

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1986/2011

ACJC/663/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 MAI 2013**

Entre

A\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, Zurich, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2012, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

B\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant en personne,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.05.2013.

---

## EN FAIT

- A.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 22 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ forme appel du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2012, JTBL/958/2012, communiqué le 19 septembre 2012. Ce jugement fixe à 6'600 fr. par an, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le loyer de l'appartement d'une pièce loué par B\_\_\_\_\_ au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, condamne A\_\_\_\_\_ à rembourser à B\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant, dit que la garantie bancaire sera fixée à trois mois du loyer fixé ci-dessus et condamne A\_\_\_\_\_ à libérer le solde en faveur de B\_\_\_\_\_.

L'appelante conclut, préalablement, à l'annulation dudit jugement et, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction; à titre subsidiaire, elle conclut à la fixation du loyer annuel de l'appartement de 1,5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève à 11'400 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

B\_\_\_\_\_ persiste dans ses conclusions.

- B. a.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants, tels qu'arrêtés par les premiers juges, l'appelante se bornant à reprendre dans son mémoire d'appel sa version des faits telle qu'elle l'avait alléguée devant les premiers juges, sans toutefois indiquer en quoi les faits retenus par les premiers juges seraient inexacts.

**b.** En date du 7 décembre 2010, A\_\_\_\_\_, bailleresse, et B\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 1,5 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de trois ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2014.

Le loyer annuel a été fixé à 11'400 fr., l'acompte de frais de chauffage/eau chaude à 1'080 fr. et celui de frais d'exploitation à 1'200 fr., soit au total un loyer annuel, charges comprises, de 13'680 fr.

A la signature du bail, la locataire a constitué une garantie de loyer de 2'850 fr.

**c.** Selon l'avis de fixation du loyer initial du 7 décembre 2010, le précédent locataire s'acquittait, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, d'un loyer annuel de 8'868 fr., charges non comprises, les charges étant de 840 fr. par an. Le loyer annuel, charges comprises, s'élevait à 9'708 fr.

L'avis était motivé comme suit : "*Adaptation des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier selon l'article 269a lit. a CO. Introduction des frais d'exploitation selon l'article 257a CO et l'article 4 OBLF*".

**d.** Selon la fiche descriptive produite par la bailleresse, l'appartement se situe dans un immeuble construit en 1961, qui a fait l'objet d'une réfection/rénovation en 1988. Le bâtiment est dans un état "moyen". Il est équipé d'un ascenseur, du chauffage central, du t l r seau collectif et d'un code d'accès protégé. L'immeuble comporte des appartements, des commerces et des bureaux. L'immeuble est situé à proximité d'écoles, de commerces, de restaurants, des transports publics et de jardins publics.

La surface du logement est de 29 m<sup>2</sup>. L' tat de l'appartement est qualifié de "bon". Le hall d'entrée, la chambre/séjour, la salle de bains avec WC (non séparé) et la cuisine agencée, mais non équipée, sont anciens, de même que les installations électriques. L'appartement dispose d'une dépendance, mais n'est pourvu ni de double vitrage, ni de parking, ni d'un balcon.

**e.** Selon le constat d'état des lieux d'entrée du 30 décembre 2010, l'état de l'appartement est "en ordre". Il ressort de ce document que les plafonds, les murs et les sols de toutes les pièces sont en ordre. S'agissant de la salle de bains, les faïences se l zardent et comportent des trous, la bande d'écoulement de la baignoire comporte une bande piquée par la rouille et des traces d'usures sont visibles sur le rebord droit de la baignoire et sur le bidet. De plus, le réfrigérateur de la cuisine est vieux et taché. Les rebords extérieurs de la fenêtre du salon sont abîmés.

**C. a.** Par requête du 27 janvier 2011, B\_\_\_\_\_ a contesté le loyer initial de 11'400 fr. et le montant total des charges de 2'280 fr.

L'affaire, déclarée non conciliée lors de l'audience du 15 avril 2011, a été portée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 16 mai 2011.

