

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27726/2012

ACJC/264/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 FÉVRIER 2016

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliés _____, (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2015, comparant par Me Murat Julian ALDER, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 mars 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 juin 2015, notifié aux parties le jour suivant, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a, préalablement, ordonné la rectification des parties en ce sens que la requête était dirigée contre A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), et, cela fait, fixé le loyer mensuel du studio situé dans les combles de l'immeuble sis _____ à (GE) à 200 fr., charges non comprises (ch. 2), condamné A_____ et B_____ à restituer le trop-perçu de loyer en décaissant (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 24 août 2015, A_____ et B_____ appellent de ce jugement et sollicitent son annulation. Ils concluent, préalablement, à l'apport de l'intégralité du dossier de la cause civile C/27726/2012 et, principalement, avec suite de frais, au déboutement de C_____ des fins de sa requête en fixation du loyer mensuel initial, à la fixation dudit loyer à 900 fr., comprenant une provision pour le chauffage et l'eau chaude de 100 fr., ainsi qu'à la condamnation du précité à leur rembourser le moins-perçu en décaissant, auquel s'ajouteront les intérêts de 5%. A_____ et B_____ concluent, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouveau jugement.
- b.** C_____ conclut à la confirmation du jugement querellé.
- c.** Dans leurs réplique et duplique respectives, les parties persistent dans leurs conclusions.

Par avis du 30 octobre 2015, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C. a.** A_____ et B_____ sont copropriétaires de la parcelle n° _____, sise _____, dans la commune de (GE), sur laquelle a été construit, avant 1919, un bâtiment divisé en deux parties et comportant sept appartements au total.

Les précités ont acquis la première partie dudit bâtiment en 2006 (feuilles n^{os} _____), au prix de 600'000 fr., et la seconde en décembre 2011 (feuilles _____), au prix de 200'000 fr. La seconde partie du bâtiment comporte deux appartements de deux pièces situés respectivement au rez-de-chaussée et au premier étage, ainsi qu'un grenier dans les combles.

b. Le 8 juin 2012, A_____ et B_____ ont conclu avec C_____ un contrat de bail à loyer portant sur le grenier susmentionné, décrit comme une habitation de deux pièces, pour une période initiale et renouvelable d'une année, du 1^{er} juin 2012 au 31 mai 2013. Le loyer a été fixé à 1'000 fr. par mois et s'y ajoutait une provision pour le chauffage et l'eau chaude de 100 fr.

A_____ et B_____ n'ont pas remis à C_____ un avis officiel de fixation du loyer initial.

c. C_____ occupe encore l'appartement. Son loyer est payé directement par le Service de probation et d'insertion (SPI) à hauteur de 300 fr. par mois.

D. a. Par acte du 15 avril 2013, agissant au bénéfice d'une autorisation de procéder du 19 mars 2013, C_____ a saisi le Tribunal d'une requête contre A_____ visant la fixation du loyer initial relatif au bail susmentionné à 300 fr. par mois, charges non comprises, sous réserve d'amplification en fonction du résultat du calcul du rendement, dont il demandait la réalisation à titre préalable. C_____ concluait également à la condamnation de A_____ à la restitution du trop-perçu de loyer ainsi qu'à la réduction du montant de la garantie bancaire en découlant.

A_____ a conclu à la fixation du loyer initial à 950 fr. par mois, charges comprises.

Durant les débats, il a expliqué avoir conclu le bail de manière précipitée. C_____ l'avait rencontré et supplié de lui louer l'appartement, lui offrant de payer un loyer de 1'100 fr. par mois. A_____ avait estimé que cela était trop cher. Le grenier pouvant être loué entre 850 fr. et 1'000 fr. par mois selon des renseignements obtenus auprès de la _____, il en a fixé le loyer mensuel à 850 fr., auquel s'ajoutaient des charges de 150 fr. Le loyer a ensuite été baissé oralement à 950 fr. puis à 900 fr. par mois. Depuis le début de l'année 2014, C_____ ne lui versait toutefois plus que 300 fr. par mois.

b. Par ordonnance du 12 novembre 2013, le Tribunal a ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul du rendement net de l'immeuble concerné, soit l'acte d'acquisition ou tout document permettant de déterminer le prix d'achat, les frais d'acquisition et le financement, le détail des amortissements des dettes hypothécaires ou chirographaires, les comptes de gestion et de charges ainsi que leur relevé détaillé pour les années 2009 à 2011, l'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2010 et 2011 et le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire des années 2010 et 2011. Le Tribunal a précisé que les documents devaient être signés par le propriétaire et certifiés conformes par sa fiduciaire. L'attention du bailleur a enfin été attirée sur ce qui pouvait être tiré de son refus de produire les pièces requises, soit l'indice qu'il cachait un rendement abusif.

