

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20773/2010

ACJC/1283/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 OCTOBRE 2015

Entre

A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2014, comparant par Me Yvan Jeanneret, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 360, 1211 Genève 7, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, domicilié _____, (GE), intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 octobre 2015.

EN FAIT

- A.** Statuant par jugement du 16 octobre 2014 (JTBL/1150/2014), communiqué aux parties par pli du 17 octobre 2014, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 610 fr., charges non comprises, le loyer mensuel du chalet meublé de deux pièces occupé par B_____ au _____ à (GE) (chiffre 1 du dispositif), a condamné A_____ à restituer le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} mars 2005 (chiffre 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (chiffre 3) et a dit que la procédure était gratuite (chiffre 4).

Les premiers juges ont considéré que les pièces produites à la présente procédure par A_____ ne leur permettaient pas de procéder à un calcul de rendement puisque lesdites pièces ne concernaient pas exclusivement le chalet litigieux mais également la villa de A_____. Par ailleurs, ils ont écarté les exemples de loyers comparatifs produits par A_____ puisqu'il s'agissait uniquement d'annonces de location trouvées sur internet qui ne remplissaient pas les critères prévus par l'art. 11 al. 1 OBLF. Ils ont finalement écarté le critère du loyer de l'ancien locataire car ce dernier pouvait être lui-même abusif ou le devenir ultérieurement suite à une diminution des coûts et ne saurait dès lors constituer un élément déterminant pour la fixation du loyer initial.

Ils ont également relevé que ni la Cour de céans ni le Tribunal fédéral n'avaient remis en question le montant qu'ils avaient retenu dans leur jugement du 30 novembre 2011. Ils ont ainsi fixé le loyer du chalet litigieux à 545 fr., charges non comprises, qui correspond au 1^{er} quartile des loyers statistiques en 2005, soit au moment de la conclusion du bail, pour les immeubles construits entre 1961 et 1965, et ont ajouté 65 fr. pour le mobilier mis à disposition de B_____, soit un loyer mensuel total de 610 fr., charges non comprises. Compte tenu de ce qui précède, A_____ a été condamné à rembourser à B_____ le trop-perçu de loyer à compter du 1^{er} mars 2005.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 19 novembre 2014, A_____ (ci-après : l'appelant) a formé appel à l'encontre de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Ceci fait, A_____ conclut à ce que le loyer mensuel du chalet litigieux soit fixé à 990 fr., charges non comprises, ainsi qu'au déboutement de B_____ de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de son appel, A_____ fait valoir que les premiers juges ont violé les art. 269 et 269a CO et que c'est à tort qu'ils ont écarté le loyer payé par l'ancien locataire. En effet, il retient que ce critère est parfaitement valable pour fixer le loyer et qu'aucun élément du dossier ne permet de s'en écarter. Au surplus, aucune pièce ne permet d'affirmer que le loyer payé par l'ancien locataire était abusif. A_____ relève que les premiers juges n'auraient pas dû se fonder sur les statistiques cantonales puisqu'elles ne respectent pas les critères posés par l'art. 11

al. 4 OBLF et ne peuvent dès lors pas servir de fondement pour la fixation du loyer initial.

Cela étant, A_____ considère que si le loyer litigieux devait être fixé en application des statistiques cantonales, il conviendrait de tenir compte du loyer du 9^{ème} décile compte tenu des caractéristiques et de l'emplacement du chalet litigieux. En tenant compte du loyer du 1^{er} quartile, les premiers juges ont abusé de leur pouvoir d'appréciation et ont ainsi violé l'art. 9 Cst.

b. Dans le délai imparti, B_____ (ci-après : l'intimé) a répondu à l'appel et a conclu à la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'au déboutement de l'appelant de toutes autres conclusions.

A l'appui de sa réponse, B_____ relève qu'il n'a eu connaissance du montant du loyer payé par l'ancien locataire qu'en date du 30 octobre 2013 et qu'il n'y a plus eu d'échanges d'écritures ultérieurs. Cela étant, B_____ rappelle que la prise en compte pure et simple du loyer payé par l'ancien locataire reviendrait à bafouer ses droits à faire examiner le caractère abusif ou non de son loyer initial, les deux loyers étant identiques.

