

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22307/2009

ACJC/1148/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2011

Entre

Monsieur P_____, domicilié _____ (GE), appelant et intimé sur incident d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 novembre 2010, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, 29, rue de la Coulouvrenière, case postale 5710, 1211 Genève 11 en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

Madame B_____ et Monsieur C_____, domiciliés _____ (GE), intimés et appelants sur incident, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part,

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

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/1442/2010 du 23 novembre 2010, communiqué aux parties par plis du 25 novembre 2010, le Tribunal des baux et loyers a fixé à l'450 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2009, le loyer indexé de l'appartement de quatre pièces loué par B_____ et C_____ (ci-après : les intimés) au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Onex (GE), a condamné P_____, (ci-après : l'appelant), à rembourser aux intimés le trop-perçu de loyer en découlant, a réduit la garantie de loyer à trois mois du loyer fixé ci-dessus, a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

En substance le Tribunal a considéré que les conditions d'une contestation du loyer initial étaient remplies. Il a également rappelé que lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires, le juge peut considérer que le loyer payé par l'ancien locataire n'est pas abusif. Pour le surplus, le Tribunal a retenu qu'au vu des statistiques cantonales, du montant du précédent loyer, du lieu de situation de l'immeuble, de l'état de l'immeuble et de l'appartement et des travaux récemment effectués par le bailleur, il se justifiait de fixer le loyer mensuel à l'450 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2009.

- B. Par acte déposé le 10 janvier 2011 au greffe de la Cour de justice, l'appelant a interjeté appel du jugement précité, invitant la Cour à l'annuler, à fixer le loyer annuel à 22'800 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2009, à débouter les intimés de toutes autres ou contraires conclusions, et à condamner ces derniers en tous les dépens de la procédure, comprenant une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil.

L'appelant reproche aux premiers juges une mauvaise appréciation des faits, estimant que l'immeuble en question ne peut être considéré comme sis dans un quartier périphérique compte tenu de la future ligne de tram destinée à relier la commune d'Onex au centre de Genève. Il soutient également que les premiers juges ont tenu compte de façon prépondérante des photographies versées à la procédure par les intimés et seulement de manière très secondaire des travaux effectués par le propriétaire. L'appelant reproche en outre aux premiers juges d'avoir violé les articles 269 et 269a CO en ne tenant pas compte, dans leur appréciation du caractère abusif ou non du loyer querellé, du fait que celui-ci se situe dans les limites des loyers usuels de la localité, ajoutant qu'au vu de la pénurie de logements sévissant actuellement dans le canton de Genève, les loyers moyens ont nettement augmenté par rapport aux exemples cités. L'appelant soutient ensuite que les premiers juges n'ont pas apprécié correctement les particularités et l'environnement du logement loué «*qui plaident en faveur d'une majoration de loyer*», soulignant encore que si l'appartement litigieux n'est pas de

haut standing, il s'agit tout de même d'un bien locatif de qualité auquel les récents travaux effectués ont apporté une plus-value. A ce sujet, l'appelant rappelle que certaines des photographies produites par les intimés ont été prises à une date antérieure aux travaux entrepris, ce qui a pour conséquence de leur ôter toute force probante. L'appelant estime ainsi que l'appréciation à laquelle se sont livrés les premiers juges est arbitraire dans son résultat puisqu'elle péjore injustement ses intérêts économiques.

Par mémoire du 11 février 2011, les intimés ont répondu à l'appel et formé un appel incident, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné à l'appelant d'effectuer un calcul de rendement et de produire toutes les pièces utiles à ce calcul, et invitant sur le fond la Cour à annuler le jugement querellé, à constater que le loyer annuel de 22'800 fr., charges non comprises, procure à l'appelant un rendement abusif, à fixer ledit loyer à 14'400 fr., charges non comprises, sous réserve d'amplification à la baisse à l'issue du calcul de rendement, à ramener la garantie de loyer à 3'600 fr., à condamner l'appelant à rembourser le trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% et à débouter l'appelant de toutes autres ou contraires conclusions.

