces, de 53,5 m2, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis xx, rue B\_\_\_\_\_,   Genève. Le propriétaire n'est pas mentionné.

L' tat général du bâtiment, construit en 1933 est qualifié de moyen. Il dispose d'un t l r seau collectif, d'une buanderie, sans ascenseur; il est au bénéfice d'un chauffage central, comme d'un chauffage individuel, ainsi que d'un accès protégé. Il est mentionné comme situé à proximité d'une  cole, de commerces, ainsi que des transports publics, ni en zone de verdure ni dans un quartier calme.

Les installations électriques de l'appartement sont anciennes. Il ne dispose ni de balcon, ni d'un double vitrage. Il est au bénéfice d'un t l r seau. Il n'y a pas de cheminée. Il dispose d'une cave comme dépendance.

L' tat de l'appartement est qualifié de bon, la cuisine n'étant ni agenc e ni équipée et ancienne. Il ne dispose pas d'une salle de bains, mais d'une douche, ancienne, ainsi que d'un WC, non séparé, ancien.

Le loyer de l'appartement a été fixé à 16'296 fr. par an, hors charges, dès le 16 février 2007. Aucun critère de fixation du loyer n'est mentionné dans le formulaire rempli par la régie le 9 septembre 2009, pas plus que les précédentes fixations du loyer.

- d'un appartement de trois pièces, à nouveau situé dans l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_, à Genève, au 4<sup>ème</sup> étage, sans que le propriétaire ne soit mentionné. L'état de l'immeuble construit en 1935 est mentionné comme bon, celui-ci disposant d'un telereseau collectif, d'une buanderie, d'un ascenseur, d'un chauffage central, comme d'un accès protégé. Il est indiqué comme situé à proximité d'une école, de commerces, des transports publics, dans une zone de verdure et dans un quartier calme.

Il s'agit d'un appartement de 64,7 m<sup>2</sup>, dont les installations électriques sont anciennes, dépourvu de balcon et de double vitrage, au bénéfice d'un accès au telereseau, sans cheminée, avec une cave à disposition comme dépendance.

L'état de l'appartement est qualifié de bon, la cuisine étant équipée et récente.

La salle de bains est récente, un WC ancien y étant situé.

Le loyer annuel, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 18'362 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2008, étant indexé, sur la base d'un taux hypothécaire de 3%. Le loyer précédent a été fixé à 18'036 fr., dès le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

X\_\_\_\_\_ produit également l'état locatif de deux autres immeubles situés dans le même quartier, dont il se prévaut pour prendre en considération le fait que la moyenne de ces états locatifs est supérieure pour les appartements de trois pièces au loyer initial fixé pour l'appartement litigieux.

Enfin, il se prévaut également des statistiques cantonales des loyers pour les appartements de trois pièces situés en Ville de Genève, dans des immeubles construits avant 1951 pour estimer que le loyer de l'appartement litigieux devrait s'élever à 1'116 fr. par mois, soit 13'392 fr. par an.

X\_\_\_\_\_ fait également état du loyer payé par l'ancien locataire, en soutenant qu'il devrait être pris en considération pour fixer le loyer, pour le cas où le Tribunal ne reconnaissait pas celui-ci comme non abusif au regard des loyers usuels du quartier.

Enfin, il fait valoir que le calcul de rendement est impossible dans le cas d'espèce, dans la mesure où le prix de vente des actions d'une société immobilière peut comprendre d'autres valeurs que la seule valeur vénale de l'objet immobilier acquis.

Selon lui, dans la mesure où le fait d'ordonner une expertise ne se justifierait pas dans le cas d'espèce, la locataire n'habitant plus dans les locaux, la valeur d'acquisition de l'objet litigieux ne peut être déterminée. Les charges de l'appartement en cause ne peuvent pas non plus être déterminées avec une précision suffisante selon lui, dans la mesure où l'immeuble se trouve en PPE.