B\_\_\_\_\_ a, principalement, conclu à la nullité de l'avis de fixation du loyer initial, à la fixation du loyer, charges non comprises, à 550 fr. par mois, plus 90 fr.   titre de frais accessoires, à la restitution du trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an, et à la réduction de la garantie de loyer en conséquence. Subsidiairement, elle a conclu à la fixation du loyer, charges non comprises, à 550 fr. par mois, plus 90 fr.   titre de frais accessoires, à la restitution du trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an, et à la réduction de la garantie de loyer en conséquence.

**b.** A l'appui de ses conclusions, elle a notamment indiqué que l'état de l'appartement pouvait être qualifié de "moyen à bon". Par ailleurs, elle a souligné que l'appartement comportait 1 pièce et non 1,5 pièces, puisque la cuisine, d'une surface de 2,9 m<sup>2</sup>, ne disposait pas de fenêtre. En outre, elle a sollicité un calcul de rendement.

Dans sa réponse du 16 août 2011, la bailleresse a conclu, principalement, à la fixation du loyer annuel à 11'400 fr., charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

A l'appui de ses conclusions, elle a notamment produit quatre exemples comparatifs (pces 13 à 16 app.).

**c.** Par ordonnance du 28 novembre 2011, le Tribunal a invité la bailleresse à produire les pièces nécessaires au calcul du rendement net de l'immeuble concerné.

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

Par ailleurs, le Tribunal a invité la bailleresse à produire les pièces manquantes permettant d'établir que le loyer de la locataire se situait dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'article 11 OBLF et de la jurisprudence fédérale. A cet égard, il a attiré l'attention de la bailleresse sur le fait qu'au moins cinq éléments de comparaison présentant les mêmes caractéristiques que les locaux concernés étaient nécessaires.

Le 24 janvier 2012, la bailleresse a produit quatre nouveaux exemples comparatifs (pces 17 à 20 app.).

En revanche, elle n'a produit aucun calcul de rendement, indiquant qu'elle n'était pas parvenue à réunir l'ensemble des pièces nécessaires à celui-ci, en particulier celles concernant les amortissements des fonds étrangers intervenus depuis l'acquisition de l'immeuble.

Par ordonnance du 30 janvier 2012, le Tribunal a, une seconde fois, invité la bailleresse à produire toutes les pièces nécessaires au calcul de rendement net de l'immeuble concerné ou à attester, le cas échéant, de l'impossibilité d'obtenir, malgré ses recherches, les pièces qui lui feraient défaut et à effectuer le calcul de rendement.

En outre, il a, une nouvelle fois, expressément attiré l'attention de la bailleresse sur les conséquences qui pouvaient être tirées de son refus de produire ces pièces.

Lors de l'audience de plaidoiries du 16 mai 2012, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger.

**d.** Le jugement querellé considère recevable les nouvelles conclusions de la locataire du 16 mai 2011 modifiées par rapport aux conclusions figurant dans l'autorisation de procéder, aux motifs que les nouvelles conclusions sont manifestement

