



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/21745/2014

ACJC/390/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 MARS 2019**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_** et **Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés rue \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2017, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**C\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ (LU), intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 13 septembre 2018.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.03.2019.

---

---

**EN FAIT**

**A.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** Par contrat du 22 septembre 2014, C\_\_\_\_\_, bailleresse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, locataires, un appartement de quatre pièces au 2<sup>ème</sup> étage de son immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à Genève.

Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> octobre 2014 pour une durée initiale d'un an, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation trois mois avant l'échéance.

L'appartement est un cinq pièces selon la comptabilisation genevoise (3 chambres à coucher, un salon et une cuisine) et comporte également un hall, une salle de bains, un WC séparé et un réduit. Le plan d'architectes produit par la bailleresse indique comme surface de l'appartement 112 m<sup>2</sup>.

Le loyer annuel (charges non comprises) a été fixé à 25'920 fr., soit 2'160 fr. par mois. Le loyer a été motivé par l'adaptation du loyer au loyer usuel dans la localité ou dans le quartier selon l'art. 269a let. a CO et l'art. 11 OBLF, le loyer annuel (sans les charges) payé par le précédent locataire depuis le 1<sup>er</sup> février 2003 s'élevant à 16'908 fr., soit 1'409 fr. par mois.

Les parties divergent sur l'année de construction de l'immeuble : 1974 pour la bailleresse, entre 1971 et 1980 pour les locataires.

**b.** L'immeuble a été acquis par la bailleresse le 16 décembre 1982, par la cession des actifs et passifs d'une société dont elle était seule actionnaire.

**c.** Selon la bailleresse, l'immeuble a été rénové en 1997, soit la réfection de la façade et la pose d'un double vitrage, ce que les locataires ont contesté. Il dispose d'un ascenseur, du chauffage central, d'une entrée sécurisée et du teleréseau collectif. Il est situé dans une rue calme et verdoyante du quartier des D\_\_\_\_\_ [GE], à proximité des écoles, des restaurants, des commerces et des transports publics. Il est en bon état d'entretien, selon la bailleresse.

**d.** L'appartement des locataires a été refait avant leur entrée en jouissance (peinture de tout l'appartement [murs, plafonds, boiseries, radiateurs], ré-émaillage de la baignoire, ponçage du parquet et vernissage et autres travaux demandés par les locataires). Ces derniers ont obtenu l'autorisation d'installer un lave-vaisselle, un lave-linge et un sèche-linge.

**e.** Par requête de conciliation du 22 octobre 2014, les locataires ont ouvert action en contestation du loyer initial et, suite à l'échec de la conciliation, ont déposé leur demande en justice devant le Tribunal concluant à la fixation du loyer initial annuel au montant de 16'800 fr., soit 1'400 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2014, à

la restitution du trop-perçu en décaissant avec intérêts et à la réduction de la garantie bancaire. Ils ont sollicité un calcul de rendement.

**f.** La bailleresse a conclu au rejet de la demande au motif que le loyer convenu se situait dans la limite des loyers usuels dans la localité ou le quartier et était même très largement inférieur. Elle a produit un exemple comparatif.

**g.** Le 27 octobre 2015, le Tribunal a procédé à une inspection des lieux et a constaté ce qui suit :

«L'entrée de l'immeuble est située sur la rue 1\_\_\_\_\_, rue à double sens mais étroite et située en zone 30 km/h. La rue est peu passante et les voitures circulent lentement vu la largeur de la chaussée. De grands arbres jalonnent la rue et des espaces verts séparent les immeubles situés du côté impair. Des arbustes sont plantés devant l'entrée de l'immeuble des locataires.

L'immeuble fait angle avec la rue 2\_\_\_\_\_, également à double sens, étroite et peu passante. Il est situé en contre-bas de la route 3\_\_\_\_\_ et relativement éloigné de cette dernière, de sorte qu'il n'en subit pas les nuisances. Sis dans le quartier des D\_\_\_\_\_, l'immeuble bénéficie de la proximité immédiate des transports publics, des commerces, des écoles, de zones de verdure et du lac.

L'entrée de l'immeuble est sécurisée par un code. La porte est verrouillée par le code en permanence, les commerciaux bénéficiant d'un interphone.

L'allée de l'immeuble est large et bien entretenue, le sol et les murs étant en pierre. L'immeuble bénéficie d'un ascenseur.

La porte de l'appartement est sécurisée par une serrure, deux verrous ainsi qu'une barre de sécurité avec clef.