A_____ a produit un tableau des charges pour l'année 2012, l'acte de vente de l'immeuble de 2006, toutefois incomplet et non signé, l'arrêté du DCTI autorisant la vente de 2011, un extrait d'un acte d'augmentation et d'extension de cédule du 19 décembre 2011, les bordereaux d'impôt immobilier complémentaire 2010 et 2011, des attestations des intérêts hypothécaire dus en 2011 et un extrait de son

compte bancaire concernant l'année 2012 sur lequel il expliquait percevoir les loyers des appartements qu'il louait.

C_____ a effectué un calcul de rendement sur la base des pièces précitées. Il est parvenu par ce biais à un loyer mensuel admissible de 62 fr. mais s'est dit, par gain de paix, d'accord de payer un loyer de 120 fr. par mois. Il a en conséquence réduit à ce montant le loyer initial à la fixation duquel il concluait.

A_____ a contesté ce calcul et produit en sus l'acte de vente de 2011.

c. Le Tribunal a ordonné une inspection de l'appartement dont il résulte ce qui suit.

L'accès depuis le premier étage, auquel on accède par un premier escalier, consiste en un escalier en bois raide d'une dizaine de marches peu profondes.

L'appartement comprend une seule pièce mansardée, divisée en deux parties par une marche de 64 cm de haut, soit une chambre de 7 m² (2.6 m × 2.7 m) et une cuisine de 6.25 m² (2.6 m × 2.4 m). La hauteur du plafond est limitée à 1.8 m sur une partie de la pièce, soit sur une surface de 2.85 m² dans la chambre (2.6 m × 1.1 m) et de 4.15 m² dans la cuisine (2.6 m × 1.6 m). Celle-ci est équipée d'un évier et de deux plaques de cuisson électriques ainsi que d'un petit frigo et d'une armoire sous l'évier. Les deux parties de la pièce sont partiellement séparées par une paroi en bois, installée par C_____. L'appartement comporte deux fenêtres avec un vitrage de 50 cm × 38 cm chacune. Montées à l'envers, elles s'ouvrent en imposte par le bas et sont munies d'une seule poignée amovible. La chambre donne accès à une salle de bains de 2.38 m² (0.95 m × 2.5 m) avec douche, WC et lavabo. La hauteur du plafond y est limitée à 1.8 m sur une surface de 0.85 m² (0.95 m × 0.9 m).

d. Dans ses plaidoiries finales du 6 mai 2015, C_____ a persisté dans ses conclusions.

Dans les siennes, datées du 11 mai 2015, A_____ a réduit ses conclusions à la fixation du loyer initial à 900 fr. par mois, charges comprises. Il a pour le surplus produit le cahier de répartition des locaux de l'immeuble.

E. Dans le jugement querellé, le Tribunal a préalablement relevé que la requête était dirigée seulement contre A_____, mais que l'absence de mention de B_____ n'avait entraîné aucune confusion possible susceptible de léser le bailleur, dûment représenté, de sorte que la rectification de la qualité des parties a été ordonnée.

Sur le fond, le Tribunal a constaté que la fixation du loyer initial était nulle, l'avis officiel y relatif n'ayant pas été utilisé, et que A_____ et B_____ n'avaient pas produit l'intégralité des pièces, pourtant requises et en leur possession, permettant d'effectuer un calcul de rendement. Les documents produits étaient incomplets,

non probants ou encore incompréhensibles. Le Tribunal s'est dès lors fondé sur les statistiques cantonales 2012 concernant les baux en cours des immeubles construits avant 1919, plus exactement sur le loyer des studios du 1^{er} quartile de 425 fr., compte tenu des caractéristiques de l'appartement difficilement comparables à des objets standards. Il a ensuite réduit ce montant à 200 fr., charges comprises, compte tenu de la surface de l'appartement inférieure à la moyenne des studios construits avant 1947.