---

complémentaires et en lien de connexité avec celles de l'autorisation de procéder, dans la mesure où la nullité de l'avis de fixation du loyer initial peut être invoquée en tout temps par la locataire et, enfin, que ce serait faire preuve de formalisme excessif de ne pas entrer en matière sur les nouvelles conclusions, la locataire comparant en personne. Les mesures probatoires requises par la bailleresse (l'audition d'un collaborateur de la régie en charge de l'immeuble et une inspection locale aux fins d'établir l'état des locaux) ne sont pas justifiées, au vu de l'état des lieux d'entrée du 30 décembre 2010 établi contradictoirement et des photographies versées à la procédure par la bailleresse, lesquelles ne sont pas contradictoires avec celles produites par la locataire. L'avis de fixation du loyer initial du 7 décembre 2010 n'est pas nul, puisqu'il contient toutes les indications nécessaires exigées par la loi, qu'il est correct et respecte les exigences en matière de motivation de la formule officielle. Il en est de même pour ce qui concerne la facturation séparée des frais d'exploitation, dès lors que ceux-ci sont détaillés dans le bail signé par les parties. La requête en contestation du loyer initial est recevable : le délai légal pour ce faire a été respecté et le loyer initial a été majoré de 40,9% par rapport au précédent loyer; en outre, la locataire a été contrainte de conclure le bail en raison de la situation sur le marché local du logement. L'appartement comporte une pièce, la cuisine n'étant pas éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur et au vu de sa dimension largement inférieure à 6 m<sup>2</sup>. La bailleresse n'a pas apporté la preuve par un calcul de rendement que le loyer contesté n'est pas abusif ou du moins que la hiérarchie des critères absolus s'inverse, en outre le loyer initial est abusif, la bailleresse n'ayant pas apporté la preuve que le loyer initial se situe dans les limites des loyers usuels du quartier. Le loyer initial mensuel est fixé *ex aequo et bono* à 550 fr., charges non comprises, soit 6'600 fr. par an, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, en application des statistiques cantonales et en procédant aux réajustements nécessaires en fonction des particularités du logement litigieux. Le loyer versé étant supérieur, la bailleresse est condamnée à restituer le trop-perçu de loyer, à réduire la garantie bancaire à trois mois du loyer fixé par le Tribunal et à libérer le surplus en faveur de la locataire. Il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts moratoires à la locataire tant que le litige relatif à la fixation du loyer initial n'aura pas été définitivement tranché.

- D. a.** A l'appui de ses conclusions, l'appelante répète sa version des faits telle qu'elle l'a alléguée devant les premiers juges, sans toutefois indiquer en quoi les faits retenus par les premiers juges seraient inexacts. L'appelante fait grief aux premiers juges de n'avoir pas procédé à un transport sur place dans l'appartement litigieux et les appartements figurant sur les exemples de loyer comparatifs, alléguant que la cuisine constitue une demi-pièce, celle-ci étant pourvue d'un jour, que ce transport sur place aurait permis de prendre en considération les exemples de loyer comparatifs produits par la bailleresse, notamment du fait qu'*il n'est pas exclu que les fiches descriptives de ces logements, remplies par des tiers, comportent des erreurs ou des approximations*" et ce, afin de vérifier si les logements cités en

référence sont ou non équipés de doubles vitrages, que les exemples de loyer comparatifs pièces 13, 14, 16 et 20 présentent des surfaces identiques à l'appartement litigieux, que ce dernier est équipé d'installations sanitaires récentes et d'une grande pièce faisant office de salon/chambre et que l'appartement se trouve en bon état d'entretien et a régulièrement fait l'objet de travaux pris en charge par l'appelante. Le loyer initial de l'appartement litigieux doit être fixé à 950 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, compte tenu des loyers usuels du quartier, subsidiairement des loyers des statistiques cantonales et des qualités et de la situation de l'immeuble et de l'objet litigieux.

b. Par courrier du 5 novembre 2012, B\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement.

c. Par pli du 6 novembre 2012, les parties ont été avisées de la mise en délibération de la cause.

## **EN DROIT**

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).

La valeur du litige est déterminée par les conclusions, la valeur résultant des conclusions subsidiaires n'étant pas prise en compte (art. 91 al. 1 CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure au montant minimum de 10'000 fr. pour la recevabilité d'un appel. En conséquence, cette voie est ouverte contre la décision entreprise.

L'appel formé respecte le délai indiqué dans la décision, celui de l'art 311 al. 1 CPC en application de l'art. 142 al. 3 CPC, de même que les conditions de forme; il est conséquemment recevable.

L'appel sera déclaré fondé en cas de violation du droit ou de constatation inexacte des faits, selon l'art. 310 let. a et b CPC.

2. L'appelante conteste que l'appartement litigieux comporte 1 pièce. Elle allègue que celui-ci compte 1,5 pièces, la cuisine devant être comptée pour une demi-pièce, celle-ci comportant un jour. Elle conteste la réalité des informations contenues dans le plan de l'appartement litigieux établi à la main par la locataire et versé par celle-ci à la procédure.

