



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19501/2016

ACJC/5/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 JANVIER 2019

Entre

A_____ AG, sise _____ (ZH), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mars 2018, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié avenue _____ Genève, intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.01.2019.

EN FAIT

A. Par jugement du 8 mars 2018, reçu par A_____ AG le 14 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 27'756 fr., charges et frais accessoires non compris, dès le 1^{er} septembre 2016, le loyer annuel de l'appartement de 5,5 pièces, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ AG à rembourser à B_____ le trop-perçu de loyer en décaissant (ch. 2), réduit la garantie bancaire à 6'639 fr. et ordonné la libération du solde en faveur de B_____ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 27 avril 2018, A_____ AG appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce qu'il soit dit que le loyer de l'appartement de 5,5 pièces, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue _____ à Genève, est fixé à 50'400 fr. par an, soit 4'200 fr. par mois, hors charges et frais d'exploitation, dès le 1^{er} septembre 2016.

b. B_____ conclut au rejet de l'appel formé par A_____ AG et à la confirmation des points 1 à 3 du jugement entrepris.

Sur appel joint, il conclut à ce qu'il soit dit que le contrat de bail le liant à A_____ AG est de durée indéterminée.

c. Par mémoire de réponse à l'appel joint et de réplique, A_____ AG conclut à ce que B_____ soit débouté de ses conclusions sur appel joint.

d. B_____ n'a pas dupliqué.

e. Les parties ont été informées le 3 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ AG (ci-après : la bailleuse) est propriétaire de l'immeuble sis _____ à Genève, depuis son acquisition au mois de septembre 1959.

L'immeuble a été construit en 1928.

b. A une date inconnue, les époux C_____ et D_____ ont pris à bail un appartement de 5,5 pièces d'une superficie de 116 m² situé au 3^{ème} étage dudit immeuble.

Par contrat de sous-location du 25 novembre 2008, les époux C/D_____ ont sous-loué l'appartement à B_____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et trois mois, du 1^{er} décembre 2008 au 28 février 2010.

Le sous-loyer a été fixé à 2'800 fr. par mois, les acomptes de frais de chauffage et d'eau chaude à 130 fr. par mois et les acomptes pour frais d'exploitation à 130 fr. par mois.

c. Dans le courant de l'année 2011, la bailleuse a invité les époux C/D_____ à réintégrer l'appartement. B_____ a alors proposé sa candidature pour prendre le bail à son nom, ce qui a été accepté.

d. Le 27 juillet 2011, B_____ a ainsi signé un contrat de bail portant sur l'appartement susmentionné.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2011 au 31 août 2016, le bail s'éteignant sans résiliation préalable le 31 août 2016.

Le loyer a été fixé à 3'340 fr. par mois. Les acomptes pour chauffage, eau chaude et frais d'exploitation sont restés inchangés.

L'avis de fixation du loyer initial indiquait que la hausse de loyer était motivée par l'adaptation aux loyers usuels d'objets comparables dans la localité ou le quartier.

e. Le 21 septembre 2011, la bailleuse a informé le locataire de l'augmentation des acomptes de charges à 370 fr. par mois dès le 1^{er} novembre 2011.

f. Le 7 septembre 2016, les parties ont signé un nouveau contrat de bail pour une durée déterminée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2016 au 31 août 2021, s'éteignant sans résiliation préalable le 31 août 2021.

Le loyer a été fixé à 4'200 fr. par mois et les acomptes de frais de chauffage et eau chaude et ceux de frais d'exploitation à 185 fr. par mois chacun.

L'avis de fixation du loyer initial, daté du 7 septembre 2016, indique comme motif pour justifier la fixation du loyer l'adaptation aux loyers usuels du quartier.

Une garantie bancaire de 12'600 fr. a été constituée par le locataire.

g. Lors de l'inspection locale du 13 octobre 2017, le Tribunal a constaté que la peinture de l'appartement était en bon état. Le parquet dans le hall, le salon et la salle à manger avaient été poncés et vitrifiés par le locataire, à ses frais. Les fenêtres des pièces donnant sur la rue, à savoir le salon, la salle à manger et la chambre parentale, étaient dotées de doubles vitrages. La salle à manger donnait sur un balcon offrant une vue dégagée sur le Jura, les arbres et l'hôpital.