Le couloir d'entrée mène sur la gauche à un premier hall relativement spacieux, muni d'armoires encastrées (cinq portes). Le hall mène sur la gauche aux WC visiteurs (WC et lavabo). Une seconde porte donne sur un petit hall (dégagement) autour duquel s'articulent la salle de bains (WC, double lavabo, bidet et baignoire), un réduit et deux chambres. Le petit hall, le réduit, la salle de bains et les deux chambres forment ainsi la partie «nuit» de l'appartement, laquelle est bien séparée du reste de l'appartement par la porte du grand hall.

Dans les salles d'eau, le sol est recouvert de parquet flottant. Les installations sont d'origine mais en bon état. Le locataire fait remarquer, en dévissant le goulot des robinets, que ceux-ci sont entartrés, ce que le Tribunal constate. Le carrelage au mur est en bon état et la peinture des murs ainsi que sur les tuyauteries et les boiseries a été refaite. Une plinthe se décolle à un endroit.

Le réduit est d'une grandeur approximative de 1,5 m de largeur sur 2,5 m de profondeur.

Les deux chambres donnent sur la rue 2\_\_\_\_\_ et partagent un balcon. La chambre de gauche est relativement spacieuse, très en longueur, où il y a la place pour un lit double et une grande armoire. Une porte-fenêtre s'ouvre sur le balcon. La fenêtre principale ne peut être ouverte.

Les fenêtres de l'appartement sont en double-vitrage. Les montants sont en bois. Le locataire indique que l'on peut sentir l'air entrer lorsqu'il fait froid en mettant la main le long des montants, ce que le Tribunal ne peut constater. La peinture extérieure des fenêtres n'a pas été refaite et s'effrite par endroits, mais le bois est en bon état et les montants ne laissent pas apparaître de jour une fois la fenêtre fermée. L'isolation phonique est bonne lorsque les fenêtres sont fermées. Il n'y a pas de nuisances sonores particulières les fenêtres ouvertes, la circulation de la route 3\_\_\_\_\_ n'étant pas perceptible et les rues en contre-bas peu circulantes.

Le balcon d'une profondeur d'environ 1,5 m sur 5 m de large est revêtu d'un carrelage d'origine, mais en bon état. La porte-fenêtre de la cuisine donne également sur le balcon.

Le balcon surplombe la rue 2\_\_\_\_\_. La vue donne sur l'immeuble d'en face, mais un dégagement s'offre sur la gauche par la présence d'immeubles d'un étage. Le locataire fait remarquer que l'on peut voir un préau d'école derrière ces immeubles bas et que les enfants font du bruit à la récréation. Le Tribunal constate que le préau est visible depuis le balcon, mais relativement éloigné. Sur la droite, l'on voit des arbres hauts, ainsi qu'une zone de verdure entre les immeubles. Des arbres, plus petits, sont également plantés dans la rue 2\_\_\_\_\_.

La seconde chambre ayant accès au balcon est un peu plus petite et présente les mêmes caractéristiques que la première au niveau des fenêtres. A l'intérieur du double vitrage, le mastic est fissuré. Un montant du store extérieur est mal fixé au mur et s'en décolle. Les stores se manipulent au moyen d'une sangle d'origine.

Le Tribunal rejoint la partie «jour» en repassant par le grand hall. Le long du couloir d'entrée, qui mesure environ 7 m, sont situés sur la droite une troisième chambre, de taille intermédiaire, ainsi qu'un salon carré de 5 m sur 5 m environ. Ces deux pièces sont lumineuses et surplombent la rue 1\_\_\_\_\_, le long de laquelle sont plantés de grands arbres protégeant des immeubles d'en face. Des pelouses séparent ces immeubles. Le salon dispose d'une porte-fenêtre s'ouvrant sur une barrière de sécurité, présentant des taches de rouille par endroits comme l'indique le locataire. La peinture extérieure des fenêtres présente les mêmes caractéristiques que celles des chambres. Les locataires indiquent que les immeubles d'en face cachent le soleil en journée.

La cuisine est située au bout d'un couloir à l'opposé de l'entrée dont elle est séparée par une porte. Le sol est recouvert d'un linoléum. Les meubles de cuisine sont anciens mais en bon état, à l'exception d'un rebord de rayonnage situé dans un meuble bas qui se décolle, comme le montre le locataire. Il y a la place pour une table. Les appareils ménagers ont été apportés par les locataires, à l'exception du frigo encastré qui était déjà présent. La cuisine dispose d'un accès sur le balcon. Le locataire fait remarquer qu'il y a de la poussière déposée à l'intérieur du double vitrage et que l'on peut constater deux imperfections dans le plâtre du plafond lorsque l'on se place au fond de la cuisine, ce que le Tribunal constate.