Concernant les statistiques cantonales, B_____ considère qu'il se justifie de tenir compte du loyer du 1^{er} quartile compte tenu de l'état du chalet litigieux. Il rappelle que la Cour de céans avait déjà admis ce raisonnement dans son arrêt du 8 octobre 2012. B_____ soutient dès lors que le raisonnement du Tribunal des baux et loyers doit être suivi et que le loyer doit être définitivement fixé à 610 fr. par mois, charges non comprises.

c. Dans son écriture de réplique reçue par le greffe de la Cour de céans en date du 2 février 2015, A_____ a persisté dans toutes les conclusions prises dans son acte d'appel du 19 novembre 2014. Il rappelle que le loyer payé par l'ancien locataire est un critère de fixation du loyer initial admis par le Tribunal fédéral et qu'aucun élément du dossier ne permettait de s'en écarter.

A_____ relève finalement que la description du chalet faite par B_____ ne correspond aucunement à l'état réel dudit chalet et se réfère à son mémoire d'appel concernant l'application des statistiques cantonales.

d. Dans son écriture de duplique du 23 février 2015, B_____ a persisté dans tous les termes de ses écritures du 8 janvier 2015 et a intégralement contesté les allégués contenus dans la réplique de A_____.

La cause a été gardée à juger le 26 février 2015.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. A _____, d'une part, et B _____, d'autre part, se sont, dès le 16 février 2005, liés par un contrat de bail portant sur la location d'un chalet de deux pièces situé _____ à (GE).

Le bail a été conclu pour une période initiale de trois mois échéant le 30 mai 2005 et s'est renouvelé ultérieurement de trois mois en trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 11'880 fr., charges non comprises, soit 990 fr. par mois.

b. Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis à B _____ par A _____.

c. La surface du chalet est d'environ 40 m². Il se compose d'une pièce ainsi que d'une cuisine dans laquelle sont situés une cabine de douche et un WC.

d. Le contrat de bail prévoit que le chalet est exclusivement loué pour une seule personne, que B _____ n'a pas la jouissance du jardin et qu'il ne bénéficie pas d'une place de parking.

e. Par courrier du 26 avril 2010, l'HOSPICE GENERAL a informé A _____ qu'il ne lui serait désormais plus possible de prendre en charge le règlement des charges du logement occupé par B _____ et que les factures devraient être adressées directement à ce dernier à partir du mois de mai 2010.

f. Par acte envoyé au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 août 2010, B _____ a agi en fixation judiciaire du loyer. Il a conclu préalablement à ce qu'il soit ordonné à A _____ de produire un calcul de rendement et les pièces l'étayant, à ce qu'il soit constaté la nullité du loyer initial, à ce qu'il soit dit que le loyer annuel de 11'880 fr., charges non comprises, est abusif, à ce que le loyer annuel soit fixé à 6'456 fr. et à ce que le trop-perçu de loyer lui soit restitué avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2005.

g. La cause a été déclarée non conciliée le 9 novembre 2010 et introduite le 16 novembre 2010 par-devant le Tribunal des baux et loyers.

h. Dans sa réponse du 19 janvier 2011, A _____ a conclu au déboutement de B _____ de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit dit que le loyer annuel du chalet sis _____ soit fixé à 11'880 fr., charges non comprises.

i. Par courrier du 27 janvier 2011, B _____ a sollicité la tenue d'un transport sur place et l'audition de témoins afin que le Tribunal des baux et loyers puisse connaître les faits de la cause.

j. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 4 mai 2011, B _____ a relevé que les problèmes avec A _____ avaient commencé parce que ce dernier refusait de lui communiquer les factures relatives aux charges dont il

devait s'acquitter. De plus, le loyer lui paraissait trop élevé en raison de la vétusté de l'immeuble et de l'absence d'entretien des locaux loués. B_____ a également observé que l'environnement du chalet était très bruyant, en particulier en raison du bruit des avions. Par ailleurs, une surface d'exposition de voitures d'occasion se trouvait à proximité.

k. A_____ a informé le Tribunal des baux et loyers de ce qu'il avait acheté en 1966 la parcelle avec le chalet, loué par B_____, et la villa qu'il occupait et que le chalet venait alors d'être construit sur la parcelle. Il avait évalué le loyer relatif au mobilier mis à disposition de B_____ à 65 fr. par mois, sur conseil de l'HOSPICE GENERAL. A_____ a finalement précisé que le chalet disposait d'une annexe d'une surface d'environ 18 m².