Après avoir rappelé que le procès-verbal d'état des lieux d'entrée énonce un certain nombre de défauts dans l'appartement querellé, ce dont ils déduisent que les travaux réalisés étaient nécessaires à la location de l'appartement et auraient dû être effectués avant qu'ils ne prennent possession des locaux, les intimés indiquent que les photographies produites avaient pour but de démontrer que ces travaux étaient indispensables à un usage conforme au contrat de bail de l'appartement. Ils considèrent par ailleurs que le refus de l'appelant de produire un calcul de rendement ainsi que de déposer les pièces utiles, sans la moindre justification, constitue un comportement abusif qui eut dû conduire le Tribunal à arrêter le loyer au montant qu'ils proposaient, le loyer initial devant être fixé selon une méthode absolue au moyen d'un calcul de rendement ou de la définition d'un usage dans le quartier au moyen d'exemples de comparaison, le recours à la statistique n'ayant jamais eu vocation à devenir une méthode de calcul. Les premiers juges ont par conséquent violé l'art. 274 d al. 3 CO ainsi que les art. 435 et 186 al. 2 aLPC en fixant le loyer sur la base des statistiques cantonales qui ne présentent pas le degré de précision requis. Selon les intimés, l'immeuble n'est pas situé en zone de verdure mais dans une cité suburbaine. Ils estiment aussi que l'appelant spéculer sur la hausse générale des loyers, rappelant que seule la statistique de mai 2009 est pertinente dans ce cas puisque le contrat de bail a été conclu en juin 2009. Ils soutiennent que pour les mêmes raisons, l'appelant ne peut spéculer sur les développements futurs d'un secteur pour en tirer, de façon anticipée, un avantage patrimonial, puisque le loyer doit être fixé en tenant compte des paramètres qui prévalaient au moment de la conclusion du contrat.

Par mémoire du 21 mars 2011, l'appelant a répondu à l'appel incident du 11 février 2011, invitant la Cour à rejeter cet appel et à condamner ses auteurs en tous les dépens, comprenant une équitable indemnité valant participation aux honoraires d'avocat.

Il soutient que les premiers juges se sont appuyés à juste titre sur les statistiques cantonales pour fixer le loyer, relevant que son refus de produire les pièces pour la présentation d'un calcul de rendement ne saurait conduire le juge à adjuger toutes ses conclusions à la partie demanderesse dans la mesure où cette conséquence procédurale n'est pas prévue à l'art. 186 al. 2 aLPC mais dans certains cas spécifiquement prévus par la loi, comme par exemple en cas de défaut du défendeur à l'audience d'introduction. Ainsi, même si le refus de production a eu pour conséquence d'entraîner une présomption de rendement abusif, il appartenait tout de même à l'autorité saisie du litige d'établir le loyer admissible, par le biais, notamment, des statistiques cantonales genevoises, complétées par les particularités de l'objet loué.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. En date du 19 juin 2009, avec effet au 1^{er} septembre de la même année, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Onex.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} septembre 2009 au 31 août 2014, et se renouvelle ensuite tacitement, de cinq ans en cinq ans. L'attention du locataire est toutefois attirée sur le fait que l'immeuble est destiné à devenir une PPE.

b. Le loyer a été fixé à 1'900 fr. par mois, charges non comprises dès le 1^{er} septembre 2009, selon avis de fixation du 19 juin 2009.

L'avis de fixation du loyer précité indique que le loyer annuel du précédant locataire s'élevait à 19'560 fr., depuis le 1^{er} mai 2009, charges non comprises.

Il est motivé comme suit : «*Article 269a, litt. a CO. Réajustement à la valeur objective pour des objets comparables*».

La différence entre le loyer dû par le précédant locataire depuis le 1^{er} mai 2009 et celui convenu dès le 1^{er} septembre 2009 s'élève à 16.56%.

c. Il ressort de l'état des lieux du 1^{er} septembre 2009 que le sol et le plan de travail de la cuisine, ainsi que le sol des toilettes étaient vétustes, que les boiseries présentaient plusieurs éclats, que le parquet des chambres était neuf et que divers travaux devaient encore être effectués.

d. Après l'entrée des locataires, le bailleur a fait procéder à des travaux de peinture et de menuiserie, ainsi qu'au remplacement du linoléum dans la cuisine et les toilettes pour un montant total de 7'050 fr.

e. L'immeuble est situé dans une zone de verdure dans une commune populaire (Onex), qui connaît notoirement une très forte proportion de logements sociaux et une fiscalité communale lourde (centime additionnel à 50.5, soit le 2^{ème} taux le plus élevé du canton).