Des intérêts moratoires de 5% sur la créance en restitution du trop-perçu n'ont pas été fixés pour la période antérieure à l'entrée en force du jugement, n'étant pas dus avant ce moment.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel est dirigé contre une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée, en particulier sur le montant du loyer, sont de nature pécuniaire et, en présence d'un contrat de durée indéterminée, la valeur litigieuse est égale à la part contestée du loyer multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; ATF 137 III 580 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 1). Au dernier état des conclusions, le loyer était litigieux à hauteur de 730 fr. par mois (950 fr. charges comprises - 220 fr. après ajout de 100 fr. de charges), soit une valeur supérieure à 10'000 fr. une fois annualisée et multipliée par vingt (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, a au surplus été introduit auprès de la Cour dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 130, 131, 311 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

Il est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse de l'intimé et des duplique et réplique des parties, déposées à la Cour dans le délai légal ou imparti à cet effet (art. 312 CPC).

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

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

La maxime inquisitoire sociale est fondée sur des motifs de politique sociale. Elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure. Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 et 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4).

1.3 Les appelants concluent préalablement à l'apport de la procédure dans son intégralité. Leur demande est toutefois sans objet dès lors que la Cour, une fois saisie d'un appel, dispose de tout le dossier.

- 2.** Les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir tenu compte de toutes les circonstances pour fixer le loyer initial, en violation des art. 269 et 269a CO.

2.1 Selon l'art. 270 al. 2 CO, les cantons peuvent, en cas de pénurie de logements, rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette faculté en adoptant l'art. 109 aLaCC (dans sa teneur à la date de la conclusion du bail) et le Conseil d'Etat a régulièrement constaté la pénurie de logement concernant les appartements de 1 à 7 pièces depuis 2011 (RSge I 445.07).

Aux termes de la jurisprudence, lorsque la formule officielle, qui doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée, n'a pas été utilisée par le bailleur, ce vice de forme entraîne la nullité du loyer convenu. Cette formule a en effet pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles; elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire. L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables. Il ne suffit pas que le locataire ait eu vent du loyer versé par l'ancien locataire par une autre voie, par exemple à la suite d'une information délivrée par ce dernier (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1).

Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1).

2.2 En l'espèce, les parties ont conclu un bail le 8 juin 2012 portant sur la location de l'appartement situé dans les combles de la seconde partie du bâtiment sis rue du _____ à (GE), pour un loyer de 1'000 fr., charges de 100 fr. non comprises.

L'avis officiel de fixation du loyer initial n'a pas été remis à l'intimé, de sorte que la fixation dudit loyer est nulle, ce qui n'est pas contesté. Il doit par conséquent être fixé judiciairement sur la base de toutes les circonstances du cas.

2.3 Pour fixer le loyer initial, le juge partira en principe du critère absolu que constitue le rendement non excessif de la chose louée (art. 269 CO), ce critère ayant la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1).

Pour déterminer si la chose louée procure au bailleur un rendement excessif conformément au premier critère indiqué ci-dessus, il faut procéder à une analyse du rendement net de celle-ci. Pour le calculer, il est nécessaire de connaître le rapport entre les fonds propres réellement investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de la construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Si l'immeuble a été acheté construit, le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. La prise en considération d'un prix préférentiel n'est admise que dans des circonstances particulières, par exemple si l'immeuble a été acquis dans le cadre du partage d'une succession ou par une donation mixte (arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 et 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2).

Si le bailleur refuse de produire les pièces qu'il détient permettant un calcul du rendement de la chose louée, il n'est pas arbitraire d'en déduire que le loyer y relatif est entièrement abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4).

Le bailleur ne saurait tirer profit de son manque de collaboration et il doit au contraire en supporter les éventuelles conséquences négatives. Mais cela ne justifie pas d'ignorer les éléments ressortant du dossier, ce d'autant moins que le juge doit établir les faits d'office et qu'il jouit d'une grande latitude pour fixer le loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.4).

2.4 En l'espèce, le Tribunal a ordonné aux appelants de produire toutes les pièces utiles au calcul de rendement net de l'immeuble en leur possession, soit les

documents permettant de déterminer le prix d'achat, les frais d'acquisitions et de financement, le détail des amortissements des dettes hypothécaires ou chirographaires, les comptes de gestion et de charges des années 2009 à 2011, l'état locatif détaillé ainsi que le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire pour les années 2010 et 2011.

Les appelants ont produit les actes d'acquisition des deux parties du bâtiment dont ils sont copropriétaires, un décompte des charges concernant l'année 2012, les bordereaux d'impôt immobilier complémentaire 2010 et 2011, un extrait d'acte d'augmentation de leur cédula, une attestation des intérêts payés en 2011 et un extrait 2012 de leur compte loyer.