La jurisprudence genevoise, se basant sur l'article 52 LCI (RSG L 5 05), ainsi que sur la LGL (RSG I 4 05) et son règlement d'application, considère qu'une pièce doit disposer d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup>, être aérée et éclairée par un jour

---

vertical ouvrant sur l'extérieur. Constitue une demi-pièce un local de 6 à 9 m<sup>2</sup> et ne constitue pas une pièce habitable un local de moins de 6 m<sup>2</sup> (ACJC/186/2010 du 15 février 2010; ACJC/1274/2005 du 14 novembre 2005 et réf. citées).

Le Tribunal a retenu que la locataire a produit des photographies ainsi qu'un plan de l'appartement établi à la main, dont la bailleresse ne conteste pas l'exactitude s'agissant de la répartition des pièces et des surfaces. Il ressort de ces documents que la cuisine d'une surface de 2,9 m<sup>2</sup> donne sur un couloir qui ne dispose pas de fenêtre. La cuisine n'est ainsi pas éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur, de sorte qu'elle ne peut pas compter pour une pièce ou une demi-pièce et ce, quelle que soit sa dimension, *in casu* largement inférieure à 6 m<sup>2</sup>, qui n'est au demeurant pas contestée par la bailleresse.

Au vu de ce qui précède, l'opinion des premiers juges, selon laquelle l'appartement litigieux comporte une pièce, ne prête pas flanc à la critique. La bailleresse n'a expliqué, ni devant les premiers juges, ni au stade de la procédure d'appel, en quoi elle conteste les mesures de la cuisine prises par la locataire, si ce n'est en alléguant uniquement que l'appartement comporte 1,5 pièces. L'avis du Tribunal est également corroboré par la photographie de la cuisine produite par la bailleresse, laquelle n'est pas de nature à remettre en cause les mesures de la locataire et ne fait apparaître aucun jour. La bailleresse n'a pas produit le plan détaillé de l'appartement ou de la cuisine, ou toute autre pièce permettant d'établir le nombre de pièces et les jours de l'appartement litigieux, étant précisé qu'elle seule est en possession de ce genre de documents, à l'exclusion de la locataire.

3. L'appelante estime qu'à tort les premiers juges n'ont pas procédé à un transport sur place dans l'appartement litigieux et les appartements figurant sur les exemples de loyer comparatifs, afin d'établir que la cuisine de l'appartement concerné constitue une demi-pièce, celle-ci étant pourvue d'un jour, que ce transport sur place aurait permis de prendre en considération les exemples de loyers comparatifs produits par la bailleresse, notamment du fait qu'*il n'est pas exclu que les fiches descriptives de ces logements, remplies par des tiers, comportent des erreurs ou des approximations*", et ce afin de vérifier si les logements cités en référence sont ou non équipés de doubles vitrages, que les exemples de loyer comparatifs pièces 13, 14, 16 et 20 présentent des surfaces identiques à l'appartement litigieux et que ce dernier est en bon état d'entretien, a régulièrement fait l'objet de travaux pris en charge par la bailleresse et est équipé d'installations sanitaires récentes et d'une grande pièce faisant office de salon/chambre.

A teneur de l'art. 181 al. 1 CPC, le Tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause.

Selon les art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés.

Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver [...]. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites [...] et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, in Code de procédure civile commenté 2011, N. 8 à 10 ad art. 152 CPC).

Le Tribunal peut tenir pour admis un fait dont la dénégation n'est pas expliquée. L'instruction ne doit pas être prolongée ni son coût augmenté par des affirmations non circonstanciées (Message CPC, 6621).

En règle générale, le juge doit vérifier par un transport sur place la force probante des exemples comparatifs qui lui sont soumis, pour autant qu'ils apparaissent a priori pertinents (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 462).

Le Tribunal a retenu que la bailleresse a versé à la procédure l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement par les parties le 30 décembre 2010 et des documents photographiques relatifs à l'appartement litigieux. Au vu de ces moyens de preuve, dont les photographies ne sont pas contradictoires avec celles produites par la locataire, il a considéré qu'une inspection locale aux fins d'établir l'état des locaux ne se justifie pas.