Le bâtiment, de deux étages sur rez plus attique, présente des traces d'humidité et de carbonatation. Les appartements sis au rez-de-chaussée sont légèrement surélevés, par rapport au niveau naturel du sol, et ne bénéficient pas d'un accès direct à l'extérieur.

f. L'immeuble a été acquis par l'appelant le _____ 2005, au prix de 3'300'000 fr., de A_____.

g. Par requête déposée le 24 septembre 2009 devant la Commission de conciliation, déclarée non conciliée le 15 mars 2010 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 mars 2010, les intimés ont contesté le loyer initial.

Ils ont conclu à ce qu'il soit ordonné à l'appelant d'effectuer un calcul de rendement et de produire toutes les pièces utiles audit calcul, à ce qu'il soit dit que le loyer annuel de 22'800 fr. procure à l'appelant un rendement abusif, à ce que le loyer annuel soit fixé à 12'000 fr., charges non comprises, sous réserve d'amplification des conclusions à l'issue du calcul de rendement, l'appelant étant condamné à restituer le trop-perçu de loyer avec intérêts à 5%, et la garantie bancaire étant réduite à trois mois du loyer ainsi fixé.

h. Par ordonnance préparatoire du 8 avril 2010, le Tribunal a ordonné un calcul de rendement et invité l'appelant à produire ledit calcul et à déposer les pièces y relatives d'ici, lui fixant un délai au 20 mai 2010 pour ce faire.

i. Par courrier du 20 mai 2010, le conseil de l'appelant a indiqué au Tribunal qu'il refusait de produire un calcul de rendement et de déposer les pièces y relatives. Il a pour le surplus sollicité l'application des statistiques cantonales.

j. Se référant au courrier précité, les intimés ont indiqué le 9 juin 2010 s'opposer formellement à l'usage des statistiques cantonales, compte tenu de leur imprécision, relevée par le Tribunal fédéral (ATF 123 III 317), et ont invité le Tribunal à faire application de l'art. 186 al. 2 aLPC, compte tenu du refus du bailleur de produire aussi bien les pièces permettant un calcul de rendement, que celui-ci.

k. La Cour retient en outre, au titre de faits notoires, car accessibles à tout un chacun notamment sur internet, que la date prévue de mise en service du tram qui doit relier notamment la commune d'Onex au centre de la ville de Genève, ci-après : le TCOB, est fixée à la fin de l'année 2011, et que l'artère majeure de la Ville d'Onex, la route de Chancy, est en travaux depuis 2008 et le sera vraisemblablement jusqu'à la fin 2011, précisément pour la construction du réseau ferroviaire du TCOB, ce qui entraîne par effet domino des conséquences pour la circulation sur toute la commune. Ce tram remplacera les lignes 2 et 19, desservies par des trolleybus.

l. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-dessous dans la mesure utile.

EN DROIT

1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties avant le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

1.2 L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 443 et 444 aLPC).

Les dernières conclusions prises étant fondées sur le chapitre II du titre VIII du code des obligations, le Tribunal a statué en dernier ressort (art. 56P al. 1 aLOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire pour violation de la loi (art. 292 al. 1 let. c aLPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal.

Dans le cadre des moyens que lui présentent les parties, la Cour apprécie librement le droit (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, SJ 1995 p. 521 ss). Elle dispose d'un plein et libre pouvoir d'examen, dans les limites des griefs invoqués (art. 292 aLPC; SCHMIDT, op. cit., loc. cit.; ATF 132 I 13 consid. 5.2; ACJC/708/2009 du 15 juin 2009, consid. 1).

Pour examiner les griefs allégués, la Cour se place dans la situation où se trouvait le premier juge lorsqu'il a rendu sa décision, ce qui implique la prohibition de nouveaux allégués et de nouveaux moyens de preuve, pour autant que l'ordre public ne soit pas en cause ou qu'il ne s'agisse pas de faits dont les tribunaux doivent connaître d'office (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 292 LPC; ACJC/708/2009 du 15 juin 2009, consid. 1).

Est assimilée à une violation de la loi, l'appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lit. c aLPC), notion correspondant à celle de l'arbitraire dégagée par le Tribunal fédéral, savoir une appréciation des faits non seulement contestable mais manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et, de surcroît, causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 6 et 10 ad art. 292 LPC).

La Cour statue en tenant compte uniquement de l'état de fait retenu par les premiers juges dans le but de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, excepté dans le cas où l'on serait en présence d'une appréciation des faits non seulement contestable mais manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et, de surcroît, causale dans la décision incriminée dans la décision de première instance. Se prononcer sur ces questions équivaldrait à poursuivre la procédure de première instance. Ainsi, la présente Cour n'entrera en matière que sur les allégations de violations du droit dans la mesure où l'on n'est pas en présence d'une appréciation des faits manifestement insoutenable.