Dans tout l'appartement, le chauffage est diffusé par des radiateurs plats réglables par vanne. Toutes les peintures (murs, boiserie, plafond, tuyauteries, radiateurs) ont été refaites et le parquet a été vitrifié avant l'entrée des locataires. La hauteur des plafonds est supérieure à 2,5 m.

Le locataire indique que l'isolation phonique est mauvaise entre les appartements, qu'il entend la télévision de la voisine de palier, les voisins du dessus et du dessous, ainsi que les chasses d'eau. A l'heure de la visite, aucun bruit n'est perceptible».

**h.** A l'audience du 22 mars 2016, le Tribunal a entendu trois témoins, l'audition du témoin E\_\_\_\_\_, ancienne concierge de l'immeuble, sollicitée par la bailleresse étant annulée pour des raisons de santé.

F\_\_\_\_\_, amie des locataires, a déclaré se rendre régulièrement chez eux et y avoir dormi à plusieurs reprises, notamment la veille de l'audience. Depuis l'appartement de ceux-ci, elle pouvait entendre les bruits de la rue, fenêtres et stores baissés. La veille au soir, elle avait entendu deux motos et une bouteille tomber devant la porte d'entrée de l'immeuble. Pendant la nuit, elle avait entendu le bruit des toilettes, sans savoir s'il s'agissait de celles de l'appartement ou d'un voisin. Elle n'avait pas entendu de bruit de chauffage. Au matin, elle avait entendu des bruits de douche ainsi que de mouvements. Elle a précisé être sensible aux courants d'air et avoir senti chez les locataires des courants d'air au niveau des jambes lorsqu'elle était assise sur le canapé côté fenêtres.

G\_\_\_\_\_, amie des locataires, a déclaré se rendre régulièrement chez eux, soit le soir, soit en début d'après-midi, voire même le matin. Le vendredi soir, elle se rendait chez les locataires pour des soirées cinéma à l'occasion desquelles il fallait élever le volume à cause du bruit des voitures et des gens qui faisaient la fête dans la rue, et ce, même lorsque les fenêtres étaient fermées. Elle pouvait également entendre le bruit des voisins et le bruit des enfants en récréation dans l'école d'à côté. Dans l'appartement même, on entendait le bruit d'une chambre à l'autre.

H\_\_\_\_\_, ami des locataires, a déclaré se rendre toutes les semaines chez ceux-ci, souvent vers 14h30 ou 17h00, ainsi que parfois le soir. Il y avait dormi la veille de

l'audience. Il avait pu constater que l'on entendait le bruit des voitures, des scooters et des conversations des passants dans la rue et ce, les fenêtres fermées. La nuit d'avant, il était arrivé vers 23h30-00h00 et avait entendu une voiture qui était passée tard et avait déposé des personnes. L'après-midi, l'on entendait le bruit des bouteilles au point de recyclage, lequel n'existait d'ailleurs plus actuellement. Il n'avait en revanche pas pu constater de bruits internes à l'immeuble tels que bruits de chauffage, canalisations, discussions de voisins, etc. Il a précisé que le double-vitrage n'était pas très isolé au salon et à la cuisine, de sorte que l'on sentait un courant d'air en passant la main sous la fenêtre.

A l'issue de l'audience, la bailleresse a renoncé à l'audition du témoin E\_\_\_\_\_, ce à quoi les locataires se sont opposés.

**i.** Par ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2016, le Tribunal, considérant être suffisamment éclairé par les actes d'instructions déjà effectués, a fixé un délai aux parties pour le dépôt des plaidoiries écrites.

**j.** Le 1<sup>er</sup> avril 2016, les locataires ont produit un courrier du 19 octobre 2015 adressé à la régie par un locataire de l'immeuble, I\_\_\_\_\_, s'agissant de nuisances sonores liées à l'installation de chauffage, ainsi que le témoignage écrit de E\_\_\_\_\_.

**k.** Dans leurs plaidoiries finales écrites du 26 avril 2016, les locataires ont persisté dans leurs conclusions, concluant subsidiairement à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 19'500 fr., hors frais accessoires, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2014.