Au vu de ce qui précède, le refus de l'inspection locale des premiers juges n'est pas critiquable. Cet avis est également corroboré par le fait qu'il est établi que la cuisine ne compte ni pour une pièce, ni une demi-pièce (cf. chiffre 2 ci-avant) et que les pièces produites par la bailleresse et la locataire sont suffisantes pour constater l'état et le nombre de pièces de l'appartement litigieux, ce qui dispense les premiers juges, de même que la Cour de céans, de toute inspection locale de l'appartement concerné. L'argument de l'appelante, selon lequel il n'est pas exclu que les fiches descriptives des logements comparatifs comportent des erreurs ou des approximations en particulier au sujet des doubles vitrages et des surfaces, ne lui est d'aucun secours, puisqu'elle n'émet ici que des suppositions alléguées seulement en appel, lesquelles ne sont fondées sur aucun élément versé à la procédure, étant précisé que ces fiches ont été produites par la bailleresse elle-même et que certaines d'entre elles ont été établies par sa représentante. Enfin, nonobstant le critère de la surface, les exemples de loyer comparatifs produits par la bailleresse

---

en pièces 13, 14, 16 et 20 doivent être écartés, notamment du fait que l'année de construction de ces immeubles se situe plus de 20 ans avant celui qui abrite l'appartement litigieux, étant précisé que seul un écart de deux décennies est toléré s'agissant de la construction des immeubles entrant dans la comparaison (ATF 136 III 74 consid. 3.2.1, ATF 123 III 317 consid. 4b/aa).

4. L'appelante estime que les premiers juges ont manifestement violé les règles applicables en matière de fixation du loyer initial, en ce sens que ceux-ci auraient dû admettre que, s'agissant d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence constante, le critère des loyers usuels du quartier était seul applicable.

Dans l'examen de la conformité du loyer initial au regard des articles 269 et 269a CO, le cadre du débat judiciaire est fixé en premier lieu par la motivation donnée par le bailleur à une éventuelle majoration (LACHAT, op. cit., p. 394).

Si le bailleur se prévaut du critère absolu des loyers usuels (art. 269a let. a CO), le locataire peut lui opposer le rendement exagéré des fonds propres investis (art. 269 CO), autre critère absolu. Ce dernier critère est prépondérant, sauf si l'on est en présence d'un immeuble ancien, par exemple construit ou acquis dans les années cinquante (LACHAT, op. cit., p. 537; ACJC/802/2011 du 20 juin 2011; ACJC/1296/2009 du 2 novembre 2009). Dans ce dernier cas, il peut s'avérer difficile, voire impossible de déterminer le caractère excessif du rendement, soit parce que les justificatifs des investissements font défaut, soit parce que ceux-ci n'ont plus de rapport avec la réalité (ATF 4C.323/2001 du 9 avril 2002; ACJC/802/2011 du 20 juin 2011 et réf. citées; ACJC/1296/2009 du 2 novembre 2009). Il découle de ce qui précède, qu'en cas d'immeubles construits ou acquis il y a quelques décennies, la hiérarchie entre les critères absolus est inversée par rapport à celle prévalant pour les immeubles dits récents : si un loyer augmenté selon un facteur relatif entre dans les limites des loyers usuels du quartier, il n'y a pas lieu de procéder au surplus au calcul du 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 (ATF 4C.285/2005 du 18 janvier 2006; ATF 4C.323/2001 du 9 avril 2002; ACJC/802/2011 du 20 juin 2011 consid. 4).

La preuve du loyer initial abusif incombe en effet au locataire. Il doit ainsi être admis à prouver que le loyer procure au bailleur un rendement excessif sans qu'il ait à démontrer la présence d'indices d'abus (ATF 124 III 310 consid. 2a). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale instaurée par l'ancien article 274d al. 3 aCO - et toujours applicable sous l'égide du CPC (ACJC/1307/2011 du 17 octobre 2011; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 1397 ss) - impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'éta-

blissement des faits (ATF 4A\_3/2011 du 28 février 2011; ATF 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2; ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194).