X\_\_\_\_\_ conclut ainsi principalement à ce que le loyer initial soit constaté comme n'étant pas abusif et à ce que Y\_\_\_\_\_ soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

**n.** Dans ses écritures de réponse du 14 septembre 2009, Y\_\_\_\_\_ indique qu'elle a déménagé au mois d'août 2007, les clés de l'appartement ayant été restituées le 29 octobre 2007.

Elle se prévaut de l'arrêt rendu par la Cour de justice le 8 septembre 2008, pour justifier que le loyer soit fixé sur la base d'un calcul de rendement qu'elle effectue sur la base des documents produits par X\_\_\_\_\_.

Elle aboutit ainsi à un loyer admissible de 4'926 fr. par an, charges non comprises.

Elle conclut par conséquent à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 4'926 fr. par an, charges non comprises, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004, ainsi qu'à ce que X\_\_\_\_\_ soit condamné à lui rembourser le trop-perçu de loyer dès cette date, avec un intérêt à 5% l'an.

**o.** Lors de l'audience de plaidoiries du 21 septembre 2009, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, X\_\_\_\_\_ sollicitant toutefois une nouvelle audience de comparution personnelle ainsi qu'un transport sur place.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

Dans la mesure utile, l'argumentation des parties sera reprise dans la partie «EN DROIT» ci-dessous.

## EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.
2. L'appel est recevable pour avoir été déposé dans les forme et délai prescrits par la loi (art. 443 et 444 aLPC).

Il en est de même pour l'appel incident (art. 298 aLPC par application de l'art. 438 aLPC).

3. L'affaire portant sur une contestation relevant du chapitre II du titre 8<sup>ème</sup> du Code des Obligations, le Tribunal des baux et loyers a statué en dernier ressort (art. 56P al.1 aLOJ).

Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire en violation de la loi (art. 292 aLPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal, sous réserve d'une appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lettre d, aLPC), soit manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la Loi de procédure civile genevoise, no 2 ad art. 445 LPC, no 6 et ss. ad art. 292 LPC).

Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvaient les premiers juges lorsqu'ils ont rendu leur décision, ce qui implique la prohibition d'allégués ou de moyens de preuves nouveaux, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les Tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, ibidem et réf; notamment SJ 1981 p. 434).

Dans le cadre des moyens que lui présentent les parties, la Cour apprécie en revanche librement le droit (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, in SJ 1995 p. 521 et ss).

Cette limitation des moyens imposés par le droit cantonal n'est pas contraire à l'art. 274d al. 3 CO (SJ 1997 p. 416; JDT 1993 I 290; SJ 2001 p. 298).

En l'espèce, la Cour ne tiendra donc aucun compte des allégués de faits nouveaux ou de la pièce nouvellement produite en appel par X\_\_\_\_\_, dans la mesure où ni l'ordre public ni leur caractère notoire ne l'impose.

- 
4. **4.1.** Le premier grief soulevé par l'appelant est relatif à la prépondérance du critère des loyers usuels pour la fixation du loyer dans le cas d'espèce, critère qui doit selon lui prévaloir sur celui du calcul de rendement.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, l'appelant n'a jamais fait valoir ce grief précédemment, dans la mesure où dans le cadre de la première procédure d'appel, il avait tout d'abord soulevé le fait que selon lui l'intimée n'était pas fondée à contester le loyer initial, pour alléguer ensuite que l'appartement litigieux avait été acquis suite à la dissolution d'une société immobilière, et qu'il était donc impossible d'établir l'investissement du bailleur pour effectuer le calcul de rendement.

Dans son arrêt du 8 septembre 2008 (ACJC/1027/2008), la Cour avait rejeté ces deux griefs et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il procède à un calcul de rendement pour fixer le loyer.