l. Par ordonnance du 8 juin 2011, le Tribunal des baux et loyers a imparti à A_____ un délai échéant le 13 juillet 2011 pour produire le calcul de rendement et pour déposer toutes les pièces requises.

m. Par courrier de son conseil du 15 août 2011, A_____ a relevé ne plus être en possession de toutes les pièces lui permettant d'effectuer un calcul de rendement, notamment de celles concernant l'amortissement des dettes hypothécaires qui n'existaient plus.

n. A_____ a toutefois produit les pièces suivantes :

- L'acte de vente du 1^{er} décembre 1966 d'un montant de 100'000 fr. portant sur l'intégralité de la parcelle sise _____.
- Un contrat de prêt hypothécaire daté du 30 septembre 2004 souscrit auprès de la Banque Cantonale de Genève d'un montant de 115'400 fr. dont le but du financement était initialement transformation ou rénovation d'un logement à titre de résidence principale.
- Un contrat de prêt hypothécaire daté du 20 septembre 2006 souscrit auprès de la Banque Cantonale de Genève d'un montant de 210'000 fr. dont le but était le financement d'un logement à titre de résidence principale et une augmentation destinée au remboursement et à l'annulation du crédit en compte courant n^o _____.
- Un décompte d'intérêts pour la période courant du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011 d'un montant de 1'719 fr. 40.
- L'avis de taxation fiscale de A_____ pour l'année 2004 qui retient un montant de 5'417 fr. à titre de rendement d'immeubles locatifs ou loués.

-
- Une facture de l'entreprise _____ du 7 novembre 2000 d'un montant de 2'300 fr. concernant la dépose de fenêtres et la pose de double vitrages dans la chambre, le salon et la cuisine du chalet sis _____ à (GE).
 - Une facture du 17 novembre 2004 de l'entreprise _____ d'un montant de 23'500 fr. correspondant à l'installation de chauffage dans la villa ainsi que dans le chalet litigieux. Le montant du chauffage pour le chalet uniquement était de 6'047 fr. 10.
 - Une facture des SIG du 20 octobre 2004 d'un montant de 3'000 fr. concernant le branchement du gaz dans les locaux litigieux.
 - Une facture du 2 mars 2004 de l'entreprise _____ d'un montant de 699 fr. 40 concernant le nettoyage de la citerne de ménage en acier de 1000 litres.
 - Un courrier de _____, architecte, du 30 juin 2011, estimant la valeur totale du chalet à 188'000 fr. (valeur de location de 171'000 fr.), le parking extérieur visiteur à 21'000 fr. et le prix total du terrain à 200'000 fr. Il a précisé que le chalet disposait de toutes les commodités de confort moderne, était confortable et d'entretien régulier, habitable pour deux personnes.
 - Un fichier Excel établi par le bailleur faisant état de dépenses relatives à la réfection du chalet pour un montant total de 6'869 fr. 05 en 2004 et 2005. Les frais étaient non documentés et décrits très succinctement.

o. La cause a été plaidée oralement en date du 28 septembre 2011. Les parties ont persisté dans toutes leurs conclusions.

p. Statuant par jugement du 30 novembre 2011 (JTBL/1410/2011), le Tribunal des baux et loyers a fixé à 610 fr., charges non comprises, le loyer mensuel du chalet meublé de deux pièces occupé par B _____ au _____ à (GE), a condamné A _____ à restituer le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} mars 2005 et a débouté les parties de toutes autres conclusions. Ce jugement a été communiqué par pli du 7 décembre 2011 aux parties.

q. A l'issue de la procédure d'appel, la Cour de céans a confirmé, par arrêt du 8 octobre 2012, le jugement du Tribunal des baux et loyers du 30 novembre 2011. Elle a considéré que compte tenu de l'équipement du chalet litigieux, les premiers juges pouvaient, sans mésuser de leur pouvoir d'appréciation, fixer le loyer de l'appartement considéré à 610 fr. par mois, charges non comprises, étant rappelé que le juge chargé de procéder à la fixation du loyer initial n'était pas lié par le loyer payé par le précédent locataire.

r. A _____ a formé un recours en matière civile contre cet arrêt. Dans son arrêt du 23 septembre 2013, le Tribunal fédéral a annulé la décision de la Cour de céans du 8 octobre 2012 et a renvoyé la cause à cette dernière pour nouvelle décision.