Le refus du bailleur sans motif justifié de produire les pièces qu'il détient pour la détermination du rendement net conduit à empêcher fautivement sa partie adverse à administrer sa preuve. A l'inverse, s'il y a lieu de procéder à un examen du rendement dans le cadre de la contestation du loyer initial, le locataire doit supporter les conséquences de l'absence de preuve, pour autant que le bailleur ne puisse plus fournir les documents y relatifs pour des motifs valables (MAAG, Commentaire de l'ATF 4A\_129/2008, in MRA 2008 p. 147 ss).

En définitive, la sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (ATF 4A\_576/2008 du 19 février 2008 consid. 2.4) et des règles de procédures cantonales (actuellement du CPC; MAAG, op. cit., p. 150). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (ATF 4A\_3/2011 du 28 février 2011; ATF 4A\_576/2008 précité; ACJC/802/2011 du 20 juin 2011 consid. 4 et réf. citées; ACJC/458/2009 du 20 avril 2008 consid. 4.1).

Le Tribunal a retenu, à juste titre et comme le soutient l'appelante, que celle-ci a motivé l'avis de fixation du loyer initial par l'adaptation du loyer à ceux usuels du quartier. Le locataire a, pour sa part, réclamé la présentation d'un calcul de rendement arguant que le loyer en cause procurait un rendement excessif à la bailleresse. Nonobstant deux ordonnances du Tribunal réclamant la production du calcul de rendement, la bailleresse a indiqué qu'il ne saurait être exigé d'elle de procéder à un tel calcul, puisque l'immeuble avait été construit en 1961 et qu'elle n'était pour ce motif pas parvenue à réunir l'ensemble des pièces nécessaires au calcul de rendement. Expressément invitée par les deux ordonnances précitées à indiquer à tout le moins quand elle avait acquis l'immeuble litigieux, la bailleresse s'est abstenue de communiquer cette information, de sorte qu'elle n'a pas établi que l'acquisition de l'immeuble était également ancienne.

Au vu de ce qui précède, en refusant d'admettre que la hiérarchie des critères absolus s'inverse, faute d'avoir pu établir la date d'acquisition de l'immeuble litigieux, et en retenant que la bailleresse n'a pas apporté la preuve que le loyer contesté n'est pas abusif au regard du critère des loyers usuels du quartier, les premiers juges n'ont pas violé le droit. Cet avis est également corroboré par le fait que la bailleresse n'a produit aucune pièce relative au calcul de rendement et n'a pas établi être dans l'impossibilité de les produire, en particulier celles concernant les amortissements des fonds étrangers intervenus depuis l'acquisition de l'immeuble.

5. L'appelante reprend presque telle quelle son argumentation de première instance et soutient que le loyer initial de l'appartement litigieux doit être fixé à 950 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, en application des critères des loyers usuels du quartier, après adaptation théorique des loyers en calculant fictivement la répercussion des éventuelles baisses du taux hypothécaire sur les loyers comparatifs. Elle précise que les exemples de loyers comparatifs, qu'elle a produits, répondent à tous les critères de comparaison posés par la jurisprudence fédérale.

Aux termes de l'art. 269a let. a CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier.

Selon le Tribunal fédéral, cinq éléments de comparaison - présentant pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que les locaux considérés, compte tenu de l'emplacement, la dimension (nombre de pièces et surface), l'année de construction, l'équipement, l'état d'entretien du bâtiment (toiture/ferblanterie, ascenseur, chaudière, buanderie) et des locaux (vitrages, cuisines, sanitaires) - sont au minimum nécessaires pour une analyse fiable, pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble et n'appartiennent pas aux mêmes bailleurs (ATF 4A\_573/2008 du 24 avril 2009, consid. 2.3; ATF 123 III 317 consid. 4; LCHAT, op. cit., p. 457 ss).

En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, un écart de deux décennies est toléré (ATF 136 III 74 consid. 3.2.1; ATF 123 III 317 consid. 4b/aa).

S'agissant de la dimension de logements d'habitation, le nombre de pièces est le critère déterminant, mais il convient de le pondérer éventuellement avec la surface : un écart de 15% est encore admissible, tandis qu'un écart de 25% exclut toute comparaison (ATF 123 III 317 consid. 4b/cc).