Au vu de ce qui précède, les pièces n° 6 et 7 produites par l'appelant le 10 janvier 2011 doivent préalablement être écartées de la procédure puisqu'en tant que pièces nouvelles, elles sont irrecevables dans une procédure d'appel extraordinaire.

2. A teneur de l'art. 270 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution notamment s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux.

2.1 Le but de l'article 270 CO n'est pas de vérifier si une éventuelle augmentation par rapport à l'ancien loyer est abusive, mais si le loyer en tant que tel excède la norme, afin d'éviter qu'un abus ne se perpétue au-delà du changement de locataire (CdB 2/06 p. 64 consid. d/aa), la possibilité de contester le montant du loyer lors de la conclusion du bail constituant la pierre angulaire de la protection contre les loyers abusifs (SCHWAAB, la fixation et la contestation du loyer initial, 15^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2008, p. 19 ch. 81; dans le même sens : FETTER, La contestation du loyer initial, Berne, 2005, p. 19, ch. 81). Le nouveau loyer doit être examiné pour lui-même, indépendamment de celui payé par l'ancien locataire (CdB 2/06 p. 62).

Le nouveau locataire qui se voit notifier une formule officielle dans laquelle figurent le montant de l'ancien loyer et celui du loyer initial, ainsi que les motifs

précis justifiant le passage de l'un à l'autre, peut admettre de bonne foi que ce sont ces motifs-là, et eux seuls, qui ont entraîné une augmentation de son loyer initial par rapport au précédent loyer. Sa bonne foi mérite d'être protégée (ATF 121 III 364, consid. 4 b).

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. Bien que le fardeau de la preuve incombe au locataire, cela n'exclut pas que sa partie adverse doive contribuer loyalement à l'administration des preuves (ATF 4A_576/2008, consid. 2.4). Il appartient au locataire qui conteste le loyer initial d'en prouver le caractère abusif, le bailleur étant tenu de collaborer et de fournir les éléments en sa possession (LACHAT, *Le droit du bail*, Lausanne 2008, p. 394, ch. 2.3.3).

Lorsque le juge doit examiner le caractère potentiellement abusif d'un loyer non nul, il restreint son examen aux facteurs invoqués par les parties, alors qu'en cas de nullité partielle du contrat pour ce qui est de la fixation du montant du loyer initial, le juge a l'obligation de compléter le contrat et il doit alors fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas, dont le montant admissible selon l'art. 269 CO, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008, consid. 2.3 et la jurisprudence citée; ACJC/256/2009 du 9 mars 2009, consid. 2.1).

Les statistiques cantonales genevoises ne constituent pas une statistique au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF; selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, elles ne peuvent même pas être prises en compte comme un instrument livrant des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels (ATF 4A_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.4). Dans le cadre très spécifique de la fixation du loyer initial admissible, la Cour a admis que le juge qui ne dispose d'aucun autre élément que les statistiques officielles pour fixer le loyer initial peut se fonder sur les données statistiques portant le loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, selon le nombre de pièces et la nature du logement, dans le canton. En effet, s'agissant de contrats conclus peu avant la contestation de loyer, il paraît logique et raisonnable de tenir compte des statistiques relatives aux nouveaux baux, et non aux contrats en cours. Cependant, 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/256/2009 du 9 mars 2009, consid. 2.1; no 1502 du 10 décembre 2007; no 266 du 5 mars 2007).

En vertu de la maxime inquisitoire sociale, le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. Il est également tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuves

sont complètes lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. En d'autres termes, le juge n'a pas à examiner d'office le critère des loyers comparatifs (BOHNET/MONTINI Droit du bail à loyer, no 10, Intro. Art. 269-270e CO, p. 852).

Le refus de produire, sans motif légitime, une pièce dont l'apport a été ordonné a, notamment, pour conséquence, de permettre au juge de tenir pour établi le fait allégué par l'adversaire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., no 7 ad art. 186 al. 2 aLPC).