Le Tribunal fédéral a relevé que A_____ avait produit des documents destinés à un calcul de rendement de l'immeuble ainsi que des exemples de loyers comparatifs. Il ne comprenait pas pourquoi le loyer initial avait été fixé selon les statistiques cantonales, jugées en principe incomplètes. De surcroît, le loyer payé par l'ancien locataire ne ressortait pas de la décision querellée.

s. Par arrêt du 10 mars 2014, communiqué aux parties par pli du 12 mars 2014, la Cour de céans a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision, considérant que l'instruction de la cause devait être complétée s'agissant du loyer acquitté par le précédent locataire, que les pièces versées à la procédure relatives au calcul de rendement devaient être examinées et que l'état de fait devait être complété sur des points essentiels.

t. La cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers sur la base des éléments figurant au dossier.

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

L'art. 51 al. 4 LTF dispose que les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt, ou, s'il s'agit de rentes viagères, par la valeur actuelle du capital correspondant à la rente. Plus particulièrement, en matière de contestation du loyer initial et en présence d'un contrat de bail à durée indéterminée, la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (ATF 114 II 165, consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/2002 du 16 octobre 2002; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 48).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à la fixation judiciaire du loyer initial. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant de la baisse annuelle de loyer requise multiplié par vingt, soit 91'200 fr. (baisse de loyer annuelle requise de 4'560 fr. x 20 ans).

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

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

1.4 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

2. L'appelant conteste la solution retenue par les premiers juges qui ont fixé judiciairement le loyer mensuel à 610 fr., charges non comprises, à compter de la conclusion du contrat de bail.

2.1 Dans le cas présent, il n'est pas contesté que le contrat de bail à loyer est partiellement nul vu l'absence d'avis de fixation du loyer initial et qu'il appartenait dès lors aux premiers juges de fixer le loyer approprié.

Lorsque la fixation du loyer initial est entachée d'un vice de forme, il incombe au juge de fixer le loyer admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (art. 269a let. a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62, consid. 2b; ATF 120 II 341, consid. 6c; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 397), étant précisé que ce dernier critère n'entre en général en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718). Le juge examinera si le loyer est abusif ou non en fonction des critères invoqués par les parties. En principe, le loyer initial se détermine selon la méthode absolue. Le bailleur est toutefois libre de motiver la hausse du loyer par des critères relatifs, auquel cas le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères, en particulier des critères absolus, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, lequel ne peut pas lui être refusé (ATF 121 III 364, consid. 4b). Jouissant d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formalités prescrites, le juge n'a pas à restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu entre les parties, lequel constitue la limite supérieure du loyer à fixer (ATF 120 II 341).

2.2

2.2.1 Le premier critère, soit le rendement admissible au sens de l'art. 269 CO est un facteur absolu de fixation du loyer; il sert à déterminer si le loyer est en lui-même abusif, sans référence aux accords antérieurs. A ce titre, ce critère sert d'abord à déterminer le loyer initial. Il peut aussi être utilisé comme moyen de défense, de la part du locataire pour s'opposer à une majoration du loyer, ou de la part du bailleur pour faire obstacle à une demande de baisse de loyer (LACHAT, op. cit., p. 424).

Par définition, le rendement est un rapport, généralement exprimé en pour-cent, entre le prix d'une chose et les revenus que l'on peut en tirer. Dans l'immobilier, on distingue d'ordinaire le rendement brut (rapport entre le montant des loyers et la valeur d'un immeuble) et le rendement net (rapport entre les revenus nets du bailleur, après paiement de toutes les charges, et son investissement personnel, à savoir ses fonds propres). Le rendement déterminant au sens de l'art. 269 CO est, selon la jurisprudence, le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire (ATF 122 III 257; ATF 117 II 77). Les fonds propres investis par le propriétaire (capital propre) correspondent au coût initial de la chose louée, déduction des fonds étrangers (emprunts du propriétaire) (ATF 122 III 257, consid. 3a; ATF 117 II 77, consid. 3a/aa; ATF 116 II 184, consid. 3a; LACHAT, op. cit., p. 426). Le montant du capital propre ainsi déterminé doit être réévalué de la totalité de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, depuis la fin de la construction de l'immeuble ou depuis son acquisition (ATF 117 II 77), jusqu'à la limite de 40% du coût de revient (ATF 122 III 257; LACHAT, op. cit., p. 432).