La cuisine, lumineuse, située de l'autre côté de l'appartement, donnait également sur un balcon. Cette pièce, de même que la chambre d'enfant et la chambrette, ne disposaient pas de doubles vitrages. Elles donnaient sur des immeubles et un chantier.

La cuisine était ancienne mais en bon état. L'état de la peinture était moyen, celui des catelles aux murs et aux sols était en revanche bon. Dans la chambrette accessible depuis la cuisine, le parquet était ancien mais en bon état. Dans les chambres, il était d'origine et légèrement marqué, respectivement taché à certains endroits. La peinture était en bon état.

La salle de bains était petite et équipée d'une baignoire.

La porte d'entrée de l'appartement comportait enfin des traces d'effraction. Le locataire a expliqué qu'il avait été cambriolé trois fois, raison pour laquelle il ne mettait plus son nom sur la porte.

D. a. Par requête déposée en vue de conciliation le 6 octobre 2016 et portée devant le Tribunal le 16 mars 2017, B_____ a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal condamne la bailleuse à produire un calcul de rendement. S'agissant des conclusions encore litigieuses au stade de l'appel, il a principalement conclu à ce que le Tribunal fixe le loyer à 21'888 fr. par année, soit 1'826 fr. par mois, charges et frais accessoires non compris, réserve l'amplification de cette conclusion en fonction du résultat du calcul de rendement, condamne la bailleuse à lui rembourser le trop-perçu de loyer, réduise la garantie bancaire à trois mois du loyer ainsi fixé, ordonne la libération du surplus en sa faveur et dise que le contrat de bail du 7 septembre 2016 est de durée indéterminée.

b. Par mémoire réponse du 24 mai 2017, la bailleuse a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal lui octroie un délai pour compléter ses écritures et ses offres de preuves et ordonne une inspection locale, principalement, à ce qu'il déclare irrecevable, respectivement rejette, la conclusion du locataire en constatation de l'existence d'un contrat de durée indéterminée et rejette la requête en contestation du loyer initial. Subsidièrement, elle a conclu à ce que le Tribunal déclare irrecevable, respectivement rejette, la conclusion en constatation de l'existence d'un contrat de durée indéterminée et dise que le loyer est fixé à 50'400 fr. par année, soit 4'200 fr. par mois, hors charges et frais d'exploitation.

Elle a notamment fait valoir que la durée du bail relevait de la liberté contractuelle des parties et que la loi ne l'obligeait pas à motiver son choix de conclure un bail de durée déterminée.

c. Entendu comme témoin en sa qualité de gérant d'immeuble auprès de la régie mandatée par la bailleuse, E_____ a déclaré que les baux de 2011 et de 2016 avaient été conclus pour une durée déterminée car l'immeuble nécessitait des

travaux. Il a ajouté que tous les baux conclus récemment dans cet immeuble étaient des baux de durée déterminée. Les travaux consistaient à transformer les combles en appartement, à refaire les installations techniques, notamment de chauffage, à ravalement la façade et en d'autres rénovations qui devaient obtenir l'accord du service de protection des monuments et des sites. La bailleuse souhaitait déposer une demande d'autorisation de construire dans le courant de l'année 2018.

E_____ a indiqué que le projet susmentionné était antérieur au mémoire de réponse du 24 mai 2017. Dès lors qu'il ne gérait l'immeuble que depuis le mois de juin 2017, il ne pouvait toutefois pas expliquer pourquoi les contrats signés en 2011 et en 2016 avaient été conclus pour une durée fixe. Il a ajouté qu'il gérait plusieurs immeubles pour la bailleuse et a admis que celle-ci proposait souvent des contrats à terme fixe même sans que des travaux soient prévus.