Par acte du même jour, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, concluant préalablement à ce que les pièces produites par les locataires le 1<sup>er</sup> avril 2016 soient déclarées irrecevables. Par courrier du 12 mai 2016, elle a répliqué et persisté dans ses conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue d'un délai de quinze jours dès réception des écritures.

**l.** Par jugement du 14 juin 2016, le Tribunal a rejeté l'action en contestation du loyer initial introduite par les locataires.

Il a considéré que l'appartement en question était situé dans un immeuble ancien, pour lequel il n'y avait pas à procéder à un calcul de rendement.

La bailleresse n'ayant pas assez d'exemples de logements comparatifs pour appliquer le critère des loyers du quartier, il s'est basé sur les statistiques genevoises.

Il a retenu une moyenne arrondie au franc des loyers mensuels résultant des statistiques à 2'190 fr. et a pris en considération les caractéristiques de l'immeuble et de l'appartement en question.

Pour arriver à ce résultat et pallier l'imprécision des statistiques, il a retenu une moyenne de leurs données en prenant en compte le loyer mensuel moyen des logements non neufs loués à loyer libre à des nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour un cinq pièces en ville de Genève en 2014 (2'605 fr.) (T 05.04.2.03 mise à jour au 9 septembre 2014). Il a considéré que cette statistique produite par la bailleresse était plus précise que la mise à jour du 4 décembre 2014, qui ne distinguait pas les logements de la ville de Genève de ceux des autres communes (T 05.04.2.02).

Le Tribunal a également pris en compte la statistique cantonale des loyers de mai 2014 des baux en cours, arrêtant le loyer moyen d'un appartement de cinq pièces dans un immeuble construit entre 1971 et 1980 situé spécifiquement dans le quartier des D\_\_\_\_\_ à 1'804 fr. (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique cantonale des loyers en mai 2014, p. 406, tableau 1.0.31).

Enfin, il a retenu un montant de 19 fr. 30 découlant de la statistique relative au loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> pour un appartement de cinq pièces sis dans un immeuble construit entre 1971 et 1980 en ville de Genève (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique cantonale des loyers en mai 2014, p. 193, tableau 1.0.11) appliqué à la surface (112 m<sup>2</sup>) résultant des plans d'architectes produits par la bailleresse, les locataires s'étant bornés, selon lui, à affirmer que la surface de leur appartement ne dépassait pas 100 m<sup>2</sup>, sans étayer leurs allégations par d'éventuelles nouvelles mesures.

S'agissant des caractéristiques de l'immeuble, le Tribunal a retenu que l'immeuble concerné se situe dans une zone calme et verdoyante, à proximité de commerces, des écoles et des transports publics, qu'il est sécurisé par un code, qu'il dispose du double-vitrage et que la façade a été rénovée en 1997.

Concernant l'appartement, le Tribunal a tenu compte de la réfection de toutes les peintures dans l'appartement, de la vitrification des parquets, ainsi que des divers travaux effectués immédiatement à la demande des locataires.

Le Tribunal a relevé que la plainte du locataire I\_\_\_\_\_ quant à l'isolation phonique de l'immeuble en lien avec l'installation de chauffage ne pouvait pas avoir de valeur probante, dès lors que son auteur n'avait pas été cité comme témoin et n'avait donc pas confirmé ses propos.

L'immeuble et l'appartement correspondant à un standing moyen reflété par les statistiques, il est arrivé à la conclusion que le loyer contesté n'était pas abusif.

**m.** Par arrêt du 12 juin 2017, la Cour de justice a admis l'appel des locataires, annulé le jugement attaqué et renvoyé la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

En substance, la Cour a considéré que l'immeuble en question n'était pas ancien au sens de la jurisprudence. Il avait certes été acquis en 1983, soit 31 ans avant la conclusion du contrat de bail à loyer entre les parties, mais la bailleuse, qui était un propriétaire institutionnel, devait compter avec la possibilité de devoir produire les pièces nécessaires pour effectuer un calcul de rendement. Il devait être admis qu'elle était vraisemblablement en mesure de produire les documents nécessaires à cet effet. La Cour a donc renvoyé la cause au Tribunal pour qu'il procède au calcul de rendement net.

- B.** Par arrêt 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018, le Tribunal fédéral a admis le recours de la bailleuse dirigé contre l'arrêt de la Cour du 12 juin 2017, annulé celui-ci et renvoyé la cause à la Cour pour suite de la procédure dans le sens des considérants.