Il n'est pas arbitraire de conclure qu'une partie se refuse à produire des documents qu'elle détient parce que ceux-ci mettraient à néant sa position dans la procédure (ATF 4A_576/2008, consid. 2.4). Ainsi, lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires, le juge peut inférer de cette circonstance que le bailleur cache un rendement abusif et retenir que le loyer initial non abusif correspond à celui payé par le précédent locataire ou le fixer en fonction des conclusions prises par le locataire dans sa requête, si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, (FETTER, op. cit., p. 237), voire même, exceptionnellement, le fixer selon une statistique officielle (BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 962).

2.2 En l'occurrence, la contestation du loyer initial est recevable, le loyer initial ayant été augmenté sensiblement, soit de plus de 16%, par rapport au précédent loyer et la contestation ayant été portée devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui ont suivi la réception de la chose (art. 270 CO).

L'appelant a refusé de produire les éléments permettant un calcul de rendement et aucune des parties n'a déposé d'exemple comparatif permettant d'établir les loyers usuels dans le quartier.

A en croire l'avis de fixation du loyer initial, le nouveau montant du loyer était justifié par un «réajustement à la valeur objective pour des objets comparables», ce dont il faut déduire que l'appelant disposait d'éléments objectifs pour expliquer l'ajustement de 16,56% du loyer. Pourtant, aucun de ces éléments n'a été produit.

Force est donc de constater qu'il n'existe dans le dossier aucun élément qui atteste de la réalité du motif avancé par le bailleur pour justifier le montant du nouveau loyer fixé.

Dans ces circonstances, les premiers juges n'avaient pas d'autre choix que de recourir aux statistiques cantonales, en procédant à des réajustements pour tenir compte des particularités du cas d'espèce. Ils se sont ainsi référés aux statistiques de mai 2009 pour des logements non neufs à loyer libre, qui tiennent compte du nombre de pièces, des nouveaux baux conclus (au cours des douze derniers mois), de la nature et de l'état du logement, ainsi que de la commune.

Ils ont, par la suite, procédé à une adaptation de ce montant aux caractéristiques du logement litigieux, prenant en compte le montant du précédent loyer, la situation de l'immeuble, l'état relativement mauvais de l'immeuble et de l'appartement ainsi que les travaux effectués dans l'appartement par le bailleur, pour fixer finalement le loyer mensuel à 1'450 fr., soit 17'400 fr. par année.

2.2.1 L'appelant critique le jugement rendu, au motif que :

- la moyenne des statistiques pertinentes aboutit arithmétiquement à 1'470 fr.,
- des travaux pour plus de 7'500 fr. ont été réalisés dans l'appartement,
- l'immeuble se trouve dans un quartier qui ne cesse de se développer et sera bientôt relié au centre ville de Genève par le tram,
- la commune d'Onex bénéficie de nombreuses infrastructures, dont le «centre de loisirs des Evaux» qui en font un «centre de vie privilégié» du canton de Genève,
- la crise du logement sévissant dans le canton a entraîné depuis 2009 une hausse des loyers, dont il convient de tenir compte.

S'agissant de la moyenne arithmétique des statistiques, une différence de 20 fr. peut être considérée comme négligeable, puisqu'elle correspond à une marge de 1,4%, et ce d'autant plus que l'état de l'appartement, comme de l'immeuble, était manifestement dégradé, les quelques travaux réalisés dans l'appartement n'ayant pu que partiellement compenser, ce qu'il convient d'intégrer dans le cadre des nécessaires ajustements que l'imprécision des statistiques cantonales impose.

Les travaux réalisés consistent, selon les pièces produites en première instance, celles versées en appel étant irrecevables, en travaux de menuiserie non spécifiés et de revêtement de murs (paille et 2 couches de dispersion) dans différentes pièces ainsi que dans la fourniture et pose d'un revêtement de sol. Ces travaux sont à mettre en perspective avec l'état des lieux d'entrée et visent à corriger les défauts admis par le bailleur. Les travaux réalisés relèvent à l'évidence de l'entretien courant et ont permis de rendre l'appartement conforme à l'usage pour lequel il a été loué, conformément à l'art. 259 CO. Ils sont donc censés être financés et rentés par les loyers déjà perçus, de sorte qu'ils ne peuvent influencer sur la fixation de celui-ci. Pour le surplus, les photos produites permettent de constater que la cuisine et la salle de bains datent vraisemblablement des années 1970, les catelles et faïences, certaines fendues, étant d'époque, de sorte que les travaux réalisés ne peuvent être considérés comme constituant une réelle rénovation du logement, ce que le bailleur ne prétend d'ailleurs pas.