Le locataire a déclaré que lorsqu'il était sous-locataire, le bail principal était de durée indéterminée. Deux conditions avaient été posées pour qu'il puisse reprendre le bail: la conclusion d'un bail de durée déterminée et l'augmentation du loyer. Les raisons du terme fixe ne lui avaient pas été expliquées et il n'avait jamais été fait état de projet de travaux, ni en 2011, ni en 2016. Il avait toutefois accepté les conditions susmentionnées, malgré les conseils contraires de son avocat.

d. La bailleuse a produit un chargé de pièces complémentaires comprenant les plans du projet de rénovation de l'immeuble datés du mois de juillet 2017. Il ressort de ces plans que l'avant-projet a été élaboré à compter de la fin du mois d'avril 2017 et qu'il consistait notamment en une surélévation de l'immeuble.

e. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries du 27 février 2018 lors de laquelle les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

E. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que le locataire avait été informé que le bail était conclu pour une durée fixe, ce qu'il avait accepté malgré les conseils contraires de son avocat. La bailleuse ne lui avait certes pas expliqué qu'elle avait un projet de rénovation, mais avait démontré qu'un tel projet était en cours depuis le mois de mai 2017. Or, il ressortait de la procédure que les baux conclus récemment dans l'immeuble étaient à terme fixe alors qu'ils avaient précédemment une durée indéterminée. Le fait que la bailleuse recoure à des baux de durée déterminée pouvait dès lors clairement s'expliquer par d'autres motifs qu'une intention de frauder la loi. Le locataire n'avait de son côté pas démontré que la bailleuse concluait des baux à terme fixe dans le but de contourner la loi, étant souligné que les baux en question étaient conclus pour

5 ans. Il devait par conséquent être débouté de ses conclusions visant à faire constater que le contrat était conclu pour une durée indéterminée.

Dès lors que l'immeuble était ancien, le loyer initial devait par ailleurs être examiné sur la base des loyers usuels du quartier. Le loyer en question ayant été augmenté de plus de 10% lors de la conclusion du bail et la bailleresse n'ayant produit aucun exemple comparatif, il devait être considéré comme abusif. Il convenait dès lors de le fixer sur la base des statistiques de loyers établies par l'Office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT).

Au vu de la situation de l'immeuble et des caractéristiques de l'appartement, le Tribunal a fixé le loyer litigieux en calculant la moyenne entre les loyers mensuels moyens résultant des statistiques cantonales de l'année 2016 relatives aux baux en cours (tableau 1.0.31, p. 352 et tableau 1.0.51, p. 489) et aux logements loués à des nouveaux locataires au cours des 12 derniers mois (tableau T 05.04.2.02). Après avoir retranché du résultat l'acompte pour les frais d'exploitation, il a abouti à un loyer mensuel hors charges de 2'313 fr.

Le loyer ainsi fixé étant inférieur au loyer convenu, le Tribunal a condamné la bailleresse à restituer le trop-perçu au locataire et réduit la garantie de loyer à 6'639 fr.

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).

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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

La partie adverse doit se déterminer par écrit sur l'appel dans un délai de 30 jours (art. 312 al. 1 CPC). Elle peut former un appel joint dans sa réponse (art. 313 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'intimé a notamment conclu, devant le Tribunal, à la fixation du loyer à 21'888 fr. par année, charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2016. Dans la mesure où le loyer prévu contractuellement a été fixé à 50'400 fr. par année, sans les charges, jusqu'au 31 août 2021, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

L'appel et l'appel joint ayant par ailleurs été interjetés dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi, ils sont recevables (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. a, 312 al. 1 et 313 al. 1 CPC).

La bailleresse sera désignée ci-après comme l'appelante et le locataire comme l'intimé.

1.3 La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante - et, partant, recevable -, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

Pour satisfaire à cette exigence de motivation, l'appelant est tenu de discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Cette condition n'est pas satisfaite lorsque la motivation de l'appel est absolument identique aux moyens qui avaient déjà été présentés avant la reddition de la décision de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

1.4 En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** L'intimé conclut, sur appel joint, à ce que la Cour constate que le contrat de bail qui le lie à l'appelante est de durée indéterminée.