A l'appui de son premier grief, l'appelant invoque pour la première fois en deuxième procédure d'appel que l'immeuble concerné est «ancien», au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral, de sorte qu'en application de cette jurisprudence, il conviendrait en l'espèce d'écarter la possibilité d'effectuer un calcul de rendement et d'appliquer les loyers comparatifs pour déterminer le loyer.

C'est ainsi qu'il prétend que le Tribunal des baux et loyers n'aurait pas dû statuer en fonction du calcul de rendement qu'il a effectué, mais qu'il aurait dû examiner les exemples de loyers comparatifs qu'il avait produits.

Il sied de relever, s'agissant de prétendre à la fixation du loyer sur la base des loyers usuels pratiqués dans le quartier, qu'hormis la simple indication de ce motif de fixation du loyer sous la rubrique idoine de l'avis de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail du 2 juillet 2004, l'appelant n'a plus jamais fait état de ce critère, ni durant la procédure de première instance, ni durant la première procédure d'appel, ne soumettant aux juridictions successives aucun allégué à ce sujet et ne produisant aucune pièce y relative.

Ce n'est qu'au mois de septembre 2009, après avoir produit toutes les pièces utiles à effectuer le calcul de rendement telles que requises par le Tribunal des baux et loyers dans le délai imparti, qu'en vue de l'audience de plaidoiries du 21 septembre 2009, l'appelant a finalement produit cinq exemples comparatifs de loyers du quartier.

**4.2.** Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une contestation du loyer initial sont exclusivement régis par les art. 269 et 269a CO, lesquels fournissent les éléments permettant de juger d'une telle demande (ATF 120 II 240 consid. 2, p. 243).

Pour fixer le loyer initial, le bailleur doit ainsi privilégier les critères absolus, puisque la méthode relative, qui repose sur les relations préexistantes entre les partenaires au contrat, ne devrait pas s'appliquer lorsqu'un bail entre deux nouveaux partenaires est en jeu (ATF 124 III 62 consid. 5 et 6; 121 II 341; 120 II 341).

Le critère absolu choisi par le bailleur fixe en principe le cadre du débat judiciaire, mais le locataire peut décider de faire porter l'examen sur d'autres motifs que ceux invoqués par le bailleur, en particulier opposer au bailleur qui se prévaut du critère des loyers usuels, celui - prépondérant - du rendement exagéré des fonds propres investis, sans même avoir à démontrer l'indice d'abus. Ainsi, quand bien même le loyer initial s'inscrirait-il dans les limites des loyers usuels, le locataire doit être admis à prouver que le loyer est néanmoins abusif au sens de l'art. 269 CO. Il s'agit-là de lui permettre de renverser la présomption légale résultant du texte même de l'art. 269a CO, laquelle indique, à titre de préambule : «ne sont en règle générale pas abusifs ...». Il est soutenu par la doctrine que les exceptions prévues à l'art. 269a CO ne sont que subsidiaires, c'est-à-dire qu'elles déploient leurs effets uniquement lorsque le locataire (ou éventuellement le bailleur lors d'une demande en réduction du loyer ou d'une contestation de loyer initial) ne parvient pas à renverser la présomption légale (Commentaire de l'USPI, no 21 ad art. 269a CO; Andreas BRUNNER, Methoden der Mietzinsanpassung, Mietrechtsseminare 1995, p. 18; Robert SIEGRIST, Der missbräuchliche Mietzins : Regel und Ausnahmen (art. 269 et 269a CO), thèse Zürich 1997, p. 75-76). Mais pour renverser la présomption légale, le locataire doit être admis à prouver que le loyer est abusif au sens de l'art. 269 CO. Plus particulièrement à propos des loyers comparatifs, le locataire doit être autorisé à renverser la présomption, puisque les loyers comparatifs ne peuvent pas servir de moyen de défense à un bailleur auquel le locataire démontre que le rendement de l'immeuble est exagéré (David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, chapitre 19, chiffre 2.1.6, p. 456, et chapitre 21, chiffre 5.3.6, p. 541; cf. aussi Commentaire de l'USPI, no 3, ad art. 269a CO, p. 459). Ce n'est donc qu'en cas d'échec du renversement de la présomption, ou en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles anciens, qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels (ATF 124 III 312, consid. 2b).