Le Tribunal fédéral a qualifié l'immeuble litigieux d'ancien et retenu que la bailleuse pouvait se baser en priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier pour déterminer que le loyer initial convenu n'était pas abusif.

- C. a.** Par déterminations du 25 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après également : les appelants) concluent à l'annulation du jugement du Tribunal, et préalablement au renvoi de la cause à ce dernier, à l'audition du témoin E\_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit ordonné à C\_\_\_\_\_, à la régie et à l'organe de révision de produire différents documents permettant de calculer le rendement abusif du loyer du précédent locataire. Ils concluent, principalement, à la fixation du loyer initial annuel hors charges à 16'000 fr., subsidiairement au loyer du précédent locataire à hauteur de 16'908 fr., plus subsidiairement à 17'064 fr., encore plus subsidiairement à 19'680 fr., à la restitution du trop-perçu en découlant et à l'adaptation de la garantie locative.

Les locataires font grief aux premiers juges d'avoir renoncé à l'audition de E\_\_\_\_\_. Ils leur reprochent également d'avoir constaté inexactement les faits au sujet de l'isolation phonique de l'immeuble, ainsi que de la surface et de la mauvaise qualité des vitrages de l'appartement.

Les locataires soutiennent qu'ils doivent être autorisés à prouver le caractère abusif du loyer du précédent locataire et il n'y a pas lieu, selon eux, de se référer aux statistiques cantonales des loyers.

Subsidiairement, en cas d'application des statistiques cantonales, il y a lieu de retenir l'évolution de l'indice sur une longue période permettant d'établir une tendance et de l'appliquer sur la statistique la plus précise.

Comme faits nouveaux, les locataires allèguent que la bailleresse a annoncé d'importants travaux d'entretien sur l'immeuble concerné et produisent à l'appui les pièces nouvelles n<sup>os</sup> 21 à 23.

**b.** C\_\_\_\_\_ (ci-après également : l'intimée) conclut à la confirmation du jugement attaqué.

Le Tribunal n'a pas entendu, selon elle, le témoin E\_\_\_\_\_, du fait qu'elle avait seule demandé son audition et y avait finalement renoncé, celle-ci étant souffrante.

Elle soutient qu'il lui est impossible de produire aujourd'hui des exemples de loyers comparatifs portant sur des objets similaires à l'appartement en question et pratiqués en 2014, année de la conclusion du contrat de bail à loyer entre les parties. Cela justifie également le fait que la cause ne soit pas renvoyée au Tribunal.

Selon la bailleresse, l'arrêt du Tribunal fédéral du 13 septembre 2018 a définitivement écarté la production d'un calcul de rendement. L'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 cité par les locataires autorise certes le locataire à prouver le caractère abusif du loyer du précédent locataire, mais à la lumière du critère des loyers usuels pratiqués dans le quartier ou la localité et non à celle du critère du rendement net. Quoiqu'il en soit, un calcul de rendement net pour l'année 2014 est impossible selon le Tribunal fédéral, de sorte qu'il en est de même pour l'année 2003, date d'entrée du précédent locataire.

La bailleresse soutient que les locataires ne sont pas en mesure d'appliquer les statistiques de leur choix, qui n'ont jamais été retenues ni par la Cour, ni par le Tribunal fédéral, et que les statistiques retenues par le Tribunal sont conformes à la jurisprudence. En outre, le Tribunal a constaté l'état d'entretien de l'immeuble et du logement en question lors de l'inspection locale, de sorte que ses constatations doivent être reprises.

Enfin, les locataires tentent, selon la bailleresse, de substituer leur appréciation toute personnelle de la surface de leur logement à celle ressortant du plan d'architectes.

**c.** Les parties ont été avisées le 30 octobre 2018 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

---

## **EN DROIT**

1. **1.1** L'arrêt de la Cour du 12 juin 2017 a retenu que la voie de l'appel était ouverte et que la valeur litigieuse s'élevait à 182'400 fr., ce qui n'a pas été contesté par les parties.

**1.2** Le juge auquel la cause est renvoyée par le Tribunal fédéral voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt en ce sens qu'il est lié par ce qui a été tranché définitivement par l'instance supérieure et par les constatations de faits qui n'ont pas été attaquées devant lui. Cela signifie que l'autorité cantonale doit limiter son examen aux points sur lesquels sa première décision a été annulée et que, pour autant que cela implique qu'elle revienne sur d'autres points, elle doit se conformer au raisonnement juridique de l'arrêt de renvoi (ATF 135 III 334 consid. 2.1).