La qualification du contrat de bail étant déterminante pour juger de la recevabilité de la requête en contestation du loyer initial formée par l'intimée (cf. ci-dessous consid. 3.1), il convient d'examiner cette question en premier.

2.1 Le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (art. 255 al. 1 CO). Il est de durée déterminée lorsqu'il doit prendre fin sans congé, à l'expiration de la durée convenue (al. 2).

En droit suisse des obligations prévaut le principe de l'autonomie de la volonté, d'après lequel l'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi (art. 19 al. 1 CO). Celle-ci exclut les conventions des parties, entre autres hypothèses, lorsqu'elle édicte une règle de droit strict (art. 19 al. 2 CO; ATF 132

III 226). Dans ce cas, la loi - plus précisément, le droit impératif - l'emporte sur la volonté des parties (ATF 133 III 61).

2.1.1 Dans un arrêt de principe concernant la conclusion successive de plusieurs contrats à durée déterminée, le Tribunal fédéral a relevé que la conclusion de tels contrats était licite, sous réserve toutefois d'une fraude à la loi, que doit prouver la partie prétendant être mise au bénéfice de la norme éludée. Commet une telle fraude le bailleur qui, en soi, a l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un système de baux à durée déterminée aux seules fins de mettre en échec des règles impératives, telles les règles contre les loyers abusifs ou contre les congés abusifs (ATF 139 III 145 consid. 4.2.3).

L'existence d'une telle fraude se détermine au cas par cas, en fonction des circonstances. Un bail de relativement brève durée déterminée, par exemple une année, visant exclusivement à vérifier le comportement du locataire et poussant celui-ci à renoncer à faire valoir ses droits comme contester le loyer initial, une hausse de loyer, un décompte de chauffage ou demander l'exécution de travaux constitue une fraude à la loi (BOHNET/DIETSCHY, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2^{ème} éd. 2017, n. 9 ad art. 255 CO citant l'ATF 139 III 145).

Dans l'arrêt susmentionné, le Tribunal fédéral a toutefois retenu qu'il n'était pas aisé de tracer la frontière entre le choix consensuel d'une construction juridique offerte par la loi et l'abus de cette liberté, constitutif d'une fraude à la loi. Répondre à cette question implique une appréciation au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce. Il convient d'avoir à l'esprit que la loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou plusieurs baux de ce type. Il s'agit par conséquent de rechercher si les faits recueillis conduisent à la conclusion que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée (ATF 139 III 145 consid. 4.2.4; critique : KOLLER, *Die mietrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2013*, RJB 150/2014 p. 917 ss (p. 924), lequel considère que le fait de conclure des baux en chaîne dans un marché locatif en situation de pénurie est en soi constitutif d'une fraude à la loi).

2.1.2 Dans un arrêt récent, la Chambre des baux et loyers a, en application de la jurisprudence susmentionnée, confirmé un jugement du Tribunal des baux et loyers requalifiant en contrat de durée indéterminée un bail conclu pour une durée fixe d'un an. Il était ressorti des enquêtes que la bailleuse avait pour pratique de conclure des contrats de durée déterminée et de renouveler ces derniers "si tout se passait bien". Les baux qui avaient récemment été conclus dans l'immeuble concerné avaient tous été prolongés, à l'exception de celui des locataires impliqués

dans la procédure. La bailleuse avait admis qu'elle n'avait pas renouvelé le bail de ces derniers en raison de la requête en contestation de loyer initial qu'ils avaient déposée. Il était dès lors établi que la bailleuse avait opté pour un système débutant par un bail à terme fixe dans l'unique but de mettre en échec les dispositions contre les loyers et les congés abusifs, ce qui justifiait de requalifier le contrat en bail de durée indéterminée (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.3).