Les charges immobilières, c'est-à-dire les dépenses supportées par le propriétaire pour son immeuble sont les charges financières, les charges courantes (frais d'exploitation) et les charges d'entretien (travaux entrepris dans l'immeuble en général et dans le local concerné). Les charges financières doivent être comptabilisées à leur montant réel, c'est-à-dire en fonction du montant effectif du prêt et de l'intérêt pratiqué par le prêteur (LACHAT, op. cit., p. 441-442). Si les charges courantes fluctuent, on établit une moyenne sur plusieurs années, généralement entre trois et cinq ans. Il est nécessaire de comparer des exercices de références semblables, ce qui implique d'exclure les postes qui ont un caractère exceptionnel ainsi que ceux qui ne se trouveraient que dans certains exercices et pas d'autres (SJ 1997, p. 513 et ss; LACHAT, op. cit., p. 444). Les frais d'entretien ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et facturés (LACHAT, op. cit., p. 444).

2.2.2 Dans le cas présent, les pièces produites par l'appelant sont insuffisantes pour pouvoir procéder à un calcul de rendement. En effet, l'acte de vente ne permet pas de déterminer la valeur d'achat puisqu'il concerne la totalité de la parcelle de l'appelant, soit le chalet litigieux ainsi que la villa. Par ailleurs, les

contrats de prêts hypothécaires souscrits auprès de la Banque Cantonale de Genève ont trait à des travaux de réfection du logement principal de l'appelant et sont dès lors sans relation aucune avec le chalet objet du présent litige. De surcroît, il n'est pas possible d'établir les charges du chalet litigieux, les factures produites par l'appelant ne distinguant pas la villa du chalet. Finalement, le fichier Excel produit par l'appelant est dénué de force probante de telle sorte qu'il ne peut être pris en compte dans le cadre d'un calcul de rendement.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré qu'ils se trouvaient dans l'impossibilité de procéder à un calcul de rendement.

2.3

2.3.1 Le deuxième critère de fixation du loyer initial est celui des loyers comparatifs dans le quartier.

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans la limite des loyers usuels de la localité ou dans le quartier (art. 269a litt. a CO). A teneur de l'art. 11 al. 1 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier sont les loyers des logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (LACHAT, Commentaire romand du Code des obligations, Bâle, 2012, n° 2 ad art. 269a CO, p. 1822).

N'entrent pas en ligne de compte les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (art. 11 al. 3 OBLF). Absolu, non cumulable avec les autres facteurs de fixation du loyer et se rapprochant des loyers du marché, ce critère sert à la fixation du loyer initial (art. 270 CO) et de moyen de défense au bailleur contre une demande de diminution du loyer (art. 270a CO; LACHAT, op. cit., n° 1 ad art. 269a CO, p. 1822).

En règle générale, il faut disposer de cinq exemples de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que l'objet litigieux compte tenu de l'emplacement, de la dimension, de l'équipement, de l'état et de l'année de construction, pour autant qu'ils ne soient pas situés dans le même immeuble et n'appartiennent pas aux mêmes bailleurs (ACJC/658/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.2; ATF 123 III 317; LACHAT, op. cit., p. 457). En ce qui concerne l'année de construction de l'immeuble abritant les locaux, un écart de deux décennies maximum est toléré (ATF 126 III 74; ATF 123 III 317; ACJC/658/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.2).

Par ailleurs, le Tribunal fédéral a précisé qu'en ce qui concerne l'emplacement des logements cités en exemple, il ne suffit pas que ceux-ci se trouvent dans le même quartier que l'appartement en cause, d'autres facteurs doivent également être pris en considération tels que l'infrastructure du quartier, la présence de commerces, la

facilité de transports, la présence d'installations sportives, d'écoles et l'existence de nuisances (SJ 1998, p. 68 et ss).

Dans ce même arrêt, notre Haute Cour a relevé qu'il serait contraire au but de la législation de prendre comme élément de comparaison, pour juger du caractère abusif d'un loyer donné, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse (SJ 1998, p. 68 et ss).

La comparaison ne doit pas se faire par référence aux annonces de location que publie la presse, lesquelles ne tiennent pas compte des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF. De plus, les loyers proposés sont d'ordinaire supérieurs à la moyenne et rien ne garantit que le loyer proposé trouvera preneur (ACJC/658/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.3; LACHAT, op. cit., p. 460 et références citées).