Il ressort de ces documents qu'ils ont acquis leur immeuble au prix total de 800'000 fr. et qu'ils ont contracté différents prêts, ascendant à 798'550 fr. au 31 décembre 2011, pour lesquels ils ont payé, durant l'année précitée, des intérêts de 21'304 fr. au total. On ignore cependant quelle part de ces prêts a servi à financer l'acquisition de l'immeuble, de sorte que son coût de revient effectif ne peut pas être établi. Les appelants allèguent en outre avoir effectué des travaux de rénovation dans la seconde partie du bâtiment, acquis fin 2011, pour une somme de 76'000 fr. Celle-ci n'est cependant pas étayée et on ne sait pas de quelle manière elle a été financée.

Les pièces des appelants comportent encore moins d'informations exploitables au sujet de l'état locatif et des charges d'exploitation de l'immeuble. L'état des charges produit ne concerne en effet que l'année 2012 et consiste en un simple tableau, non étayé ni certifié d'une quelconque manière. Selon son libellé, il dresse les charges des sept appartements loués, mais il n'est pas possible d'identifier la rubrique afférente aux combles occupés par l'intimé, aucune des surfaces indiquées, seul paramètre permettant de distinguer les différents appartements, ne correspondant à celles figurant dans les pièces produites, respectivement à celle constatée par le Tribunal à l'occasion de l'inspection de l'appartement loué. Les charges présentées concernent en outre à la fois des charges courantes (intérêts hypothécaires, impôts, combustible, eau, électricité) et des charges qui ressortissent aux frais d'acquisition (frais de notaire et de rénovation). L'extrait du compte produit par les appelants, attestant de divers versements en leur faveur dont la plupart ne comportent aucune explication, ne permet par ailleurs pas de dresser un état locatif complet.

L'intimé, se référant à ses conclusions du 12 décembre 2013, soutient qu'un calcul de rendement sur la base des documents produits est possible et permet de conclure à un loyer admissible de 120 fr. par mois. La question de savoir si ce moyen, motivé sous la forme d'un simple renvoi à des écritures de première instance, est recevable peut rester indéterminée, dans la mesure où le raisonnement de l'intimé ne peut de toute manière pas être suivi. Il se fonde en effet sur des fonds

propres de 56'000 fr. et "à bien plaie" sur un emprunt de 144'000 fr., avec un taux d'intérêt de 3.64%, alors que la souscription d'un prêt aux fins d'acquérir la seconde partie de l'immeuble n'est même pas alléguée par les appelants. De plus, quand bien même le coût de revient de l'immeuble pourrait être déterminé avec suffisamment de précision, il ne permettrait pas d'en calculer le rendement net, à défaut de connaître l'état locatif et les charges d'exploitation à déduire.

L'impossibilité de procéder à un calcul de rendement net de l'immeuble résulte du manque de diligence des appelants, qui n'ont pas produit tous les éléments nécessaires en leur possession et expressément requis du Tribunal. Le juge n'est pas pour autant autorisé, en particulier au vu de la maxime inquisitoire applicable et de son large pouvoir d'appréciation, à procéder à un tel calcul sur la base des seules données disponibles, en sachant que le résultat en découlant ne représente pas le rendement net réel.

On peut en revanche déduire du refus des appelants de produire toutes les pièces utiles que le loyer stipulé dans le contrat de bail est abusif, conséquence sur laquelle l'attention des bailleurs a au demeurant expressément été attirée par le Tribunal.

2.5 La maxime inquisitoire sociale n'obligeant pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position, lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, ou sur son expérience. Le juge cantonal dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial. Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision qu'il prend à cet égard (arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 et 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2 et 4.5).

Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, 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 (ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1, ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 et ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 et 3).

2.6 En l'espèce, le dossier ne comportant aucun élément permettant de fixer le loyer initial, il est possible de recourir à des données statistiques.

Selon la statistique de l'OCSTAT concernant le loyer mensuel moyen en fonction du nombre de pièces, de la nature du logement, de l'époque de construction de l'immeuble, de la commune et du statut du bail en 2012 (T 05.04.2.01), le loyer de logements non neufs à loyer libre d'une pièce loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois s'élève en moyenne à 958 fr., charges non comprises. Selon une autre statistique fondée sur les mêmes critères mais concernant le loyer mensuel moyen par m² (T 05.04.2.03), le loyer pour le type de logements précités se monte à 33 fr. 95 au m².