Dans un autre arrêt du 2 décembre 2013, la Chambre des baux et loyers a en revanche considéré que la conclusion par un bailleur - qui disposait d'un vaste parc immobilier - d'un bail d'une durée déterminée de cinq ans et demi, dont trois années au loyer fixé par le Département en application de la LDTR et deux années à un loyer multiplié par 2,7, n'était en soi pas constitutive de fraude à la loi. La bailleuse, qui avait indiqué avoir souhaité exercer sa liberté contractuelle, n'était pas tenue de motiver son choix de conclure un bail à terme fixe et les locataires n'avaient pas démontré d'éléments permettant d'établir que leur cocontractante avait agi de cette manière à la seule fin de mettre en échec des règles de droit fédéral impératif (ACJC/1420/2013 du 2 décembre 2013 consid. 5.3.3; dans le même sens, cf. ACJC/742/2016 du 30 mai 2016 consid. 4.2; ACJC/1357/2018 du 8 octobre 2018 consid. 6.2; *contra* : KOLLER, op. cit., p. 924).

2.2 En l'espèce, le témoin E _____ a affirmé que les contrats conclus en 2011 et 2016 avec l'intimé étaient à terme fixe car l'appelante avait l'intention d'entreprendre des travaux de rénovation et d'aménagement des combles dans l'immeuble. Il a toutefois ensuite admis que dans la mesure où il ne gérait l'immeuble que depuis le mois de juin 2017, il ne savait pas pourquoi les baux en question avaient été conclus pour une durée déterminée, ajoutant qu'il s'agissait d'une pratique courante de l'appelante.

Contrairement à ce qu'a estimé le Tribunal, il ne saurait dès lors être retenu que l'appelante a souhaité conclure des baux de durée déterminée avec l'intimé en prévision des travaux qu'elle projetait d'entreprendre dans l'immeuble, étant relevé qu'elle n'a pas fait état de cette motivation dans son mémoire de réponse du 24 mai 2017 et qu'il ne résulte pas du dossier que les travaux en question nécessiteraient le départ des locataires en place.

Cela étant, le bailleur n'est, d'après la jurisprudence, pas tenu de motiver son choix de conclure des baux à durée déterminée. L'admission d'une fraude à la loi présuppose en outre que le locataire démontre, à tout le moins par un faisceau d'indices, que le bailleur a en réalité l'intention de s'engager pour une durée indéfinie, mais opte pour un tel mécanisme afin de dissuader son cocontractant de contester son loyer initial ou de faire valoir d'autres prétentions.

In casu, l'appelante a conclu successivement deux baux de 5 ans avec l'intimé et n'est pas parvenue à expliquer ce procédé autrement que par le souhait d'exercer sa liberté contractuelle. Elle n'était cependant pas tenue d'établir l'existence d'un intérêt à la conclusion de baux de durée déterminée. Le fait qu'elle ait, en 2011, puis en 2016, majoré le loyer de l'intimé est en outre insuffisant pour retenir qu'elle entendait, en concluant des contrats à terme fixe, dissuader le pré cité de contester ces hausses et contourner ainsi les dispositions protégeant le locataire contre les loyers abusifs. La procédure n'a en effet pas permis d'établir que des baux de locataires ayant contesté leur loyer ou fait valoir d'autres prétentions n'auraient pas été renouvelés. Au vu de la durée des baux qui est de 5 ans, la situation du cas d'espèce n'est en outre pas assimilable avec celle mentionnée ci-dessus relative à des baux plus courts d'un an.

Au vu de ce qui précède, il ne peut être retenu que l'appelante a commis une fraude à la loi en concluant successivement deux baux de 5 ans avec l'intimé.

L'intimé sera par conséquent débouté de ses conclusions sur appel joint et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

- 3.** L'appelante conclut à ce qu'il soit dit que le loyer litigieux est fixé à 50'400 fr. par an, soit 4'200 fr. par mois, hors charges, dès le 1^{er} septembre 2016 et à ce que l'intimé soit débouté de ses conclusions en fixation du loyer initial.