S'agissant de fixer le loyer dû en 2009, il serait totalement déraisonnable de spéculer sur les effets du remplacement des lignes de trolleybus 2 et 19 qui

desservent actuellement la Ville d'Onex, par un tram dont l'entrée en fonction est prévue pour la fin 2011.

Toutes les communes genevoises ont leur spécificité et leur charme. Il n'existe aucune pièce au dossier ni d'élément notoire qui permette de retenir que la commune d'Onex constituerait un centre de vie privilégié. Elle souffre notoirement d'un très fort déséquilibre entre le nombre de logements et celui de places de travail, de sorte que ses habitants sont presque tous tenus de travailler à l'extérieur de la commune, à la différence d'autres villes du canton. Sa situation financière est en outre notoirement délicate, de sorte qu'elle n'est pas en mesure de financer de grandes infrastructures sportives ou de délasserment.

Si la crise du logement est une réalité notoire, il est également notoire que de nombreuses hausses de loyers résultent de pratiques illégales que cette crise favorise et qui échappent aux sanctions légales pour diverses raisons sur lesquelles il n'y pas lieu de s'étendre ici. S'agissant de fixer le loyer dû depuis le 1^{er} septembre 2009, il ne saurait être tenu compte des hausses qui seraient survenues ultérieurement. En outre, la crise du logement ne constitue en aucune manière un élément justifiant une hausse des loyers.

Il en résulte qu'aucun des griefs avancés par l'appelant ne résiste à l'examen.

2.2.2 Les intimés contestent également le jugement entrepris, en considérant que les premiers juges auraient dû leur allouer leurs conclusions, soit pour l'essentiel un loyer fixé à 12'000 fr. par année, compte tenu du refus du bailleur de procéder à un calcul de rendement et de produire les pièces requises. Cela étant, ils concluent en appel à la fixation du loyer à 14'400 fr., ce montant correspondant au loyer statistique d'un appartement de 4 pièces situé hors de la Ville de Genève, qui ne peut être tenu pour déraisonnable, dans la mesure où 50% des objets comparables ont un loyer située en-dessous de cette somme, les caractéristiques de l'appartement litigieux ne justifiant pas de retenir un loyer situé au-dessus de la médiane.

Les intimés n'expliquent pas pourquoi ils concluent en appel à la fixation d'un loyer annuel supérieur de 2'400 fr. à leurs conclusions en première instance, dans lesquelles ils indiquaient qu'un loyer annuel de 12'000 fr. serait adéquat. Cette apparente contradiction démontre *in concreto* la difficulté que pose la fixation du loyer initial, notamment lorsque le bailleur refuse de produire les pièces en sa possession. Cela étant, au-delà de leur volonté de sanctionner le comportement procédural du bailleur, les intimés n'indiquent pas en quoi les premiers juges auraient excédé leur pouvoir d'appréciation en matière de fixation de loyer lorsque le bail n'est pas entaché d'un vice de forme.

2.3 Il résulte de ce qui précède qu'en fixant le loyer mensuel à 1'450 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} septembre 2009, les premiers juges ont apprécié la

situation conformément à la loi, en tenant compte de l'ensemble des éléments pertinents à leur disposition.

A défaut de chiffres, ils n'ont pas été en mesure de se prononcer sur le rendement de l'immeuble, ni de supposer que le loyer fixé ne rentabiliserait pas le capital investi par l'appelant ou ne lui permettrait pas d'entretenir convenablement l'immeuble, ce qui conforte la Cour dans le fait que le jugement rendu doit être confirmé.

Vu l'issue de la procédure, des émoluments seront mis à charge de l'appelant et des intimés, qui succombent tous (art. 447 al. 2 aLPC).

La valeur litigieuse, qui correspondant à vingt fois la part du loyer annuel encore contestée en appel (art. 51 al. 1 let. a, art. 51 al. 4 LTF), est à l'évidence supérieure à 15'000 fr.

* * * * *

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

Préalablement :

Ecarte de la procédure les pièces no 6 et no 7 produites par P_____ le 10 janvier 2011.

A la forme :

Déclare recevables l'appel principal interjeté par P_____ ainsi que l'appel incident interjeté par B_____ et C_____ à l'encontre du jugement JTBL/1442/2010 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 novembre 2010 dans la cause C/22307/2009-4-L.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne P_____ à un émolument d'appel de 200 fr.

Condamne B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à un émolument d'appel de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Sylvie DROIN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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 ou égale à 15'000 fr.