**1.3** Le changement de composition de la Cour entre l'arrêt du 12 juin 2017 et le présent arrêt s'explique par le fait que le juge assesseur J\_\_\_\_\_ a quitté la juridiction le 30 novembre 2018.

2. Dans leurs déterminations après renvoi du Tribunal fédéral, les appelants allèguent des faits nouveaux, produisent des pièces nouvelles et prennent une conclusion principale nouvelle en fixation du loyer à 16'000 fr. par année.

Lesdites allégations, pièces et conclusions nouvelles ne sont pas recevables, puisqu'elles sont formées, respectivement déposées, après l'arrêt de la Cour du 12 juin 2017 (art. 317 CPC; ATF 135 III 334 consid. 2 et 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_354/2014 du 14 janvier 2015 consid. 2.1).

3. Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir renoncé à l'audition de E\_\_\_\_\_ en qualité de témoin sur la seule base d'un courrier de la bailleresse, alors qu'il l'avait ordonnée auparavant.

**3.1** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et références citées).

**3.2** En l'espèce, la demande d'audition de E\_\_\_\_\_ est irrecevable, car tardive. Si les locataires ont conclu à l'audition de ce témoin à l'audience du 22 mars 2016, ils n'ont pas repris expressément cette conclusion dans leurs plaidoiries finales devant le Tribunal, ni dans le cadre de leur appel devant la Cour.

Quoi qu'il en soit, même si la demande était recevable, elle devrait être rejetée, du fait que l'audition de ce témoin n'est pas de nature à influencer sur le sort de la décision. En effet, la Cour ne voit pas en quoi cette audition serait susceptible d'amener des éléments qui ne figurent pas déjà dans la procédure, en particulier au sujet des caractéristiques de l'immeuble et de l'appartement concernés. En outre, le Tribunal a procédé à une inspection de l'immeuble et de l'appartement, de sorte qu'il a pu constater leurs caractéristiques utiles.

- 4.** Les locataires concluent au renvoi de la cause au Tribunal, afin qu'il soit ordonné à la baillesse, à la régie et à l'organe de révision s'occupant de l'immeuble de produire les différents documents permettant de calculer le rendement abusif du loyer du précédent locataire. Ils soutiennent en effet qu'ils doivent être autorisés à prouver le caractère abusif du loyer du précédent locataire.

**4.1** L'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2).

**4.2** En principe, lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 consid. 2b).

Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif. Le fait que la différence entre le loyer convenu initialement et celui du précédent locataire suffise à rendre vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et oblige le bailleur à une contre-preuve, n'autorise pas encore la déduction que l'ancien loyer a été arrêté abusivement. Dans un tel cas, le bailleur ne peut plus être tenu de participer à l'établissement des loyers comparatifs; faute de preuve apportée cette fois-ci par le locataire, il apparaît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718).

**4.3** En l'espèce, par son arrêt du 13 septembre 2018, le Tribunal fédéral a considéré que les locataires n'avaient pas la possibilité d'obtenir la production d'un calcul de rendement, afin de démontrer le caractère abusif du loyer fixé entre les parties.

L'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 cité par les locataires ne leur est d'aucun secours et ne leur permet pas non plus d'exiger de la bailleresse la production d'un calcul de rendement du précédent loyer, contrairement à ce qu'ils soutiennent.

Les locataires n'ont pas démontré que le loyer du précédent locataire était lui-même abusif, de sorte que la Cour ne saurait fixer le loyer initial à un montant inférieur au loyer précédent et ce, nonobstant l'irrecevabilité de la conclusion des locataires à cet effet.

La différence entre le loyer initial convenu entre les parties et celui du précédent locataire a suffi à rendre hautement vraisemblable le caractère abusif de ce surplus et a donc obligé la bailleresse à une contre-preuve qu'elle a échoué à apporter en l'espèce. Mais, comme l'indique le Tribunal fédéral, ces considérations n'autorisent pas la déduction que l'ancien loyer a également été arrêté abusivement.

En conclusion, ce grief des locataires sera rejeté. La cause étant en état d'être jugée (cf. ci-après consid. 5), elle ne sera donc pas renvoyée au Tribunal.