Sous l'ancien droit, le Tribunal fédéral avait jugé, en 1986, que le critère des loyers usuels du quartier ne pouvait être écarté lorsqu'il s'agissait de déterminer si le rendement d'un immeuble ancien - en l'occurrence, construit en 1958/1959 - était excessif au sens de l'art. 14 AMSL (ATF 112 II 149 consid. 3d, p. 154/155; approuvé par Peter HIGI, Commentaire zurichois du Code des Obligations, no 273 ad art. 269 CO).

Le Tribunal fédéral n'a pas eu l'occasion de confirmer cette jurisprudence depuis l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail. Dans l'arrêt publié aux ATF 124 III 310, il a examiné, dans le cadre d'une demande de diminution du loyer initial, le rapport entre l'art. 269 CO et l'art. 269a lettre a CO, soit entre les deux facteurs absolus que constituent le rendement net et les loyers usuels du quartier. Il a conclu à la prééminence du critère du rendement sur celui des loyers comparatifs, en ce sens que le locataire est autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif. Demeurent toutefois réservés les cas où il est difficile ou impossible de déterminer le caractère excessif du rendement; et le Tribunal fédéral de citer les immeubles dits anciens, pour lesquels il pourra être fait application du critère des loyers usuels (arrêt précité consid. 2b). L'arrêt publié aux ATF 122 III 257 concerne un immeuble acquis en 1953; bien que l'achat date de plus de quarante ans, le Tribunal fédéral n'a pas dénié au bailleur le droit d'opposer le rendement insuffisant de la chose louée à une demande de diminution de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire, le litige portant précisément sur la manière de calculer le rendement d'un immeuble ancien; il a toutefois ajouté que le bailleur aurait également pu se prévaloir des loyers du quartier, sans se prononcer sur le rapport entre les deux critères.

Dans l'arrêt publié aux ATF 120 II 100, qui avait trait à un immeuble acquis en 1959, le Tribunal fédéral n'a pas non plus vu d'obstacle à procéder à un calcul de rendement, les locataires contestant une hausse de loyer en invoquant le rendement excessif. Il résulte de cette jurisprudence que le moyen tiré du rendement net de la chose louée ne saurait être d'emblée exclu lorsque la construction ou l'acquisition de l'immeuble en cause est intervenue dans les années 1950, mais qu'il est toujours possible, dans ces cas-là, de se référer aux loyers du quartier. En effet, les loyers fixés selon le marché jouent un rôle de premier plan pour les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, pour lesquels les justificatifs des investissements font défaut ou n'ont plus de rapport avec la réalité. Le législateur n'entendait pas désavantager les propriétaires de longue date par rapport à ceux qui ont acquis leur bâtiment récemment; la référence aux loyers usuels du quartier sert ainsi à rendre possible une certaine harmonisation entre anciens et nouveaux loyers (ATF 122 III 257 consid. 4a/bb p. 261).

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 9 avril 2002 (cause 4C.323/2001), notre Haute Cour, dont l'examen portait sur une majoration de loyer intervenue sur la base de critères relatifs, à laquelle le locataire s'était opposé en invoquant le rendement, ce à quoi le bailleur avait également invoqué les loyers usuels pour contrer le rendement, a admis que dans le cas d'immeubles construits ou acquis il y a quelques décennies, la hiérarchie entre les critères absolus était inversée par rapport à celle prévalant pour les immeubles dits récents : si un loyer augmenté selon un facteur relatif rentre dans les limites des loyers usuels du quartier, il n'y a pas lieu de procéder au surplus au calcul de rendement net; en revanche, un tel

calcul ne peut être refusé au locataire qui le demande, lorsque le bailleur qui entend augmenter le loyer ne se prévaut pas à son tour des loyers du quartier ou ne parvient pas à apporter la preuve requise à cet égard. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral devait considérer une majoration notifiée par formulaire officiel en 1997, le contrat de bail datant de 1993 et portant sur un appartement situé dans un immeuble acquis en 1956, ayant été construit l'année précédente.