La statistique de l'OCSTAT des loyers de mai 2012, relative aux baux en cours, chiffre à 665 fr. la médiane – soit la valeur pour laquelle la moitié des données lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures – du loyer des logements à loyer libre d'une pièce des immeubles construits avant 1919 en dehors de la ville de Genève, les charges n'étant pas comprises (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyer de mai 2012, pp. 5, 8, 46). Selon la même statistique, la médiane des loyers au m² de tels logements est de 19 fr. (ibidem, p. 141). La surface prise en compte correspond à la notion de surface habitable, correspondant à la somme de la surface des pièces habitables, mesurée, à l'intérieur des murs et cloisons; en font parties toutes les pièces, y compris cuisines, cuisinettes, salles de bains, toilettes (WC), corridors, vérandas chauffées, réduits et la partie habitable des combles (ibidem, p. 7).

Les combles loués par l'intimé présentent une surface de 15.63 m² (7 m² + 6.25 m² + 2.38 m²), alors que la surface moyenne d'un studio à Genève est de 30 m² selon les dernières statistiques publiées à ce sujet (cf. pièce 7 intimé, "Surface moyenne des logements, selon l'époque de construction du bâtiment et le nombre de pièces du logement, en 2005"). Il convient pour cette raison de se fonder sur les statistiques concernant le loyer au m², qui permettent de tenir compte de la petite taille du logement.

Calculé sur la base du loyer moyen au m² pour les nouveaux baux des logements d'une pièce non neufs, le loyer mensuel litigieux peut être fixé à 530 fr. (15.63 m² × 33 fr. 95). Ce montant doit être pondéré conformément à la jurisprudence avec les chiffres statistiques des baux en cours, prenant mieux en compte les caractéristiques de l'immeuble. Calculé sur la base du loyer médian des logements à loyer libre d'une pièce des immeubles construits avant 1919 en dehors de la ville de Genève, le loyer mensuel litigieux s'élève à 296 fr. 97, soit au montant arrondi de 300 fr. (15.63 m² × 19 fr.). La moyenne des loyers tirés de ces deux valeurs statistiques est de 415 fr.

Les appelants se fondent à tort sur une surface de 26 m², qui résulte certes de l'acte de vente ainsi que du cahier de répartition des locaux de l'immeuble, mais qui ne peut pas être considérée comme effective dans la mesure où elle ne correspond pas aux résultats de l'inspection effectuée par le Tribunal, lors de

laquelle les mesures de l'appartement ont été prises en présence des parties, sans que celles-ci ne les contestent. Les appelants se réfèrent également vainement à un loyer mensuel moyen au m² de 28 fr. 40 prétendument tiré d'une statistique dont la référence n'est cependant pas assez précise pour en vérifier la pertinence.

Le montant de 415 fr. résultant des données statistiques doit encore être ajusté à la baisse pour prendre en compte le fait que l'appartement se situe dans les combles, qu'il comporte deux petites fenêtres, qu'environ la moitié de sa surface se situe sous un toit de 1.8 m et que l'accès consiste en une échelle raide depuis le premier étage. Le loyer sera dès lors ramené à 350 fr. par mois.

Les appelants arguent au surplus s'être résignés à louer l'appartement à l'intimé devant son insistance et avoir déterminé le loyer litigieux de bonne foi sur la base des informations qu'ils s'étaient procurées. Ils se réfèrent aussi à une lettre du SPI du 13 juillet 2012, les informant que le montant maximum pris en charge au titre de loyer dans le cas de l'intimé était de 800 fr. Ces éléments sont toutefois sans pertinence dans le cadre de la fixation du loyer initial.

2.7 Au vu de ce qui précède, le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera annulé et le loyer initial fixé au montant de 350 fr. par mois, charges non comprises.

Les premiers juges n'ont pas inclus la provision pour chauffage et eau chaude dans le loyer litigieux, sans que cela ne soit critiqué de manière motivée par les appelants, et ladite provision ne fait de toute manière pas l'objet du présent litige. Elle ne sera dès lors pas mentionnée dans le dispositif du présent arrêt.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/763/2015 rendu le 22 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27726/2012-6 OSL.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé.

Cela fait, statuant à nouveau sur ce point :

Fixe le loyer mensuel de l'appartement d'une pièce situé dans les combles de l'immeuble sis _____ à (GE) au montant de 350 fr. charges non comprises.

Confirme pour le surplus le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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