- 5.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu une surface de l'appartement concerné de 112 m<sup>2</sup> au lieu de 100 m<sup>2</sup> au plus. Selon eux, le Tribunal n'a pas calculé la surface dudit appartement lors du transport sur place et il est notoire que des plans d'architectes, tels que ceux produits par la bailleresse, ne font pas mention de la surface utile ne déduisant pas l'épaisseur des murs, ni celle des installations.

Ils lui reprochent également de n'avoir pas tenu compte des témoignages relatifs au manque d'isolation phonique de l'immeuble et de la mauvaise qualité des vitrages, dont les joints s'effritent et laissent apparaître de la poussière à l'intérieur.

En outre, les locataires soutiennent qu'il n'y a pas lieu de se référer aux statistiques cantonales des loyers trop imprécises pour apporter la preuve d'un loyer abusif, étant précisé que le pouvoir d'appréciation du juge dans le cas d'espèce est plus large qu'en cas de nullité du loyer initial.

Subsidiairement, en cas d'application des statistiques cantonales, il y a lieu de retenir, selon eux, le premier quartile des statistiques de 2003 d'un appartement de cinq pièces dans un immeuble construit entre 1971 et 1975 en ville de Genève indiquant un loyer mensuel de 1'254 fr. Les locataires soutiennent ensuite qu'il faut tenir compte de l'évolution de l'indice sur une longue période et pas sur

12 mois, permettant ainsi d'établir une tendance. Cela fait, il y a lieu d'appliquer un facteur de hausse de 13,43%, afin de tenir compte de l'évolution des loyers du cas d'espèce.

Plus subsidiairement, il y a lieu de considérer, selon les locataires, le tableau 1.0.31 (p. 406) des statistiques cantonales permettant d'appliquer la statistique la plus précise en ce qui concerne le logement, le nombre de pièces, le quartier et l'époque de construction, voire la statistique correspondante indiquant les loyers au mètre carré, avant d'appliquer la variation de l'indice des loyers de 2009 à 2014.

**5.1** En principe, lors d'une contestation du loyer initial, le locataire doit être admis à apporter la preuve, par un calcul selon la méthode absolue, que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO (ATF 124 III 310 consid. 2b).

Mais, pour les immeubles anciens où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi, si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in Jdt 2012 II p. 113).

A teneur de la jurisprudence fédérale, cinq exemples comparatifs présentant des caractéristiques semblables à la chose louée sont nécessaires pour prouver que le loyer contesté se situe dans les limites des loyers du quartier (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 37 consid. 4a).

Le juge peut notamment tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2).

Le juge peut ainsi recourir aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de

---

l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours. Il y a lieu de tenir compte des statistiques fondées sur le nombre de pièces comme des statistiques du loyer au mètre carré (ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.1 et arrêts cités).

**5.2** Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

**5.3** En l'espèce, le Tribunal fédéral a considéré que la bailleuse pouvait se baser en priorité sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier pour établir que le loyer initial convenu n'est pas abusif.

Toutefois, la bailleuse a produit dans la procédure un seul exemple de loyer comparatif, de sorte qu'à l'instar du Tribunal, la Cour n'est pas en mesure de prendre en considération le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier, du fait qu'un minimum de cinq exemples comparatifs est nécessaire conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

**5.4** Dès lors, c'est à raison que le Tribunal s'est basé sur les statistiques genevoises. En tant qu'il retient une moyenne arrondie au franc des loyers mensuels à 2'190 fr. résultant de plusieurs statistiques, le raisonnement des premiers juges est conforme à la jurisprudence de la Cour et ne prête donc pas le flanc à la critique.

La moyenne des statistiques prises en compte par le Tribunal, à savoir celle indiquant le loyer mensuel moyen des logements non neufs à loyer libre loués à des nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour un cinq pièces en ville de Genève en 2014 (2'605 fr.) (T 05.04.2.03 mise à jour au 9 septembre 2014), celle des loyers de mai 2014 des baux en cours indiquant le loyer moyen d'un appartement de cinq pièces dans un immeuble construit entre 1971 et 1980 situé spécifiquement dans le quartier des D\_\_\_\_\_ (1'804 fr.) (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique cantonale des loyers en mai 2014, p. 406, tableau 1.0.31) et, enfin, celle indiquant le loyer mensuel moyen par m<sup>2</sup> pour un appartement de cinq pièces sis dans un immeuble construit entre 1971 et 1980 en ville de Genève (19 fr. 30) (cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique cantonale des loyers en mai 2014, p. 193, tableau 1.0.11) permet de pallier

l'imprécision des statistiques genevoises et est conforme à la jurisprudence de la Cour validée par le Tribunal fédéral.