Dans l'arrêt rendu le 12 novembre 2004 (cause 4C.236/2004), le Tribunal fédéral a rappelé la jurisprudence précitée, précisant qu'il n'en résultait pas qu'un calcul de rendement serait d'emblée exclu lorsqu'il s'agit d'examiner le loyer d'un logement sis dans un immeuble ancien. Au contraire, il a indiqué qu'un tel calcul était toujours possible lorsque le critère des loyers usuels n'était pas invoqué par la partie adverse. L'examen portait alors sur une contestation de majoration de loyer notifiée en 2002, fondée sur l'adaptation partielle aux loyers usuels du quartier, et sur une demande en baisse de loyer simultanée, fondée principalement sur un calcul de rendement et subsidiairement sur la baisse du taux hypothécaire de référence. L'immeuble en question avait été édifié en 1971 et le contrat litigieux signé en 1997. Dans ce cas-là, le Tribunal fédéral avait considéré que les bailleurs n'avaient pas suffisamment invoqué le critère des loyers comparatifs à l'encontre de la demande de baisse fondée sur le calcul de rendement, devant les premiers juges, de sorte qu'il n'était pas possible de faire échec aux critères sur lesquels les locataires fondaient leur demande de baisse, à savoir le calcul de rendement, par l'emploi du critère des loyers du quartier.

**4.3.** In casu, force est de constater que l'appelant n'a proposé la production d'exemples comparatifs, pour invoquer in concreto pour la première fois le critère des loyers usuels du quartier, aux fins de contrer le calcul de rendement sollicité par l'intimée à l'appui de sa demande en fixation du loyer initial à la baisse, qu'à la toute fin de la deuxième procédure de première instance. Jusqu'alors, l'appelant s'était contenté de contester la possibilité d'effectuer le calcul de rendement, en soutenant durant la première procédure de première instance et d'appel que l'intimée n'était pas fondée à contester le loyer initial, puisque le prix de revient n'était pas déterminable dans la mesure où l'acquisition avait été faite suite à la dissolution d'une société immobilière. Ce n'est que dans ses dernières écritures du mois de septembre 2009, que l'appelant a produit des exemples de loyers comparatifs.

Point n'est besoin cependant de tirer les conséquences de cette tardiveté d'argumentation, le renversement de la présomption précitée devant être admis pleinement dans le cas d'espèce.

L'immeuble dont il est question n'a en effet pas été acquis «il y a quelques décennies», puisque le certificat d'actions portant sur l'appartement litigieux a été acheté en 1988, soit seize ans avant la signature du contrat entre les parties. La construction de l'immeuble datant des années 1921 à 1946 n'est pas déterminante

à ce sujet. Il y a lieu de considérer dans le cas d'espèce qu'il ne s'agit nullement d'un immeuble «ancien», au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

D'ailleurs, force est de constater que le calcul de rendement a absolument pu être effectué par le Tribunal des baux et loyers, sur la base de la documentation produite par l'appelant.

Le prix d'acquisition du certificat d'actions n'a pas été remis en question. Le bailleur n'a nullement fait état d'un prix de faveur s'agissant de cette acquisition. Il n'a pas non plus contesté avoir payé le prix indiqué sur le certificat d'actions et ressortant du protocole d'accord du 20 juin 1988. Le certificat d'actions porte exactement sur l'appartement litigieux, y compris la cave qui lui est liée. A noter encore que la constitution des appartements de l'immeuble en propriétés par étages date du mois de juillet 1984, soit de quatre ans avant l'acquisition dudit certificat. Au surplus, suite à la dissolution de la société immobilière, il est notoire que le propriétaire a bénéficié de conditions fiscales avantageuses. Depuis l'acquisition, il est taxé en matière de taxation foncière sur la base de la valeur déclarée. Au vu de ce qui précède, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que le prix d'acquisition n'est pas déterminable ou ne correspond pas à la valeur du bien.