3.1 Aux termes de 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, notamment si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b, troisième hypothèse). La réalisation de cette condition suffit pour qu'il faille entrer en matière sur la demande de contestation du loyer initial (ATF 136 III 82 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.1).

Le loyer initial ne concerne que des baux conclus pour la première fois par des parties n'étant pas d'ores et déjà liées entre elles par un rapport de bail (DIETSCHY-MARTENET, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2^{ème} éd. 2017, n. 4 et 5 ad art. 270 CO). La conclusion d'une nouvelle relation contractuelle est cependant admise lorsque les parties reconduisent un contrat de durée déterminée de manière expresse. Le locataire a alors la possibilité de contester le loyer initial. Il n'a en revanche pas cette faculté en cas de conclusion de "contrats en chaîne", ces derniers devant être considérés comme des baux de durée indéterminée (DIETSCHY-MARTENET, op. cit., n. 12 ad art. 270 CO).

3.2 En l'espèce, l'appelante ne conteste ni avoir conclu avec l'intimé un nouveau contrat de bail en date du 7 septembre 2016, ni que l'intéressé pouvait dès lors contester le loyer fixé par ledit contrat. Les conditions permettant de requalifier

les baux successivement conclus par les parties en un contrat de durée indéterminée ne sont en outre pas réunies (cf. ci-dessus consid. 2.2). Il s'ensuit que le loyer initial fixé par le contrat du 7 septembre 2016 pouvait être contesté en vertu de l'art. 270 al. 1 CO.

L'appelante ayant augmenté le loyer de près de 26% par rapport au loyer prévu par le contrat du 27 juillet 2011, les conditions de recevabilité fixées par cette disposition sont en outre réunies, ce que la précitée ne conteste d'ailleurs pas.

La requête de l'intimé était par conséquent recevable, ainsi que l'a admis le Tribunal.

3.3 Le montant du loyer est abusif lorsqu'il permet d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). N'est en règle générale pas abusif le loyer qui se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

3.3.1 Le critère absolu du rendement net excessif a la priorité par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier (ATF 124 III 310 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 destiné à publication consid. 2.1 et les références citées). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est en revanche inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier a la priorité sur le critère du rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2).

Pour déterminer les loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'art. 11 OBLF prescrit de se baser soit sur des loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3), soit sur des statistiques officielles (al. 4). Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, le juge cantonal doit pouvoir se fonder soit sur des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), soit sur au minimum cinq logements de comparaison présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que le logement litigieux (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2 s.). Le canton de Genève ne dispose cependant pas de statistiques officielles au sens de la disposition précitée (ATF 123 III 317 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2.1 et les références citées).

3.3.2 Dans le cadre d'une action en contestation du loyer initial d'un logement situé dans un immeuble ancien, le fardeau de la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier incombe au locataire. En effet, selon la théorie des normes déduite de l'art. 8 CC, l'abus de droit, à savoir le loyer abusif, invoqué par le locataire repose sur un fait dirimant, dont le fardeau de la preuve incombe à la

partie adverse du titulaire du droit; ainsi quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels dans la formule officielle pour justifier le loyer convenu, il incombe au locataire de démontrer que le loyer est abusif (ATF 139 III 13 consid. 3.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2.2).

Il est cependant admis que lorsque le loyer initial convenu a été sensiblement augmenté - à savoir de 10% au moins - par rapport au loyer du précédent locataire au sens de l'art. 270 al. 1 let. b CO, le loyer en question doit être présumé abusif. Il incombe alors au bailleur d'apporter des contre-preuves fondées sur des éléments comparatifs pour démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer contesté n'est pas abusif (ATF 139 III 13 consid. 3.1.4, 3.2 et 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2.2 et les références citées).