La surface de 112 m<sup>2</sup> retenue par le Tribunal résulte des plans d'architecte produits par la bailleuse. Les locataires se sont bornés à affirmer que la surface de leur appartement ne dépassait pas 100 m<sup>2</sup>, sans toutefois étayer leurs allégations par d'éventuelles nouvelles mesures ni par des offres de preuve, comme l'ont retenu à raison les premiers juges.

De plus, même si le Tribunal n'a pas mesuré l'appartement lors de son inspection sur place, il a pu se faire une impression générale de la taille de celui-ci.

Enfin, contrairement à ce que soutiennent les locataires, il n'est pas notoire que des plans d'architectes ne font pas mention de la surface utile, ni ne déduisent pas l'épaisseur des murs, ni les installations, de sorte que la Cour ne peut pas faire sien le raisonnement des locataires à ce sujet.

**5.5** S'agissant de la prise en considération des caractéristiques de l'immeuble et de l'appartement en question, c'est à raison que le Tribunal a retenu que l'immeuble concerné se situe dans une zone calme et verdoyante, à proximité de commerces, des écoles et des transports publics, qu'il est sécurisé par un code et qu'il dispose du double-vitrage.

Comme le soutiennent les locataires, la bailleuse a échoué à démontrer que la façade de l'immeuble avait été rénovée en 1997, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Toutefois, cela n'est pas de nature à remettre en cause leur appréciation.

Concernant l'appartement, à l'instar du Tribunal, il faut considérer la réfection de toutes les peintures et la vitrification des parquets lors de l'entrée des locataires, ainsi que divers travaux effectués immédiatement à la demande de ceux-ci. La Cour relèvera encore le ré-émaillage de la baignoire.

Concernant les reproches faits par les locataires au Tribunal de n'avoir pas tenu compte des témoignages quant au manque d'isolation phonique de l'immeuble et de la mauvaise qualité des vitrages, la Cour relèvera que lors de son inspection des lieux, le Tribunal a directement constaté ces faits, de sorte qu'il a pu se fonder sur ces constatations.

En effet, à l'occasion du transport sur place, le locataire a expressément attiré l'attention du Tribunal sur la qualité des vitrages en lui indiquant que l'on pouvait sentir l'air entrer lorsqu'il faisait froid en mettant la main le long des montants, mais le Tribunal n'a pas constaté ce fait.

En outre, le Tribunal a constaté à cette occasion que l'isolation phonique de l'appartement était bonne lorsque les fenêtres étaient fermées et qu'il n'y avait pas de nuisances sonores particulières les fenêtres ouvertes, la circulation de la route 3\_\_\_\_\_ n'étant pas perceptible, les rues en contre-bas peu circulantes et le préau de l'école étant relativement éloigné de l'immeuble.

S'agissant de l'isolation phonique à l'intérieur de l'immeuble, le Tribunal n'a perçu aucun bruit particulier à l'heure de la visite et le témoin F\_\_\_\_\_ a indiqué avoir entendu le bruit des toilettes, sans savoir s'il s'agissait de celles de l'appartement ou d'un voisin, et n'avoir pas entendu de bruit de chauffage.

Le témoin H\_\_\_\_\_ n'a pas constaté de bruits internes à l'immeuble, tels que des bruits de chauffage, canalisations, discussions de voisins, etc.

A l'intérieur du double vitrage de la seconde chambre, le Tribunal a constaté que le mastique était fissuré; il y avait en outre de la poussière à l'intérieur de celui de la cuisine. Pour le surplus, il n'a rien constaté de particulier.

C'est à raison que le Tribunal a dénié toute valeur probante à la plainte du locataire I\_\_\_\_\_ quant à l'isolation phonique de l'immeuble en lien avec l'installation de chauffage, dès lors que son auteur n'a pas été cité comme témoin et n'a pas confirmé ses propos devant le Tribunal.

L'immeuble et l'appartement correspondant à un standing moyen reflété par les statistiques et le loyer initial convenu entre les parties s'élevant à 2'160 fr. contre 2'190 fr. à teneur des statistiques, c'est à raison que le Tribunal a conclu que le loyer contesté n'était pas abusif.

Le jugement du Tribunal sera partant confirmé.

6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 :**

**Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral :**

Confirme le jugement JTBL/574/2016 rendu le 14 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21745/2014-9-OSL.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. 1.1.*