Au surplus, la taxation immobilière produite par l'appelant pour 2003 n'est pas déterminante, puisqu'on ne peut y comprendre si elle concerne uniquement l'objet litigieux ou d'autres appartements situés dans le même immeuble, appartenant également à l'appelant.

Quant à la conclusion subsidiaire préalable de l'appelant, à savoir qu'il sollicite de la Cour qu'elle ordonne la réalisation d'une expertise en vue de déterminer la valeur intrinsèque de l'appartement litigieux, soit son prix de revient actuel, en vue de déterminer les fonds propres théoriques investis, celle-ci n'est pas pertinente. On ne voit pas en quoi il s'agirait dans le cas d'espèce d'établir le prix de revient actuel de l'objet litigieux pour déterminer des fonds propres théoriques, alors que l'investissement réel et concret consenti par le propriétaire est établi.

Dès lors que le calcul de rendement a pu être effectué, et ce à bon droit puisqu'il ne s'agit pas d'un immeuble ancien, il n'est pas utile d'examiner si le Tribunal des baux et loyers aurait dû recourir à une autre méthode de fixation du loyer initial, comme s'appuyer sur les statistiques cantonales, à certaines conditions (cf. ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; ACJ/1296/2009, consid. 6.2), ou sur une comparaison avec le loyer mensuel moyen d'autres logements loués, dans l'immeuble ou dans le quartier, ni en se fondant sur le loyer payé par le précédent locataire.

Le calcul de rendement en lui-même, tel qu'effectué par le Tribunal des baux et loyers, n'a pas été contesté par les parties, de sorte qu'il doit être retenu.

---

A titre superfétatoire, la Cour précisera encore que les exemples comparatifs produits par l'appelant ne remplissent pas les réquisits de la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière, puisque pour plusieurs d'entre eux, on ne connaît pas même le nom du propriétaire de l'immeuble en question, ni sa date de construction, ni la dernière date de fixation du loyer, ni les critères sur lesquels elle a été fondée lorsqu'elle est indiquée, ni la date de la dernière rénovation importante. Pour cette raison, les exemples comparatifs n'auraient en aucun cas pu être retenus, si le critère des loyers usuels du quartier avait dû être considéré comme prépondérant dans le cas d'espèce (cf. ATF 123 III 317 consid. 4c/aa; consid. 4a également; arrêt du Tribunal fédéral rendu le 15 juin 2001 dans la cause 4C.40/2001, consid. 5c/bb, etc.).

Au vu des considérants qui précèdent, l'appelant sera débouté des fins de son appel.

5. S'agissant des conclusions sur appel incident, il y a lieu d'examiner si c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers s'est référé aux premières conclusions prises par l'appelante incident dans sa requête initiale, puis dans ses conclusions du 3 mars 2005, en écartant les conclusions prises par la suite au cours de la procédure.

**5.1.** Conformément à l'art. 127 al. 1 lettre b LPC, les conclusions doivent figurer dans les écritures introductives d'instance auprès du Tribunal des baux et loyers. L'examen de cet article de loi doit se faire en relation avec celui de l'art. 7 al. 1 lettre d aLPC (cf. BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, no 1 ad art. 127 et no 7 et 8 ad art. 7 LPC).

L'art. 427 aLPC prévoit que le Tribunal est saisi par une requête écrite et motivée adressée au greffe (al. 1) et que les demandes additionnelles et reconventionnelles sont formées par conclusions écrites (al. 2).

Les conclusions contenues dans l'assignation ne devraient plus pouvoir être modifiées, à l'exception de faits nouveaux (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 7 ad art. 7 LPC).