En revanche, lorsque le loyer initial convenu est le même que le loyer payé par le précédent locataire, il ne saurait être présumé abusif sur la base de statistiques générales, cantonales ou communales, même en tant qu'indices à l'appui d'une présomption d'abus, car cela reviendrait à violer l'art. 11 al. 4 OBLF. On ne peut pas non plus exiger, conformément aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC, art. 2 CC), la collaboration du bailleur à l'administration des preuves, alors qu'il ne dispose pas lui-même de ces éléments de comparaison; en effet, comme le bailleur n'est pas chargé du fardeau de la preuve des loyers comparatifs, il ne peut être contraint de se procurer auprès de tiers des exemples de comparaison (arrêts du Tribunal fédéral 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2.2 et 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.3.1 s. avec les références citées).

3.4 En l'espèce, le loyer initial convenu aux termes du contrat de bail du 7 septembre 2016 a été augmenté de 26% par rapport au précédent loyer (cf. ci-dessus consid. 3.2). Il est par conséquent présumé abusif au sens de la jurisprudence susmentionnée. Il incombait dès lors à l'appelante de fournir des contre-preuves du caractère admissible dudit loyer, en produisant au minimum cinq logements de comparaison, étant rappelé qu'il n'existe pas à Genève de statistiques officielles permettant d'établir le montant des loyers usuels au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF. L'appelante n'a toutefois pas apporté la preuve en question. Elle a au contraire admis qu'elle n'était pas parvenue à récolter d'exemples comparatifs auprès des régies de la place (appel, p. 10, ch. 27). Il s'ensuit que contrairement à ce qu'elle soutient, la preuve de l'abus est apportée et le loyer litigieux doit être considéré comme abusif.

3.5 L'appelante fait ensuite valoir qu'il résulterait de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 que dès lors qu'il concluait à ce que son loyer soit fixé à un niveau inférieur à celui prévu par les baux précédents, l'intimé aurait dû prouver que les loyers en question étaient également abusifs.

3.5.1 Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au tribunal d'en réduire le montant dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.3).

Lorsque le loyer admissible ne peut être établi selon la méthode absolue en raison d'une carence de preuves, les juridictions genevoises s'appuient, de jurisprudence constante, sur les statistiques de loyers établies par l'OCSTAT. Bien que ces dernières ne remplissent pas les exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF et ne soient pas directement exploitables, elles offrent des données approximatives permettant de fixer le loyer, à condition de tenir compte de leurs lacunes en procédant aux réajustements nécessaires pour prendre en considération les particularités de l'objet loué (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4; 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 4 et 5; ACJC/103/2016 du 1^{er} février 2016 consid. 3.1).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4; 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

3.5.2 Lorsqu'il statue sur le montant du loyer admissible, le juge est autorisé à fixer ce dernier à un montant inférieur à celui payé par le précédent locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.281/2006 du 17 novembre 2006 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral a notamment jugé non arbitraires des décisions des juridictions genevoises prononcées en ce sens sur la base des statistiques établies par l'OCSTAT s'agissant de logements ou de locaux commerciaux situés dans des immeubles anciens (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 et 4A_3/2011 du 28 février 2011 précités).

Le Tribunal fédéral a certes indiqué, aux termes de l'arrêt 4A_475/2012 du 6 décembre 2012, que si le locataire entendait que le loyer initial soit fixé en-deça de celui du précédent locataire, il devait prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. Constatant que dans le cas qui lui était soumis, les parties n'avaient apporté aucune preuve en ce sens, notamment aucune statistique officielle, il a jugé qu'il convenait de s'en tenir au loyer de l'ancien locataire (arrêt précité, consid. 6).

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne saurait être déduit de cet arrêt qu'il incomberait au locataire qui demande que son loyer initial soit fixé à un montant inférieur à celui payé par l'ancien locataire d'établir que ce dernier est également abusif en produisant au minimum cinq exemples de comparaison ou des statistiques officielles répondant aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF,

comme il doit le faire lorsque le loyer initial est identique à celui payé par l'ancien locataire.