Le fait que le logement soit ou non équipé de fenêtres à double vitrage peut suffire pour l'exclure de la comparaison (ATF 4A\_408/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.2.4; SJ 2001 I 247).

Le Tribunal a retenu que doivent être écartés :

les objets visés sous pièces 13, 14, 16 et 20 en tant qu'ils sont situés dans des immeubles construits plus de 20 ans avant celui qui abrite l'appartement concerné;

les objets visés sous pièces 13, 15, 16 et 20 en tant qu'ils concernent des 1,5 ou 2 pièces, alors que l'appartement concerné comporte 1 pièce;

l'objet visé sous pièce 20 en tant qu'il a une surface dépassant de plus de 25% celle de l'appartement concerné;

les objets visés sous pièces 13 et 14 d'une part et 17 et 18 d'autre part, en tant qu'ils appartiennent au même propriétaire et qu'ils sont tous équipés de double vitrage, à l'exclusion de l'appartement concerné, de même que les objets visés sous pièces 15 et 19;

les objets visés sous pièces 13, 14, 15, 17, 18 et 19 en tant qu'ils se distinguent de l'appartement litigieux par leur équipement, leur état, puisqu'ils bénéficient de salon/chambre, de sanitaires et d'installations électriques récentes, alors que tel n'est pas le cas dans l'appartement concerné;

les objets visés sous pièces 13, 14 et 15, en tant que la cuisine est récente, et les objets visés sous pièces 17 à 19, en tant que la cuisine est non seulement récente mais également équipée, alors que celle de l'appartement litigieux, agencée et non équipée, est ancienne.

Au vu de ce qui précède, la constatation des premiers juges que le loyer initial est abusif, ne prête pas flanc à la critique, étant précisé que la bailleuse n'a produit aucun exemple comparatif respectant les conditions strictes exigées dans l'examen des critères légaux des loyers usuels du quartier.

6. L'appelante soutient que le loyer initial de l'appartement litigieux doit être fixé à 950 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, en application des statistiques cantonales, en reprenant presque telle quelle son argumentation de première instance s'agissant des qualités et de la situation de l'immeuble et de l'objet considérés et arguant que l'appartement litigieux compte 1,5 pièces.

Lorsque le loyer initial convenu dans le bail est considéré comme abusif, il appartient au Tribunal de réduire le montant du loyer dans la mesure admissible au regard des principes jurisprudentiels en la matière (ATF 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 et réf. citées).

Certains auteurs sont d'avis que le juge peut alors réduire le loyer initial convenu au montant faisant l'objet des conclusions - non déraisonnables - du locataire (ATF 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 et réf. citées), alors que selon la jurisprudence de la Cour de céans, jugée non arbitraire par le Tribunal fédéral, le juge s'appuie sur les statistiques cantonales, même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait lorsque le loyer admissible ne peut pas être établi selon la méthode absolue en raison d'une carence du bailleur (ATF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2, 4A\_472/2007 du 11 mars 2008; ATF 123 III 317), à condition de procéder aux réajustements nécessaires pour tenir compte de certaines particularités du logement loué (ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 et réf. citées). En outre, compte tenu de la marge d'appréciation dont dispose le juge en la matière, celui-ci peut sans arbitraire se référer à une valeur moyenne (ACJC/865/2007 du 22 juin 2007).

En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux loyers conclus durant les douze mois précédents ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de compléter l'élément statistique résultant des baux les plus récents en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 et réf. citées).

Par ailleurs, le Tribunal fédéral a considéré qu'il convenait lorsqu'une moyenne des statistiques établies par l'Office cantonal de la statistique était opérée pour obtenir un loyer moyen de déduire du loyer retenu les frais d'exploitation, lorsque ceux-ci étaient facturés séparément aux locataires. A défaut, cela revenait à facturer deux fois au locataire ces frais, ceux-ci étant englobés dans les loyers servant de données pour les statistiques cantonales (ATF 4A\_129/2008 du 10 juin 2008 consid. 2.4).