Hormis les cas où le juge doit statuer d'office en vertu des règles du droit matériel, il est lié par les conclusions des parties qui forment le cadre des débats. Il est donc essentiel que ces conclusions soient formulées de manière précise et libellées de telle sorte qu'elles puissent ouvrir la voie à une décision exécutoire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 8 ad art. 7 aLPC).

Conformément à l'art. 133 al. 1 aLPC, si l'instruction préalable a eu lieu, les conclusions ne peuvent diverger de celles prises conformément à l'art. 127 aLPC que si elles se fondent sur des faits nouveaux. Constitue un fait nouveau celui qui est survenu ou celui que la partie a appris postérieurement à la date à laquelle elle a

---

signifié ses dernières écritures autorisées dans le cadre de l'instruction préalable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 2 ad art. 133 LPC).

Les dispositions des art. 133 et 134 aLPC ont pour objectif premier d'assurer la loyauté des débats, en évitant qu'une partie ne soit privée de ses droits par l'effet de la surprise. La règle consiste en substance à interdire le dépôt de conclusions qui n'ait été préalablement signifiées, de telle manière qu'une réaction soit encore possible au moment de la plaidoirie. On rappellera notamment que chaque partie est tenue de se déterminer sur les faits allégués par son adversaire, ce qui suppose bien évidemment que ces faits aient été préalablement portés à sa connaissance selon les règles prescrites par les art. 121 et ss aLPC (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 1 ad art. 133 aLPC).

En matière de droit du bail, l'interdiction du formalisme excessif s'applique en plein et la jurisprudence a consacré le principe de l'examen large des conditions procédurales, pour autant qu'un préjudice ne découle pas du non respect d'une condition pour la partie opposée.

**5.2.** En l'espèce, dans sa requête initiale, l'appelante sur incident a sollicité à titre préalable qu'un calcul de rendement soit effectué et qu'un délai soit accordé au bailleur pour produire toutes les pièces nécessaires pour effectuer un tel calcul.

Elle a pris à titre principal des conclusions en constatation du caractère abusif du loyer initial et en fixation du loyer au montant correspondant au maximum de la loi cantonale genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations, s'agissant d'un appartement de trois pièces, indiquant dans le corps de son écriture : *«Dans l'immédiat, la demanderesse conclut à ce que le loyer soit ramené à 9'675 fr. par année, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004».*

Par la suite, à la première occasion qui a suivi la production par le bailleur des pièces utiles à effectuer un calcul de rendement, l'appelante sur incident a modifié ses conclusions en fonction du calcul ainsi effectué, à savoir que dans ses conclusions motivées du 6 septembre 2005, elle a conclu principalement à ce que le loyer annuel de son appartement soit fixé à 4'584 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004. A titre subsidiaire, compte tenu des statistiques, elle a sollicité qu'il soit fixé à 9'675 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Enfin, dans ses écritures du 14 septembre 2009, à l'issue de la seconde procédure de première instance et alors que le bailleur a produit l'intégralité des documents requis, après avoir effectué un nouveau calcul de rendement, l'appelante sur incident a conclu à ce que le loyer soit fixé à 4'926 fr. par an, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'admettre que lors de l'introduction de sa requête initiale, l'appelante sur incident n'était pas à même de solliciter la fixation du loyer de manière plus précise qu'elle ne l'a fait, n'étant en possession

---

d'aucune des pièces utiles à effectuer un calcul de rendement, critère sur lequel elle sollicitait cependant que le Tribunal détermine le loyer admissible.

Il ressort très clairement de ses écritures qu'elle se prévalait de ce calcul comme unique moyen utile à déterminer ce loyer.

De manière à prendre tout de même des conclusions, obligation à laquelle elle était tenue faute de risquer d'être déboutée de sa demande, l'appelante sur incident a procédé à la détermination d'un loyer, en fonction d'une référence au loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population, à savoir celui déterminé par la LDTR.