Il résulte tout d'abord de l'état de fait de l'arrêt susmentionné que le locataire n'avait produit aucune statistique à l'appui de ses conclusions, de sorte que le Tribunal fédéral ne disposait d'aucun autre élément que le loyer du locataire précédent pour statuer. La décision du Tribunal fédéral ne saurait dès lors être transposée au cas d'espèce, dans lequel l'intimé a produit diverses statistiques cantonales pour fonder ses prétentions (dans le même sens : ACJC/103/2016 du 1^{er} février 2016 consid. 3).

La mention, dans l'arrêt du 6 décembre 2012, du fait que les parties aurait dû produire des "statistiques officielles" ne doit en outre pas prêter à confusion. Dans un arrêt rendu quelques mois plus tôt concernant le loyer initial d'une arcade commerciale que la Cour de céans avait fixé en-dessous du loyer du précédent locataire, le Tribunal fédéral avait en effet rejeté l'argument de la bailleresse selon lequel il aurait convenu d'arrêter le loyer initial au montant de celui de l'ancien locataire. Rappelant son arrêt 4A_3/2011 du 28 février 2011, le Tribunal fédéral a réaffirmé que les "statistiques officielles" établies par l'OCSTAT, bien que non conformes aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF, offraient, en l'absence de tout autre moyen de preuve, une base suffisante pour fixer le loyer et a confirmé la décision de la Cour (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4).

S'il avait entendu, dans l'arrêt du 6 décembre 2012, modifier la jurisprudence résultant des arrêts des 28 février 2011 et 28 août 2012, en exigeant que le locataire qui conclut à ce que son loyer soit fixé en-deça de celui de son prédécesseur fonde ses prétentions sur des "statistiques officielles" au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, et ne puisse se limiter à invoquer les statistiques établies par l'OCSTAT, le Tribunal fédéral l'aurait expressément mentionné.

Cette interprétation de la jurisprudence est confirmée par plusieurs arrêts rendus dans l'intervalle par le Tribunal fédéral, dans lesquels ce dernier a réaffirmé que lorsque le bailleur ne produit pas les éléments permettant d'arrêter le loyer en fonction de la méthode absolue, le juge disposant de données statistiques cantonales ou communales devait, même si celles-ci n'étaient pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, en tenir compte pour déterminer le loyer admissible, en pondérant les chiffres y figurant selon les caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux (ATF 142 III 568 consid. 2.1 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_561/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 avec référence à l'arrêt 4A_3/2011 du 28 février 2011 précité). Il ne résulte pas de ces arrêts que le juge n'aurait pas la possibilité, lorsque seules de telles statistiques lui sont présentées, de fixer le loyer admissible en-dessous de celui de l'ancien locataire.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal pouvait à bon droit réduire le loyer initial à un montant inférieur à ceux prévus par les baux précédents, en se fondant sur les statistiques établies par l'OCSTAT.

Le grief de l'appelante s'avère par conséquent mal fondé.

3.6 L'appelante n'émet pour le surplus aucune critique à l'encontre du calcul effectué par le Tribunal pour fixer le loyer litigieux, que ce soit sous l'angle du choix des statistiques utilisées, des valeurs prises en compte en regard des caractéristiques de l'appartement ou de leur pondération. Elle ne fait que reprendre, dans la partie en fait de son appel, ses allégués de première instance selon lesquelles la surface de l'appartement serait comparable à celle d'un logement de 6 pièces, et les données statistiques en vigueur au moment de la conclusion du bail révélatrices d'un loyer mensuel moyen par m² supérieur à celui auquel conclut l'intimé, sans toutefois exposer en quoi le Tribunal aurait méconnu ces éléments. Elle ne formule par conséquent aucun grief répondant aux exigences de motivation de l'art. 311 CPC. Il n'incombe dès lors pas à la Cour de céans de réexaminer cette question.

Le jugement entrepris fixant le loyer annuel de l'appartement concerné à 27'756 fr., hors charges, dès le 1^{er} septembre 2016, sera donc confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 avril 2018 par A_____ AG contre le jugement JTBL/206/2018 rendu le 8 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19501/2016.

Déclare recevable l'appel joint interjeté par B_____ le 28 mai 2018 contre ledit jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Bertrand REICH et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.