Les premiers juges ont arrêté une moyenne à 755 fr. 50 entre les quatre loyers mensuels suivants.

Selon la statistique relative aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois et d'après le nombre de pièces, la nature du logement, l'état du logement et la commune, en 2010, le loyer mensuel d'un appartement non neuf de 1 pièce pour l'ensemble des logements situés en Ville de Genève est de 849 fr. (OCSTAT, Tableau T 05.04.2.03) et non de 909 fr. comme le soutient à tort l'appelante.

S'agissant de baux en cours, le loyer mensuel moyen d'un appartement de 1 pièce situé dans un immeuble construit en Ville de Genève entre 1961 et 1965 est de 702 fr., comme le soutient à juste titre l'appelante, et non de 652 fr., comme l'ont retenu à tort les premiers juges (OCSTAT, Le niveau des loyers à Genève, statistiques des loyers de mai 2010, p. 43), soit notablement inférieur aux baux nouvellement conclus.

Le loyer mensuel moyen d'un logement de 1 pièce situé dans le quartier des Eaux-Vives/Lac s'élevait en mai 2010 à 757 fr. par mois (OCSTAT, op. cit., p. 182). Quant au loyer mensuel par m<sup>2</sup> pour un logement de 1 pièce situé dans ce quartier, il était de 26,35 fr. par m<sup>2</sup>, soit en l'occurrence de 764 fr. 15.

La moyenne des quatre loyers mensuels précités s'élève à 768 fr. et non, au vu de ce qui précède, à 755 fr. 50, comme l'ont retenu les premiers juges.

Les premiers juges ont réduit ce dernier montant, en le ramenant au niveau du premier quartile des loyers observés dans le quartier concerné, qui s'élève à 650 fr., afin de prendre en considération le fait que l'immeuble, construit en 1961, n'a pas été rénové depuis 1988, que l'appartement ne dispose pas de double vitrage bien qu'il soit situé au centre-ville, proche de toutes les commodités et dans un quartier

relativement bruyant, que le hall, le salon/chambre, la cuisine, les sanitaires et les installations électriques sont anciens, que la cuisine d'une surface inférieure à 3 m<sup>2</sup> est agencée avec un vieux frigo taché, qu'elle n'est pas équipée et ne dispose d'aucune fenêtre, que les sanitaires, les faïences de la salle de bain se lézardent et comportent des trous, des traces d'usure sont visibles sur le rebord droit de la baignoire, le bidet et la bande d'écoulement de la baignoire.

Les premiers juges ont retranché du montant susmentionné de 650 fr., en application de la jurisprudence précitée, une somme de 100 fr. correspondant aux frais d'exploitation mensuels, lesquels sont facturés séparément à la locataire. Ils n'ont pas intégré les frais de chauffage/eau chaude dans le loyer, dans la mesure où les statistiques prises en considération s'entendent compte non tenu de ces charges.

Au vu de ce qui précède, la méthode des premiers juges pour fixer *ex aequo bono* et le loyer initial mensuel ne prête pas flanc à la critique. L'erreur, qui s'est glissée quant au loyer mensuel d'un appartement d'une pièce situé dans un immeuble construit en Ville de Genève entre 1961 et 1965 (baux en cours), n'a aucune incidence sur le résultat, puisque les premiers juges se sont fondés sur le premier quartile des loyers observés dans le quartier concerné, lequel s'élève à 650 fr. En conclusion, c'est à juste titre que les premiers juges ont fixé le loyer mensuel, charges non comprises, à 550 fr., soit 6'600 fr. par an, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, date de prise d'effet du bail. En revanche, c'est à tort que l'appelante a pris en considération dans ses calculs les loyers mensuels de logement de 2 pièces, puisque l'appartement concerné comporte 1 pièce.

7. L'appel est mal fondé et le jugement entrepris est confirmé.
8. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, la procédure est gratuite et il n'est pas alloué de dépens.
9. La valeur litigieuse selon les conclusions prises en appel par les parties s'avère supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ à l'encontre du jugement JTBL/958/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2012 en la cause C/1986/2011-2-OSL.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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.*