2.3.2 Dans le cas présent, en dépit de ses prétendues recherches, force est de constater que l'appelant n'est pas parvenu à réunir au moins cinq exemples de loyers comparatifs dans le quartier. En effet, il s'est contenté de produire une liste d'annonces trouvées sur Internet, qui ne remplissent manifestement pas les critères des exemples de loyers comparatifs tels qu'ils ont été rappelés précédemment.

Dès lors, comme l'ont fait les premiers juges, il convient de retenir que l'appelant n'a produit aucun exemple de loyers comparatifs du quartier et que ce critère ne peut ainsi pas être appliqué pour fixer le loyer initial du chalet loué par l'intimé.

2.4

2.4.1 Pour que le troisième critère, à savoir le loyer payé par le précédent locataire, soit appliqué par le juge, il faut que ledit loyer ait été accepté par le nouveau locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009, consid. 2.4; SJ 2013 I 54).

2.4.2 Or, il a été établi lors de la présente procédure que le loyer payé par le précédent locataire était identique à celui contesté par l'intimé. Aussi, force est de constater qu'en agissant en fixation du loyer initial, l'intimé n'a aucunement accepté le loyer payé par le précédent locataire, les montants étant identiques.

Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas retenu le loyer payé par le précédent locataire comme critère de fixation du loyer du chalet litigieux.

2.5

2.5.1 Lorsque le tribunal ne dispose ni d'informations relatives aux loyers comparatifs, ni d'éléments chiffrés permettant un éventuel calcul de rendement, la jurisprudence admet que le juge s'appuie sur les statistiques cantonales, même si elles ne sont pas aussi complètes qu'il le faudrait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5.1 et 4A_472/2007 du 11 mars 2007,

consid. 2.4; 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 références 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 références citées).

Ainsi, afin de pallier l'imprécision des statistiques, il convient de se fonder sur une moyenne de leurs données prenant respectivement en compte le loyer mensuel moyen des nouveaux baux, le loyer mensuel moyen des baux en cours, la surface de l'appartement et l'âge de l'immeuble (ACJC/1500/2013 consid. 6.6).

Le Tribunal fédéral a confirmé qu'une pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5.1).

La jurisprudence a admis que l'on ne pouvait pas reprocher à une cour cantonale de s'être fondée, faute de mieux, sur de telles statistiques, alors qu'aucun autre moyen de preuve sérieux ne lui était apporté et qu'il n'était pas démontré qu'elle avait abusé de son pouvoir d'appréciation ou abouti à un résultat insoutenable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012, consid. 2.4 et 4A_3/2011 du 28 février 2011, consid. 5.2).

Lorsque le juge fixe le montant du loyer admissible, il est lié, d'une part, par le montant invoqué dans les conclusions prises par le locataire et, d'autre part, par le loyer convenu entre les parties, c'est-à-dire qu'il ne peut pas aller en deçà du premier ni au-delà du second (ATF 124 III 62, consid. 2b; ATF 120 III 341, consid. 6c).

En revanche, rien n'empêche le juge de fixer le loyer à un montant inférieur à celui payé par le précédent locataire, si cela correspond aux conclusions prises dans la demande (arrêt du Tribunal fédéral 4C_281/2006 du 17 novembre 2006, consid. 2.2; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n° 68 ad art. 270 CO).

2.5.2 Dans le cas présent, le chalet est équipé d'une salle de douche et d'un WC situé dans la cuisine; il est situé dans un quartier subissant de nombreuses nuisances compte tenu de sa proximité avec l'Aéroport de Genève. Il est situé à proximité des commerces, des écoles et des transports publics.

Les premiers juges se sont fondés à juste titre sur la statistique de 2005 pour les immeubles construits entre 1961 et 1965 et ont retenu le loyer statistique du 1^{er} quartile compte tenu de l'état général du chalet. Le loyer déterminant est ainsi de 545 fr. par mois auquel il convient d'ajouter le montant du mobilier, soit 65 fr. par mois. Le loyer mensuel total a ainsi été fixé à 610 fr., charges non comprises.

L'appelant n'est pas parvenu à démontrer que les premiers juges auraient abusé de leur pouvoir d'appréciation ou seraient parvenus à un résultat insoutenable en fixant le loyer du chalet litigieux au montant précité.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour de céans confirmera le jugement querellé.

A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1150/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 octobre 2014 dans la cause C/20773/2010-2 L.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.