Lorsqu'elle a connu les premiers éléments utiles à procéder à un calcul de rendement, l'appelante sur incident l'a effectué pour prendre des conclusions chiffrées adaptées audit calcul.

De bonne foi, lorsqu'elle a connu tous les éléments pertinents pour effectuer ledit calcul, elle a augmenté ses conclusions et fait porter le loyer à un montant ultime de 4'926 fr. par année, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004.

En vertu de l'interdiction du formalisme excessif applicable en plein en matière de droit du bail et à teneur de l'examen global des écritures de l'appelante sur incident, la Cour ne saurait suivre lorsqu'il a considéré qu'il devait s'en tenir aux premières conclusions prises par cette dernière, dans sa requête initiale, alors même qu'aucun des éléments utiles à effectuer le calcul de rendement sur lequel elle fondait sa demande ne lui était connu.

Le calcul de rendement ayant abouti à un loyer admissible de 4'926,75 fr. par an, c'est à ce montant que le Tribunal des baux et loyers aurait dû fixer le loyer initial dû à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Dans la mesure de ce qui précède, le Tribunal des baux et loyers a violé la loi.

6. L'appelante sur incident conclut encore à ce que la garantie bancaire établie lors de la conclusion du bail soit réduite suite à la fixation du loyer initial.

En raison du caractère impératif de l'art. 257e al. 2 CO, il y a lieu de rectifier d'office le montant de la garantie de loyer à trois mois du loyer fixé suite à la contestation admise du loyer initial.

En conséquence, la Cour entrera en matière sur la conclusion de l'appelante sur incident, fondée sur ce point.

7. Les conclusions de l'appelante sur incident à ce que l'appelant soit condamné à une amende de procédure sur la base de l'art. 40 lettre c aLPC, seront rejetées, dans la mesure où, contrairement à ce qu'elle soutient, l'appelant n'a pas fait que

reprendre dans ses écritures des arguments déjà tranchés par la Cour dans la précédente procédure d'appel.

Les conditions de l'art. 40 lettre c aLPC ne sont ainsi pas remplies.

- 8.** L'appelant qui succombe de manière prépondérante sera condamné au versement d'un émolument d'appel de 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC).

Quant à l'appelante sur incident, elle sera également condamnée au versement d'un émolument d'appel, limité à 100 fr. (art. 447 al. 2 LPC).

- 9.** Le loyer initial a été fixé par le Tribunal des baux et loyers à 9'675 fr. par an, charges non comprises, et l'appelant a conclu à la fixation d'un loyer de 18'000 fr. par an au minimum. Compte tenu du fait que le contrat de bail a pris effet au 1<sup>er</sup> juillet 2004 et pris fin à la fin du mois d'octobre 2007, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 lettre a LTF). Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 LTF).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 janvier 2010 par X\_\_\_\_\_, ainsi que l'appel incident formé le 25 février 2010 par Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1378/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 novembre 2009 dans la cause C/16704/2004-1-L.

**Au fond :**

Rejette l'appel principal et admet l'appel incident, au sens des considérants.

**Cela fait :**

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué.

Fixe le loyer annuel admissible pour l'appartement de trois pièces qui a été occupé par Y\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Genève, à 4'926 fr. 75 dès le 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Condamne X\_\_\_\_\_ à rembourser à Y\_\_\_\_\_ le trop perçu de loyer.

Réduit la garantie bancaire à trois mois du loyer ainsi fixé.

Condamne X\_\_\_\_\_ à payer un émolument de 300 fr. à l'Etat.

Condamne Y\_\_\_\_\_ à payer un émolument de 100 fr. à l'Etat.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Daniel DEVAUD, président; Monsieur Jean RUFFIEUX et Monsieur Pierre CURTIN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Daniel DEVAUD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indications des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 et 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 à 15'000 fr.*